

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

Số/No: 35/2026/CBTT-OCH

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2026/

Hanoi, 28 August 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) bán niên năm 2026 đã được soát xét 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 reviewed interim financial statements for the period ended 30 June 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 23, tòa nhà Leadvisors, 643 Phạm Văn Đồng, P. Nghĩa Đô, TP. Hà Nội/ 23rd 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 soát xét bán niên năm 2026/ Reviewed Interim Financial Statements for the period ended 30 June 2026

☐ 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);

☒ BCTC riêng và BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con)/Interim Separate Financial Statements and Interim 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 soát xét 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 reviewing, 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 thuế 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:

☒ 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 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/

This information was published on the company's website on: 28 August 2026 at the link:

28/08/2026 tại đường dẫn: <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: **không có/none**.

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.

Tài liệu đính kèm/ Attached file:

- BCTC riêng, hợp nhất soát xét bán niên năm 2026/Reviewed Interim Separate and Consolidated Financial Statements for the period ended 30 June 2026;
- Văn bản giải trình thông tin BCTC bán niên năm 2026 sau soát xét /Explanation of Reviewed Interim Financial Statements for the period ended 30 June 2026

NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN/

INFORMATION DISCLOSURER

TỔNG GIÁM ĐỐC/ GENERAL DIRECTOR



Nguyễn Đức Minh



CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

Hà Nội, tháng 8 năm 2026

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 51

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần One Capital Hospitality trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026.

CÔNG TY

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 (Nay là Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp - Sở Tài chính thành phố Hà Nội) cấp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 17 số 0800338870 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10/5/2022.

Tên tiếng Anh: One Capital Hospitality Joint Stock Company.

Tên viết tắt: OCH JSC

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 17 ngày 10/5/2022 là: 2.000.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai nghìn tỷ đồng*).

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 23, tòa nhà Leadvisors Tower, 643 Phạm Văn Đồng, phường Nghĩa Đô, 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 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong kỳ và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Bà Nguyễn Thu Hằng	Chủ tịch
Ông Huỳnh Minh Việt	Thành viên
Ông Đinh Hoài Nam	Thành viên
Ông Nguyễn Dũng Minh	Thành viên
Bà Hoàng Thị Thùy Vân	Thành viên

Ban Kiểm soát

Bà Dương Thị Mai Hương	Trưởng ban
Bà Trịnh Thị Hằng	Thành viên
Bà Lê Thị Bích Hạnh	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Đức Minh	Tổng Giám đốc
Ông Lê Đình Quang	Phó Tổng Giám đốc
Bà Vũ Mai Anh	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 15/05/2026)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, ngoài sự kiện tại Thuyết minh 7.3 - Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ để Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Đức Minh

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Số: 454/2026/BCSXHN-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**Kính gửi:****Các Cổ đông****Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc****Công ty Cổ phần One Capital Hospitality**

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality được lập ngày 28/08/2026, từ trang 05 đến trang 51, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/06/2026, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty tại ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

**Nguyễn Thị Mai Hoa****Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 08/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT**

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

TÀI SẢN	MS	TM	30/06/2026	01/01/2026
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+160)	100		600.597.993.104	681.519.277.530
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	157.156.431.865	91.804.661.985
1. Tiền	111		82.351.877.070	67.904.661.985
2. Các khoản tương đương tiền	112		74.804.554.795	23.900.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	161.045.193.432	198.275.120.352
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		166.463.959.297	204.693.886.217
2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		(5.418.765.865)	(6.418.765.865)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		99.108.515.583	221.834.275.111
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	21.290.071.919	23.981.789.460
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	76.384.086.669	51.541.899.445
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	161.517.973.334	321.250.768.496
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.6	(160.255.727.513)	(176.915.411.480)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		172.111.174	1.975.229.190
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	160.616.697.077	151.638.089.096
1. Hàng tồn kho	141		161.075.818.753	152.097.210.772
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(459.121.676)	(459.121.676)
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		22.671.155.147	17.967.130.986
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.8	10.188.469.225	5.339.418.318
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		3.269.385.441	4.325.103.435
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	5.15	9.213.300.481	8.302.609.233
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260+270)	200		3.184.657.083.194	3.104.705.686.380
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		5.187.606.637	4.555.131.230
1. Phải thu dài hạn khác	215	5.5	5.187.606.637	4.555.131.230
II. Tài sản cố định	220		517.547.059.967	516.292.015.241
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	415.417.733.339	412.421.043.052
- Nguyên giá	222		937.136.558.184	847.119.921.638
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(521.718.824.845)	(434.698.878.586)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	102.129.326.628	103.870.972.189
- Nguyên giá	228		128.747.864.188	127.076.488.188
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(26.618.537.560)	(23.205.515.999)
IV. Bất động sản đầu tư	240	5.11	19.370.922.027	19.973.518.869
1. Nguyên giá	241		36.155.810.460	36.155.810.460
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(16.784.888.433)	(16.182.291.591)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		181.762.555.546	182.118.817.336
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	5.12	181.762.555.546	182.118.817.336
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	5.2	2.085.000.000.000	2.085.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		2.085.000.000.000	-
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		16.423.700.000	2.101.423.700.000
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(16.423.700.000)	(16.423.700.000)
VII. Tài sản dài hạn khác	270		375.788.939.017	296.766.203.704
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.8	217.639.532.917	214.906.264.394
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		155.578.262	184.366.547
3. Lợi thế thương mại	279	5.13	157.993.827.838	81.675.572.763
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)	280		3.785.255.076.298	3.786.224.963.910

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/06/2026	01/01/2026
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		1.737.532.395.800	1.733.525.933.272
I. Nợ ngắn hạn	310		693.445.733.247	560.472.526.838
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	31.573.515.737	28.544.576.039
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		10.584.572.484	7.253.704.527
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		2.420.350.190	2.080.702.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.15	219.580.597.056	234.850.493.665
5. Phải trả người lao động	315		10.264.587.639	14.275.595.864
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.16	22.507.219.723	16.554.054.639
7. Doanh thu chưa thực hiện	319		30.224.152	19.171.528
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.17	44.874.336.025	80.531.131.374
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.18	341.278.343.600	166.000.000.000
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		10.331.986.641	10.363.097.202
II. Nợ dài hạn	330		1.044.086.662.553	1.173.053.406.434
1. Phải trả người bán dài hạn	331	5.14	-	1.817.664.458
2. Phải trả dài hạn khác	338	5.17	11.393.986.199	21.463.510.199
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.18	990.000.000.000	1.110.000.000.000
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	5.19	39.724.046.354	39.772.231.777
5. Dự phòng phải trả dài hạn	343		2.968.630.000	-
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.20	2.047.722.680.498	2.052.699.030.638
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		4.984.000.000	4.984.000.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		14.745.289.650	14.676.314.159
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		6.329.814.592	6.329.814.592
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(383.041.964.620)	(407.573.356.385)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(407.869.753.316)	(485.516.631.515)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		24.827.788.696	77.943.275.130
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		404.705.540.876	434.282.258.272
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		3.785.255.076.298	3.786.224.963.910
(440 = 300+400)				

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thanh Huyền

Phạm Tiến Thành

Nguyễn Đức Minh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	506.222.406.636	322.497.569.427
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	21.263.094.490	16.241.537.222
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.3	484.959.312.146	306.256.032.205
4. Giá vốn hàng bán	11	6.4	306.149.131.707	206.821.216.975
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		178.810.180.439	99.434.815.230
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.5	15.776.822.966	5.274.959.230
7. Chi phí tài chính	23	6.6	54.103.519.052	53.963.125.689
Trong đó: Chi phí đi vay	24		54.096.910.363	53.958.305.472
8. Chi phí bán hàng	25	6.7	92.679.887.675	54.158.951.797
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.7	82.047.959.608	51.253.646.694
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(22-23)-(25+26)+27}	30		(34.244.362.930)	(54.665.949.720)
11. Thu nhập khác	31	6.8	26.261.190.876	25.875.650
12. Chi phí khác	32	6.8	6.434.985.220	5.912.254.553
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.8	19.826.205.656	(5.886.378.903)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		(14.418.157.274)	(60.552.328.623)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	7.191.147.347	5.532.676.834
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.10	(19.397.138)	368.990.675
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		(21.589.907.483)	(66.453.996.132)
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(1.621.040.190)	(34.938.781.709)
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(19.968.867.293)	(31.515.214.423)
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.11	(8)	(175)

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thanh Huyền

Phạm Tiến Thành

Nguyễn Đức Minh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(14.418.157.274)	(60.552.328.623)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		29.494.073.812	22.581.489.716
- Các khoản dự phòng	03		(14.691.053.967)	201.476.884
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(6.641.959)	(56.604.425)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(15.615.667.703)	(5.131.781.186)
- Chi phí đi vay	06		54.096.910.363	53.958.305.472
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		38.859.463.272	11.000.557.838
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		138.926.783.119	99.331.721.616
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(8.978.607.981)	92.227.575.133
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(34.588.725.223)	(85.245.687.337)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(93.587.009.522)	(72.816.622.991)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(53.818.976.634)	(54.113.584.868)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(28.497.217.101)	(25.413.992.457)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(516.322.259)	(491.458.670)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(42.200.612.329)	(35.521.491.736)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(2.608.367.795)	(62.273.486.655)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		4.792.640	11.388.889
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(27.419.276.331)	(13.915.645.754)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		77.050.853.721	4.113.340.001
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(1.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.000.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.239.394.415	2.287.208.191
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		52.267.396.650	(70.777.195.328)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025
			VND	VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	55.680.716.260
2. Tiền thu từ đi vay	33		136.607.000.937	75.580.078.420
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(81.328.657.337)	(34.602.010.672)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		55.278.343.600	96.658.784.008
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		65.345.127.921	(9.639.903.056)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	91.804.661.985	169.749.007.919
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		6.641.959	56.604.425
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	157.156.431.865	160.165.709.288

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Tổng Giám đốc

Huy



Phạm Thị Thanh Huyền

Phạm Tiến Thành

Nguyễn Đức Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1.1. 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 (Nay là Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp - Sở Tài chính thành phố Hà Nội) cấp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 17 số 0800338870 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10/5/2022.

