Mẫu số/ No.: 01-B

CÔNG TY CP ONE CAPITAL HOSPITALITY
ONE CAPITAL HOSPITALITY
JOINT STOCK COMPANY

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIET NAM
Independence – Freedom – Happiness

CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY
DN: c=VN, st=HÀ NỘI, l=Bắc Từ Liêm, cn=CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY, 0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0800338870
Date: 2026.10.29 16:21:07 +07'00'

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2026/
Ha Noi, 29 October 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH/ PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE OF FINANCIAL STATEMENTS

Kính gửi/To: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội/
Hanoi Stock Exchange

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty CP One Capital Hospitality (mã CK: OCH) thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) Quý III năm 2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

Pursuant to the regulations at Clause 3, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 16 November 2020, issued by the Ministry of Finance, providing guidance on information disclosure in the securities market, One Capital Hospitality Joint Stock Company (Stock Code: OCH) discloses the financial statements for Quarter III, 2026 to the Hanoi Stock Exchange as follow:

1. Tên tổ chức: Công ty CP One Capital Hospitality/Name of organization: One Capital Hospitality Joint Stock Company

- Mã chứng khoán/Stock Code: OCH
- Địa chỉ/Address: Tầng 08, tòa nhà Leadvisors, 643 Phạm Văn Đồng, P. Nghĩa Đô, TP. Hà Nội/ 08th floor, Leadvisors Tower, 643 Pham Van Dong, Nghia Do Ward, Hanoi.
- Điện thoại liên hệ/Tel: 0243 783 0101 Fax: 0243 783 0202
- Email: info@och.vn Website: http://och.vn

2. Nội dung thông tin công bố/Content of the Disclosure:

– BCTC Quý III năm 2026/Financial Statements

☐ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc)/Separate financial statements (Listed organizations without subsidiaries and superior accounting companies with affiliated companies);

[x] BCTC riêng và BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con)/Separate financial statements and consolidated financial statements (Listed organizations with subsidiaries);

[ ] BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng)/Consolidated financial statements (Listed organizations with accounting companies under the organization of private accounting system).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC/ The auditing organization issues not an unqualified opinion on the financial statements:

[ ] Có/Yes [ ] Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ Explanation document in case of Yes:

[ ] Có/Yes [ ] Không/No

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại/Profit after tax in this period changes by 5% or more before and after auditing, or from loss to profit or vice versa:

[ ] Có/Yes [ ] Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/Explanation document in case of Yes:

[ ] Có/Yes [ ] Không/No

+ Lợi nhuận sau thế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước/Profit after corporate income tax in the income statement of this period changes by 10% or more compared to the same period of last year:

[x] Có/Yes [ ] Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/Explanation document in case of Yes:

[x] Có/Yes [ ] Không/No

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại/ Profit after tax in this period is a loss, changing from profit in the same period last year to loss in this period or vice versa:

[ ] Có/Yes [ ] Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ Explanation document in case of Yes:

[ ] Có/Yes [ ] Không/No

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 29/10/2026 tại đường dẫn: *http://och.vn/cong-bo-thong-tin/./* This information was published on the company's website on: 29 October 2026 at the link: *http://och.vn/cong-bo-thong-tin/*

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong kỳ/ Report on transactions with a value of 35% or more of total assets during this period.

Trường hợp TCNY có giao dịch đề nghị báo cáo đầy đủ các nội dung sau/In case the listed organizations has transactions above, please report the following contents in full:

- Nội dung giao dịch/transaction content: .....
- Tỷ trọng giá trị giao dịch/tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp (%) (*căn cứ trên báo cáo tài chính năm gần nhất*)/ Ratio of transactions value/total assets of the company (%) *(based on the most recent financial statements)*;.....
- Ngày hoàn thành giao dịch/ Transaction completed date:.....

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố/ We commit that the disclosure information above is true and are fully responsible before the law for the content of the disclosure information.

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT/

Legal representative/ Information Disclosure Officer

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Minh

Tài liệu đính kèm/ Attached file:

- BCTC riêng, hợp nhất Quý III năm 2026/ Separate and Consolidated financial statements Quarter III, 2026;
- Văn bản giải trình thông tin BCTC Quý III 2026/ Explanation of financial statements Quarter III 2026.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

Quý 3 năm 2026

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo tình hình tài chính riêng	01 - 02
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	03
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	04
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	05 - 30

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30/09/2026

Mã số		TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
100	**A.**	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**261.302.255.816**	**209.138.626.141**
110	**I.**	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**03**	**96.894.133.223**	**7.746.557.384**
111	1.	Tiền		81.892.181.168	7.746.557.384
112	2.	Các khoản tương đương tiền		15.001.952.055	-
120	**II.**	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**04**	**98.556.193.405**	**141.287.962.788**
123	1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		98.556.193.405	141.287.962.788
130	**III.**	**Các khoản phải thu ngắn hạn**		**54.684.829.499**	**49.024.243.734**
131	1.	Phải thu ngắn hạn của khách	05	38.775.728.599	47.679.813.636
132	2.	Trả trước cho người bán ngắn	06	28.360.000	450.000
135	3.	Phải thu ngắn hạn khác	07	15.880.740.900	1.343.980.098
140	**IV.**	**Hàng tồn kho**	**08**	**4.570.387.512**	**4.583.860.606**
141	1.	Hàng tồn kho		4.570.387.512	4.583.860.606
160	**VI.**	**Tài sản ngắn hạn khác**		**6.596.712.177**	**6.496.001.629**
161	1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	11	378.126.419	97.078.846
162	2.	Thuế GTGT được khấu trừ		-	180.337.025
163	3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	14	6.218.585.758	6.218.585.758
200	**B.**	**TÀI SẢN DÀI HẠN**		**1.799.022.750.288**	**1.687.770.862.086**
210	**I.**	**Các khoản phải thu dài hạn**		**520.318.890**	**520.318.890**
215	1.	Phải thu dài hạn khác	07	520.318.890	520.318.890
220	**II.**	**Tài sản cố định**		**1.252.724.075**	**1.475.071.001**
221	1.	Tài sản cố định hữu hình	09	1.227.974.075	1.437.946.001
222		*- Nguyên giá*		*2.938.894.810*	*2.938.894.810*
223		*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(1.710.920.735)*	*(1.500.948.809)*
227	2.	Tài sản cố định vô hình	10	24.750.000	37.125.000
228		*- Nguyên giá*		*446.708.682*	*446.708.682*
229		*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(421.958.682)*	*(409.583.682)*
260	**V.**	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**04**	**1.796.942.716.584**	**1.684.815.227.854**
261	1.	Đầu tư vào công ty con		1.782.883.733.518	1.782.883.733.518
263	2.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		4.423.700.000	4.423.700.000
264	3.	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		(806.241.574.306)	(805.290.462.230)
265	4.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		815.876.857.372	702.798.256.566
270	**VI.**	**Tài sản dài hạn khác**		**306.990.739**	**960.244.341**
271	1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	11	250.097.047	903.350.649
272	2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28	56.893.692	56.893.692
280		**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**2.060.325.006.104**	**1.896.909.488.227**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30/09/2026

