

CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG
OCEAN GROUP
JOINT STOCK COMPANY

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

Số: 14/2026/CBTT- OGC
No: 14/2026/CBTT-OGC

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2026
HaNoi, August 29, 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN ĐẠI
DƯƠNG

CÔNG BỐ THÔNG TIN
INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi:

Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh

State Securities Commission of Vietnam

Ho Chi Minh City Stock Exchange

To:

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP
ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG
DN: c=VN, st=HÀ NỘI, l=Quận Thanh Xuân,
cn=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI
DƯƠNG,
0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0102278484
Date: 2026.08.29 15:18:55 +07'00'

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương/ Ocean Group Joint Stock Company

Mã chứng khoán/Stock code: OGC

Địa chỉ/Address: Tầng 23, Tòa nhà Leadvisors Tower, Số 643 Phạm Văn Đồng, Phường Nghĩa Đô,
Thành phố Hà Nội, Việt Nam/23rd Floor, Leadvisors Tower, No. 643 Pham Van Dong Street,
Nghia Do Ward, Bac Tu Liem District, Hanoi

Điện thoại/Tel: 0398 618 018

Fax:

Người thực hiện công bố thông tin/ Information discloser: Lê Vũ Hải

Điện thoại (di động, cơ quan, nhà riêng)/Tel:

Fax:

Loại thông tin công bố/Type of disclosed information:

☐ 24 giờ

☐ Bất thường

☐ Theo yêu cầu

☐ Định kỳ

/ 24h

/Extraordinary

/ As requested

/Periodic

Nội dung thông tin công bố/ Contents of disclosure:

+ Công bố Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã được soát xét 06 tháng đầu năm 2026 của
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương/ Announcement of the reviewed Separate and
Consolidated financial statements for the first 6 months of the year 2026 of Ocean Group Joint
Stock Company.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 29/08/2026
tại đường dẫn: <https://oceangroup.vn/quan-he-co-dong/>./ This information was published on the
Company's website on August 29, 2026, as in the link: <https://oceangroup.vn/quan-he-co-dong/>.



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 đã công bố/ *We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

Nơi nhận/ Recipients:

- Như trên/ *As above;*
- Lưu VP/ *Archived: Office;*

Đại diện tổ chức
Organization representative
Người UQ CBTT/
Person authorized to disclose information.



LÊ VŨ HẢI



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	9
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 - 60

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương 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 30/6/2026.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (dưới đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102278484 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu số 0103017634 ngày 31 tháng 5 năm 2007, các lần thay đổi và thay đổi lần thứ 22 ngày 25/8/2025 do Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp - Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp về thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty và cập nhật địa giới hành chính.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 22 ngày 25/8/2025 là 3.000.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Ba nghìn tỷ đồng chẵn*).

Địa chỉ trụ sở chính của Công ty: Tầng 23, Tòa nhà Leadvisors Tower, Số 643 Phạm Văn Đồng, Phường Nghĩa Đô, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Cổ phiếu của Công ty đang được niêm yết trên sàn HOSE với Mã chứng khoán OGC. Đến thời điểm phát hành Báo cáo này, cổ phiếu OGC thuộc diện giữ nguyên diện cảnh báo theo Thông báo số 874/TB-SGDHCM ngày 06/04/2026 của Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

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 Lê Thị Việt Nga	Chủ tịch HĐQT
Ông Lê Đình Quang	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Dũng Minh	Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Đức Minh	Thành viên HĐQT

Ban Kiểm soát

Bà Dương Thị Mai Hương	Trưởng ban
Bà Lê Thị Bích Hạnh	Thành viên
Bà Trần Thị Chung	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Lê Vũ Hải	Tổng Giám đốc
---------------	---------------

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, 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 30/6/2026.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 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 30/6/2026 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,



Lê Vũ Hải
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Số: 456/2026/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 Tập đoàn Đại Dương

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương được lập ngày 28/8/2026, từ trang 06 đến trang 60, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/6/2026, 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 30/6/2026, 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.

Các vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh 5.5 và Thuyết minh 5.18 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trong đó mô tả các thoả thuận mà Công ty đã ký kết với các đối tác để góp vốn và nhận tiền góp vốn để cùng tham gia hợp tác thực hiện Dự án Xây dựng công viên hồ điều hòa thuộc khu đô thị Tây Nam Hà Nội. Ban lãnh đạo Công ty đánh giá một cách thận trọng số tiền hợp tác đầu tư 78.027.802.500 đồng đã chuyển cho Công ty TNHH VNT và 7.000.000 cổ phiếu OCH đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ của Công ty với Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng. Đồng thời, Công ty không phát sinh các khoản công nợ tiềm tàng liên quan đến số tiền 200.000.000.000 đồng đã nhận góp vốn từ Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng. Do đó, tại ngày 30/06/2026 không có bất kỳ khoản dự phòng liên quan nào được ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty.

Như trình bày tại Thuyết minh 5.5 và Thuyết minh 5.18 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trong đó mô tả các thoả thuận mà Công ty đã ký kết với các đối tác để góp vốn và nhận tiền góp vốn để cùng tham gia hợp tác thực hiện Dự án Xây dựng Tòa nhà hỗn hợp - Văn phòng Thương mại và Nhà ở tại đường Lê Văn Lương, Phường Thanh Xuân, Hà Nội. Ban lãnh đạo Công ty đánh giá một cách thận trọng số tiền hợp tác đầu tư 57.000.000.000 đồng đã chuyển cho Công ty Cổ phần Licogi 19 và chi phí xây dựng cơ bản dở dang của dự án số tiền 13.786.820.216 đồng không bị suy giảm giá trị, đồng thời Công ty không phát sinh các khoản công nợ tiềm tàng liên quan đến số tiền 220.500.000.000 đồng đã nhận góp vốn từ Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao nên không có bất kỳ khoản dự phòng liên quan nào được ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty.

Kết luận của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề trên.



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	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
A -	TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+160)	100		615.516.484.867	685.013.136.676
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	165.877.400.080	102.820.808.109
1.	Tiền	111		83.021.961.724	68.812.794.410
2.	Các khoản tương đương tiền	112		82.855.438.356	34.008.013.699
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	134.479.711.046	162.084.785.788
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		21.755.491.533	21.755.491.533
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(14.786.733.200)	(14.362.066.533)
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		132.929.718.578	161.110.126.653
4.	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		123.442.522.326	242.605.955.749
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	26.429.942.316	29.857.251.252
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	76.634.883.070	51.813.330.846
4.	Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	180.883.896.826	336.298.139.488
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.6	(160.678.311.060)	(177.337.995.027)
6.	Tài sản thiếu chờ xử lý	137		172.111.174	1.975.229.190
IV.	Hàng tồn kho	140	5.7	165.033.344.934	156.054.736.953
1.	Hàng tồn kho	141		181.960.698.019	172.982.090.038
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(16.927.353.085)	(16.927.353.085)
VI.	Tài sản ngắn hạn khác	160		26.683.506.481	21.446.850.077
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.8	9.425.475.679	3.813.431.221
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	162		6.958.511.738	8.244.591.040
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	5.15	10.299.519.064	9.388.827.816

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

TÀI SẢN	MS	TM	30/6/2026	01/01/2026
			VND	VND
B- TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260+270)	200		3.857.208.879.890	3.763.995.630.739
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		184.663.329.817	184.030.854.410
3. Phải thu dài hạn khác	215	5.5	184.663.329.817	184.030.854.410
II. Tài sản cố định	220		517.589.279.617	516.292.015.241
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	415.459.952.989	412.421.043.052
- Nguyên giá	222		938.559.195.928	848.499.133.456
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(523.099.242.939)	(436.078.090.404)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	102.129.326.628	103.870.972.189
- Nguyên giá	228		129.061.614.188	127.390.238.188
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(26.932.287.560)	(23.519.265.999)
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		197.240.888.349	197.597.150.139
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	5.12	197.240.888.349	197.597.150.139
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	5.2	2.327.178.452.827	2.310.328.613.416
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		2.327.178.452.827	225.328.613.416
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		16.423.700.000	2.101.423.700.000
4. 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		611.166.007.253	535.773.478.664
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.8	453.016.601.153	453.913.539.354
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272		155.578.262	184.366.547
5. Lợi thế thương mại	279	5.13	157.993.827.838	81.675.572.763
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)	280		4.472.725.364.757	4.449.008.767.415

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

	MS	TM	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		2.556.682.229.284	2.550.086.979.784
I. Nợ ngắn hạn	310		827.455.284.073	687.748.652.015
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	33.671.796.795	31.110.864.565
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		19.866.215.085	16.535.347.128
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		2.424.582.640	2.084.934.450
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.15	219.689.124.439	234.912.013.405
5. Phải trả người lao động	315		10.712.569.703	14.928.569.595
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.16	22.507.219.723	16.346.310.049
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	5.17	6.812.567.183	5.899.638.644
9. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.18	159.154.549.299	194.561.548.012
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.19	341.278.343.600	160.000.000.000
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		11.338.315.606	11.369.426.167
II. Nợ dài hạn	330		1.729.226.945.211	1.862.338.327.769
1. Phải trả người bán dài hạn	331	5.14	-	1.817.664.458
5. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	5.17	188.179.366.385	191.074.355.375
6. Phải trả dài hạn khác	338	5.18	508.354.902.473	519.674.076.159
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.19	990.000.000.000	1.110.000.000.000
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	5.20	39.724.046.353	39.772.231.777
12. Dự phòng phải trả dài hạn	343		2.968.630.000	-
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.21	1.916.043.135.473	1.898.921.787.631
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		6.270.825.481	6.270.825.481
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		105.821.852.441	105.752.876.950
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		14.345.072.839	14.345.072.839
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(2.333.236.488.411)	(2.379.145.836.314)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(2.379.442.233.245)	(2.446.257.975.683)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		46.205.744.834	67.112.139.369
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		1.122.841.883.123	1.151.698.858.675
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		4.472.725.364.757	4.449.008.767.415