Tên tiếng Anh: One Capital Hospitality Joint Stock Company.

Tên viết tắt: OCH JSC

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 17 ngày 10/5/2022 là: 2.000.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai nghìn tỷ đồng*).

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 23, tòa nhà Leadvisors Tower, 643 Phạm Văn Đồng, phường Nghĩa Đô, 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 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

1.2. Ngành nghề kinh doanh

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác.
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
- Chi tiết: Khách sạn (Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường)
- Hoạt động tư vấn quản lý (Không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, kế toán, kiểm toán, thuế và chứng khoán).
- 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).
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Chi tiết: Kinh doanh bất động sản; Cho thuê nhà xưởng, văn phòng, nhà ở và kho bãi.
- Đại lý, môi giới, đấu giá
- Chi tiết: Đại lý gửi, mua bán hàng hoá.
- Xây dựng nhà các loại
- Chi tiết: Đầu tư và xây dựng hạ tầng, nhà ở, văn phòng, nhà xưởng, kho bãi.
- Bán buôn thực phẩm
- Chi tiết: Mua bán lương thực, thực phẩm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

1.2. Ngành nghề kinh doanh (Tiếp theo)

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết:
 - + Tư vấn lập dự án xây dựng các công trình công nghiệp, nhà ở và công trình công cộng;
 - + Thiết kế kỹ thuật (không bao gồm thiết kế công trình và thiết kế quy hoạch xây dựng);
 - + Thiết kế cấp thoát nước – môi trường nước;
 - + Giám sát xây dựng và hoàn thành công trình dân dụng, công nghiệp;
 - + Thiết kế kiến trúc công trình;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

Chi tiết: Dịch vụ tư vấn, quản lý, quảng cáo, bất động sản; (Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật).

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ

Chi tiết: Hoạt động quản lý đường bộ, cầu, đường hầm, bãi đỗ xe hoặc gara ô tô, bãi đỗ xe đạp, xe máy.

Hoạt động kinh doanh chính trong kỳ: Sản xuất thực phẩm, Dịch vụ lưu trú, Bán buôn thực phẩm và Kinh doanh bất động sản.

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/06/2026, Công ty đầu tư vào Công ty con và các Công ty liên kết như sau:

Tên	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty con trực tiếp					
Công ty Cổ phần Tân Việt	Khánh Hòa	Dịch vụ lưu trú, nhà hàng	51,42%	51,42%	51,42%
Công ty Cổ phần One Capital Consumer	Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh thực phẩm	49,61%	61,09% ⁽¹⁾	61,20%
Công ty Cổ phần Viptour – Togi	Hà Nội	Dịch vụ lưu trú	86,13%	86,13%	86,13%
Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang	Khánh Hòa	Dịch vụ lưu trú, nhà hàng	99,9997%	99,9997%	99,9997%
Quỹ đầu tư cơ hội đặc biệt Leadvisors	Hà Nội	Quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, Công ty đầu tư chứng khoán	99,00%	99,00%	99,00%
Công ty con gián tiếp					
Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiên	Hà Nội	Chế biến sữa và các sản phẩm từ sữa		61,07%	99,98%
<i>Sở hữu gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần One Capital Consumer</i>					

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

Tại ngày 30/06/2026, Công ty đầu tư vào Công ty con và các Công ty liên kết như sau:

Công ty con gián tiếp (Tiếp theo)

Công ty Cổ phần Bánh Hồ Chí Minh Givral <i>Sở hữu gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần One Capital Consumer</i>		Sản xuất các loại bánh từ bột	61,09%	99,99997%
Công ty TNHH Thực phẩm Sạch JP <i>Sở hữu gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần One Capital Consumer</i>	Sơn La	Chế biến, bảo quản thủy sản, thịt và các sản phẩm từ thủy sản, thịt	61,09%	100,00%
Công ty Cổ phần Thực phẩm Fuji <i>Sở hữu gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền</i>	Hà Nội	Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thủy sản, thịt	31,15%	51,00%
Công ty TNHH Sản xuất Bình Hưng <i>Sở hữu gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Bánh Givral</i>	Bắc Ninh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	61,09%	100,00%
Công ty Cổ phần Kem Tín Phát <i>Sở hữu gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền</i>	Hà Nội	Chế biến sữa và các sản phẩm từ sữa	60,99%	99,87%
Công ty TNHH Seikado <i>Sở hữu gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần One Capital Consumer</i>	Hà Nội	Bán buôn, bán lẻ thực phẩm	61,09%	100,00%
Công ty TNHH Hải Hà - Kotobuki <i>Sở hữu gián tiếp thông qua Công ty TNHH Seikado</i>	Hà Nội	Sản xuất các loại bánh từ bột	42,76%	70,00%
<u>Công ty liên kết gián tiếp</u>				
Công ty Cổ phần IDS Equity Holdings	Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	18,33%	30,00%

(i) Công ty sở hữu trực tiếp 49,61% và Công ty con của Công ty là Quỹ đầu tư cơ hội đặc biệt Leadvisors sở hữu 11,48% tại Công ty Cổ phần One Capital Consumer

1.5 Số lượng người lao động tại thời điểm cuối kỳ kế toán

Số lao động của Công ty và Công ty con tại thời điểm 30/06/2026 là 1.425 người (tại thời điểm 31/12/2025 là 1.163 người).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

1.6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp. Thông tư này thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính. Thông tư 99/2025/TT-BTC áp dụng cho năm tài chính bắt đầu hoặc sau ngày 01/01/2026.

Ngày 20/4/2026, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư 43 có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026.

Công ty đã áp dụng các hướng dẫn của Thông tư số 99/2025/TT-BTC và Thông tư số 43/2026/TT-BTC kể từ ngày 01/01/2026. Trường hợp việc áp dụng Thông tư này làm thay đổi cách trình bày Báo cáo tài chính, Công ty sẽ thực hiện trình bày lại hoặc phân loại lại số liệu so sánh theo quy định. Do đó, các thông tin và số liệu kế toán trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là có thể so sánh được do đã được tính toán và trình bày nhất quán.

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**Kỳ kế toán**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**3.1 Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ:

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty được lập phù hợp với Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 202/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được hợp nhất các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và Báo cáo tài chính giữa niên độ của các Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) tại ngày 30/06/2026. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi nhuận từ hoạt động của các Công ty này. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (Tiếp theo)**

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua lại hoặc bán trong kỳ kế toán được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ từ ngày việc mua có hiệu lực hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính giữa niên độ của các Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các Công ty con khác là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các Công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ thành một chỉ tiêu riêng thuộc phần vốn chủ sở hữu. Lợi ích cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính giữa niên độ của các Công ty con của Công ty.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá trị ghi sổ bao gồm gốc và lãi được hưởng đến ngày lập Báo cáo tài chính, sau khi trừ dự phòng tổn thất (nếu có). Lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm giá gốc tại thời điểm mua.

Dự phòng của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)*****Các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác***

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng tổn thất khoản đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Đối với các đơn vị được đầu tư là công ty mẹ, căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là Báo cáo tài chính hợp nhất của đơn vị được đầu tư.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được tính giá theo phương pháp đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	04 - 45
Máy móc và thiết bị	03 - 25
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 10
Phương tiện vận tải	06 - 15
Tài sản cố định hữu hình khác	04 - 08

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định vô hình**

Quyền sử dụng đất: Là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới diện tích đất sử dụng, bao gồm: Tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ ...

TSCĐ vô hình là Quyền sử dụng đất có thời hạn xác định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hiệu lực của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Số năm

Quyền sử dụng đất

21 - 40

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là nhà xưởng tại khu công nghiệp VSIP Bắc Ninh (Lô đất số 027B) do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

Các chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho Bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá Bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

Số năm

Nhà cửa và vật kiến trúc

30

Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

Nguyên tắc kế toán thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lạiTài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại là thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được hoãn lại trong tương lai tính trên các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại: Được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán. Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm mà tài sản được thu hồi dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được bù trừ với Thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi lập Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại thời điểm lập Báo cáo.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại****Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả là thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai tính trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế thu nhập hiện hành là 20%.

Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản Nợ phải trả được theo dõi chi tiết 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.

Các khoản Nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản Nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa Công ty và Công ty liên doanh, liên kết).
- Phải trả khác: Gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi có Thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty theo uỷ quyền của Đại hội đồng cổ đông và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau:

- Chi phí tiền lương;
- Chi phí lãi vay;
- Chi phí phải trả khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện gồm: doanh thu nhận trước (như: Số tiền thu trước của khách hàng trong nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, cơ sở hạ tầng); không bao gồm: tiền nhận trước của người mua mà Công ty chưa cung cấp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.

Doanh thu nhận trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng căn cứ trên số kỳ đã thu tiền trước.

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán Chi phí đi vay.

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Đại hội đồng cổ đông của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác***Doanh thu bán hàng***

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa 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 sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)*****Đối với doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác: Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ, giá thành sản xuất của sản phẩm trong năm theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm:

- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong kỳ; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ.