Mã số		NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
300	**C.**	**NỢ PHẢI TRẢ**		**116.718.529.882**	**25.104.975.291**
310	**I.**	**Nợ ngắn hạn**		**116.718.529.882**	**25.104.975.291**
311	1.	Phải trả người bán ngắn hạn	12	104.732.856.977	11.768.874.242
312	2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	218.948.338	582.964.702
314	3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	14	404.319.407	162.107.736
315	4.	Phải trả người lao động		286.192.173	1.062.357.085
316	5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	15	1.702.423.718	1.912.423.718
320	6.	Phải trả ngắn hạn khác	16	7.877.089.047	7.862.681.570
323	7.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.496.700.222	1.753.566.238
400	**D.**	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**17**	**1.943.606.476.222**	**1.871.804.512.936**
411	1.	Vốn góp của chủ sở hữu		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
411a		*Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết*		*2.000.000.000.000*	*2.000.000.000.000*
418	2.	Quỹ đầu tư phát triển		4.493.439.505	4.493.439.505
419	3.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		6.329.814.592	6.329.814.592
420	4.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(67.216.777.875)	(139.018.741.161)
420a		*- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*(139.018.741.161)*	*(168.740.419.346)*
420b		- LNST chưa phân phối kỳ này		*71.801.963.286*	*29.721.678.185*
440		**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**2.060.325.006.104**	**1.896.909.488.227**

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Đỗ Lê Anh	Phạm Tiến Thành	Nguyễn Đức Minh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Quý 3 năm 2026

Mã số		CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Từ 01/01/2026 - 30/09/2026	Từ 01/01/2025- 30/09/2025
01	1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	19	195.828.990.304	195.173.750.622	261.489.104.145	257.868.366.206
02	2.	**Các khoản giảm trừ doanh thu**	20	126.727.000	-	126.727.000	2.148.931
10	3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		195.702.263.304	195.173.750.622	261.362.377.145	257.866.217.275
11	4.	**Giá vốn hàng bán**	21	181.578.380.101	181.099.932.320	239.161.272.137	237.149.005.621
20	5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		14.123.883.203	14.073.818.302	22.201.105.008	20.717.211.654
21	6.	**Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư**		-	-	-	-
22	7.	Doanh thu hoạt động tài chính	22	14.073.827.090	8.516.973.044	44.490.377.666	29.698.118.724
23	8.	Chi phí tài chính	23	(95.354.242)	(852.558.849)	951.112.076	22.258.484.355
24		*Trong đó: Chi phí đi vay*		-	-	-	-
25	9.	Chi phí bán hàng		47.500.000	12.000.000	47.500.000	31.206.604
26	10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.222.383.329	4.012.763.425	15.397.127.829	12.676.515.715
30	11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		23.023.181.206	19.418.586.770	50.295.742.769	15.449.123.704
31	12.	Thu nhập khác	24	102.800.874	294.451	21.564.584.123	1.150.094
32	13.	Chi phí khác	25	10.000.000	178.988.344	58.363.606	441.118.180
40	14.	**Lợi nhuận khác**		92.800.874	(178.693.893)	21.506.220.517	(439.968.086)
50	15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		23.115.982.080	19.239.892.877	71.801.963.286	15.009.155.618
51	16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	27	-	-	-	-
52	17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	28	-	-	-	-
60	18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		23.115.982.080	19.239.892.877	71.801.963.286	15.009.155.618

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
Đỗ Lê Anh	Phạm Tiến Thành	Nguyễn Đức Minh

CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Quý 3 năm 2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 - 30/09/2026	Từ 01/01/2025- 30/09/2025
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	*1. Lợi nhuận trước thuế*		71.801.963.286	15.009.155.618
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(43.233.475.811)	(109.587.791.599)
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		222.346.926	105.069.543
03	- Các khoản dự phòng		951.112.076	(79.994.742.418)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(44.406.934.813)	(29.698.118.724)
08	*3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*		28.568.487.475	(94.578.635.981)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(5.480.248.740)	(140.262.901.937)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		13.473.094	218.276.983.751
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		91.870.420.607	(19.959.428.397)
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		372.206.029	88.238.935
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(256.866.016)	(278.733.300)
20	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*		115.087.472.449	(36.714.476.929)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	(49.500.000)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(143.000.000.000)	(60.113.357.693)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		99.519.657.693	48.154.000.000
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(310.291.670.000)
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	310.290.670.000
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		17.540.445.697	18.471.582.924
30	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*		(25.939.896.610)	6.461.725.231
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		89.147.575.839	(30.252.751.698)
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		7.746.557.384	53.415.041.718
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	03	96.894.133.223	23.162.290.020

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
Đỗ Lê Anh	Phạm Tiến Thành	Nguyễn Đức Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 3 năm 2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần One Capital Hospitality, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0403000464 ngày 24 tháng 7 năm 2006 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp và các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 18 số 0800338870 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp ngày 26/10/2026.

Tên tiếng anh: One Capital Hospitality Joint Stock Company.

Tên viết tắt: OCH JSC

Vốn điều lệ : 3.300.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba nghìn ba trăm tỷ đồng).

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 8, tòa nhà Leadvisors Tower, 643 Phạm Văn Đồng, phường Nghĩa Đô, TP. Hà Nội.

Cổ phiếu của Công ty đang được niêm yết trên sàn HNX với mã OCH. Đến thời điểm phát hành Báo cáo này, cổ phiếu OCH thuộc diện duy trì diện bị cảnh báo theo Quyết định số 367/QĐ-SGDHN và Thông báo số 1418/TB-SGDHN ngày 06/04/2026 có hiệu lực từ ngày 10/04/2026 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực Đầu tư- Thực phẩm- Khách sạn- Bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Dịch vụ ăn uống khác (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...);
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Dịch vụ phục vụ đồ uống (không bao gồm kinh doanh quán bar);
- Dịch vụ tư vấn, quản lý, quảng cáo bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản;
- Cho thuê nhà xưởng, văn phòng, nhà ở và kho bãi;
- Đầu tư và xây dựng hạ tầng, nhà ở, văn phòng, nhà xưởng, kho bãi.

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Những người sử dụng Báo cáo tài chính riêng này nên đọc Báo cáo tài chính riêng kết hợp với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con (Tập đoàn) quý 3 năm 2026 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

2.4. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định cụ thể về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.6. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay.... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm: Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: Căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: Nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.7. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: Nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian quá hạn thanh toán hoặc mức dự kiến tổn thất có thể xảy ra.