Hà Nội ngày 28 tháng 8 năm 2026

Người lập biểu

Nguyễn Thị Na

Kế toán trưởng

Vũ Xuân Dương

Tổng Giám đốc

Lê Vũ Hải

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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	511.678.177.264	327.838.356.420
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	490.415.082.774	311.596.819.198
4. Giá vốn hàng bán	11	6.4	309.775.817.979	210.459.564.647
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		180.639.264.795	101.137.254.551
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.5	16.596.292.218	5.120.782.107
8. Chi phí tài chính	23	6.6	55.649.214.819	53.674.792.356
Trong đó: Chi phí đi vay	24		56.217.939.463	53.882.305.472
9. Chi phí bán hàng	25	6.7	92.679.887.675	54.158.951.797
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.7	84.888.695.036	53.639.953.921
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		23.849.139.411	22.028.702.788
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+21+(22-23)-(25+26)+27}	30		(12.133.101.106)	(33.186.958.628)
13. Thu nhập khác	31	6.8	26.261.190.876	25.875.650
14. Chi phí khác	32	6.8	6.448.549.062	5.912.254.553
15. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.8	19.812.641.814	(5.886.378.903)
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		7.679.540.708	(39.073.337.531)
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	7.191.147.347	5.532.676.834
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.10	(19.397.138)	368.990.675
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		507.790.499	(44.975.005.040)
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		19.756.915.948	2.053.980.194
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(19.249.125.449)	(47.028.985.234)
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.11	66	7

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2026
Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Na

Vũ Xuân Dương



Lê Vũ Hải

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		7.679.540.708	(39.073.337.531)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		29.495.280.089	22.581.489.716
- Các khoản dự phòng	03		(14.266.387.300)	(10.856.449)
- 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		(40.401.421.295)	(27.006.306.851)
- Chi phí đi vay	06		56.217.939.463	53.882.305.472
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		38.718.309.706	10.316.689.932
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		85.827.192.376	35.842.061.424
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(8.978.607.981)	92.227.575.133
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		17.325.994.310	(85.749.875.098)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(90.719.796.349)	(10.817.583.837)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(54.499.012.349)	(54.113.584.868)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(28.497.217.101)	(28.129.010.435)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(516.322.259)	(492.458.670)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(41.339.459.647)	(40.916.186.419)
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		(2.651.793.721)	(63.156.790.583)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	11.388.889
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(63.419.276.331)	(19.371.605.753)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		102.615.853.721	4.113.340.001
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(1.000.000.000)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.566.282.391	3.542.526.487
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		43.111.066.060	(75.861.140.959)

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 30/6/2026

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
3. Tiền thu từ đi vay	33		121.607.000.937	69.580.078.420
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(60.328.657.337)	(34.602.010.672)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		61.278.343.600	90.658.784.008
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		63.049.950.012	(26.118.543.370)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	102.820.808.109	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	165.877.400.080	143.687.068.974

Người lập biểu



Nguyễn Thị Na

Kế toán trưởng



Vũ Xuân Dương

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Tổng Giám đốc




Lê Vũ Hải

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 Tập đoàn Đại Dương được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102278484 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu số 0103017634 ngày 31 tháng 5 năm 2007, các lần thay đổi và thay đổi lần thứ 22 ngày 25/8/2025 do Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp - Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp về thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty và cập nhật địa giới hành chính.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 22 ngày 25/8/2025 là 3.000.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba nghìn tỷ đồng chẵn).

Địa chỉ trụ sở chính của Công ty: Tầng 23, Tòa nhà Leadvisors Tower, Số 643 Phạm Văn Đồng, Phường Nghĩa Đô, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Cổ phiếu của Công ty đang được niêm yết trên sàn HOSE với Mã chứng khoán OGC. Đến thời điểm phát hành Báo cáo này, cổ phiếu OGC thuộc diện giữ nguyên diện cảnh báo theo Thông báo số 874/TB-SGDHCM ngày 06/04/2026 của Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

1.2. Ngành nghề kinh doanh chính

- Đầu tư và kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ, du lịch và lưu trú;
- Sản xuất và kinh doanh hàng tiêu dùng.

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 30/6/2026, Công ty đầu tư vào Công ty con và các Công ty liên kết như sau:

Tên doanh nghiệp	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết
<u>Đầu tư vào Công ty con</u>				
Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (****)	Hà Nội	Du lịch, Nhà hàng, Khách sạn	55,60%	55,60%
Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại Dương (*)	Hà Nội	Trồng rừng, chăm sóc rừng, khai thác gỗ, sản xuất gỗ	75,05%	75,05%
Công ty Cổ phần Sở giao dịch hàng hóa INFO (**)	Hà Nội	Sàn giao dịch hàng hóa	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam (***)	Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%
<u>Đầu tư vào Công ty liên kết</u>				
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Bắc Ninh	Xây dựng và thu giá dịch vụ sử dụng đường bộ	21,00%	21,00%

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)

- (*) Theo Quyết định số 61/QĐ-SKHĐT Ngày 09/5/2018 của Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Lạng Sơn về việc thu hồi dự án và Thông báo số 69/TB-STNMT ngày 25/6/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn về việc thu hồi đất dự án, yêu cầu Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại Dương di dời tài sản ra khỏi đất trong vòng 24 tháng kể từ ngày 9/5/2018. Công ty này đã dừng hoạt động và không có hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm.
- (**) Theo Quyết định số 3920/QĐ-BCT ngày 18/10/2018 của Bộ Công thương về việc thu hồi Giấy phép thành lập Sở Giao dịch hàng hoá của Công ty Cổ phần Sở giao dịch hàng hóa INFO. Công ty này đã dừng hoạt động và không có hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm.
- (***) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam được thành lập từ tháng 01/2015 tuy nhiên, nghĩa vụ góp vốn chưa được các thành viên thực hiện đầy đủ. Công ty này đã dừng hoạt động và không có hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm.
- (****) Tại ngày 30/06/2026, Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (OCH) có các Công ty con, Công ty liên kết như sau:

Tên	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỉ lệ góp vốn	Tỉ lệ lợi ích	Tỉ 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% ⁽ⁱ⁾	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 Trảng Tiền	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>					
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Hồ Chí Minh	Sản xuất các loại bánh từ bột		61,09%	99,99997%
<i>Sở hữu gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần One Capital Consumer</i>					
Công ty TNHH Thực phẩm Sạch JP	Sơn La	Chế biến, bảo quản thủy sản, thịt và các sản phẩm từ thủy sản, thịt		61,09%	100,00%
<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

Tên	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỉ lệ góp vốn	Tỉ lệ lợi ích	Tỉ lệ biểu quyết
Công ty con gián tiếp (Tiếp Theo)					
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%
Công ty liên kết gián tiếp					
Công ty Cổ phần IDS Equity Holdings	Hà Nội	Kinh doanh bất động sản		18,33%	30,00%

(i) Công ty Cổ phần One Capital Hospitality sở hữu trực tiếp 49,61% và Công ty con của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality là 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 30/6/2026 là 1.442 người (tại thời điểm 31/12/2025 là 1.180 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 30/6/2026.

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.

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)**

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 của các Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) tại ngày 30/6/2026. 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 30/6/2026.

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 giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 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, tiền gửi ngân hàng.

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.

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*****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 phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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.

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 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:

	<u>Số năm</u>
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.

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.

	<u>Số năm</u>
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 con của 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:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa và vật kiến trúc	30

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 hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)**

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Công ty đưa tiền đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu. Trong quá trình thực hiện hoạt động BCC chia lợi nhuận sau thuế, BCC quy định các bên cùng nhau phân chia kết quả hợp tác kinh doanh của BCC như sau:

- Các bên thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.

Bên thực hiện kế toán của BCC có nghĩa vụ thay mặt các bên khác thực hiện nghĩa vụ của BCC với Ngân sách Nhà nước, thực hiện quyết toán thuế và phân bổ lại nghĩa vụ này cho các bên khác theo thỏa thuận của BCC.

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 lại**Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại là thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được hoàn 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.

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%.

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 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 Phải trả người bán, Phải trả khác

Các khoản nợ phải trả người bán, phải trả khác 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 này 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: Bao gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản của nhà cung cấp hoặc người bán (là đơn vị độc lập với người mua). Khoản phải trả người bán bao gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, 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.

Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, Công ty đánh giá lại số dư các khoản nợ phải trả là khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch.

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 ủy 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 nhân công, vật tư, nhiên liệu: trích trước theo hồ sơ dự toán trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành;
- Chi phí lãi vay;
- Chi phí phải trả khác.

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.

