

CÔNG TY CỔ PHẦN
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: 36 /2026/CV-OCH
V/v: Giải trình thông tin BCTC bán niên
năm 2026 sau soát xét /Explanation of
reviewed interim financial statements
for the period ended June 30th 2026

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2026
Hanoi, August 28 2026

Kính gửi/To: – SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI/HANOI STOCK EXCHANGE
- ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC/STATE SECURITIES COMMISSION

- Căn cứ Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán/Based on Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16th 2020 guiding the information disclosure on the stock market;

- Căn cứ Báo cáo tài chính Riêng và Hợp nhất bán niên năm 2026 của Công ty CP One Capital Hospitality được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam/Based on the Interim Separate and Consolidated Financial Statements for the period ended June 30th 2026 of One Capital Hospitality Joint Stock Company reviewed by CPA Vietnam Auditing Company Limited;

Công ty CP One Capital Hospitality giải trình các vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh trên Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên năm 2026 đã được soát xét như sau/One Capital Hospitality Joint Stock Company has explained issues related to business activities on the Reviewed Interim Separate Financial Statements and Reviewed Interim Consolidated Financial Statements for the period ended June 30th 2026 as follows:

I. Giải trình biến động Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo kết quả kinh doanh bán niên năm 2026 đã soát xét thay đổi từ 10% so với cùng kỳ năm 2025 và Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo lãi, chuyển từ lỗ ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lãi ở kỳ này./Explanation of Profit after corporate income tax fluctuations in the reviewed interim income statement for the period ended June 30th 2026 changed by 10% or more compared to last year and Profit after corporate income tax in this period turned from a loss in the corresponding period of the previous year to a profit in the current period.:

1. Báo cáo tài chính riêng/Separate Financial Statements:

Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo KQKD riêng bán niên năm 2026 đã soát xét đạt 48,7 tỷ đồng, tăng 52,9 tỷ đồng (chuyển từ lỗ sang lãi) so với cùng kỳ năm 2025 do những nguyên nhân sau/ Profit after corporate income tax in the Reviewed Interim

Separate Income Statement for the period ended June 30th 2026 recorded a profit of VND 48.7 billion, an increase of VND 52.9 billion compared to the same period in 2025 (turning from loss to profit), mainly due to the following reasons:

- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt kỳ này gần 65,7 tỷ đồng, tăng gần 3,0 tỷ đồng, tương ứng tỷ lệ tăng 4,7% so với cùng kỳ năm 2025. Trong đó, giá vốn hàng bán đạt 57,6 tỷ đồng, tăng 1,5 tỷ đồng tương đương 2,7% so với cùng kỳ năm 2025./ *Net revenue from sales of goods and provision of services reached nearly VND 65.7 billion, an increase of VND 3.0 billion, equivalent to a 4.7% increase compared to the same period in 2025. Cost of goods sold amounted to VND 57.6 billion, up by VND 1.5 billion equivalent to 2.7% compared to the same period in 2025.*

- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt 8,1 tỷ đồng, tăng 1,4 tỷ đồng, tương ứng tỷ lệ tăng 21,6% so với cùng kỳ năm 2025. Kết quả này đạt được nhờ Công ty đã tối ưu hóa biên lợi nhuận thông qua việc mở rộng quy mô cung ứng nguyên vật liệu, bao bì, đồng thời quản trị hiệu quả chi phí mua vào mà không làm giảm chất lượng./ *Gross profit from sales of goods and provision of services reached VND 8.1 billion, an increase of VND 1.4 billion, equivalent to 21.6% compared to the same period in 2025. This was achieved as the Company optimized profit margins by expanding the supply of raw materials and packaging, while effectively managing input costs without compromising quality.*

- Doanh thu hoạt động tài chính kỳ này đạt 30,4 tỷ đồng, tăng 9,2 tỷ đồng, tương đương mức tăng 43,6% so với cùng kỳ năm 2025./ *Financial income reached VND 30.4 billion, up VND 9.2 billion, equivalent to an increase of 43.6% compared to the same period in 2025.*