2.8. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.9. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình. tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Máy móc, thiết bị	03 - 15 năm
- Phương tiện vận tải	10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
- Chương trình phần mềm	03 năm
- Tài sản vô hình khác	10 năm

2.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí tập hợp bao gồm chi phí xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị, chi phí khác... và đối với các tài sản đủ điều kiện, chi phí đi vay được ghi nhận phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại tài sản cố định khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

2.11. Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.12. Chi phí chờ phân bổ

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí chờ phân bổ để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. chi phí chờ phân bổ được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

2.13. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

2.14. Vay

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.15. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định. bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.16. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.17. Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ là số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chờ phân bổ được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.18. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

2.19. Doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo tình hình tài chính;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản. quyền kinh doanh bất động sản

Doanh nghiệp không được ghi nhận doanh thu đối với số tiền thu trước của khách hàng theo tiến độ. Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua. Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu cho thuê hoạt động

Doanh thu cho thuê hoạt động tài sản được ghi nhận vào doanh thu cung cấp dịch vụ. Trường hợp nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ, doanh thu được ghi nhận theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời hạn cho thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

2.20. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường. hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

2.21 Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí đi vay vốn; Chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, các khoản lỗ liên quan tới hoạt động đầu tư tài chính.
- Dự phòng giảm giá dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.22. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành bao gồm chi phí thuế TNDN hiện hành theo Luật thuế TNDN và chi phí thuế TNDN bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu (nếu có).

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

c) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho Quý 3 năm 2026.

2.23. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian. có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	93.987.140	2.533.882.828
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	81.798.194.028	5.212.674.556
Các khoản tương đương tiền (1)	15.001.952.055	-
Tổng	**96.894.133.223**	**7.746.557.384**

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	**98.556.193.405**	-	**141.287.962.788**	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (1)	70.600.000.000	-	106.000.000.000	-
- *Phải thu lãi tiền gửi*	1.497.938.630	-	301.128.767	-
- Cho vay	14.000.000.000	-	6.800.000.000	-
+ *Công ty Cổ phần Bánh Givral (2)*	-	-	*4.800.000.000*	-
+ *Công ty Cổ phần Viptour-Togi (3)*	*14.000.000.000*	-	*2.000.000.000*	-
- Phải thu lãi cho vay	458.254.775	-	1.186.834.021	-
+ *Công ty Cổ phần Bánh Givral (2)*	-	-	*656.516.667*	-
+ *Công ty Cổ phần Viptour-Togi (3)*	*205.027.778*	-	*62.944.444*	-
+ *Công ty Cổ phần Kem Tràng tiền (5)*	*240.810.000*	-	*330.254.444*	-
+ *Công ty Cổ phần Kem Tín Phát (iii)*	*12.416.997*	-	*137.118.466*	-
- Các khoản đầu tư khác	12.000.000.000	-	27.000.000.000	-
+ *Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư (i)*	-	-	*10.000.000.000*	-
+ *Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang (ii)*	*12.000.000.000*	-	*17.000.000.000*	
Đầu tư dài hạn	**815.876.857.372**	-	**702.798.256.566**	-
- Cho vay	655.362.266.604	-	561.362.266.604	-
+ *Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang (4)*	*90.016.266.604*	-	*90.016.266.604*	-
+ *Công ty Cổ phần Bánh Givral (2)*	*444.000.000.000*	-	*343.000.000.000*	-
+ *Công ty Cổ phần Kem Tràng tiền (5)*	*18.846.000.000*	-	*25.846.000.000*	-
+ *Công ty Cổ phần One Capital Consumer (6)*	*102.500.000.000*	-	*102.500.000.000*	-
- Phải thu lãi cho vay	97.514.590.768	-	71.116.332.269	-
+ *Công ty Cổ phần Bánh Givral (2)*	*43.841.430.555*	-	*28.003.888.888*	-
+ *Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang (4)*	*48.030.868.546*	-	*42.911.193.381*	-

+ *Công ty Cổ phần One Capital Consumer (6)*	*5.642.291.667*		*201.250.000*	
– Các khoản đầu tư khác	63.000.000.000	–	70.319.657.693	–
+ *Công ty Cổ phần Kem Tín Phát (iii)*	–	–	*2.319.657.693*	–
+ *Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang (ii)*	*63.000.000.000*	–	*68.000.000.000*	–
Tổng	**914.433.050.777**	**–**	**844.086.219.354**	**–**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các bên liên quan				
	842.335.112.147	**–**	**727.785.090.587**	**–**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 30)

(1) Tại ngày 30/09/2026, giá trị các khoản tiền gửi có kỳ hạn dùng để bảo đảm cho các khoản vay và nghĩa vụ tài chính của Công ty là 85.600.000.000 đồng.

(2) Khoản cho vay đối với Công ty Cổ Phần Bánh Givral như sau:

+ Hợp đồng hỗ trợ vốn số 3107/HĐ HTV/OCH-GIVRAL ngày 31/07/2023 kèm Phụ lục 03/2023/PLHTV/OCH-GIVRAL ngày 05/12/2023. Thời hạn hỗ trợ vốn đến hết ngày 05/12/2033, lãi suất hỗ trợ 4,75%/năm. Dư nợ gốc tại ngày 30/09/2026 là 280.000.000.000 đồng;
+ Phụ lục hợp đồng hỗ trợ vốn số 05/2025/PLHTV/OCH-GIVRAL ngày 02/04/2025 và các phụ lục điều chỉnh; Thời hạn hỗ trợ đến ngày 30/09/2028; lãi suất : 5,5%/năm; Dư nợ gốc tại thời điểm 30/09/2026 là 6.000.000.000 đồng;
+ Phụ lục hợp đồng hỗ trợ vốn số 06/2025/PLHTV/OCH-GIVRAL ngày 22/05/2025 và các phụ lục điều chỉnh; Thời hạn hỗ trợ đến ngày 30/09/2028; lãi suất : 5,0%/năm; Dư nợ gốc tại thời điểm 30/09/2026 là 20.000.000.000 đồng;
+ Phụ lục hợp đồng hỗ trợ vốn số 07/2025/PLHTV/OCH-GIVRAL ngày 26/05/2025 và các phụ lục điều chỉnh; Thời hạn hỗ trợ đến ngày 30/09/2028; lãi suất : 5,0%/năm; Dư nợ gốc tại thời điểm 30/09/2026 là 25.000.000.000 đồng;
+ Phụ lục hợp đồng hỗ trợ vốn số 11/2025/PLHTV/OCH-GIVRAL ngày 26/12/2025; Thời hạn hỗ trợ đến ngày 30/09/2028; lãi suất : 5,5%/năm; Dư nợ gốc tại thời điểm 30/09/2026 là 12.000.000.000 đồng;
+ Phụ lục hợp đồng hỗ trợ vốn số 12/2025/PLHTV/OCH-GIVRAL ngày 28/01/2026; Thời hạn hỗ trợ đến ngày 30/09/2028; lãi suất :5,5%/năm; Dư nợ gốc tại thời điểm 30/09/2026 là 7.000.000.000 đồng;
+ Phụ lục hợp đồng hỗ trợ vốn số 01/2026/PLHTV/OCH-GIVRAL ngày 20/03/2026; Thời hạn hỗ trợ đến ngày 30/09/2028; lãi suất :7,0%/năm; Dư nợ gốc tại thời điểm 30/09/2026 là 44.000.000.000 đồng;
+ Phụ lục hợp đồng hỗ trợ vốn số 02/2026/PLHTV/OCH-GIVRAL ngày 19/06/2026; Thời hạn hỗ trợ đến ngày 30/09/2028; lãi suất :7,0%/năm; Dư nợ gốc tại thời điểm 30/09/2026 là 30.000.000.000 đồng;
+ Phụ lục hợp đồng hỗ trợ vốn số 03/2026/PLHTV/OCH-GIVRAL ngày 28/07/2026; Thời hạn hỗ trợ đến ngày 29/01/2028; lãi suất :7,0%/năm; Dư nợ gốc tại thời điểm 30/09/2026 là 20.000.000.000 đồng.