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 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 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 được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu mua lại và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu mua lại được ghi giảm thặng dư vốn.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Cổ phiếu mua lại của chính mình được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

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

Doanh thu 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; 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 và 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.
- 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**

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	3.456.839.062	6.504.580.825
Tiền gửi không kỳ hạn (i)	79.498.061.550	62.212.023.406
Tương đương tiền (ii)	82.855.438.356	34.008.013.699
Cộng	165.877.400.080	102.820.808.109

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

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	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	21.573.059.990
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	12.276.483.939	4.614.276.242
Các ngân hàng khác	4.909.635.822	1.982.024.683
Cộng	79.498.061.550	62.212.023.406

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

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	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
Các ngân hàng khác	15.050.883.561	10.108.013.699
Cộng	82.855.438.356	34.008.013.699

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. Chứng khoán kinh doanh

		30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Tổng giá trị cổ phiếu + Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội + Công ty Cổ phần Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh		21.755.491.533	(14.786.733.200)	21.755.491.533	(14.362.066.533)
		18.184.066.533	3.397.333.333	18.184.066.533	3.822.000.000
		3.571.425.000	(i)	-	3.571.425.000
		21.755.491.533	(14.786.733.200)	21.755.491.533	(14.362.066.533)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty nắm giữ 6,14% quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội và 25% quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty xác định quyền sở hữu chỉ là tạm thời và Công ty sẽ chuyển nhượng các khoản đầu tư này trong tương lai gần. Do vậy, các khoản đầu tư này được phân loại và trình bày tại khoản mục “Chứng khoán kinh doanh” trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Giá trị hợp lý của chứng khoán Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội được xác định theo giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của mã chứng khoán PVR trên Sàn UpCOM tại ngày 30 tháng 06 năm 2026. Theo đó giá trị hợp lý tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 3.397.333.333 đồng.

(i) Công ty Cổ phần Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh chưa niêm yết nên Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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)

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/6/2026 (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	132.929.718.578	127.510.952.713	(5.418.765.865)	161.110.126.653	154.691.360.788	(6.418.765.865)
<i>Tiến gửi có kỳ hạn</i>	<i>127.000.627.234</i>	<i>127.000.627.234</i>	-	<i>153.897.204.624</i>	<i>153.897.204.624</i>	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	-	-	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	25.000.000.000	25.000.000.000	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Á Châu	6.000.000.000	6.000.000.000	-	15.000.000.000	15.000.000.000	-
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	15.600.627.234	15.600.627.234	-	16.497.204.624	16.497.204.624	-
<i>Phải thu lãi tiền gửi</i>	<i>573.131.345</i>	<i>510.325.479</i>	<i>(62.805.866)</i>	<i>856.962.030</i>	<i>794.156.164</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 - Chi nhánh Đồng Đa	59.309.589	59.309.589	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Á Châu	74.958.904	74.958.904	-	381.452.055	381.452.055	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam	-	-	-	111.575.342	111.575.342	-
Công ty Cổ phần Giải pháp ăn nhanh Chicken	62.805.866	-	(62.805.866)	62.805.866	-	(62.805.866)
Ngân hàng TMCP Quốc Tế	153.616.438	153.616.438	-	-	-	-
<i>Cho vay</i>	<i>5.355.959.999</i>	-	<i>(5.355.959.999)</i>	<i>6.355.959.999</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 Giải pháp ăn nhanh Chicken	569.300.000	-	(569.300.000)	569.300.000	-	(569.300.000)
Cộng	132.929.718.578	127.510.952.713	(5.418.765.865)	161.110.126.653	154.691.360.788	(6.418.765.865)

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)

b. 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 đã 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 Tosey 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 Tosey. 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 được đảm bảo bằng tín chấp. Đến ngày 31/12/2025, 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 Tosey từ sau ngày 31/12/2016;
- c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Tỷ lệ		30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi/ giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết						
Công ty Cổ phần IDS Equity Holdings. (i)	30,0%	30,0%	2.189.228.000.000	2.429.836.442.827	104.228.000.000	225.328.613.416
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	21,0%	21,0%	104.228.000.000	242.178.452.827	104.228.000.000	225.328.613.416
Cộng			2.189.228.000.000	2.429.836.442.827	104.228.000.000	225.328.613.416

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

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 (Tiếp theo)

Tỷ lệ Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Đầu tư vào đơn vị khác		16.423.700.000	-	2.101.423.700.000	2.085.000.000.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng		4.423.700.000	-	4.423.700.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vneco Hà Nội	4,0%	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	-	2.101.423.700.000	2.085.000.000.000

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

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

5.3 Phải thu của khách hàng

	30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	26.429.942.316	(80.891.388)	29.857.251.252	(7.464.341.026)
Công ty Cổ phần Thương mại Mika	-	-	6.647.496.885	(6.647.496.885)
Phải thu khách hàng mua căn hộ	4.849.598.697	-	5.202.283.037	-
Các đối tượng khác	21.580.343.619	(80.891.388)	18.007.471.330	(816.844.141)
Cộng	26.429.942.316	(80.891.388)	29.857.251.252	(7.464.341.026)

5.4 Trả trước cho người bán

	30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	76.634.883.070	(26.498.734.883)	51.813.330.846	(26.922.220.118)
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	33.350.721.513	(479.175.361)	8.529.169.289	(902.660.596)
Cộng	76.634.883.070	(26.498.734.883)	51.813.330.846	(26.922.220.118)

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 chậm 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

	30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	180.883.896.826	(134.098.684.789)	336.298.139.488	(141.119.893.049)
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia (1)	6.999.300.000	-	-	-
Phải thu của người lao động (2)	12.026.836.046	-	14.967.583.546	-
Tạm ứng	38.398.095.549	-	15.972.405.539	-
Ký cược, ký quỹ	668.775.800	(8.498.000)	462.918.800	-
Phải thu khác	122.790.889.431	(134.090.186.789)	304.895.231.603	(141.119.893.049)
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư - IOC	14.591.642.060	(14.591.642.060)	14.663.642.060	(14.663.642.060)
- Phải thu ứng tiền cho các cá nhân (Tại CTCP Viptour - Togi)	46.240.000.000	(46.240.000.000)	46.240.000.000	(46.240.000.000)
- Bà Nguyễn Thị Dung (tại CTCP Viptour-Togi)	53.200.000.000	(53.200.000.000)	53.200.000.000	(53.200.000.000)
- Cá nhân	-	-	177.067.736.498	-
+ Các khoản phải thu khác	8.759.247.371	(20.058.544.729)	13.723.853.045	(27.016.250.989)
Dài hạn	184.663.329.817	-	184.030.854.410	-
Ký cược, ký quỹ	5.189.779.637	-	4.557.304.230	-
Phải thu dài hạn khác	179.473.550.180	-	179.473.550.180	-
- Công ty TNHH VNT (3)	78.027.802.500	-	78.027.802.500	-
- Công ty Licogi 19 (4)	57.000.000.000	-	57.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Giày da và May mặc xuất khẩu (5)	44.383.247.680	-	44.383.247.680	-
- Các khoản phải thu khác	62.500.000	-	62.500.000	-
Cộng	365.547.226.643	(134.098.684.789)	520.328.993.898	(141.119.893.049)

(1) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 03/2026/NQ-ĐHĐCĐ-BOT ngày 29/6/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang chia cổ tức cho các cổ đông từ một phần nguồn lợi nhuận chưa phân phối đến ngày 31/12/2025 với số tiền 33,33 tỷ đồng. Ngày 20/7/2026, Công ty đã nhận được khoản tiền này từ Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang.

(2) Tiền tạm ứng cán bộ nhân viên là khoản tiền Công ty ứng cho cán bộ nhân viên Công ty để thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh hoặc giải quyết công việc được giao theo quy chế quản lý tài chính của Công ty.

(3) Khoản góp vốn hợp tác vào Công ty TNHH VNT với số tiền 78.027.802.500 đồng để tham gia thực hiện dự án “Xây dựng công viên hồ điều hòa thuộc khu đô thị Tây Nam Hà Nội”. Tổng mức đầu tư của dự án là khoảng 1.865 tỷ đồng. Theo hợp đồng nguyên tắc đã ký kết ngày 20/4/2012, các bên tham gia hợp tác thực hiện dự án gồm: (1) Công ty TNHH VNT (Chủ đầu tư), (2) Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương, (3) Công ty Cổ phần Đại Dương Thăng Long (OTL - Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương tại thời điểm ký hợp đồng) với tỷ lệ góp vốn lần lượt là 50% - 25% - 25%.