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (*bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh*), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (*bộ phận theo khu vực địa lý*) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là kinh doanh bất động sản, bán hàng hóa thành phẩm, kinh doanh dịch vụ khách sạn và cho thuê mặt bằng và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Báo cáo bộ phận sẽ được lập theo lĩnh vực kinh doanh.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt	3.456.839.062	6.504.580.825
Tiền gửi không kỳ hạn (i)	78.827.976.896	61.303.890.981
Tiền đang chuyển	67.061.112	96.190.179
Tương đương tiền (ii)	74.804.554.795	23.900.000.000
Cộng	157.156.431.865	91.804.661.985

(i) Chi tiết các khoản tiền gửi không kỳ hạn như sau:

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	50.968.023.811	34.042.662.491
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	11.343.917.978	14.038.136.997
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	12.276.483.939	3.705.385.297
Các ngân hàng khác	4.239.551.168	9.517.706.196
Cộng	78.827.976.896	61.303.890.981

(ii) Chi tiết các khoản tương đương tiền như sau:

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	45.104.554.795	11.400.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	22.700.000.000	12.500.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	7.000.000.000	-
Cộng	74.804.554.795	23.900.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

Tầng 23, tòa nhà Leadvisors Tower, 643 Phạm Văn Đồng,
phường Nghĩa Đô, Hà Nội

Mẫu số B 09a – DN/HN

Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT- BTC
Ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	166.463.959.297	161.045.193.432	(5.418.765.865)	204.693.886.217	198.275.120.352	(6.418.765.865)
<i>Tiền gửi có kỳ hạn</i>	<i>106.000.627.234</i>	<i>106.000.627.234</i>	-	<i>133.637.204.624</i>	<i>133.637.204.624</i>	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	10.267.150.685	10.267.150.685	-	6.000.000.000	6.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	10.400.000.000	10.400.000.000	-	11.000.000.000	11.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	4.000.000.000	4.000.000.000	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (i)	70.000.000.000	70.000.000.000	-	105.400.000.000	105.400.000.000	-
Các ngân hàng khác	1.333.476.549	1.333.476.549	-	11.237.204.624	11.237.204.624	-
<i>Phải thu lãi tiền gửi, cho vay</i>	<i>344.556.003</i>	<i>281.750.137</i>	<i>(62.805.866)</i>	<i>363.934.633</i>	<i>301.128.767</i>	<i>(62.805.866)</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	1.509.041	1.509.041	-	1.334.795	1.334.795	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	220.931.507	220.931.507	-	299.793.972	299.793.972	-
Ngân hàng TMCP Quốc tế	59.309.589	59.309.589	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Giải pháp ăn nhanh Chickin	62.805.866	-	(62.805.866)	62.805.866	-	(62.805.866)
<i>Cho vay</i>	<i>28.938.693.072</i>	<i>23.582.733.073</i>	<i>(5.355.959.999)</i>	<i>40.633.693.072</i>	<i>34.277.733.073</i>	<i>(6.355.959.999)</i>
Công ty Cổ phần Robot Tosy (ii)	4.786.659.999	-	(4.786.659.999)	5.786.659.999	-	(5.786.659.999)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (iii)	23.582.733.073	23.582.733.073	-	34.277.733.073	34.277.733.073	-
Công ty Cổ phần Giải pháp ăn nhanh Chickin	569.300.000	-	(569.300.000)	569.300.000	-	(569.300.000)
<i>Phải thu lãi cho vay</i>	<i>31.180.082.988</i>	<i>31.180.082.988</i>	-	<i>30.059.053.888</i>	<i>30.059.053.888</i>	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	31.180.082.988	31.180.082.988	-	30.059.053.888	30.059.053.888	-
Cộng	166.463.959.297	161.045.193.432	(5.418.765.865)	204.693.886.217	198.275.120.352	(6.418.765.865)
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn với bên liên quan</i>	<i>54.762.816.061</i>	<i>54.762.816.061</i>	-	<i>64.336.786.961</i>	<i>64.336.786.961</i>	-
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>						



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Tiếp theo)

- (i) Là các hợp đồng tiền gửi của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình, thời hạn từ 06 tháng, lãi suất 7,2%/năm được cầm cố theo các hợp đồng cầm cố giấy tờ có giá để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Cổ phần Bánh Givral (Công ty con).
- (ii) Khoản Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiên cho Công ty Cổ phần Robot Tosy vay theo Hợp đồng số 0107/2014/HVV/TOSY-KTT ngày 16/07/2014. Mục đích là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Robot Tosy. Thời hạn cho vay 12 tháng (được gia hạn đến ngày 31/12/2016 theo Phụ lục hợp đồng số 01/2015/PLHĐCV/TOSY-KTT ngày 18/07/2015). Lãi suất cho vay là 8,0%/năm. Khoản vay không có tài sản đảm bảo. Đến ngày 30/06/2026, Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiên đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi toàn bộ khoản cho vay này và đã dừng tính lãi dự thu về cho vay của Công ty Cổ phần Robot Tosy từ sau ngày 31/12/2016;
- (iii) Khoản cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương vay theo Hợp đồng vay vốn số 2708/2013/HĐV/VT-OGC ngày 27/08/2013 để bổ sung vốn lưu động, thời hạn cho vay là 06 tháng kể từ ngày chuyển tiền vay và có thể kéo dài theo thỏa thuận của hai bên. Lãi suất cho vay theo hợp đồng là 8%/năm, không có tài sản đảm bảo. Khoản nợ gốc cho vay được gia hạn chậm nhất đến ngày 31/12/2026, lãi suất cho vay là 7,5% kể từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2026.

b. Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết

	Tỷ lệ		30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi/ giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi/ giá trị hợp lý
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết			2.085.000.000.000	2.187.657.990.000	-	-
Công ty Cổ phần IDS Equity Holdings. (i)	30,00%	18,33%	2.085.000.000.000	2.187.657.990.000	-	-
Cộng			2.085.000.000.000	2.187.657.990.000	-	-

(i) Giá trị hợp lý theo chứng thư thẩm định giá tại thời điểm ngày 31/12/2025.

CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

Tầng 23, tòa nhà Leadvisors Tower, 643 Phạm Văn Đồng,
phường Nghĩa Đô, Hà Nội

Mẫu số B 09a – DN/HN

Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT- BTC
Ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tỷ lệ			30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá trị có thể			Giá trị có thể		
			Giá gốc	thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	thu hồi	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác			16.423.700.000	-	(16.423.700.000)	2.101.423.700.000	2.085.000.000.000	(16.423.700.000)
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)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vneco Hà Nội	4,00%	4,00%	12.000.000.000	-	(12.000.000.000)	12.000.000.000	-	(12.000.000.000)
Công ty Cổ phần IDS Equity Holdings.	30,00%		-	-	-	2.085.000.000.000	2.085.000.000.000	-
Cộng			16.423.700.000	-	(16.423.700.000)	2.101.423.700.000	2.085.000.000.000	(16.423.700.000)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.3 Phải thu của khách hàng

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	21.290.071.919	(80.891.388)	23.981.789.460	(7.464.341.026)
Công ty Cổ phần Thương mại Mika	-	-	6.647.496.885	(6.647.496.885)
Các đối tượng khác	21.290.071.919	(80.891.388)	17.334.292.575	(816.844.141)
Cộng	21.290.071.919	(80.891.388)	23.981.789.460	(7.464.341.026)
<i>Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan</i>	-	-	2.901.750	-
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>				

5.4 Trả trước cho người bán

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	76.384.086.669	(26.299.770.482)	51.541.899.445	(26.723.255.717)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (i)	43.284.161.557	(26.019.559.522)	43.284.161.557	(26.019.559.522)
Các đối tượng khác	33.099.925.112	(280.210.960)	8.257.737.888	(703.696.195)
Cộng	76.384.086.669	(26.299.770.482)	51.541.899.445	(26.723.255.717)

(i) Là khoản ứng trước về việc thực hiện hợp đồng thi công và tư vấn quản lý dự án khách sạn Starcity Westlake Hà Nội tại Công ty Cổ phần Viptour – Togi (Viptour-Togi). Theo biên bản thỏa thuận giữa Viptour-Togi và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (SDCON) thì giá trị khối lượng SDCON đã thực hiện và đang làm hồ sơ thanh quyết toán là 17.264.602.035 đồng; số tiền Viptour-Togi phải bồi thường và chịu phạt do chấm dứt hợp đồng trước hạn là 26.019.559.522 đồng. Viptour-Togi đã thực hiện trích lập dự phòng 100% đối với khoản tiền bồi thường và chịu phạt là 26.019.559.522 đồng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.5 Phải thu khác

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	161.517.973.334	(133.875.065.643)	321.250.768.496	(140.896.273.903)
Tạm ứng	26.371.259.503	-	1.004.821.993	-
Ký cược, ký quỹ	668.775.800	(8.498.000)	462.918.800	-
Phải thu khác	134.477.938.031	(133.866.567.643)	319.783.027.703	(140.896.273.903)
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư - IOC	14.663.642.060	(14.663.642.060)	14.663.642.060	(14.663.642.060)
- Phải thu ứng tiền cho các cá nhân tại Công ty Cổ phần Viptour - Togi	99.440.000.000	(99.440.000.000)	276.507.736.498	(99.440.000.000)
+ Các khoản phải thu khác	20.374.295.971	(19.762.925.583)	28.611.649.145	(26.792.631.843)
Dài hạn	5.187.606.637	-	4.555.131.230	-
Ký cược, ký quỹ	5.187.606.637	-	4.555.131.230	-
Cộng	166.705.579.971	(133.875.065.643)	325.805.899.726	(140.896.273.903)