(3) Khoản cho vay đối với Công ty Cổ phần Viptour-Togi như sau:

+ Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 06/2025/TTHTV/OCH-VTTG ngày 09/06/2025 và các phục lục kèm theo. Thời hạn hỗ trợ đến ngày 09/12/2026, Lãi suất: 5,5%/năm; Dư nợ gốc tại thời điểm 30/09/2026 là 2.000.000.000 đồng;
+ Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 01/2026/TTHTV/OCH-VTTG và phụ lục 01 ký ngày 09/09/2026. Thời hạn hỗ trợ đến ngày 09/12/2026, Lãi suất: 5,5%/năm; Dư nợ gốc tại thời điểm 30/09/2026 là 12.000.000.000 đồng.

(4) Khoản cho vay đối với Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang bao gồm các khoản sau:

+ Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 05/2016/TTHTV/OCH-SHNT ngày 31/03/2016 kèm theo các Phụ lục điều chỉnh lãi suất. Thời hạn hỗ trợ vốn đến hết ngày 31/03/2029, lãi suất 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại thời điểm 30/09/2026 là 2.987.637.392 đồng;
+ Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 07/2016/TTHTV/OCH-SHNT ngày 01/06/2016 kèm theo các Phụ lục điều chỉnh lãi suất. Thời hạn hỗ trợ vốn đến hết ngày 01/06/2029, lãi suất 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại thời điểm 30/09/2026 là 9.900.000.000 đồng;
+ Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 08/2016/TTHTV/OCH-SHNT ngày 30/06/2016 kèm theo các Phụ lục điều chỉnh lãi suất. Thời hạn hỗ trợ vốn đến hết ngày 30/06/2029, lãi suất 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại thời điểm 30/09/2026 là 3.000.000.000 đồng;
+ Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 09/2016/TTHTV/OCH-SHNT ngày 28/07/2016 kèm theo các Phụ lục điều chỉnh lãi suất. Thời hạn hỗ trợ vốn đến hết ngày 28/07/2029, lãi suất 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại thời điểm 30/09/2026 là 5.300.000.000 đồng;
+ Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 15A/2016/TTHTV/OCH-SHNT ngày 08/11/2016; 15B/2016/TTHTV/OCH-SHNT ngày 14/11/2016; 15C/2016/TTHTV/OCH-SHNT ngày 29/11/2016; 01-1/2017/TTHTV/OCH-SHNT ngày 04/01/2017; 02/2017/TTHTV/OCH-SHNT ngày 16/11/2017; 01/2018/TTHTV/OCH-SHNT ngày 20/03/2018; 02/2018/TTHTV/OCH-SHNT ngày 30/05/2018; 01/2019/TTHTV/OCH-SHNT ngày 01/04/2019; kèm theo các Phụ lục điều chỉnh lãi suất. Thời hạn hỗ trợ vốn đến hết ngày 15/01/2029, lãi suất 7,5%/năm. Tổng Dư nợ gốc tại thời điểm 30/09/2026 là 31.571.000.000 đồng;
+ Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 02/2020/TTHTV/OCH-SHNT ngày 30/06/2020 kèm theo Phụ lục điều chỉnh lãi suất. Thời hạn hỗ trợ đến ngày 31/12/2029, lãi suất hỗ trợ 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2025 là 22.431.929.608 đồng;
+ Biên bản điều chỉnh thỏa thuận 3 bên IOC-OCH-SHNT ngày 07/03/2022 số tiền: 1.110.708.665 đồng.
+ Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 01/2022/TTHTV/OCH-SHNT ngày 30/03/2022 kèm theo các phụ lục điều chỉnh lãi suất, thời hạn hỗ trợ vốn đến ngày 31/12/2029, lãi suất hỗ trợ 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại thời điểm 30/09/2026 là 2.740.000.000 đồng;
+ Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 02/2022/TTHTV/OCH-SHNT ngày 08/09/2022 kèm theo các phụ lục điều chỉnh lãi suất, thời hạn hỗ trợ vốn đến ngày 31/12/2029 , lãi suất hỗ trợ 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại thời điểm 30/09/2026 là 4.600.000.000 đồng;
+ Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 03/2022/TTHTV/OCH-SHNT ngày 30/11/2022 kèm theo phụ lục điều chỉnh lãi suất, thời hạn hỗ trợ vốn đến ngày 31/12/2029, lãi suất hỗ trợ 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại thời điểm 30/09/2026 là 6.400.000.000 đồng;
+ Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 3105/2023/TTHTV/OCH-SHNT ngày 31/05/2023 kèm theo phụ lục điều chỉnh lãi suất, thời hạn hỗ trợ vốn đến ngày 31/12/2029, lãi suất hỗ trợ 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại thời điểm 30/09/2026 là 1.085.699.604 đồng.

(5) Khoản cho vay đối với Công ty Cổ Phần Kem Tràng Tiền như sau:

+ Phụ lục Hợp đồng hỗ trợ vốn số 04.01/2023/PLHTV/OCH-KTT ngày 22/10/2024 và các phụ lục điều chỉnh; Số tiền hỗ trợ vốn: 75.000.000.000 đồng, thời hạn hỗ trợ vốn đến ngày 22/10/2027, lãi suất: 5,0%/năm. Dư nợ gốc tại thời điểm 30/09/2026 là 18.846.000.000 đồng.

(6) Khoản cho vay đối với Công ty Cổ phần One Capital Consumer như sau:

+ Phụ lục Hợp đồng hỗ trợ vốn số 01/2025/PLHTV/OCH-OCC ngày 19/12/2025, 02/2025/PLHTV/OCH-OCC ngày 19/12/2025, 03/2025/PLHTV/OCH-OCC ngày 19/12/2025; Số tiền hỗ trợ vốn: 105.000.000.000 đồng, thời hạn hỗ trợ vốn đến ngày 22/12/2027, Lãi suất: 7,0%/năm. Dư nợ tại thời điểm 30/09/2026 là 102.500.000.000 đồng.

(i) Khoản mua nợ theo Hợp đồng mua bán nợ số 01/2023/HĐMBN ngày 19/6/2023 giữa Bên bán (Bên A) và Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (Bên B); Bên A chuyển giao quyền và nghĩa vụ khoản phải thu đối với Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư (Viptour) cho bên B tương ứng với số tiền 20.300.000.000 đồng. Trong kỳ, Công ty đã thu hồi toàn bộ khoản công nợ nêu trên.