Đến ngày 24/02/2014, các bên ký hợp đồng nguyên tắc bổ sung bên tham gia hợp tác là Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng (Thần Đồng) và Thần Đồng đã chuyển trước số tiền 200 tỷ đồng cho Công ty để triển khai thực hiện dự án. Đồng thời, Công ty dùng 7.000.000 cổ phiếu OCH (cổ phiếu của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality là Công ty con của Công ty được niêm yết trên sàn HNX) để làm tài sản đảm bảo thế chấp cho khoản vay của Thần Đồng tại Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại (trước đây là Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương)

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 (Tiếp theo)

Công ty đã nhận số tiền 200 tỷ đồng từ Thần Đồng và đang trình bày là khoản phải trả, phải nộp khác dài hạn. Ngày 10/11/2020, các bên tham gia hợp tác đã ký Biên bản ghi nhớ đồng ý để Công ty TNHH VNT tìm kiếm đối tác có khả năng đầu tư phát triển dự án nhằm thu hồi vốn đã đầu tư để hoàn trả cho Thần Đồng và giải tỏa 7.000.000 cổ phần OCH mà Công ty đang dùng làm tài sản đảm bảo tại Dự án. Ngày 28/9/2021, các bên tham gia hợp tác (04 bên) đã ký thỏa thuận phương án xử lý hợp tác đầu tư Dự án. Theo đó, các bên thống nhất trường hợp Công ty TNHH VNT chưa hoàn thành công việc theo quy định tại Thỏa thuận và Dự án bị Nhà nước thu hồi vì bất cứ lý do gì, Công ty TNHH VNT có nghĩa vụ phải thanh toán cho các Bên bằng nguồn tiền đền bù tại Dự án và thực hiện toàn bộ các nghĩa vụ hoàn trả khác (nếu có) của Công ty với các bên còn lại theo các hợp đồng, thỏa thuận đã ký giữa các bên liên quan đến Dự án. Do đó, Ban Lãnh đạo Công ty đánh giá một cách thận trọng số tiền hợp tác đầu tư đã chuyển cho Công ty TNHH VNT và 7.000.000 cổ phiếu OCH đang được dùng làm tài sản đảm bảo tại Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại (trước đây là Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương) đến ngày 30/6/2026 không bị suy giảm giá trị nên không cần phải trích lập các khoản dự phòng. Ngày 31/10/2024, OGC và OTL đã ký thỏa thuận về việc xử lý khoản phải thu của OTL tại Dự án này, theo đó OTL đồng ý vô điều kiện để OGC được nhận và không hoàn lại đối với khoản tiền 72.000.000.000 đồng theo các Thỏa thuận tại Hợp đồng nguyên tắc và Thỏa thuận phương án xử lý hợp tác đầu tư Dự án ngày 28/9/2021.

(4) Khoản góp vốn với số tiền 57 tỷ đồng cho Công ty Cổ phần Licogi 19 để hai bên lập Liên doanh hợp tác đầu tư thực hiện dự án “Xây dựng Tòa nhà hỗn hợp - Văn phòng Thương mại và Nhà ở” tại đường Lê Văn Lương, Phường Thanh Xuân, Hà Nội. Theo thỏa thuận ngày 20/12/2012, hai bên thống nhất Công ty Cổ phần Licogi 19 được chia lợi nhuận cố định từ việc góp vốn vào Dự án theo tỷ lệ góp vốn trong Dự án (5%) và bằng 57 tỷ đồng. Công ty Cổ phần Licogi 19 đã nhận đủ lợi nhuận từ Dự án và không còn bất kỳ quyền lợi nào từ Dự án. Công ty được toàn quyền chủ động thực hiện dự án đầu tư và kinh doanh, khai thác Dự án, hưởng lợi từ việc đầu tư vào Dự án cũng như chịu mọi rủi ro trong quá trình đầu tư Dự án. Công ty đã triển khai Dự án và tổng chi phí phát sinh lũy kế đến ngày 30/6/2026 là 13.786.820.216 đồng. Ngày 07/10/2014, Công ty đã ký hợp đồng với Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội (Hanoi Agri) về việc nhận góp vốn hợp tác thực hiện Dự án với tỷ lệ lợi nhuận Hanoi Agri được hưởng là 95%. Hanoi Agri đã chuyển tiền đợt 1 cho Công ty là 220,5 tỷ đồng. Ngày 07/01/2020, hai bên ký Biên bản làm việc, theo đó Công ty được quyền thụ hưởng số tiền 220,5 tỷ đồng đã nhận góp vốn từ Hanoi Agri. Hanoi Agri sẽ hưởng toàn bộ 100% lợi nhuận từ Dự án. Đến thời điểm này, Hanoi Agri chưa hoàn thành các thủ tục để các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận thay thế Công ty là nhà đầu tư của Dự án. Theo đó, Công ty và Hanoi Agri chưa ký kết phụ lục hợp đồng điều chỉnh hay thanh lý hợp đồng hợp tác đã ký kết. Ban Lãnh đạo Công ty đã đánh giá thận trọng và tin tưởng số tiền chuyển cho Công ty Cổ phần Licogi 19 là 57 tỷ đồng, chi phí dở dang của dự án số tiền 13.786.820.216 đồng không bị suy giảm giá trị nên không cần phải trích lập các khoản dự phòng.

(5) Đây là khoản tiền góp vốn với số tiền 43.383.247.680 đồng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh để cùng thực hiện dự án “Trung tâm thiết kế thời trang và cao ốc văn phòng cho thuê” (Dự án Lega Fashion House) của Công ty này. Ngày 09 tháng 08 năm 2015, Công ty đã ký thỏa thuận với các bên về việc đồng ý thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh nếu nhận đủ khoản tiền đã góp vào dự án. Ngày 21/6/2019, Công ty và đối tác đã ký Biên bản hợp về việc OGC tiếp tục tham gia thực hiện dự án này và Công ty đang làm việc với đối tác để tiếp tục hợp đồng hợp tác kinh doanh. Công ty đã đánh giá một cách thận trọng và quyết định thực hiện trích lập dự phòng 100% khoản nợ phải thu khó đòi này trong các năm trước. Tuy nhiên, trong năm 2024, Công ty đã nhận được văn bản của Công ty Cổ phần Giày da và May mặc xuất khẩu (LEGAMEX), theo đó đối tác đã gửi toàn bộ số tiền 38.996.885.439 đồng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam nhằm mục đích hoàn trả số tiền đã góp vốn cho OGC, cho đến khi OGC cung cấp thông tin tài khoản nhận tiền, đối với khoản tiền 5.445.906.441 đồng của OGC được gửi trong tài khoản chung giữa OGC và Công ty GDI thì LEGAMEX đề nghị OGC liên hệ Công ty GDI để nhận lại khoản tiền này.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG
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

5.6 Nợ xấu

	30/6/2026 (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	43.763.336.918	17.264.602.035	44.186.822.153	17.264.602.035
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sóng Đà	43.284.161.557	17.264.602.035	43.284.161.557	17.264.602.035
Các đối tượng khác	479.175.361	-	902.660.596	-
- Phải thu về cho vay ngắn 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	134.521.773.263	423.088.474	141.123.535.049	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	-
Bà Nguyễn Thị Dung	-	-	-	-
Các đối tượng khác	20.490.131.203	423.088.474	27.019.892.989	3.642.000
Tổng	183.784.767.434	17.687.690.509	201.025.177.781	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

	30/6/2026 (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	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	20.884.879.266	(16.468.231.409)	21.084.531.273	(16.468.231.409)
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	-
Bất động sản để bán (ii)	75.609.849.673	-	75.030.827.113	-
Cộng	181.960.698.019	(16.927.353.085)	172.982.090.038	(16.927.353.085)

(i) Bao gồm Chi phí triển khai xây dựng dự án 25 Trần Khánh Dư số dư tại ngày 30/6/2026 là 16.468.231.409 đồng theo Hợp đồng hợp tác số 1605/HĐHT2011 ngày 18/8/2011 giữa Bộ Tư lệnh Bộ đội Biên phòng và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương. Theo Biên bản làm việc về việc thanh lý hợp đồng hợp tác số 1605/HĐHT2011 ngày 05/12/2025 và quyết định Phê duyệt chấm dứt Phương án sử dụng đất quốc phòng kết hợp hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế của Bộ đội Biên phòng tại Số 25 Đường Trần Khánh Dư, phường Cửa Nam, thành phố Hà Nội Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương có trách nhiệm chấm dứt toàn bộ hoạt động sản xuất, kinh doanh (nếu có) và bàn giao 5.450m² đất tại số 25 đường Trần Khánh Dư, phường Cửa Nam, thành phố Hà Nội cho Bộ Tư lệnh Bộ đội Biên phòng. Công ty cổ phần Tập đoàn Đại Dương đã gửi các văn bản tới Bộ Tư lệnh BĐBP để đề xuất các phương án chuyển đổi sang dự án khác tại vị trí tương đương nhằm giảm thiểu thiệt hại cho Công ty khi Bộ Tư lệnh Bộ đội Biên phòng chấm dứt Hợp đồng hợp tác. Trường hợp, các phương án nêu trên không được các cấp có thẩm quyền chấp thuận, Công ty đề nghị Bộ Tư lệnh xem xét đến các khoản chi phí và phương án cho Công ty theo số liệu Công ty đã gửi tới Bộ Tư lệnh. Công ty đã trích lập dự phòng toàn bộ chi phí trên. Đến ngày lập báo cáo này, các Bên chưa thống nhất phương án thanh lý hợp đồng hợp tác số 1605/HĐHT2011.

(ii) 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.

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

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

5.8. Chi phí chờ phân bổ

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	9.425.475.679	3.813.431.221
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	5.447.996.472	1.673.041.187
Dài hạn	453.016.601.153	453.913.539.354
Công cụ, dụng cụ	4.525.178.940	5.541.059.405
Tiền thuê đất tại KCN - VSIP Bắc Ninh	13.037.862.545	13.250.910.929
Quyền khai thác 12 căn Biệt thự tại Hội An (1)	127.718.790.039	129.999.482.721
Chi phí thuê dài hạn Trung tâm Thương mại tại làng Quốc tế Thăng Long (2)	133.902.033.036	135.896.172.006
Chi phí thuê dài hạn Trung tâm Thương mại Ninh Bình Plaza (3)	38.810.591.266	39.509.891.962
Chi phí thuê dài hạn VNT Tower 19 Nguyễn Trãi (4)	66.633.813.285	67.666.913.001
Chi phí xây dựng và sửa chữa chợ Nhật Tân (5)	8.628.944.905	8.747.149.627
Chi phí thuê dài hạn tại Starcity Lê Văn Lương (6)	11.759.881.190	11.932.608.464
Chi phí thuê dài hạn tại tòa nhà 25 Tân Mai (7)	4.001.620.704	4.074.182.556
Chi phí thuê dài hạn chỗ đỗ xe ô tô tại hầm B1 - VNT 19 Nguyễn Trãi (4)	19.327.204.935	19.626.851.523
Chi phí chờ phân bổ khác	24.670.680.308	17.668.317.160
Cộng	462.442.076.832	457.726.970.575

(1) 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 Cổ phần Sao Hôm Nha Trang (Công ty con gián tiếp) Trang thực hiện phân bổ đến ngày 22/6/2054. 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.