5.6 Nợ xấu

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị nợ gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị nợ gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Phải thu khách hàng	80.891.388	-	7.464.341.026	-
Công ty Cổ phần Thương mại Mika	-	-	6.647.496.885	-
Các đối tượng khác	80.891.388	-	816.844.141	-
- Trả trước cho người bán	43.564.372.517	17.264.602.035	43.987.857.752	17.264.602.035
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	43.284.161.557	17.264.602.035	43.284.161.557	17.264.602.035
Các đối tượng khác	280.210.960	-	703.696.195	-
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.418.765.865	-	6.418.765.865	-
Công ty Cổ phần Robot Tosy	4.786.659.999	-	5.786.659.999	-
Công ty Cổ phần Giải pháp ăn nhanh Chickin	632.105.866	-	632.105.866	-
- Tài sản thiếu chờ xử lý	-	-	1.831.713.688	172.854
- Phải thu khác	134.298.154.117	423.088.474	140.899.915.903	3.642.000
Phải thu ứng tiền cho các cá nhân tại Công ty Cổ phần Viptour - Togi	99.440.000.000	-	99.440.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và phát triển Đầu tư - IOC	14.591.642.060	-	14.663.642.060	-
Các đối tượng khác	20.266.512.057	423.088.474	26.796.273.843	3.642.000
Cộng	183.362.183.887	17.687.690.509	200.602.594.234	17.268.416.889

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.7 Hàng tồn kho

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	62.003.769.078	-	54.915.604.587	-
Công cụ, dụng cụ	3.067.144.430	-	2.156.893.145	-
Bất động sản để bán (i)	75.184.909.852	-	75.030.827.113	-
Sản phẩm	14.786.580.028	(459.121.676)	13.896.035.185	(459.121.676)
Hàng hóa	5.608.475.544	-	5.898.198.735	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	424.939.821	-	199.652.007	-
Cộng	161.075.818.753	(459.121.676)	152.097.210.772	(459.121.676)

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông Công ty con đã thông qua việc dừng thực hiện đầu tư và xây dựng nhà máy Givral tại địa điểm Lô C5-12, Khu C5, Đường N8, Khu Công nghiệp Tân Phú Trung, xã Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh và xây dựng phương án chuyển nhượng dự án. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty đang tìm kiếm các đối tác tiềm năng để chuyển nhượng toàn bộ dự án này.

5.8. Chi phí chờ phân bổ

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	10.188.469.225	5.339.418.318
Công cụ dụng cụ	402.069.508	1.309.948.665
Chi phí bảo hiểm	706.309.156	304.920.501
Chi phí thuê văn phòng	2.625.482.248	368.685.227
Chi phí sửa chữa	243.618.295	156.835.641
Chi phí chờ phân bổ khác	6.210.990.018	3.199.028.284
Dài hạn	217.639.532.917	214.906.264.394
Công cụ, dụng cụ	4.525.178.940	5.541.059.405
Chi phí thuê đất tại KCN Tân Bình đến tháng 06/2047	3.414.049.403	3.495.336.293
Chi phí sửa chữa, cải tạo, thuê văn phòng	8.995.783.251	4.214.781.868
Chi phí thuê mặt bằng (i)	49.716.305.270	50.440.329.134
Tiền thuê đất tại KCN - VSIP Bắc Ninh	13.037.862.545	13.250.910.929
Chi phí tư vấn	343.750.000	756.250.000
Quyền khai thác 12 căn Biệt thự tại Hội An (ii)	127.718.790.039	129.999.482.721
Chi phí chờ phân bổ khác	9.887.813.469	7.208.114.044
Cộng	227.828.002.142	220.245.682.712

(i) Chi phí thuê văn phòng và sàn thương mại phản ánh số tiền Công ty đã trả một lần cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương theo hợp đồng thuê văn phòng và sàn thương mại, Công ty đã thuê từ tầng 2 đến tầng 4, Tòa nhà VNT Tower tại số 19 Nguyễn Trãi, Phường Khương Đình, Thành phố Hà Nội. Thời gian thuê là khoảng 39,5 năm, từ ngày 25 tháng 12 năm 2019 đến ngày 07 tháng 7 năm 2059.

(ii) Giá trị mua lại quyền khai thác 12 căn biệt thự tại dự án Sunrise Hội An của các cá nhân và pháp nhân số tiền 189.383.774.997 VND và được Công ty thực hiện phân bổ đến ngày 22/06/2054. Các căn biệt thự này nằm trong quần thể dự án quần thể Khu nghỉ dưỡng & Spa Sunrise Hội An do Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư (Công ty IOC) làm chủ đầu tư. Hiện nay, Khu nghỉ dưỡng này thuộc sở hữu và quản lý của Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn TNH Hội An và Chủ đầu tư mới chưa đưa Khu nghỉ dưỡng vào hoạt động trở lại, do đó 12 căn biệt thự vẫn đang tạm dừng kinh doanh khai thác.

CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

Tầng 23, tòa nhà Leadvisors Tower, 643 Phạm Văn Đồng,
phường Nghĩa Đô, Hà Nội

Mẫu số B 09a – DN/HN

Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT- BTC
Ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình*Đơn vị tính: VND*

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ						
Số dư tại 01/01/2026	537.839.640.306	261.176.733.721	35.389.298.381	1.690.617.082	11.023.632.148	847.119.921.638
Mua trong kỳ	-	2.055.234.214	45.414.815	-	-	2.100.649.029
XDCB hoàn thành	598.680.556	-	-	-	-	598.680.556
Thanh lý, nhượng bán	(57.772.000)	(252.278.965)	(1.069.528.546)	-	-	(1.379.579.511)
Tiêu hủy máy móc do hết thời hạn được phép hoạt động	-	(5.683.686.250)	-	-	-	(5.683.686.250)
Tăng do hợp nhất	25.237.232.372	46.058.746.517	11.527.643.952	582.974.412	10.973.975.469	94.380.572.722
Số dư tại 30/06/2026	563.617.781.234	303.354.749.237	45.892.828.602	2.273.591.494	21.997.607.617	937.136.558.184
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư tại 01/01/2026	226.967.487.437	169.415.552.302	27.111.699.222	1.385.986.234	9.818.153.391	434.698.878.586
Khấu hao trong kỳ	7.756.884.978	6.905.023.280	1.390.151.730	160.598.399	441.672.927	16.654.331.314
Phân loại lại	-	-	-	140.703.582	(140.703.582)	-
Thanh lý, nhượng bán	(27.602.178)	(252.278.965)	(1.069.528.546)	-	-	(1.349.409.689)
Tiêu hủy máy móc do hết thời hạn được phép hoạt động	-	(5.683.686.250)	-	-	-	(5.683.686.250)
Tăng do hợp nhất	16.335.973.243	42.426.498.206	8.460.441.111	274.726.117	9.901.072.207	77.398.710.884
Số dư tại 30/06/2026	251.032.743.480	212.811.108.573	35.892.763.517	1.962.014.332	20.020.194.943	521.718.824.845
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 01/01/2026	310.872.152.869	91.761.181.419	8.277.599.159	304.630.848	1.205.478.757	412.421.043.052
Tại 30/06/2026	312.585.037.754	90.543.640.664	10.000.065.085	311.577.162	1.977.412.674	415.417.733.339

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2026 là 223.790.410.047 đồng (tại ngày 01/01/2026 là 124.078.409.663 đồng).

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp các khoản vay tại ngày 30/06/2026 là 182.557.671.306 đồng (tại ngày 01/01/2026 là 186.624.652.554 đồng).

CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

Tầng 23, tòa nhà Leadvisors Tower, 643 Phạm Văn Đồng,
phường Nghĩa Đô, Hà Nội

Mẫu số B 09a – DN/HN

Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT- BTC
Ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình (Tiếp theo)

Chi tiết danh mục các tài sản cố định hữu hình đang hiện hữu trong kỳ có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định hữu hình trở lên:

STT	Tên tài sản	Tại ngày 30/06/2026 (VND)			Tại ngày 01/01/2026 (VND)		
		Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
1	Tại Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang						
	Khách sạn StarCity Nha Trang Hotel -	173.152.658.887	43.550.710.725	129.601.948.162	173.152.658.887	41.354.067.537	131.798.591.350
	Phần xây dựng						
	Tổng cộng	173.152.658.887	43.550.710.725	129.601.948.162	173.152.658.887	41.354.067.537	131.798.591.350

CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

Tầng 23, tòa nhà Leadvisors Tower, 643 Phạm Văn Đồng,

phường Nghĩa Đô, Hà Nội

Mẫu số B 09a – DN/HN

Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT- BTC

Ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình*Đơn vị tính: VND*

	Quyền sử dụng đất/ Quyền đầu tư thực hiện dự án	Chi phí thiết kế nhãn hiệu, website	Chương trình phần mềm	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2026	121.084.638.123	235.928.682	5.640.921.383	115.000.000	127.076.488.188
Mua trong kỳ	-	-	242.300.000	23.000.000	265.300.000
Tăng do hợp nhất	-	-	1.406.076.000	-	1.406.076.000
Số dư tại 30/06/2026	<u>121.084.638.123</u>	<u>235.928.682</u>	<u>7.289.297.383</u>	<u>138.000.000</u>	<u>128.747.864.188</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2026	18.713.037.296	235.928.682	4.243.900.019	12.650.002	23.205.515.999
Khấu hao trong kỳ	2.051.615.142	-	486.212.612	12.882.885	2.550.710.639
Tăng do hợp nhất	-	-	862.310.922	-	862.310.922
Số dư tại 30/06/2026	<u>20.764.652.438</u>	<u>235.928.682</u>	<u>5.592.423.553</u>	<u>25.532.887</u>	<u>26.618.537.560</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2026	<u>102.371.600.827</u>	-	<u>1.397.021.364</u>	<u>102.349.998</u>	<u>103.870.972.189</u>
Tại 30/06/2026	<u>100.319.985.685</u>	-	<u>1.696.873.830</u>	<u>112.467.113</u>	<u>102.129.326.628</u>

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2026 là 2.884.871.047 đồng (tại ngày 01/01/2026 là 2.736.261.047 đồng).

CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

Tầng 23, tòa nhà Leadvisors Tower, 643 Phạm Văn Đồng,
phường Nghĩa Đô, Hà Nội

Mẫu số B 09a – DN/HN

Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT- BTC
Ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình (Tiếp theo)

Chi tiết danh mục các tài sản cố định vô hình trong kỳ có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định vô hình trở lên:

STT	Tên tài sản	Tại ngày 30/06/2026 (VND)			Tại ngày 01/01/2026 (VND)		
		Nguyên giá	Giá trị hao mòn		Nguyên giá	Giá trị hao mòn	
			lũy kế	Giá trị còn lại		lũy kế	Giá trị còn lại
Tại Công ty Cổ phần Bánh Givral							
1	Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 4, tờ bản đồ 123, địa chỉ Lô II-2B, Cụm V, Đường số 10 Khu công nghiệp Tân Bình (i)	51.084.638.123	2.157.057.489	48.927.580.634	51.084.638.123	991.518.297	50.093.119.826
Tại Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang							
1	Quyền đầu tư thực hiện dự án tại số 72-74 Trần Phú, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	70.000.000.000	18.607.594.949	51.392.405.051	70.000.000.000	17.721.518.999	52.278.481.001
Tổng cộng		121.084.638.123	20.764.652.438	100.319.985.685	121.084.638.123	18.713.037.296	102.371.600.827

(i) Tài sản được cầm cố theo các hợp đồng thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Cổ phần Bánh Givral (Công ty con)

CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

Tầng 23, tòa nhà Leadvisors Tower, 643 Phạm Văn Đồng,
phường Nghĩa Đô, Hà Nội

Mẫu số B 09a – DN/HN

Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT- BTC
Ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

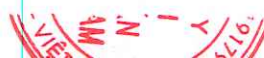
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.11 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	01/01/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	30/06/2026 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	36.155.810.460	-	-	36.155.810.460
- Nhà	36.155.810.460	-	-	36.155.810.460
Giá trị hao mòn lũy kế	16.182.291.591	602.596.842	-	16.784.888.433
- Nhà	16.182.291.591	602.596.842	-	16.784.888.433
Giá trị còn lại	19.973.518.869	-	602.596.842	19.370.922.027
- Nhà	19.973.518.869	-	602.596.842	19.370.922.027

Chi tiết danh mục các bất động sản đầu tư trong kỳ có giá trị từ 10% tổng giá trị bất động sản đầu tư trở lên:

		Tại ngày 30/06/2026 (VND)			Tại ngày 01/01/2026 (VND)		
STT	Tên tài sản	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Tại Công ty TNHH Sản xuất Bình Hưng							
1	Nhà xưởng tại khu công nghiệp VSIP Bắc Ninh	36.155.810.460	16.784.888.433	19.370.922.027	36.155.810.460	16.182.291.591	19.973.518.869
	Tổng cộng	36.155.810.460	16.784.888.433	19.370.922.027	36.155.810.460	16.182.291.591	19.973.518.869



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Mua sắm tài sản cố định	2.173.098.305	2.173.098.305	2.135.148.305	2.135.148.305
Chi phí xây dựng cơ bản	179.496.767.025	179.496.767.025	179.076.211.469	179.076.211.469
- Dự án Star City Westlake Hà Nội (i)	179.496.767.025	179.496.767.025	179.076.211.469	179.076.211.469
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	92.690.216	92.690.216	907.457.562	907.457.562
Cộng	181.762.555.546	181.762.555.546	182.118.817.336	182.118.817.336

(i) Dự án Starcity Westlake Hà Nội được thực hiện bởi Công ty là Công ty Cổ phần Viptour - Togi. Một số thông tin về dự án như sau:

- Tên Dự án: Starcity Westlake Hà Nội;
- Địa điểm: Số 10 Trần Vũ, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Viptour-Togi;
- Tổng mức đầu tư: 230.000.000.000 đồng;
- Quy mô dự án: Khách sạn đạt tiêu chuẩn 5 sao, gồm 03 tầng hầm và 09 tầng nổi tương đương với 20.940 m2 sàn xây dựng.
- Thời gian dự kiến thực hiện: 24 tháng tính từ ngày bàn giao mặt bằng công trình đủ điều kiện thi công và tổng thầu nhận đủ hồ sơ thiết kế, tạm ứng và thanh toán theo đúng hợp đồng;
- Tình trạng thực hiện của dự án: Bắt đầu thi công từ năm 2013, dự án đã xong tầng hầm và bê tông trụ đỡ mái bằng tầng một. Dự án tạm dừng triển khai trong giai đoạn từ năm 2014 đến năm 2019.

Công ty đang thực hiện các biện pháp cần thiết để Dự án tiếp tục thi công trong thời gian sớm nhất.

5.13 Lợi thế thương mại

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Lợi thế thương mại phát sinh từ mua Công ty con Bình Hưng	24.279.369.936	26.707.306.932
Lợi thế thương mại phát sinh từ mua Công ty con Thực phẩm Fuji	51.559.134.573	54.477.576.153
Lợi thế thương mại phát sinh từ mua Công ty con Kem Tín Phát	283.483.414	302.382.307
Lợi thế thương mại phát sinh từ mua Công ty con Viptour Togi	167.384.330	188.307.371
Lợi thế thương mại phát sinh từ mua Công ty con Hải Hà Kotobuki	81.704.455.585	-
Lợi thế thương mại cuối kỳ	157.993.827.838	81.675.572.763

CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

Tầng 23, tòa nhà Leadvisors Tower,
643 Phạm Văn Đồng, phường Nghĩa Đô, Hà Nội

Mẫu số B 09a - DN/HN

Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT- BTC
Ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.14 Phải trả người bán

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	31.573.515.737	28.544.576.039
Các đối tượng khác	31.573.515.737	28.544.576.039
Dài hạn	-	1.817.664.458
Ông Phan Đào Sơn	-	1.817.664.458
Cộng	31.573.515.737	30.362.240.497
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả người bán là các bên liên quan</i>	<i>-</i>	<i>852.454.004</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>		

5.15 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước ngắn hạn

	01/01/2026 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã nộp trong kỳ VND	30/06/2026 VND
Phải nộp	234.850.493.665	61.241.643.554	76.511.540.163	219.580.597.056
Thuế giá trị gia tăng	1.772.478.481	29.476.409.806	27.983.043.928	3.265.844.359
Thuế tiêu thụ đặc biệt	168.914.303	154.278.910	323.193.213	-
Thuế XNK	-	422.576.350	422.576.350	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	27.902.071.487	7.302.297.311	28.497.217.101	6.707.151.697
- Phát sinh trong kỳ	27.902.071.487	7.191.147.347	28.386.067.137	6.707.151.697
- Thuế TNDN của Công ty con mua trong năm	-	111.149.964	111.149.964	-
Thuế thu nhập cá nhân	1.140.781.880	2.504.217.739	3.084.410.394	560.589.225
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	94.552.601.445	15.266.394.584	15.252.108.817	94.566.887.212
Các loại thuế khác	109.313.646.069	6.115.468.854	948.990.360	114.480.124.563
Phải thu	8.302.609.233	-	910.691.248	9.213.300.481
Thuế giá trị gia tăng	1.791.000.000	-	15.242.185	1.806.242.185
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.507.609.233	-	-	6.507.609.233
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	863.695.701	863.695.701
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	31.753.362	31.753.362
Các loại thuế khác	4.000.000	-	-	4.000.000

5.16 Chi phí phải trả

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	22.507.219.723	16.554.054.639
Lãi vay phải trả	2.145.440.578	1.607.506.849
Trích trước chi phí tiền lương, nghỉ mát	10.732.821.573	9.063.532.212
Các khoản khác	9.628.957.572	5.883.015.578
Cộng	22.507.219.723	16.554.054.639
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>117.828.434</i>	<i>117.828.434</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.17 Phải trả khác

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	44.874.336.025	80.531.131.374
Tài sản thừa chờ giải quyết	366.436.215	108.790.486
Kinh phí công đoàn	898.080.924	485.283.152
Bảo hiểm xã hội	690.584.170	7.889.451
Bảo hiểm y tế	133.386.425	1.469.699
Bảo hiểm thất nghiệp	55.500.555	919.197
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	12.596.377.323	12.869.257.323
Các khoản phải trả, phải nộp khác	30.133.970.413	67.057.522.066
- Lãi vay phải trả cá nhân (i)	12.000.000.000	6.000.000.000
- Lãi vay phải trả	-	260.000.000
- Cá nhân	-	55.679.716.260
- Khoản đặt cọc hợp tác đầu tư dự án tại Công ty TNHH Hải Hà - Kotobuki (ii)	12.000.000.000	-
Phải trả phải nộp khác	6.133.970.413	5.117.805.806
Dài hạn	11.393.986.199	21.463.510.199
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.393.986.199	3.738.510.199
Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.000.000.000	17.725.000.000
- Lãi vay phải trả cá nhân (i)	8.000.000.000	14.000.000.000
- Công ty Cổ phần MGM Nha Trang	-	3.725.000.000
Cộng	56.268.322.224	101.994.641.573

Trong đó:

Phải trả các bên liên quan**803.535.855****1.063.535.855**

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

(i) Số dư lãi vay phải trả cá nhân liên quan đến việc Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (nay là Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại) bán khoản nợ của Công ty theo Hợp đồng số 0047/2011/HĐTD1-OCEANBANK01 kèm phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng trung, dài hạn số 12-0047/2011/PLHĐTD-OCEANBANK01 ngày 29/05/2020 giữa Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (nay là Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại) và Công ty cho cá nhân.