(ii) Theo thỏa thuận nhận nợ số 03/2024/TTHTV/OCH-SHNT ngày 15/9/2024 giữa OCH và Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang (Nay là Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang): Giá trị nhận nợ 100 tỷ đồng; Thời hạn trả nợ được thỏa thuận điều chỉnh đến ngày 30/11/2031.

(iii) Thoả thuận xử lý các khoản nợ số 20122023 ngày 20/12/2023 giữa OCH và Công ty Cổ phần Kem Tín Phát, theo đó xác nhận số dư nợ gốc Kem Tín Phát vay OCH là 10.567.050.384 đồng. Lãi suất khoản vay kể từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2025 là 7,5%/năm. Phụ lục thỏa thuận số PL01-2025/HTP/OCH ngày 03/06/2025, theo đó điều chỉnh thời hạn vay vốn đến ngày 31/12/2028. Trong kỳ, Công ty đã thu hồi toàn bộ khoản công nợ nêu trên.

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con	**1.782.883.733.518**	**(801.817.874.306)**	**1.782.883.733.518**	**(800.866.762.230)**
- Công ty Cổ phần Tân Việt	109.493.338.104	(14.882.516.035)	109.493.338.104	(20.365.731.235)
- Công ty Cổ phần Viptour Togi	347.294.600.000	(271.425.927.542)	347.294.600.000	(264.606.959.792)
- Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang	790.804.325.414	(515.509.430.729)	790.804.325.414	(515.894.071.203)
- Quỹ đầu tư cơ hội đặc biệt LEADVISORS	99.000.000.000	-	99.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần One Capital Consumer	436.291.470.000	-	436.291.470.000	-
Các khoản đầu tư khác	**4.423.700.000**	**(4.423.700.000)**	**4.423.700.000**	**(4.423.700.000)**
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	4.423.700.000	(4.423.700.000)	4.423.700.000	(4.423.700.000)
Tổng	**1.787.307.433.518**	**(806.241.574.306)**	**1.787.307.433.518**	**(805.290.462.230)**

Đầu tư vào công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 30/09/2026 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần One Capital Consumer	Hà Nội	61,09%	61,20%	Sản xuất thực phẩm, các loại bánh từ bột; Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt, thủy sản
- Công ty Cổ phần Tân Việt	Khánh Hòa	51,42%	51,42%	Dịch vụ lưu trú, nhà hàng
- Công ty Cổ phần Viptour Togi	Hà Nội	86,13%	86,13%	Dịch vụ lưu trú
- Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang	Khánh Hòa	99,9997%	99,9997%	Dịch vụ lưu trú, nhà hàng
- Quỹ đầu tư cơ hội đặc biệt LEADVISORS	Hà Nội	99,00%	99,00%	Quỹ đầu tư chứng khoán.

Đầu tư vào đơn vị khác:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Số cổ phần nắm giữ	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	Hồ Chí Minh	442.370	Tư vấn thiết kế, xây lắp

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần Bánh Givral	9.357.617.311	-	42.748.229.132	-
- Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền	28.318.276.417	-	3.656.540.157	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	1.099.834.871	-	1.275.044.347	-
Tổng	**38.775.728.599**	**-**	**47.679.813.636**	**-**
b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	**37.853.729.170**	**-**	**46.757.814.207**	**-**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 30)

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Công ty TNHH Tổ chức sự kiện HQ Event	17.064.000	-	-	-
- Các khoản trả trước người bán khác	11.296.000	-	450.000	-
Tổng	**28.360.000**	**-**	**450.000**	**-**

7. PHẢI THU KHÁC

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Tạm ứng	15.218.665.313	-	378.772.389	-
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.000.000	-	5.000.000	-
- Phải thu khác	657.075.587	-	960.207.709	-
Tổng	**15.880.740.900**	**-**	**1.343.980.098**	**-**
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ dài hạn	520.318.890	-	520.318.890	-
Tổng	**520.318.890**	**-**	**520.318.890**	**-**
c) Phải thu khác là các bên liên quan	**-**	**-**	**109.718.419**	**-**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 30)

8. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công cụ, dụng cụ	2.231.440	-	14.063.420	-
- Hàng hóa bất động sản	4.519.394.429	-	4.519.394.429	-
- Hàng hóa tồn kho khác	48.761.643	-	50.402.757	-
Tổng	**4.570.387.512**	**-**	**4.583.860.606**	**-**

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	**Cộng**
	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	586.593.900	2.196.146.364	156.154.546	2.938.894.810
Số dư cuối kỳ	**586.593.900**	**2.196.146.364**	**156.154.546**	**2.938.894.810**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	586.593.900	758.200.363	156.154.546	1.500.948.809
- *Khấu hao trong kỳ*	-	*209.971.926*	-	*209.971.926*
Số dư cuối kỳ	**586.593.900**	**968.172.289**	**156.154.546**	**1.710.920.735**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	-	1.437.946.001	-	1.437.946.001
Tại ngày cuối kỳ	**-**	**1.227.974.075**	**-**	**1.227.974.075**

- Tại ngày 30/09/2026, nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 742.748.446 đồng

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Chương trình phần mềm	TSCĐ vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	210.780.000	235.928.682	446.708.682
Số dư cuối kỳ	**210.780.000**	**235.928.682**	**446.708.682**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	173.655.000	235.928.682	409.583.682
- Khấu hao trong kỳ	12.375.000	-	12.375.000
Số dư cuối kỳ	**186.030.000**	**235.928.682**	**421.958.682**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	37.125.000	-	37.125.000
Tại ngày cuối kỳ	**24.750.000**	**-**	**24.750.000**

- Tại ngày 30/09/2026, nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 397.208.682 đồng.

11. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí dịch vụ tư vấn	220.000.000	-
- Các khoản khác	158.126.419	97.078.846
Tổng	**378.126.419**	**97.078.846**
b) Dài hạn		
- Chi phí dịch vụ tư vấn	137.500.000	756.250.000
- Các khoản khác	112.597.047	147.100.649
Tổng	**250.097.047**	**903.350.649**

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty TNHH Thương mại dịch vụ in Hoàng An	5.478.199.000	5.478.199.000	1.279.126.134	1.279.126.134
- Công ty TNHH Sản xuất & dịch vụ in bao bì Tâm Bảo	8.005.617.077	8.005.617.077	-	-
- HKD Nguyễn Sang	12.127.500.000	12.127.500.000	-	-
- Công ty TNHH Bao bì cao cấp C&C	18.647.088.950	18.647.088.950	-	-
- Công Ty TNHH Bao Bì PHP	9.985.908.320	9.985.908.320	-	-
- Công ty TNHH MTV Vĩnh Nghiệp	14.991.529.600	14.991.529.600	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	35.497.014.030	35.497.014.030	10.489.748.108	10.489.748.108
Tổng	**104.732.856.977**	**104.732.856.977**	**11.768.874.242**	**11.768.874.242**
b) Phải trả người bán là các bên liên quan	**83.218.762**	**83.218.762**	**3.335.177**	**3.335.177**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 30)

13, NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Trả trước tiền mua căn hộ dự án Starcity Nha trang	218.948.338	582.964.702
Tổng	**218.948.338**	**582.964.702**

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế thu nhập doanh nghiệp						
+ Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính	4.760.610.671	-	-	-	4.760.610.671	-
+ Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản	1.457.975.087	-	-	-	1.457.975.087	-
- Thuế giá trị gia tăng	180.337.025	-	1.283.887.943	847.324.044		256.226.874
- Thuế thu nhập cá nhân	-	162.107.736	320.856.280	334.871.483	-	148.092.533
	6.398.922.783	**162.107.736**	**1.604.744.223**	**1.182.195.527**	**6.218.585.758**	**404.319.407**

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Chi phí điện, nước	1.686.060.082	1.686.060.082
- Chi phí phải trả khác	16.363.636	226.363.636
Tổng	**1.702.423.718**	**1.912.423.718**
Chi phí phải trả với bên liên quan	**117.828.434**	**117.828.434**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 30)

16. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	2.443.500	10.928.000
- Bảo hiểm thất nghiệp	1.843.400	54.000
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.273.628.372	5.273.628.372
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.599.173.775	2.578.071.198
Tổng	**7.877.089.047**	**7.862.681.570**
b) Phải trả khác là các bên liên quan	**803.535.855**	**803.535.855**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 30)

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại 01/01/2025	**2.000.000.000.000**	**4.493.439.505**	**6.329.814.592**	**(167.803.958.066)**	**1.843.019.296.031**
Lãi trong năm	-	-	-	*29.721.678.185*	*29.721.678.185*
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	*(936.461.280)*	*(936.461.280)*
Số dư tại 31/12/2025	**2.000.000.000.000**	**4.493.439.505**	**6.329.814.592**	**(139.018.741.161)**	**1.871.804.512.936**
Số dư tại 01/01/2026	**2.000.000.000.000**	**4.493.439.505**	**6.329.814.592**	**(139.018.741.161)**	**1.871.804.512.936**
Lãi trong kỳ này	-	-	-	71.801.963.286	71.801.963.286
Số dư tại 30/09/2026	**2.000.000.000.000**	**4.493.439.505**	**6.329.814.592**	**(67.216.777.875)**	**1.943.606.476.222**

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ	Tỷ lệ	Đầu kỳ	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	1.111.945.520.000	55,60%	1.111.945.520.000	55,60%
Cổ đông khác	888.054.480.000	44,40%	888.054.480.000	44,40%
Tổng	**2.000.000.000.000**	**100%**	**2.000.000.000.000**	**100%**

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Từ 01/01/2026 - 30/09/2026	Từ 01/01/2025- 30/09/2025
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- *Vốn góp đầu kỳ*	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
- *Vốn góp cuối kỳ*	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000

d) Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	200.000.000	200.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	200.000.000	200.000.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*200.000.000*	*200.000.000*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	200.000.000	200.000.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*200.000.000*	*200.000.000*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000	10.000

e) Các quỹ của Công ty

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	4.493.439.505	4.493.439.505
Tổng	**4.493.439.505**	**4.493.439.505**

18. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản thuê ngoài

Công ty đang thuê Văn phòng tại Tầng 8 tòa nhà Leadvisors Tower, số 643 Phạm Văn Đồng. P. Nghĩa Đô, TP. Hà Nộ

b) Nợ khó đòi đã xử lý

Trong năm 2022 Công ty đã thực hiện xử lý tài chính đối với một số khoản nợ phải thu khó đòi đã được trích lập dự phòng 100% theo Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ-BVB ngày 23/11/2022 của Đại hội đồng cổ đông thông qua kèm tờ trình số 03/2022/TT-LYKVB-OCH của Hội đồng quản trị.

Trong năm 2025, Công ty đã thu hồi được một phần công nợ từ các khoản đã xử lý nêu trên với số tiền là 6.808.256 đồng. Tình hình biến động và số dư các khoản nợ xấu đang theo dõi ngoại bảng như sau:

Tên đối tượng	Năm xử lý	30/09/2026	01/01/2026
		VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	2.022	2.040.465.431	2.040.465.431
Phải thu ngắn hạn khác	2.022	844.370.612.374	844.370.612.374
Phải thu dài hạn khác	2.022	6.255.083.564	6.255.083.564
Trả trước cho người bán ngắn hạn	2022	86.000.000	86.000.000
Tổng		**852.752.161.369**	**852.752.161.369**

Công ty vẫn đang tiến hành các thủ tục để thu hồi các khoản phải thu này.

b) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	30/09/2026	01/01/2026
- Đô la Mỹ	USD	201.45	201.45

19. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/01/2026 - 30/09/2026	Từ 01/01/2025- 30/09/2025
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	258.642.335.168	257.281.349.985
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.545.584.447	502.094.183
Doanh thu khác	301.184.530	84.922.038
Tổng	**261.489.104.145**	**257.868.366.206**
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan	**257.024.728.557**	**254.075.696.861**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 30)

20. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Từ 01/01/2026 - 30/09/2026	Từ 01/01/2025- 30/09/2025
	VND	VND
- Giảm giá hàng bán	-	1.048.000
- Hàng bán bị trả lại	126.727.000	1.100.931
Tổng	**126.727.000**	**2.148.931**
Trong đó: Các khoản giảm trừ doanh thu đối với các bên liên quan	**126.727.000**	**2.148.931**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 30)

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2026 - 30/09/2026	Từ 01/01/2025- 30/09/2025
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	238.795.033.885	237.027.109.945
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	65.053.638	36.973.638
Giá vốn hoạt động khác	301.184.614	84.922.038
Tổng	**239.161.272.137**	**237.149.005.621**

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2026 - 30/09/2026	Từ 01/01/2025- 30/09/2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	31.442.984.975	24.811.267.294
Doanh thu hoạt động tài chính khác	13.047.392.691	4.886.851.430
Tổng	**44.490.377.666**	**29.698.118.724**
Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính đối với các bên liên quan	**27.033.045.243**	**19.143.672.545**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 30)

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2026 - 30/09/2026	Từ 01/01/2025- 30/09/2025
	VND	VND
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng đầu tư tài chính	951.112.076	22.258.484.355
Tổng	**951.112.076**	**22.258.484.355**

24. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2026 - 30/09/2026	Từ 01/01/2025- 30/09/2025
	VND	VND
Tiền bồi thường	21.461.528.200	-
Thu nhập khác	103.055.923	1.150.094
Tổng	**21.564.584.123**	**1.150.094**

25. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2026 - 30/09/2026	Từ 01/01/2025- 30/09/2025
	VND	VND
Chi phí khác	58.363.606	441.118.180
Tổng	**58.363.606**	**441.118.180**