- Chi phí tài chính kỳ này đạt 1,0 tỷ đồng, giảm mạnh 22,1 tỷ đồng tương đương mức giảm 95,5% so với cùng kỳ năm 2025, chủ yếu do chi phí trích lập dự phòng tổn thất đầu tư giảm mạnh so với cùng kỳ./ *Financial expenses this period reached VND 1.0 billion, down by VND 22.1 billion or 95.5% compared to the same period of 2025, mainly due to a sharp decrease in provision for investment losses.*

- Chi phí quản lý doanh nghiệp đạt 10,2 tỷ đồng, tăng 1,5 tỷ đồng tương đương mức tăng 17,4% so với cùng kỳ năm 2025./ *General administrative expenses this period reached VND 10.2 billion, up VND 1.5 billion, equivalent to an increase of 17.4% compared to the same period of 2025.*

- Lợi nhuận khác kỳ này đạt 21,4 tỷ đồng, tăng 21,7 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2025, chủ yếu do Công ty ghi nhận khoản thu nhập từ tiền bồi thường trong kỳ./ *Other profit this period reached VND 21.4 billion, an increase of VND 21.7 billion compared to the same period of 2025, mainly due to the Company recording income from compensation during the period.*

2. Báo cáo tài chính hợp nhất/*Consolidated Financial Statements*:

Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo KQKD của BCTC hợp nhất bán niên năm 2026 đã soát xét lỗ 21,6 tỷ đồng, giảm lỗ 44,9 tỷ đồng tương ứng tỷ lệ giảm lỗ 67,5% so với cùng kỳ năm 2025./ *Profit after corporate income tax on the Reviewed Interim Consolidated Financial Statements for the period ended June 30th 2026 recorded a loss of VND 21.6 billion, representing a decrease of VND 44.9 billion, equivalent to 67.5% compared to the same period in 2025.*

- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ kỳ này đạt 485 tỷ đồng, tăng 178,7 tỷ đồng tương đương mức tăng 58,4% so với cùng kỳ năm 2025. Kết quả này chủ yếu đến từ việc Công ty mở rộng mảng kinh doanh thực phẩm thông qua hoạt động mua lại công ty con, đồng thời các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi, đặc biệt là mảng thực phẩm và khách sạn, tiếp tục duy trì đà tăng trưởng tích cực./ *Net revenue from sale of goods and rendering of services reached VND 485 billion in this period, an increase of VND 178.7 billion, equivalent to 58.4% compared to the corresponding period of 2025. This increase was mainly attributable to the expansion of the food business through the acquisition of a subsidiary, together with the continued positive growth of the Company's core business segments, particularly the food and hospitality businesses.*

- Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ kỳ này đạt 306,1 tỷ đồng, tăng 99,3 tỷ đồng tương đương mức tăng 48% so với cùng kỳ năm trước. Mặc dù giá vốn tăng theo quy mô doanh thu, tốc độ tăng thấp hơn tốc độ tăng doanh thu thuần, cho thấy Công ty đã kiểm soát tốt chi phí đầu vào và nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh nhờ đó, lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt 178,8 tỷ đồng, tăng 79,4 tỷ đồng, tương đương 79,8% so với cùng kỳ năm 2025./ *Cost of goods sold and services rendered in this period amounted to VND 306.1 billion, increasing by VND 99.3 billion, equivalent to 48% compared to the corresponding period of the previous year. Although cost of sales increased in line with revenue growth, its growth rate was lower than that of net revenue, reflecting the Company's effective control over input costs and improved operating efficiency. As a result, gross profit from sale of goods and rendering of services reached VND 178.8 billion, an increase of VND 79.4 billion, equivalent to 79.8% compared to the corresponding period of 2025.*

- Doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ này đạt 15,8 tỷ đồng, tăng 10,5 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do lãi tiền gửi có kỳ hạn và lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác./ *Financial income for the period amounted to VND 15.8 billion, an increase of VND 10.5 billion compared to the corresponding period of the previous year, mainly due to interest income from term deposits and other held-to-maturity investments.*

- Chi phí bán hàng đạt 92,7 tỷ đồng, tăng 38,5 tỷ đồng so với cùng kỳ phù hợp với mức tăng trưởng doanh thu do Công ty đẩy mạnh các hoạt động bán hàng, marketing, phân phối nhằm mở rộng thị trường, thông qua đầu tư công ty con./ *Selling expenses*



for the period amounted to VND 92.7 billion, an increase of VND 38.5 billion compared to the corresponding period of the previous year, in line with revenue growth as the Company intensified its sales, marketing and distribution activities to expand its market presence.