(ii) Khoản nhận cọc với giá trị 12 tỷ đồng theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ký giữa Công ty TNHH Hải Hà – Kotobuki với Liên danh Công ty Cổ phần ACI Việt Nam và Công ty Cổ phần Hạ tầng Đông Á để đầu tư Dự án xây dựng tổ hợp văn phòng làm việc, giới thiệu sản phẩm, dịch vụ thương mại và nhà ở tại địa điểm số 25 phố Trương Định, phường Tương Mai, Hà Nội.

CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

Tầng 23, tòa nhà Leadvisors Tower, 643 Phạm Văn Đồng,
phường Nghĩa Đô, Hà Nội

Mẫu số B 09a – DN/HN

Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT- BTC
Ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.18 Vay và nợ thuê tài chính

	30/06/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	01/01/2026 VND
a. Vay ngắn hạn	341.278.343.600	256.607.000.937	81.328.657.337	166.000.000.000
Vay ngắn hạn	111.278.343.600	136.607.000.937	31.328.657.337	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đại Dương	-	15.000.000.000	21.000.000.000	6.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình (i)	111.278.343.600	121.607.000.937	10.328.657.337	-
Vay dài hạn đến hạn trả	230.000.000.000	120.000.000.000	50.000.000.000	160.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình (ii)	230.000.000.000	120.000.000.000	50.000.000.000	160.000.000.000
b. Vay dài hạn	990.000.000.000	-	120.000.000.000	1.110.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình (ii)	990.000.000.000	-	120.000.000.000	1.110.000.000.000
Cộng	1.331.278.343.600	256.607.000.937	201.328.657.337	1.276.000.000.000

Trong đó:

Vay và nợ thuê tài chính là các bên liên quan

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

(i) Bao gồm các khoản vay sau:

- Khoản vay theo hợp đồng vay giữa Công ty Cổ phần Bánh Givral và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình, khoản vay ngắn hạn có hạn mức vay là 90.000.000.000 VND, thời gian vay không quá 6 tháng kể từ ngày giải ngân, cho mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất khoản vay trong kỳ từ 8,1%/năm đến 10%/năm, lãi vay được trả hàng tháng. Khoản vay này có cùng tài sản bảo đảm với khoản vay dài hạn của Công ty tại Vietinbank Ba Đình;

- Khoản vay theo hợp đồng vay giữa Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiên và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình, khoản vay có hạn mức 60.000.000.000 VND với mục đích bổ sung vốn lưu động cho Công ty, không có tài sản bảo đảm. Thời gian duy trì hạn mức từ ngày 26 tháng 6 năm 2025 đến hết ngày 26 tháng 6 năm 2026. Thời hạn cho vay được quy định trên từng giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 05 tháng. Lãi suất được quy định trên từng giấy nhận nợ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản vay có lãi suất 8.5%/ năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

Tầng 23, tòa nhà Leadvisors Tower, 643 Phạm Văn Đồng,
phường Nghĩa Đô, Hà Nội

Mẫu số B 09a – DN/HN

Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT- BTC
Ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.18 Vay và nợ thuê tài chính

(ii) Theo hợp đồng vay giữa Công ty Cổ phần Bánh Givral và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình, khoản vay dài hạn có hạn mức vay là 1.500.000.000.000 đồng. Thời gian cấp hạn mức là 7 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên, cho mục đích thanh toán chi phí nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Sản xuất Bình Hưng. Lãi suất khoản vay trong kỳ từ 7,7%/năm đến 12,5%/năm (kỳ trước: 7,7%/năm), lãi vay được trả hàng tháng. Givral đã sử dụng tài sản của bên thứ ba bao gồm toàn bộ cổ phần và các quyền liên quan đến cổ phần của Công ty TNHH Sản xuất Bình Hưng (công ty con của Công ty) tại Công ty khác; toàn bộ phần vốn góp và lợi tức phát sinh từ phần vốn góp của Givral tại Công ty TNHH Sản xuất Bình Hưng, toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất có địa chỉ tại số 72 – 74 Trần Phú, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa; toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất số 5, tờ bản đồ số 16, Xã Đại Đồng, tỉnh Bắc Ninh; tài sản của Cổ đông công ty và hợp đồng tiền gửi của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality để thế chấp cho khoản vay này.

5.19 Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	39.724.046.354	39.772.231.777
Cộng	39.724.046.354	39.772.231.777

CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

Tầng 23, tòa nhà Leadvisors Tower, 643 Phạm Văn Đồng,
phường Nghĩa Đô, Hà Nội

Mẫu số B 09a – DN/HN

Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT- BTC
Ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.20 Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư tại 01/01/2025	2.000.000.000.000	4.984.000.000	14.419.362.244	6.329.814.592	(484.413.899.284)	373.165.627.874	1.914.484.905.426
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	74.469.929.583	22.998.220.026	97.468.149.609
Ảnh hưởng từ mua công ty con	-	-	-	-	-	(13.792.319.600)	(13.792.319.600)
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con	-	-	256.951.915	-	(24.460.544.709)	24.203.592.794	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(1.063.341.823)	(78.078.345)	(1.141.420.168)
Tăng vốn tại Công ty con	-	-	-	-	27.894.500.737	27.785.215.523	55.679.716.260
Tăng do hợp nhất	-	-	-	-	(889)	-	(889)
Số dư tại 01/01/2026	2.000.000.000.000	4.984.000.000	14.676.314.159	6.329.814.592	(407.573.356.385)	434.282.258.272	2.052.699.030.638
Lỗ trong kỳ này	-	-	-	-	(1.621.040.190)	(19.968.867.293)	(21.589.907.483)
Điều chỉnh do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại Công ty con	-	-	68.975.491	-	(1.076.515.501)	2.007.540.010	1.000.000.000
Chia cổ tức tại Công ty con	-	-	-	-	-	(339.648.189)	(339.648.189)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi tại Công ty con	-	-	-	-	(296.396.931)	(188.814.767)	(485.211.698)
Tăng vốn tại Công ty con	-	-	-	-	27.525.344.387	28.154.371.873	55.679.716.260
Mua Công ty con	-	-	-	-	-	(39.241.299.030)	(39.241.299.030)
Số dư tại 30/6/2026	2.000.000.000.000	4.984.000.000	14.745.289.650	6.329.814.592	(383.041.964.620)	404.705.540.876	2.047.722.680.498

CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

Tầng 23, tòa nhà Leadvisors Tower,
643 Phạm Văn Đồng, phường Nghĩa Đô, Hà Nội

Mẫu số B 09a – DN/HN

Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT- BTC
Ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.20 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	1.111.945.520.000	1.111.945.520.000
Vốn góp của đối tượng khác	888.054.480.000	888.054.480.000
Cộng	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000

c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025
	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 tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000

d. Cổ phiếu

	30/6/2026	01/01/2026
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	200.000.000	200.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	200.000.000	200.000.000
Cổ phiếu phổ thông	200.000.000	200.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
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 (đồng/Cổ phiếu)	10.000	10.000

5.21 Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ**a. Tài sản thuê ngoài****Tại Công ty Cổ phần Tân Việt (Công ty con)**

Công ty ký Hợp đồng thuê đất số 66/2004/HĐTD với Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Khánh Hòa ngày 10 tháng 11 năm 2004 tại 12 đường Trần Phú, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa để sử dụng vào mục đích xây dựng khách sạn, dịch vụ du lịch từ năm 2001 đến năm 2051. Diện tích khu đất thuê là 5.226,8 m². Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Công ty ký Hợp đồng thuê đất số 75/2004/HĐTD với Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Khánh Hòa ngày 23 tháng 12 năm 2004 tại 14 đường Trần Phú, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa để sử dụng vào mục đích xây dựng khách sạn, nhà hàng và các dịch vụ du lịch theo phương án phối hợp khối hai khách sạn 12 và 14 Trần Phú từ năm 2004 đến năm 2050. Diện tích khu đất thuê là 1.773,5m². Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.21 Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ (Tiếp theo)**a. Tài sản thuê ngoài (Tiếp theo)****Tại Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang (Công ty con)**

Công ty ký Hợp đồng thuê đất số 90/2011/HĐTĐ với Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Khánh Hòa ngày 16 tháng 09 năm 2011 tại địa chỉ 72-74 đường Trần Phú, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa để sử dụng vào mục đích thực hiện Dự án khách sạn Starcity Bayfront Nha Trang từ năm 2005 đến năm 2055. Diện tích khu đất thuê là 2.453,4 m². Theo hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Tại Công ty Cổ phần Bánh Givral (Công ty con)

Công ty ký Hợp đồng thuê đất số 02/KCN-HĐTĐ-2021 với Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình ngày 04/04/2011 để thuê khu đất II Lô 4B, Đường Lê Trọng Tấn, KCN Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích khu đất thuê là 5.697,6 m², thời hạn thuê đất đến ngày 17/06/2047. Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định.

Công ty ký Hợp đồng thuê mặt bằng từ tầng 2 đến tầng 4 Tòa nhà VNT Tower tại số 19 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng số 2512/HĐTVP/OGC- GIVRAL ngày 25 tháng 12 năm 2019 với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương. Diện tích thuê 3000 m², thời hạn thuê đến hết thời hạn hoạt động của dự án (tháng 7 năm 2059). Công ty phải trả tiền thuê mặt bằng đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định.