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2026 - 30/09/2026	Từ 01/01/2025- 30/09/2025
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	6.755.909.105	7.152.590.897
Chi phí đồ dùng văn phòng	53.763.544	75.998.507
Chi phí khấu hao TSCĐ	222.346.926	105.069.543
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.762.102.341	4.264.345.419
Chi phí bằng tiền khác	1.603.005.913	1.078.511.349
Tổng	**15.397.127.829**	**12.676.515.715**

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/01/2026 - 30/09/2026	Từ 01/01/2025- 30/09/2025
	VND	VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	71.801.963.286	15.009.155.618
Các khoản điều chỉnh tăng	58.363.606	307.200.103
- *Chi phí không hợp lệ*	*58.363.606*	*307.200.103*
Các khoản điều chỉnh giảm	71.860.326.892	15.316.355.721
- *Lỗ được kết chuyển*	*71.860.326.892*	*15.316.355.721*
Thu nhập chịu thuế TNDN	-	-
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ từ hoạt động kinh doanh chính	(4.760.610.671)	(4.760.610.671)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ từ hoạt động kinh doanh chính	**(4.760.610.671)**	**(4.760.610.671)**
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ của HĐKD bất động sản	(1.457.975.087)	(1.457.975.087)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của HĐKD bất động sản	**(1.457.975.087)**	**(1.457.975.087)**
Tổng Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	**(6.218.585.758)**	**(6.218.585.758)**

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	56.893.692	56.893.692
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**56.893.692**	**56.893.692**

29. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	96.894.133.223	-	7.746.557.384	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	55.176.788.389	-	49.544.112.624	-
Các khoản cho vay	767.335.112.147	-	640.465.432.894	-
Đầu tư ngắn hạn	84.097.938.630	-	133.301.128.767	-
Đầu tư dài hạn	67.423.700.000	(4.423.700.000)	74.743.357.693	(4.423.700.000)
Tổng	**1.070.927.672.389**	**(4.423.700.000)**	**905.800.589.362**	**(4.423.700.000)**

	30/09/2026	01/01/2026
Nợ phải trả tài chính	VND	VND
Phải trả người bán, phải trả khác	112.609.946.024	19.631.555.812
Chi phí phải trả	1.702.423.718	1.912.423.718
Tổng	**114.312.369.742**	**21.543.979.530**

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 30/09/2026	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán, phải trả khác	112.609.946.024	-	-	112.609.946.024
Chi phí phải trả	1.702.423.718	-	-	1.702.423.718
Tổng	**114.312.369.742**	**-**	**-**	**114.312.369.742**
Tại ngày 01/01/2026				
Phải trả người bán, phải trả khác	19.631.555.812	-	-	19.631.555.812
Chi phí phải trả	1.912.423.718	-	-	1.912.423.718
Tổng	**21.543.979.530**	**-**	**-**	**21.543.979.530**

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

30. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Công ty có các giao dịch phát sinh trong kỳ và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	Mối quan hệ	Từ 01/01/2026 - 30/09/2026	Từ 01/01/2025- 30/09/2025
		VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		**257.024.728.557**	**254.075.696.861**
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Công ty con gián tiếp	57.487.219.633	56.091.557.938
Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền	Công ty con gián tiếp	197.065.005.083	197.742.044.740
Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang	Công ty con	2.439.470.699	242.094.183
Công ty TNHH Hải Hà - Kotobuki	Công ty con gián tiếp	33.033.142	-
Các khoản giảm trừ doanh thu		**126.727.000**	**2.148.931**
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Công ty con gián tiếp	-	1.100.931
Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền	Công ty con gián tiếp	126.727.000	1.048.000
Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ		**2.522.387.815**	**2.955.836.449**
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Công ty con gián tiếp	265.311.390	694.964.992
Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền	Công ty con gián tiếp	2.081.569.017	2.055.452.860
Công ty Cổ phần Tân Việt	Công ty con	20.148.150	-
Công ty TNHH Hải Hà - Kotobuki	Công ty con gián tiếp	14.940.510	-
Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang	Công ty con	124.789.394	172.912.311
Công ty Cổ phần Thực phẩm Fuji	Công ty con gián tiếp	15.629.354	32.506.286
Doanh thu hoạt động tài chính		**27.033.045.243**	**19.143.672.545**
Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang	Công ty con	5.119.675.165	5.119.675.165
Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền	Công ty con gián tiếp	741.799.722	2.290.413.056
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Công ty con gián tiếp	15.328.291.667	11.099.208.333
Công ty Cổ phần Viptour-Togi	Công ty con	142.083.334	34.833.333
Công ty Cổ phần Kem Tín Phát	Công ty con gián tiếp	196.820.355	599.542.658
Công ty Cổ phần One Capital Consumer	Công ty con	5.504.375.000	-

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

	Mối quan hệ	30/09/2026	01/01/2026
		VND	VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng		**37.853.729.170**	**46.757.814.207**
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Công ty con gián tiếp	9.357.617.311	42.748.229.132
Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền	Công ty con gián tiếp	28.318.276.417	3.656.540.157
Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang	Công ty con	177.835.442	313.495.038
Công ty Cổ phần One Capital Consumer	Công ty con	-	39.549.880
Phải thu về cho vay		**669.362.266.604**	**568.162.266.604**
Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang	Công ty con	90.016.266.604	90.016.266.604
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Công ty con gián tiếp	444.000.000.000	347.800.000.000
Công ty Cổ phần Viptour-Togi	Công ty con	14.000.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền	Công ty con gián tiếp	18.846.000.000	25.846.000.000

Công ty Cổ phần One Capital Consumer	Công ty con	102.500.000.000	102.500.000.000
Các khoản đầu tư ngắn hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn		**75.000.000.000**	**87.319.657.693**
Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang	Công ty con	75.000.000.000	85.000.000.000
Công ty Cổ phần Kem Tín Phát	Công ty con gián tiếp	-	2.319.657.693
Phải thu lãi cho vay		**97.972.845.543**	**72.303.166.290**
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Công ty con gián tiếp	43.841.430.555	28.660.405.555
Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang	Công ty con	48.030.868.546	42.911.193.381
Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền	Công ty con gián tiếp	240.810.000	330.254.444
Công ty Cổ phần Kem Tín Phát	Công ty con gián tiếp	12.416.997	137.118.466
Công ty Cổ phần Viptour-Togi	Công ty con	205.027.778	62.944.444
Công ty Cổ phần One Capital Consumer	Công ty con	5.642.291.667	201.250.000
Phải thu khác		**-**	**109.718.419**
Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền	Công ty con gián tiếp	-	95.597.297
Công ty Cổ phần One Capital Consumer	Công ty con	-	14.121.122
Phải trả cho người bán ngắn hạn		**83.218.762**	**3.335.177**
Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền	Công ty con gián tiếp	44.363.385	887.500
Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang	Công ty con	36.810.000	-
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Công ty con gián tiếp	1.611.000	-
Công ty Cổ phần Thực phẩm Fuji	Công ty con gián tiếp	434.377	2.447.677
Chi phí phải trả khác		**117.828.434**	**117.828.434**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	117.828.434	117.828.434
Phải trả, phải nộp khác		**803.535.855**	**803.535.855**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	803.535.855	803.535.855