(2) Hợp đồng cho thuê mặt bằng dài hạn giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội và Công ty về việc cho thuê toàn bộ 02 khu thương mại có diện tích lần lượt là 8.124,08 m² và 211,4 m² tại Phường Nghĩa Đô, thành phố Hà Nội. Bên thuê sử dụng diện tích thuê để kinh doanh, khai thác dịch vụ thương mại và các mục đích khác. Thời hạn thuê được xác định bắt đầu từ ngày hai bên ký Biên bản bàn giao diện tích thuê và đến hết thời hạn còn lại của Dự án theo quyết định giao đất số 643/QĐ-UBND ngày 02/02/2010 của UBND thành phố Hà Nội.

(3) Hợp đồng thuê diện tích mặt bằng tầng 1 (diện tích 1.906 m²) và tầng 2 (diện tích 800 m²) Khách sạn Ninh Bình Plaza tại Phường Hoa Lư, Tỉnh Ninh Bình. Mục đích sử dụng: để làm trung tâm thương mại, văn phòng làm việc và các mục đích khác phù hợp với chức năng của tòa nhà. Thời hạn thuê: bắt đầu từ ngày bên cho thuê bàn giao mặt bằng cho bên thuê cho đến hết thời hạn bên cho thuê được quyền sử dụng đất xây dựng khách sạn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD526021 cấp ngày 29/01/2011.

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

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

5.8. Chi phí chờ phân bổ (Tiếp theo)

(4) Hợp đồng thuê sàn thương mại giữa Công ty TNHH VNT và Công ty về việc Công ty thuê toàn bộ diện tích sàn dùng làm trung tâm thương mại từ tầng 1 đến tầng 4 tòa nhà VNT TOWER tại số 19, Nguyễn Trãi, Phường Phương Liệt, Thành phố Hà Nội. Tổng diện tích sàn thương mại là 3.219 m². Mục đích thuê: làm dịch vụ cho thuê mặt bằng và các mục đích khác phù hợp với quy hoạch kiến trúc công trình, tuân thủ pháp luật. Thời hạn thuê: toàn bộ thời gian còn lại của tòa nhà theo dự án đầu tư được ghi nhận tại Giấy chứng nhận đầu tư số 01121000314 của UBND thành phố Hà Nội ngày 15/10/2010 và thời gian được gia hạn sau đó (nếu có).

Theo phụ lục hợp đồng thuê sàn thương mại này, ngày 15/8/2024, Công ty TNHH VNT đã bàn giao cho Công ty toàn bộ mặt bằng tầng hầm B1 tòa nhà VNT TOWER tại số 19 Nguyễn Trãi, Phường Phương Liệt, Thành phố Hà Nội với tổng diện tích là 1.293,8 m². Mục đích để Công ty quản lý kinh doanh, khai thác dịch vụ chỗ đỗ xe ô tô tại tòa nhà.

(5) Phản ánh chi phí liên quan đến công tác xây dựng và sửa chữa chợ Nhật Tân mà Công ty đã đầu tư. Công ty đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh về vấn đề đầu tư, quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Nhật Tân tại ngõ 464 Âu Cơ, Phường Hồng Hà, thành phố Hà Nội. Theo đó, hai bên thỏa thuận cùng hợp tác đầu tư, quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Nhật Tân theo nội dung các văn bản, hồ sơ pháp lý được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Thời gian hợp tác từ ngày Hợp đồng có hiệu lực cho tới hết thời hạn Công ty được quyền quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Nhật Tân. Thời hạn hợp tác nêu trên sẽ được điều chỉnh theo sự thỏa thuận của hai Bên hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

(6) Hợp đồng thuê mặt bằng dài hạn giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội và Công ty về việc cho thuê 750 m² tại tầng 5 của tòa nhà Starcity Lê Văn Lương tại số 23 Lê Văn Lương, Phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội với tổng diện tích thuê là 750 m². Mục đích thuê: kinh doanh và làm khu tiện ích thể thao. Thời hạn thuê: toàn bộ thời gian còn lại của tòa nhà theo dự án đầu tư được ghi nhận tại Giấy chứng nhận đầu tư số 01121000868 của UBND Thành phố Hà Nội ngày 14/07/2010.

(7) Hợp đồng thuê mặt bằng dài hạn giữa Công ty Cổ phần Licogi 19 và Công ty về việc cho thuê 491,8 m² tầng 2 của tòa nhà 15 tầng tại 25 phố Tân Mai, Phường Hoàng Mai, thành phố Hà Nội. Mục đích thuê: làm văn phòng làm việc và các mục đích khác phù hợp với chức năng của Tòa nhà. Thời hạn thuê: cho đến khi hết thời hạn thuê đất theo Giấy chứng nhận sử dụng nhà đất của Công ty Cổ phần Licogi 19 và mọi thời gian được gia hạn sau đó (nếu có).

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 dự án BOT	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ						
Số dư tại 01/01/2026	537.839.640.306	261.176.733.721	36.655.080.199	1.804.047.082	11.023.632.148	848.499.133.456
Mua trong kỳ	-	2.055.234.214	45.414.815	43.425.926	-	2.144.074.955
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 đã 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 30/6/2026	563.617.781.234	303.354.749.237	47.158.610.420	2.430.447.420	21.997.607.617	938.559.195.928
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư tại 01/01/2026	226.967.487.437	169.415.552.302	28.377.481.040	1.499.416.234	9.818.153.391	436.078.090.404
Khấu hao trong kỳ	7.756.884.978	6.905.023.280	1.390.151.730	161.804.675	441.672.927	16.655.537.590
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 đã hết thời hạn được phép hoạt động	-	(5.693.686.250)	-	-	-	(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 30/6/2026	251.032.743.480	212.811.108.573	37.158.545.335	2.076.650.608	20.020.194.943	523.099.242.939
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 30/6/2026	312.585.037.754	90.543.640.664	10.000.065.085	353.796.812	1.977.412.674	415.459.952.989

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2026 là 225.169.621.865 đồng (tại ngày 31/12/2025 là 125.457.621.481 đồng).

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp các khoản vay tại ngày 30/6/2026 là 182.557.671.306 đồng (tại ngày 31/12/2025 là 186.624.652.554 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

5.9 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 30/6/2026 (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 Sao Hóm 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
1	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

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

	Quyền sử dụng đất	Chi phí thiết kế nhãn hiệu, website	Chương trình phần mềm	Tài sản cố định vô hình khác	Đơn vị tính: VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2026	121.084.638.123	235.928.682	5.954.671.383	115.000.000	127.390.238.188
Mua trong năm	-	-	242.300.000	23.000.000	265.300.000
Tăng do hợp nhất	-	-	-	1.406.076.000	1.406.076.000
Số dư tại 30/6/2026	121.084.638.123	235.928.682	6.196.971.383	1.544.076.000	129.061.614.188
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2026	18.713.037.296	235.928.682	4.557.650.019	12.650.002	23.519.265.999
Khấu hao trong kỳ	2.051.615.142	-	346.724.108	152.371.389	2.550.710.639
Tăng do hợp nhất	-	-	-	862.310.922	862.310.922
Số dư tại 30/6/2026	20.764.652.438	235.928.682	4.904.374.127	1.027.332.313	26.932.287.560
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2026	102.371.600.827	-	1.397.021.364	102.349.998	103.870.972.189
Tại 30/6/2026	100.319.985.685	-	1.292.597.256	516.743.687	102.129.326.628

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2026 là 3.198.621.047 đồng (tại ngày 01/01/2026 là 3.050.011.047 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

5.10 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 30/6/2026 (VND)		Tại ngày 01/01/2026 (VND)	
		Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Nguyên giá	Giá trị hao mòn
			lũy kế		lũy kế
			Giá trị còn lại		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 Hóm 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 gián tiếp).

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	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/6/2026
	VND	VND	VND	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:

Tên tài sản	Tại ngày 30/6/2026 (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
Tại Công ty TNHH Sản xuất Bình Hưng						
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
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

	30/6/2026 (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	193.283.587.241	193.283.587.241	192.863.031.685	192.863.031.685
- Dự án Star City Westlake Hà Nội (i)	179.496.767.025	179.496.767.025	179.076.211.469	179.076.211.469
- Dự án Licogi 19 (ii)	13.786.820.216	13.786.820.216	13.786.820.216	13.786.820.216
- Các dự án khác	1.784.202.803	1.784.202.803	2.598.970.149	2.598.970.149
Cộng	197.240.888.349	197.240.888.349	197.597.150.139	197.597.150.139

(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.