Hợp đồng cho thuê đất giữa Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc (SCD) và Công ty Cổ phần Bánh Givral về việc cho thuê thửa đất diện tích 18.000,32 m² tại Lô C5, KCN Tân Phú Trung, xã Củ Chi, TP. Hồ Chí Minh. Bên thuê sử dụng diện tích thuê để thực hiện dự án đầu tư. Thời hạn thuê được xác định từ ngày 24/12/2020 đến ngày 16/12/2054.

Tại Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền (Công ty con)

Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền ký các hợp đồng thuê văn phòng tại số 35 Tràng Tiền, phường Cửa Nam, thành phố Hà Nội và thuê đất, nhà xưởng tại Khu Công nghiệp Vĩnh Tuy, thành phố Hà Nội và cửa hàng theo hợp đồng thuê hoạt động. Theo hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê mặt bằng hàng tháng, quý theo quy định của hợp đồng.

Tại Công ty Cổ phần Viptour Togi (Công ty con)

Công ty ký Hợp đồng thuê đất với UBND Thành phố Hà Nội theo Quyết định số 3270/QĐ-UBND ngày 22/05/2013 để thuê đất tại số 10 Trần Vũ, phường Ba Đình, thành phố Hà Nội. Thời gian thuê 50 năm kể từ ngày 26/03/2009. Hình thức thuê đất trả tiền một lần cho toàn bộ thời gian thuê.

Tại Công ty TNHH Sản Xuất Bình Hưng (Công ty con gián tiếp)

Công ty TNHH Sản xuất Bình Hưng ký Hợp đồng thuê đất số VSIPBN-LA-0714 ngày 12/04/2011 với Công ty TNHH VSIP Bắc Ninh để thuê lô đất 027B, Khu công nghiệp đô thị và dịch vụ VSIP Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. Diện tích khu đất thuê là 12.885 m², thời hạn thuê đất đến ngày 30/11/2057.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.21 Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ (Tiếp theo)**b. Nợ khó đòi đã xử lý**

Tên đối tượng	Năm xử lý	30/06/2026	01/01/2026
		VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		9.455.021.064	2.054.865.431
- Công ty Cổ phần Sở giao dịch Hàng hóa Info	2022	471.500.857	471.500.857
- Công ty Cổ phần Truyền thông TV shopping	2022	557.377.711	557.377.711
- Công ty TNHH Hoàng Gia Việt Nam	2023	14.400.000	14.400.000
- Công ty Cổ phần Thương mại Mika	2026	6.647.496.885	-
- Phải thu ngắn hạn các đối tượng khác	2022	1.011.586.863	1.011.586.863
- Phải thu ngắn hạn các đối tượng khác	2026	752.658.748	-
Phải thu ngắn hạn khác		853.223.361.468	844.370.612.374
- Cá nhân	2022	586.131.347.928	586.131.347.928
- Công ty TNHH VNT	2022	201.200.820.000	201.200.820.000
- Phải thu ngắn hạn các đối tượng khác	2022	57.038.444.446	57.038.444.446
- Phải thu ngắn hạn các đối tượng khác	2026	8.852.749.094	-
Phải thu dài hạn khác		6.255.083.564	6.255.083.564
- Cá nhân	2022	6.255.083.564	6.255.083.564
Trả trước cho người bán ngắn hạn		509.485.235	86.000.000
Cộng		869.442.951.331	852.766.561.369

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
	kết thúc	kết thúc
	ngày 30/06/2026	ngày 30/06/2025
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	11.802.634.033	9.046.468.865
Doanh thu bán sản phẩm	393.861.430.527	236.154.229.693
Doanh thu cung cấp dịch vụ	100.426.832.940	76.725.252.896
Doanh thu khác	131.509.136	571.617.973
Cộng	506.222.406.636	322.497.569.427

Trong đó:

Doanh thu từ các bên liên quan

41.595.925

11.422.913

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

6.2 Các khoản giảm trừ doanh thu

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Khoản chiết khấu thương mại	20.419.892.396	16.221.435.741
Khoản giảm giá hàng bán	86.711.510	1.048.000
Khoản doanh thu hàng bán bị trả lại	756.490.584	19.053.481
Cộng	21.263.094.490	16.241.537.222

6.3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Doanh thu bán hàng hóa	11.802.634.033	9.027.415.384
Doanh thu bán thành phẩm	372.598.336.037	219.931.745.952
Doanh thu cung cấp dịch vụ	100.426.832.940	76.725.252.896
Doanh thu khác	131.509.136	571.617.973
Cộng	484.959.312.146	306.256.032.205

6.4 Giá vốn hàng bán

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Giá vốn bán hàng hóa	4.130.833.565	7.452.002.827
Giá vốn bán thành phẩm	245.355.681.276	142.199.851.383
Giá vốn cung cấp dịch vụ	56.493.956.285	56.597.744.792
Giá vốn hoạt động khác	168.660.581	571.617.973
Cộng	306.149.131.707	206.821.216.975

CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

Tầng 23, tòa nhà Leadvisors Tower,
643 Phạm Văn Đồng, phường Nghĩa Đô, Hà Nội

Mẫu số B 09a – DN/HN

Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT- BTC
Ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

6.5 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.462.982.454	5.120.392.297
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	7.045.623	97.962.508
Lãi chênh lệch tỷ do đánh giá lại chênh lệch tỷ giá cuối kỳ	6.641.959	56.604.425
Doanh thu hoạt động tài chính khác	10.300.152.930	-
Cộng	15.776.822.966	5.274.959.230

Trong đó:

Doanh thu hoạt động tài chính từ các bên liên quan:
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

1.121.029.100

441.331.608

6.6 Chi phí tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Chi phí đi vay	54.096.910.363	53.958.305.472
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	6.608.689	4.820.217
Cộng	54.103.519.052	53.963.125.689

Trong đó:

Chi phí tài chính với các bên liên quan:
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

358.750.000

76.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

6.7 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Chi phí bán hàng	92.679.887.675	54.158.951.797
Chi phí nhân viên	37.516.851.560	20.696.126.514
Chi phí vật liệu, bao bì	4.810.515.194	4.455.774.303
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.572.763.622	719.169.701
Chi phí khấu hao TSCĐ	946.395.594	452.635.346
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.330.631.087	14.446.077.424
Các khoản chi phí bán hàng khác	26.502.730.618	13.389.168.509
Chi phí quản lý doanh nghiệp	82.047.959.608	51.253.646.694
Chi phí nhân viên quản lý	30.304.329.933	22.323.742.406
Chi phí vật liệu quản lý	365.443.206	42.985.888
Chi phí đồ dùng văn phòng	660.842.266	304.639.441
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.838.603.563	1.603.204.036
Thuế phí và lệ phí	14.911.557.983	9.181.334.311
Chi phí/(hoàn nhập) dự phòng	(1.000.000.000)	1.215.766.657
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.500.744.201	6.859.870.937
Các khoản chi phí QLDN khác	11.780.003.439	6.281.530.214
Phân bổ Lợi thế thương mại	9.686.435.017	3.440.572.804
Cộng	174.727.847.283	105.412.598.491

6.8 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Thu nhập khác		
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	11.388.889
Tiền bồi thường (i)	21.461.528.200	-
Thu nhập do bù lỗ hoạt động kinh doanh trò chơi có thưởng (ii)	4.667.430.508	-
Thanh lý công cụ dụng cụ	1.663.636	
Thu nhập khác	130.568.532	14.486.761
Cộng	26.261.190.876	25.875.650
Chi phí khác		
Phạt thuế và chậm nộp	6.001.392.132	5.417.837.172
Giá trị còn lại tài sản thanh lý	25.377.182	135.658.298
Chi phí khác	408.215.906	358.759.083
Cộng	6.434.985.220	5.912.254.553
Lợi nhuận khác	19.826.205.656	(5.886.378.903)

(i) Tiền bồi thường Công ty nhận được theo Bản án số 10/2025/KDTM-PT ngày 10/4/2025 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

(ii) Thu nhập do Công ty cổ phần MGM Nha Trang thanh toán để bù đắp lợi nhuận của hoạt động kinh doanh trò chơi có thưởng theo Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 31/01/2026 của Hợp đồng thuê quản lý trò chơi có thưởng dành cho người nước ngoài ngày 29/12/2016.

CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

Tầng 23, tòa nhà Leadvisors Tower,
643 Phạm Văn Đồng, phường Nghĩa Đô, Hà Nội

Mẫu số B 09a – DN/HN

Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT- BTC
Ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

6.9 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành	7.191.147.347	5.532.676.834
Cộng	7.191.147.347	5.532.676.834

6.10 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(42.674.156)	28.788.286
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	23.277.018	340.202.389
Cộng	(19.397.138)	368.990.675

6.11 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(21.589.907.483)	(66.453.996.132)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	(19.968.867.293)	(31.515.214.423)
Các khoản điều chỉnh tăng:		
Các khoản điều chỉnh giảm:	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho Cổ đông Công ty mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông	(1.621.040.190)	(34.938.781.709)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	200.000.000	200.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(8)	(175)

Tại ngày Báo cáo, Công ty chưa ước tính số lợi nhuận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 được phân
bổ để trích quỹ khen thưởng phúc lợi. Quyết định cuối cùng thuộc về Đại hội đồng cổ đông của Công ty, lợi
nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể thay đổi.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

6.12 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	108.839.020.483	106.592.940.203
Chi phí nhân công	150.272.536.706	109.398.997.877
Chi phí khấu hao tài sản cố định	19.807.638.795	19.140.916.912
Chi phí dự phòng	2.089.792.500	1.275.766.657
Chi phí dịch vụ mua ngoài	121.212.294.097	46.215.894.730
Chi phí khác bằng tiền	68.969.261.392	44.002.377.207
Lợi thế thương mại phân bổ	9.686.435.017	3.440.572.804
Cộng	480.876.978.990	330.067.466.390