Thu nhập của Thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026:

	Chức vụ	Thù lao	Thưởng	Tổng
		VND	VND	VND
Thù lao của Hội đồng Quản trị				
Nguyễn Thu Hằng	Chủ tịch HĐQT	180.000.000	1.700.000	181.700.000
Huỳnh Minh Việt	Thành viên HĐQT	90.000.000	1.500.000	91.500.000
Nguyễn Dũng Minh	Thành viên HĐQT	90.000.000	1.500.000	91.500.000
Đinh Hoài Nam	Thành viên HĐQT	90.000.000	1.500.000	91.500.000
Hoàng Thị Thùy Vân	Thành viên HĐQT	90.000.000	1.700.000	91.700.000
Tổng		**540.000.000**	**7.900.000**	**547.900.000**
Thù lao Thành viên Ban Kiểm soát				
Dương Thị Mai Hương	Trưởng BKS	90.000.000	1.700.000	91.700.000
Lê Thị Bích Hạnh	Thành viên BKS	45.000.000	1.700.000	46.700.000
Trịnh Thị Hằng	Thành viên BKS	45.000.000	1.700.000	46.700.000
Tổng		**180.000.000**	**5.100.000**	**185.100.000**

Tiền lương, thưởng của Ban Tổng Giám Đốc

	Chức vụ	Lương	Thưởng	Tổng
		VND	VND	VND
Nguyễn Đức Minh	Tổng Giám đốc	120.990.000	10.900.000	131.890.000
Lê Đình Quang	Phó Tổng Giám đốc	783.000.000	24.400.000	807.400.000
Vũ Mai Anh	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 15/5/2026)	73.322.511	-	73.322.511
Tổng		**977.312.511**	**35.300.000**	**1.012.612.511**

31. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu trên Báo cáo tình hình tài chính được so sánh với số liệu trên báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được Công ty TNHH Kiểm toán CPA Vietnam kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được so sánh với báo cáo tài chính quý 3 năm 2025 đã được công bố thông tin.

Trong kỳ, Công ty thực hiện điều chỉnh việc phân loại và trình bày một số chỉ tiêu trên Báo cáo tình hình tài chính nhằm phù hợp với quy định trình bày theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ban hành ngày 27/10/2025. Số liệu tại ngày đầu kỳ đã được trình bày lại tương ứng nhằm phản ánh sự thay đổi trong cách phân loại, đảm bảo tính nhất quán và khả năng so sánh giữa các kỳ báo cáo. Việc điều chỉnh này không làm thay đổi tổng tài sản, tổng nợ phải trả và vốn chủ sở hữu của Công ty. Cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Tại ngày 31/12/2025 (Đã trình bày) VND	Tại ngày 01/01/2026 (Trình bày lại) VND	Chênh lệch VND
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	27.000.000.000	141.287.962.788	114.287.962.788
2. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.800.000.000	-	(6.800.000.000)
3. Phải thu ngắn hạn khác	2.831.942.886	1.343.980.098	(1.487.962.788)
4. Phải thu về cho vay dài hạn	561.362.266.604	-	(561.362.266.604)
5. Phải thu dài hạn khác	177.636.651.159	520.318.890	(177.116.332.269)
6. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	70.319.657.693	702.798.256.566	632.478.598.873

32. THÔNG TIN KHÁC

Tăng vốn điều lệ

Theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/5/2026 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty Cổ phần One Capital Hospitality đã thông qua phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ của Công ty, Nghị quyết số 39/2026/NK24-29/NQ-HĐQT-OCH ngày 01/06/2026 và Nghị quyết số 42/2026/ NK24-29/NQ-HĐQT-OCH ngày 16/07/2026 của Hội đồng quản trị thông qua phương án chào bán riêng lẻ cổ phiếu tăng vốn điều lệ Công ty theo Tờ trình số 09/2026/TL-ĐHĐCĐ.

Phương án chào bán

- Số lượng cổ phiếu chào bán: 130.000.000 cổ phiếu.
- Giá chào bán: 10.000 VND.
- Tổng số tiền huy động dự kiến: 1.300.000.000.000 VND

Ngày 25/8/2026, Công ty nhận được công văn số 8362/UBCK-QLCB của Ủy Ban chứng khoán Nhà Nước (UBCKNN) về việc nhận được đầy đủ hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty và đã công bố trên trang thông tin điện tử của UBCKNN.

Kết quả chào bán

- Tổng số cổ phiếu đã phân phối: 130.000.000 cổ phiếu.
- Giá bán: 10.000 VND.
- Ngày hoàn thành đợt chào bán: 07/10/2026 và đã công bố thông tin trên website của Công ty.
- Ngày 26/10/2026, Công ty được Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 18, theo đó vốn điều lệ của Công ty là 3.300.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba nghìn ba trăm tỷ đồng).

Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đang thực hiện các thủ tục về đăng ký, lưu ký và niêm yết bổ sung cổ phiếu theo quy định.

33. GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG SỐ LIỆU TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

(Giải trình này căn cứ nội dung Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán).

Lợi nhuận sau thuế Quý 3/2026 đạt 23,1 tỷ đồng, tăng 3,9 tỷ đồng so với Quý 3/2025 (tương đương tăng 20,15%). Các nguyên nhân chính dẫn đến biến động này cụ thể như sau:

1. Doanh thu thuần Quý 3/2026 đạt 195,7 tỷ đồng, tăng 0,27% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu nhờ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ tiếp tục duy trì mức tăng trưởng ổn định

2. Giá vốn hàng bán Quý 3/2026 ghi nhận 181,6 tỷ đồng, tăng 0,26% so với cùng kỳ năm trước, qua đó giúp lợi nhuận gộp đạt 14,1 tỷ đồng, tương ứng mức tăng 0,36%.

3. Doanh thu hoạt động tài chính Quý 3/2026 đạt 14,1 tỷ đồng, tăng 5,6 tỷ đồng, tương đương tăng 65,24% so với cùng kỳ năm trước.

4. Chi phí tài chính Quý 3/2026 ghi nhận hoàn nhập thuần 95,4 triệu đồng (thấp hơn 757,2 triệu đồng so với cùng kỳ năm trước), do khoản dự phòng đầu tư được hoàn nhập lớn hơn phần trích lập phát sinh trong kỳ.

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp Quý 3/2026 ghi nhận 5,2 tỷ đồng, tăng 1,2 tỷ đồng, tương đương tăng 30,14% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do một số khoản chi phí phục vụ hoạt động quản lý doanh nghiệp tăng trong kỳ

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế Toán trưởng	Tổng Giám Đốc
Đỗ Lê Anh	Phạm Tiến Thành	Nguyễn Đức Minh