- Chi phí quản lý doanh nghiệp kỳ này đạt 82 tỷ đồng, tăng 30,8 tỷ đồng do phân bổ lợi thế thương mại đồng thời hợp nhất chi phí quản lý doanh nghiệp của công ty con kể từ thời điểm Công ty nắm quyền kiểm soát./ *General and administrative expenses for the period amounted to VND 82 billion, an increase of VND 30.8 billion compared to the corresponding period of the previous year, mainly due to the amortisation of goodwill arising from the acquisition of a subsidiary, together with the consolidation of the subsidiary's general and administrative expenses from the date the Company obtained control.*

- Thu nhập khác trong kỳ đạt 26,3 tỷ đồng do Công ty ghi nhận khoản thu nhập từ tiền bồi thường trong kỳ./ *Other income in this period amounted to VND 26.3 billion, mainly due to the Company's recognition of compensation received during the period.*

II. Biến động Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo kết quả kinh doanh bán niên năm 2026 trước và sau soát xét/Changes in Profit after corporate income tax in Income Statement before and after reviewed:

1. Báo cáo tài chính riêng/Separate Financial Statements:

Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo KQKD của BCTC riêng bán niên năm 2026 đã soát xét đạt 48,7 tỷ đồng, không thay đổi so với Báo cáo KQKD riêng Quý 2/2026 do Công ty lập./Profit after corporate income tax in the Reviewed Interim Separate Income Statement for the period ended June 30th 2026 recorded VND 48.7 billion, unchanged compared to the Interim Separate Income Statement of Quarter 2, 2026 prepared by the Company.

2. Báo cáo tài chính hợp nhất/Consolidated Financial Statements:

Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo KQKD của BCTC hợp nhất bán niên năm 2026 đã soát xét là âm 21,6 tỷ đồng, giảm lỗ 194,6 triệu đồng tương đương 0,9% so với chỉ tiêu này trên Báo cáo KQKD hợp nhất Quý 2/2026 do Công ty lập./Profit after corporate income tax in the Reviewed Interim Consolidated Income Statement for the period ended June 30th 2026 was recorded a loss of VND 21.6 billion, a decrease in loss of VND 194.6 million, equivalent to 0.9% compared to this indicator on the Interim Consolidated Income Statement of Quarter 2, 2026 prepared by the Company.

III. Giải trình ý kiến thể hiện trong Báo cáo tài chính như sau/The explanation of the opinions expressed in the reviewed Financial Statements is as follows:

Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất soát xét bán niên năm 2026./The auditing organization has given an unqualified opinion on the Reviewed Interim Separate

Financial Statements and Consolidated Financial Statements for the period ended June 30th 2026.

Trên đây là những nội dung giải trình về KQKD trên Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 đã được soát xét của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality./ *The above provides the explanations on the business results on the Reviewed Interim Separate and Consolidated Financial Statements of One Capital Hospitality Joint Stock Company for the period ended June 30th 2026.*

Rất mong nhận được sự quan tâm giúp đỡ và hợp tác của Quý Cơ quan/*We are looking forward to receiving your attention, help and cooperation.*

Trân trọng cảm ơn/ *Sincerely yours!*

Nơi nhận/Recipients:

- Như trên/*As above;*
- Lưu/Archive: HC/Office.

**TỔNG GIÁM ĐỐC/
GENERAL DIRECTOR**



**Nguyễn Đức Minh/
Nguyen Duc Minh**