Theo kết luận kiểm tra số 546/KLKT-SNNMT-TTr của Sở Nông nghiệp và Môi trường ngày 30/6/2025, Công ty đang thực hiện các biện pháp cần thiết để Dự án tiếp tục thi công trong thời gian sớm nhất.

(ii) Công ty vẫn đang tích cực làm việc với đối tác Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ Cao Hà Nội để tháo gỡ những vướng mắc về thủ tục, hồ sơ pháp lý để chuyển nhượng lại dự án này. Công ty tin tưởng rằng dự án sẽ hoàn thành các thủ tục và chuyển nhượng trong thời gian tiếp theo và không có bất kỳ tổn thất nào liên quan đến dự án này, cũng như chưa đủ điều kiện để ghi nhận các khoản doanh thu/thu nhập liên quan đến dự án do chưa đủ điều kiện chắc chắn về việc ghi nhận doanh thu theo quy định.

5.13 Lợi thế thương mại

	30/6/2026 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

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

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	33.671.796.795	31.110.864.565
Các đối tượng khác	33.671.796.795	31.110.864.565
Dài hạn	-	1.817.664.458
Ông Phan Đào Sơn	-	1.817.664.458
Cộng	33.671.796.795	32.928.529.023

5.15 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp nhà nước

	01/01/2026 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã nộp trong kỳ VND	30/6/2026 VND
Phải nộp	234.912.013.405	61.019.130.840	76.242.019.806	219.689.124.439
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 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 kỳ	-	111.149.964	111.149.964	-
Thuế thu nhập cá nhân	1.202.301.620	2.704.281.375	3.237.466.387	669.116.608
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	9.388.827.816	-	910.691.248	10.299.519.064
Thuế giá trị gia tăng	1.791.000.000	-	15.242.185	1.806.242.185
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.593.827.816	-	-	7.593.827.816
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

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	22.507.219.723	16.346.310.049
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	5.675.270.988
Cộng	22.507.219.723	16.346.310.049

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 Doanh thu chưa thực hiện

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	6.812.567.183	5.899.638.644
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại	5.519.515.056	5.519.515.056
Tổng hợp Wincommerce		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh	112.781.952	112.781.952
Công ty TNHH Thiết bị Y tế Sơn Dương	157.680.972	157.680.972
Doanh thu chờ phân bổ khác	1.022.589.203	109.660.664
Dài hạn	188.179.366.385	191.074.355.375
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại	179.999.874.123	182.759.631.651
Tổng hợp Wincommerce		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh	3.984.962.431	4.041.353.407
Công ty TNHH Thiết bị Y tế Sơn Dương	4.194.529.831	4.273.370.317
Cộng	194.991.933.568	196.973.994.019

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 Phải trả khác

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	159.154.549.299	194.561.548.012
Tài sản thừa chờ giải quyết	366.436.215	108.790.486
Kinh phí công đoàn	1.068.575.013	646.092.041
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	36.418.805.186	41.451.923.751
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà (1)	23.373.788.160	23.373.788.160
Các đối tượng khác	13.045.017.026	18.078.135.591
Các khoản phải trả, phải nộp khác	120.421.261.735	152.344.463.387
Lãi vay phải trả cá nhân (2)	12.000.000.000	6.000.000.000
Lãi vay phải trả	1.180.993.385	-
Cá nhân	-	55.679.716.260
Khoản đặt cọc hợp tác đầu tư dự án tại Công ty TNHH Hải Hà - Tokobuki (3)	12.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Giáo dục quốc tế Thần Đồng (4)	36.008.500.000	36.008.500.000
Công ty TNHH Gió Hát (5)	36.090.811.985	36.090.811.985
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà (1)	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần BSC Việt Nam (6)	6.131.655.786	6.131.655.786
Lãi vay tới hạn phải trả Ngân hàng TMCP Quốc dân (7)	6.000.000.000	6.000.000.000
Phải trả phải nộp khác	6.009.300.579	1.433.779.356
Dài hạn	508.354.902.473	519.674.076.159
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.393.986.199	3.738.510.199
Nhận hợp tác đầu tư và các khoản khác	490.567.483.056	491.817.132.742
Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng (8)	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội (9)	220.500.000.000	220.500.000.000
Công ty TNHH Gió Hát (5)	70.067.483.056	70.067.483.056
Các đối tượng khác	-	1.249.649.686
Các khoản phải trả, phải nộp khác	14.393.433.218	24.118.433.218
Lãi vay phải trả cá nhân mua nợ (2)	8.000.000.000	14.000.000.000
Lãi vay tới hạn phải trả Ngân hàng TMCP Quốc dân (7)	6.393.433.218	6.393.433.218
Các đối tượng khác	-	3.725.000.000
Cộng	667.509.451.772	714.235.624.171

(1) Phản ánh số tiền còn phải trả Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà ("Mạnh Hà") theo thỏa thuận giữa Công ty, Mạnh Hà và ngân hàng tài trợ vốn cho Mạnh Hà về việc chấm dứt thỏa thuận đặt cọc nhận chuyển nhượng khu thương mại thuộc dự án SSG Tower tại thành phố Hồ Chí Minh. Tổng số tiền Công ty phải trả theo thỏa thuận là 205 tỷ đồng (bao gồm số tiền đã nhận đặt cọc 200 tỷ đồng và số phải trả bổ sung khi thanh lý hợp đồng 05 tỷ đồng), số còn phải trả đến ngày 30/6/2026 là 28.373.788.160 đồng. Ban Lãnh đạo Công ty đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng không phát sinh các khoản nợ tiềm tàng có liên quan.

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 Phải trả khác (Tiếp theo)

(2) 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 Cổ phần Sao Hôm Nha Trang (Công ty con gián tiếp) 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 Cổ phần Sao Hôm Nha Trang cho cá nhân.

(3) Khoản nhận cọc với giá trị 12 tỷ đồng theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ký giữa Công ty TNHH Hải Hà - Kotobuki (Công ty con gián tiếp) 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. Tại ngày 30/06/2026, Hợp đồng hợp tác đầu tư đang được tạm dừng theo Nghị quyết Hội đồng thành viên của Công ty TNHH Hải Hà - Kotobuki.

(4) Phản ánh khoản tiền cho thuê mặt bằng dài hạn tại Tầng 5A tòa nhà Starcity Lê Văn Lương. Đến ngày 30/6/2026, các bên vẫn đang trong quá trình làm việc liên quan đến việc sử dụng diện tích thuê phù hợp với các quy định của tòa nhà và các quy định pháp luật có liên quan.

(5) Phản ánh khoản còn phải trả Công ty TNHH Gió Hát (“Gió Hát”) về tiền nhận góp vốn từ công ty này vào dự án “Cột đồng hồ”, tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Trong năm 2014, Công ty và Gió Hát đã thỏa thuận về việc chấm dứt hợp đồng hợp tác đầu tư, Công ty sẽ phải hoàn trả khoản nhận góp vốn vào dự án này từ Gió Hát cùng một khoản phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại. Số tiền nhận hợp tác phải thanh toán đến ngày 30/6/2026 là 70.067.483.056 đồng và Công ty đã trích trước một khoản phạt vi phạm tạm tính là 36.090.811.985 đồng. Đến ngày 30/6/2026, hai bên vẫn chưa thực hiện quyết toán và thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh. Ban Lãnh đạo Công ty đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng việc ghi nhận khoản phạt vi phạm tạm tính này là phù hợp tại thời điểm phát sinh, đồng thời không phát sinh các khoản nợ tiềm tàng có liên quan.

(6) Phản ánh khoản chênh lệch còn phải trả Công ty Cổ phần BSC Việt Nam liên quan đến giao dịch chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Trung tâm Văn hóa Thể thao Giải trí Hà Nội.

(7) Khoản phải trả Ngân hàng TMCP Quốc Dân (“NCB”) về lãi vay trong hạn của khoản nợ gốc 444.988.280.000 đồng theo Biên bản làm việc giữa NCB và OGC ngày 12/12/2017. Thời hạn thanh toán khoản phải trả này đến hết ngày 31/12/2027. Số dư lãi vay phải trả tại thời điểm 30 tháng 06 năm 2026 là 12.393.433.218 đồng. Công ty đã sử dụng 3.987.517 cổ phần Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (Công ty con của Công ty) để làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ khoản chi phí lãi vay này.

(8) Phản ánh khoản tiền nhận góp vốn của Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng (“Thần Đồng”) về việc hợp tác đầu tư để cùng thực hiện dự án “Xây dựng công viên hồ điều hòa thuộc khu đô thị Tây Nam Hà Nội”. Công ty đã sử dụng 7 triệu cổ phiếu OCH (Công ty Cổ phần One Capital Hospitality - công ty con của Công ty) để làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của Công ty cho Thần đồng trong hợp đồng hợp tác đầu tư. Công ty và các đối tác tại Dự án đã có thỏa thuận và đang trong quá trình làm việc để hoàn trả khoản tiền đã nhận góp vốn từ Thần Đồng và giải chấp 7 triệu cổ phiếu OCH (xem thêm mục (3) thuyết minh số 5.5). Ban Lãnh đạo Công ty đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng không phát sinh các khoản nợ tiềm tàng có liên quan.