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**7.1 Thông tin về các bên liên quan**

Công ty có các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại dương	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Sở giao dịch hàng hóa INFO	Cùng Công ty mẹ
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam	Cùng Công ty mẹ
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, người quản lý khác và các cá nhân thân cận trong gia đình của các thành viên này	Ảnh hưởng đáng kể

Giao dịch với cổ đông và nhân sự chủ chốt

Lương, thù lao và thu nhập khác của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác:

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác	Lương, thù lao và thu nhập khác	1.144.395.238	1.101.643.700

CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

Tầng 23, tòa nhà Leadvisors Tower,
643 Phạm Văn Đồng, phường Nghĩa Đô, Hà Nội

Mẫu số B 09a – DN/HN

Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT- BTC
Ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

Chi tiết như sau:

		Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025
Họ và tên	Chức danh	VND	VND
Thù lao và thu nhập khác của Hội đồng Quản trị		365.400.000	371.000.000
Bà Nguyễn Thu Hằng	Chủ tịch	121.200.000	122.500.000
Ông Huỳnh Minh Việt	Thành viên	61.000.000	62.000.000
Ông Nguyễn Dũng Minh	Thành viên	61.000.000	62.000.000
Bà Hoàng Thị Thùy Vân	Thành viên	61.200.000	62.500.000
Ông Đinh Hoài Nam	Thành viên	61.000.000	62.000.000
Thù lao và thu nhập khác của Ban Kiểm soát		123.600.000	127.500.000
Bà Dương Thị Mai Hương	Trưởng ban	61.200.000	62.500.000
Bà Trịnh Thị Hằng	Thành viên	31.200.000	32.500.000
Bà Lê Thị Bích Hạnh	Thành viên	31.200.000	32.500.000
Lương và thu nhập khác của Ban Tổng Giám đốc		655.395.238	603.143.700
Ông Nguyễn Đức Minh	Tổng Giám đốc	10.400.000	
Ông Lê Đình Quang	Phó Tổng Giám đốc	606.900.000	603.143.700
Bà Vũ Mai Anh	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 15/05/2026)	38.095.238	-
Cộng		1.144.395.238	1.101.643.700

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**Giao dịch với các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Mua hàng			855.575.406	783.893.898
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	Thuê mặt bằng	855.575.406	783.893.898
Bán hàng			41.595.925	11.422.913
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	Bán thành phẩm	41.595.925	11.422.913
Doanh thu hoạt động tài chính			1.121.029.100	441.331.608
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	Lãi cho vay	1.121.029.100	441.331.608
Chi phí tài chính			358.750.000	76.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	Lãi vay	358.750.000	76.000.000
Đi vay			15.000.000.000	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	Đi vay	15.000.000.000	6.000.000.000
Trả vay			21.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	Đi vay	21.000.000.000	-

Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			54.762.816.061	64.336.786.961
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	Cho vay, lãi cho vay	54.762.816.061	64.336.786.961
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			-	2.901.750
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	Bán hàng	-	2.901.750
Phải trả người bán ngắn hạn			-	852.454.004
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	Mua hàng	-	852.454.004
Chi phí phải trả			117.828.434	117.828.434
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	Mua hàng	117.828.434	117.828.434

CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

Tầng 23, tòa nhà Leadvisors Tower,
643 Phạm Văn Đồng, phường Nghĩa Đô, Hà Nội

Mẫu số B 09a – DN/HN

Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT- BTC
Ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**Số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Các khoản phải trả khác			803.535.855	1.063.535.855
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	Mua dịch vụ	803.535.855	803.535.855
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	-	260.000.000
Vay và nợ thuê tài chính			-	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	Vay	-	6.000.000.000

7.2 Báo cáo bộ phận

Báo cáo kết quả bộ phận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 như sau:

	Bán hàng hóa, thành phẩm	Kinh doanh dịch vụ khách sạn, cho thuê mặt bằng và hoạt động khác	Bất động sản	Tổng
Doanh thu thuần	384.400.970.070	100.558.342.076	-	484.959.312.146
Giá vốn	249.486.514.841	56.662.616.866	-	306.149.131.707
Lợi nhuận gộp	134.914.455.229	43.895.725.210	-	178.810.180.439
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG				
Kết quả bộ phận	134.914.455.229	43.895.725.210	-	178.810.180.439
Doanh thu hoạt động tài chính				15.776.822.966
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				-
Chi phí tài chính				(54.103.519.052)
Chi phí bán hàng				(92.679.887.675)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(82.047.959.608)
Thu nhập khác không liên quan đến HĐSXKD				19.826.205.656
Thuế TNDN hiện hành				(7.191.147.347)
Thuế TNDN hoãn lại				19.397.138
Lợi nhuận trong kỳ				(21.589.907.483)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

7.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Báo cáo kết quả bộ phận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 như sau:

	Bán hàng hóa, thành phẩm	Kinh doanh dịch vụ khách sạn, cho thuê mặt bằng và hoạt động khác	Bất động sản	Tổng
Doanh thu	228.959.161.336	77.296.870.869	-	306.256.032.205
Giá vốn	149.651.854.210	57.169.362.765	-	206.821.216.975
Lợi nhuận gộp	79.307.307.126	20.127.508.104	-	99.434.815.230
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG				
Kết quả bộ phận	79.307.307.126	20.127.508.104	-	99.434.815.230
Doanh thu hoạt động tài chính				5.274.959.230
Chi phí tài chính				(53.963.125.689)
Phần lãi lỗ trong công ty liên kết				-
Chi phí bán hàng				(54.158.951.797)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(51.253.646.694)
Lợi nhuận khác				(5.886.378.903)
Thuế TNDN hiện hành				(5.532.676.834)
Thuế TNDN hoãn lại				(368.990.675)
Lợi nhuận trong kỳ				(66.453.996.132)

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 30/06/2026 như sau:

	Bán hàng hóa, thành phẩm	Kinh doanh dịch vụ khách sạn, cho thuê mặt bằng và hoạt động khác	Bất động sản	Tổng
TÀI SẢN				
Tài sản bộ phận	672.846.632.540	604.962.426.842	266.245.280.111	1.544.054.339.493
Tài sản không phân bổ				2.241.200.736.805
Tổng tài sản				3.785.255.076.298
NỢ PHẢI TRẢ				
Nợ phải trả của các bộ phận	213.746.747.352	41.321.567.576	212.806.862.205	467.875.177.133
Nợ phải trả không phân bổ				1.269.657.218.667
Tổng nợ phải trả				1.737.532.395.800

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

7.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 01/01/2026 như sau:

	Bán hàng hóa, thành phẩm	Kinh doanh dịch vụ khách sạn, cho thuê mặt bằng và hoạt động khác	Bất động sản	Tổng
TÀI SẢN				
Tài sản bộ phận	631.157.229.467	610.863.321.630	271.895.094.420	1.513.915.645.517
Tài sản không phân bổ				2.272.309.318.393
Tổng tài sản				3.786.224.963.910
NỢ PHẢI TRẢ				
Nợ phải trả của các bộ phận	141.486.862.725	49.433.975.903	207.974.172.389	398.895.011.017
Nợ phải trả không phân bổ				1.334.630.922.255
Tổng nợ phải trả				1.733.525.933.272

7.3 Tăng vốn điều lệ**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 theo Tờ trình số 09/2026/TL-ĐHĐCĐ. Phương án phát hành cụ thể như sau:

- Vốn điều lệ trước đợt phát hành: 2.000.000.000.000 đồng;
- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 130.000.000 cổ phiếu;
- Tổng giá trị phát hành dự kiến: 1.300.000.000.000 đồng;
- Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phiếu;
- Tổng số tiền huy động dự kiến từ đợt phát hành: 1.300.000.000.000 đồng;
- Vốn điều lệ dự kiến sau khi phát hành: 3.300.000.000.000 đồng;
- Hình thức phát hành: Chào bán cổ phiếu riêng lẻ;
- Đối tượng chào bán: Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp;
- Hạn chế chuyển nhượng: Số cổ phiếu chào bán riêng lẻ bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm đối với nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán, trừ trường hợp chuyển nhượng giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoặc thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật;
- Thời gian chào bán dự kiến: Trong năm 2026, sau khi Ủy ban chứng khoán Nhà nước có chấp thuận bằng văn bản.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

7.4 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Thông tin so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Công ty đã áp dụng các hướng dẫn của Thông tư 99/2025/TT-BTC kể từ ngày 01/01/2026. Để thông tin trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ có thể so sánh được, Công ty đã trình bày lại hoặc phân loại lại một số nội dung Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 như sau:

TT	TÀI SẢN	Mã số	Tại ngày 01/01/2026 (Trình bày lại) VND	Tại ngày 31/12/2025 (Đã trình bày) VND	Chênh lệch VND
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	204.693.886.217	27.637.204.624	177.056.681.593
2.	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	(6.418.765.865)	-	(6.418.765.865)
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	40.633.693.072	(40.633.693.072)
4.	Phải thu ngắn hạn khác	135	321.250.768.496	351.673.757.017	(30.422.988.521)
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	(176.915.411.480)	(183.334.177.345)	6.418.765.865
6.	Phải thu dài hạn khác	215	4.555.131.230	110.555.131.230	(106.000.000.000)
7.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	2.080.702.000	-	2.080.702.000
8.	Phải trả ngắn hạn khác	320	80.531.131.374	82.611.833.374	(2.080.702.000)

Người lập biểu



Phạm Thị Thanh Huyền

Kế toán trưởng



Phạm Tiến Thành

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Minh