(9) Đây là khoản tiền nhận góp vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội vào dự án “Đầu tư, xây dựng và kinh doanh tòa nhà hỗn hợp văn phòng và căn hộ” tại khu đất có diện tích khoảng 4.632 m2 đường Lê Văn Lương, Phường Thanh Xuân, Hà Nội (xem thêm mục (4) thuyết minh số 5.5). Ban Lãnh đạo Công ty đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng không phát sinh các khoản nợ tiềm tàng có liên quan.

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

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

5.19 Vay và nợ thuê tài chính	30/6/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	01/01/2026 VND
a. Vay ngắn hạn	341.278.343.600	241.607.000.937	60.328.657.337	160.000.000.000
Vay ngắn hạn	111.278.343.600	121.607.000.937	10.328.657.337	-
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	241.607.000.937	180.328.657.337	1.270.000.000.000

(i) Bao gồm các khoản vay sau:

- Khoản vay theo hợp đồng vay giữa Công ty Cổ phần Bánh Givral (Công ty con gián tiếp) 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 Cổ phần Bánh Givral tại Vietinbank Ba Đình;
- Khoản vay theo hợp đồng vay giữa Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiên (Công ty con gián tiếp) 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.

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

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

5.19 Vay và nợ thuế 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 là 7,7%/năm (kỳ trước: 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 Nhà 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.

5.20 Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	39.724.046.353	39.772.231.777
Cộng	39.724.046.353	39.772.231.777

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG
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

5.21 Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu		Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu mua lại của chính mình	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	3.000.000.000.000	6.270.825.481	(10.000)	105.495.925.035	14.345.072.839	(2.448.628.588.999)	1.057.515.550.981	1.734.998.775.337	
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	67.112.139.369	56.064.897.322	123.177.036.691	
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)	
Tặng vốn tại Công ty con	-	-	-	-	-	27.894.500.737	27.785.215.523	55.679.716.260	
Tặng do hợp nhất	-	-	-	-	-	(889)	-	(889)	
Số dư tại 01/01/2026	3.000.000.000.000	6.270.825.481	(10.000)	105.752.876.950	14.345.072.839	(2.379.145.836.314)	1.151.698.858.675	1.898.921.787.631	
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	-	19.756.915.948	(19.249.125.449)	507.790.499	
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)	
Tặng 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	3.000.000.000.000	6.270.825.481	(10.000)	105.821.852.441	14.345.072.839	(2.333.236.488.411)	1.122.841.883.123	1.916.043.135.473	

Đơn vị tính: VND



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 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**b. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu**

	Cho kỳ kế toán kết thức ngày 30//06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thức ngày 30//06/2025 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000

c. Cổ phiếu

	30/6/2026 Cổ phiếu	01/01/2026 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	300.000.000	300.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	300.000.000	300.000.000
Cổ phiếu phổ thông	300.000.000	300.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	1	1
Cổ phiếu phổ thông	1	1
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	299.999.999	299.999.999
Cổ phiếu phổ thông	299.999.999	299.999.999
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/Cổ phiếu)	10.000	10.000

5.22 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 gián tiếp)**

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.

Tại Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang (Công ty con gián tiếp)

Công ty ký Hợp đồng thuê đất số 90/2011/HĐTD 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.

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

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

5.22 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 Bánh Givral (Công ty con gián tiếp)**

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.

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 Hưng, xã Cù 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 gián tiếp)

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 gián tiếp)

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

5.22 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	30/6/2026	01/01/2026
		VND	VND
a. Tại Công ty CP Tập Đoàn Đại Dương		2.562.742.041.308	2.562.742.041.308
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>		<i>1.143.933.229.981</i>	<i>1.143.933.229.981</i>
Công ty Cổ phần Thương mại & Đầu tư Mạnh Hà	2021	480.782.169.169	480.782.169.169
Công ty Cổ phần đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	2021	370.150.060.812	370.150.060.812
Công ty TNHH Gió Hát	2021	199.001.000.000	199.001.000.000
Công ty Cổ phần Bảo Linh	2021	75.000.000.000	75.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phú Nguyên	2021	19.000.000.000	19.000.000.000
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>		<i>81.273.856.974</i>	<i>81.273.856.974</i>
Công ty Cổ phần Robot Tosy	2021	27.823.311.313	27.823.311.313
Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Sông Đà	2021	20.635.963.722	20.635.963.722
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ & Sản xuất Phi Kha Miền Bắc	2021	5.344.267.999	5.344.267.999
Công ty Cổ phần Vinafacade	2021	5.522.659.768	5.522.659.768
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú Building	2021	5.707.549.314	5.707.549.314
Công ty TNHH Vật Tư Kim Khí Hưng Yên	2021	5.096.125.835	5.096.125.835
Công ty Cổ phần truyền thông TVSHOPPING	2021	2.337.931.029	2.337.931.029
Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương	2021	3.492.500.351	3.492.500.351
Cá nhân	2021	2.500.000.000	2.500.000.000
Các đối tượng khác	2021	2.813.547.643	2.813.547.643
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>		<i>899.375.408.667</i>	<i>899.375.408.667</i>
Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh	2021	270.150.000.000	270.150.000.000
Công ty TNHH VNT	2021	161.545.208.763	161.545.208.763
Công ty TNHH Phát triển Thương mại và Đầu tư Việt Nam	2021	56.768.170.073	56.768.170.073
Công ty Cổ phần đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	2021	58.929.396.402	58.929.396.402
Công ty Cổ phần Thương mại & Đầu tư Mạnh Hà	2021	40.928.235.832	40.928.235.832
Công ty TNHH Gió Hát	2021	22.866.062.385	22.866.062.385
Công ty Cổ phần Bảo Linh	2021	7.236.369.444	7.236.369.444
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phú Nguyên	2021	7.085.149.998	7.085.149.998
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Thương mại BMC Hà Nội	2021	28.002.299.999	28.002.299.999
Đầu tư vào Dự án 317 Trường Chinh của Cty BMC	2021	904.349.500	904.349.500
Công ty Cổ phần Đầu Tư Lam Hồng	2021	35.515.056.108	35.515.056.108
DA 25 Trần Khánh Dư - Bộ Tư Lệnh Bộ Đội Biên Phòng	2021	2.132.720.000	2.132.720.000
Các đối tượng khác	2021	29.533.550.110	29.533.550.110
Chi phí ủng hộ xây dựng chùa An Hà - Tỉnh Bắc Giang	2020	7.691.868.657	7.691.868.657
Cá nhân	2020	161.014.236.474	161.014.236.474
Các đối tượng khác	2020	9.072.734.922	9.072.734.922
<i>Tài sản thiếu chờ xử lý</i>		<i>3.508.248.253</i>	<i>3.508.248.253</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

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

Tên đối tượng	Năm xử lý	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn		176.637.298.868	176.637.298.868
Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Sông Đà (SDCON)	2023	8.289.079.493	8.289.079.493
Chi nhánh Công ty Cổ phần Thương mại - Xây dựng - Cơ khí Điện TĐH Comeeco	2023	30.000.000	30.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ Tài chính FSE	2023	20.150.000	20.150.000
Công ty TNHH Nội Thất Bảo Bình	2023	133.332.791	133.332.791
Công ty Cổ phần Địa chính Hà Nội	2023	18.168.250	18.168.250
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành An	2021	144.000.000.000	144.000.000.000
Công ty Luật TNHH Key Việt Nam	2021	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Topcare	2021	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại đầu tư và xây dựng Thành Đông	2021	1.835.234.949	1.835.234.949
Các đối tượng khác	2021	2.311.333.385	2.311.333.385
Trả trước cho người bán dài hạn		258.013.998.565	258.013.998.565
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Thương mại BMC Hà Nội	2021	66.000.000.000	66.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Liên Việt	2021	145.000.000.000	145.000.000.000
Công ty Cổ phần BSC Việt Nam	2021	2.146.109.684	2.146.109.684
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	2021	4.850.000.000	4.850.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội	2021	40.017.888.881	40.017.888.881
c. Tại Công ty OCH		862.795.454.446	852.766.561.369
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		2.807.524.179	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
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	642.925.792.374	642.925.792.374
Công ty TNHH VNT	2022	201.200.820.000	201.200.820.000
Phải thu ngắn hạn các đối tượng khác	2022	244.000.000	244.000.000
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	2022	509.485.235	86.000.000
Tổng		3.425.537.495.754	3.415.508.602.677

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. 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 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	9.046.468.865
Doanh thu bán thành phẩm	393.861.430.527	236.154.229.693
Doanh thu cung cấp dịch vụ	105.860.785.384	82.030.585.340
Doanh thu khác	153.327.320	607.072.522
Cộng	511.678.177.264	327.838.356.420

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	105.860.785.384	82.030.585.340
Doanh thu khác	153.327.320	607.072.522
Cộng	490.415.082.774	311.596.819.198

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	60.120.642.557	60.236.092.464
Giá vốn hoạt động khác	168.660.581	571.617.973
Cộng	309.775.817.979	210.459.564.647

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	6.282.451.706	4.966.215.174
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	7.045.623	97.962.508
Lãi chênh lệch 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	16.596.292.218	5.120.782.107

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	56.217.939.463	53.882.305.472
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (1.000.000.000)	-	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	6.608.689	4.820.217
Trích lập, hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	424.666.667	(212.333.333)
Cộng	55.649.214.819	53.674.792.356

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	999.513.841	452.635.346
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.330.631.087	14.446.077.424
Các khoản chi phí bán hàng khác	26.449.612.371	13.389.168.509
Chi phí quản lý doanh nghiệp	84.888.695.036	53.639.953.921
Chi phí nhân viên quản lý	32.635.988.411	23.654.728.806
Chi phí vật liệu quản lý	365.443.206	42.985.888
Chi phí đồ dùng văn phòng	664.362.718	308.159.893
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.839.809.839	1.603.204.036
Thuế phí và lệ phí	14.911.557.983	9.184.334.311
Chi phí/(hoàn nhập) dự phòng	(1.000.000.000)	1.215.766.657
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.874.249.600	7.910.151.312
Các khoản chi phí QLDN khác	11.910.848.262	6.280.050.214
Phân bổ Lợi thế thương mại	9.686.435.017	3.440.572.804
Cộng	177.568.582.711	107.798.905.718

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

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

6.8 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	6.001.438.829	5.417.837.172
Giá trị còn lại tài sản thanh lý	30.169.822	135.658.298
Chi phí khác	416.940.411	358.759.083
Cộng	6.448.549.062	5.912.254.553
Lợi nhuận khác	19.812.641.814	(5.886.378.903)

(i) Tiền bồi thường Công ty nhận được từ Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư 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.

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

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

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

6.11 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	507.790.499	(44.975.005.040)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	(19.249.125.449)	(47.028.985.234)
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	19.756.915.948	2.053.980.194
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	299.999.999	299.999.999
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	66	7

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 và các công ty trong Tập đoàn, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể thay đổi.

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	152.604.195.184	109.398.997.877
Chi phí khấu hao tài sản cố định	19.808.845.071	19.140.916.912
Chi phí dự phòng	2.089.792.500	1.275.766.657
Chi phí dịch vụ mua ngoài	125.975.479.314	46.215.894.730
Chi phí khác bằng tiền	69.103.626.666	44.002.377.207
Lợi thế thương mại phân bổ	9.686.435.017	3.440.572.804
Cộng	488.107.394.235	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 Thương mại Phát triển Nhà và Đô thị Việt Nam	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng Bắc Việt	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thương mại Hùng Lĩnh	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Công ty liên kết
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

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 cổ đông và nhân sự chủ chốt**

Lương và thù lao 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	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025
		VND	VND
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Tổng Giám đốc	Lương và thù lao	1.020.000.000	1.020.500.000

Chi tiết như sau:

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025
		VND	VND
Hội đồng Quản trị		540.000.000	540.000.000
Bà Lê Thị Việt Nga	Chủ tịch HĐQT	300.000.000	300.000.000
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
Ông Lê Đình Quang	Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Dũng Minh	Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Đức Minh	Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
Ban Kiểm soát		120.000.000	120.000.000
Bà Dương Thị Mai Hương	Trưởng Ban kiểm soát	60.000.000	60.000.000
Bà Lê Thị Bích Hạnh	Thành viên BKS	30.000.000	30.000.000
Bà Trần Thị Chung	Thành viên BKS	30.000.000	30.000.000
Ban Tổng Giám đốc		360.000.000	360.500.000
Ông Lê Vũ Hải	Tổng Giám đốc	360.000.000	360.500.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

7.2 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	106.014.112.704	-	490.415.082.774
Giá vốn	249.486.514.841	60.289.303.138	-	309.775.817.979
Lợi nhuận gộp	134.914.455.229	45.724.809.566	-	180.639.264.795
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG				
Kết quả bộ phận	134.914.455.229	45.724.809.566	-	180.639.264.795
Doanh thu hoạt động tài chính				16.596.292.218
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				23.849.139.411
Chi phí tài chính				(55.649.214.819)
Chi phí bán hàng				(92.679.887.675)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(84.888.695.036)
Thu nhập khác không liên quan đến HĐSXKD				19.812.641.814
Thuế TNDN hiện hành				(7.191.147.347)
Thuế TNDN hoãn lại				19.397.138
Lợi nhuận trong kỳ				507.790.499

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	82.637.657.862	-	311.596.819.198
Giá vốn	149.651.854.210	60.807.710.437	-	210.459.564.647
Lợi nhuận gộp	79.307.307.126	21.829.947.425	-	101.137.254.551
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG				
Kết quả bộ phận	79.307.307.126	21.829.947.425	-	101.137.254.551
Doanh thu hoạt động tài chính				5.120.782.107
Chi phí tài chính				(53.674.792.356)
Phần lãi lỗ trong công ty liên kết				22.028.702.788
Chi phí bán hàng				(54.158.951.797)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(53.639.953.921)
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				(44.975.005.040)

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 30/6/2026 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	888.026.516.163	424.326.149.381	1.985.199.298.084
Tài sản không phân bổ				2.487.526.066.673
Tổng tài sản				4.472.725.364.757
NỢ PHẢI TRẢ				
Nợ phải trả của các bộ phận	213.746.747.352	235.290.911.941	813.129.088.007	1.262.166.747.300
Nợ phải trả không phân bổ				1.294.515.481.984
Tổng nợ phải trả				2.556.682.229.284

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	848.344.609.493	417.215.006.569	1.896.716.845.529
Tài sản không phân bổ				2.552.291.921.886
Tổng tài sản				4.449.008.767.415
NỢ PHẢI TRẢ				
Nợ phải trả của các bộ phận	141.486.862.725	246.388.798.394	808.296.398.191	1.196.172.059.310
Nợ phải trả không phân bổ				1.353.914.920.474
Tổng nợ phải trả				2.550.086.979.784

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

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

7.3 Tài sản đảm bảo

Tại ngày 30/6/2026, Công ty đã sử dụng một số cổ phiếu do Công ty nắm giữ đi cầm cố, đồng thời nhận cầm cố cổ phiếu từ công ty khác như sau:

	30/6/2026 Số lượng cổ phiếu
Cầm cố cổ phiếu của OCH tại:	
Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng ⁽¹⁾	7.000.000
Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh ⁽²⁾	8.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc Dân ⁽³⁾	3.987.517
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ⁽⁴⁾	19.339.902
Tổng	38.327.419
Nhận cầm cố cổ phiếu:	
Công ty Cổ phần Tài chính và Đầu tư Gia Phát ⁽⁵⁾	27.000.000
Công ty Cổ phần Tài chính Phúc Thịnh ⁽⁶⁾	2.900.000
Công ty Cổ phần Dược phẩm Trung ương 2 ⁽⁶⁾	2.550.000
Tổng	32.450.000

(1) Công ty đã sử dụng 7 triệu cổ phiếu OCH thuộc sở hữu của Công ty để đảm bảo cho hợp đồng vay ngắn hạn giữa Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng và Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại (trước đây là Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương) liên quan đến khoản tiền nhận góp vốn từ Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng để cùng thực hiện Dự án “Xây dựng công viên hồ điều hòa thuộc khu đô thị Tây Nam Hà Nội” (Chi tiết tại Thuyết minh 5.5).

(2) Công ty đã sử dụng 8 triệu cổ phiếu OCH thuộc sở hữu của Công ty để đảm bảo nghĩa vụ tài chính của Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Xây dựng Long Sơn theo Biên bản cam kết 3 bên số 01/2014/BBCK-3 ngày 29/09/2014.

(3) Công ty sử dụng 3.987.517 cổ phiếu OCH thuộc sở hữu của Công ty để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ khoản lãi vay còn lại chưa thanh toán cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân (Chi tiết tại thuyết minh 5.17).

(4) Công ty đã sử dụng 19.339.902 cổ phiếu OCH thuộc sở hữu của Công ty để đảm bảo cho hợp đồng vay giữa Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang (BOT) - Công ty liên kết của Công ty và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam để thực hiện Dự án “Đầu tư xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 1 đoạn Hà Nội - Bắc Giang theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (BOT)”.

(5) Ngày 21/10/2019, Công ty đã hoàn tất thủ tục nhận cầm cố 27.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Tài chính và Đầu tư Gia Phát thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh để làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán khoản nợ 270,15 tỷ đồng của Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh.

(6) Công ty nhận cầm cố tài sản đảm bảo cho khoản hỗ trợ vốn với Công ty Cổ phần Bảo Linh là: 2.900.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Tài chính Phúc Thịnh và 2.550.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Dược phẩm Trung ương 2 (Trong đó: 75.200 cổ phiếu thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Bảo Linh, số còn lại: 2.474.800 cổ phiếu đang được Công ty Cổ phần Bảo Linh thực hiện các thủ tục nhận chuyển nhượng từ đối tác.

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 hợp nhất liên quan là số liệu cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 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:

		Tại ngày 01/01/2026 (Trình bày lại) Mã số VND	Tại ngày 31/12/2025 (Đã trình bày) VND	Chênh lệch VND
Các khoản tương đương tiền	112	34.008.013.699	33.900.000.000	108.013.699
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	161.110.126.653	47.637.204.624	113.472.922.029
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	(6.418.765.865)	-	(6.418.765.865)
Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	6.355.959.999	(6.355.959.999)
Phải thu ngắn hạn khác	135	336.298.139.488	337.523.115.217	(1.224.975.729)
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	(177.337.995.027)	(183.756.760.892)	6.418.765.865
Phải thu dài hạn khác	215	184.030.854.410	290.030.854.410	(106.000.000.000)
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	2.084.934.450	-	2.084.934.450
Phải trả ngắn hạn khác	320	194.561.548.012	196.646.482.462	(2.084.934.450)

Người lập biểu



Nguyễn Thị Na

Kế toán trưởng



Vũ Xuân Dương

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Tổng Giám đốc



Lê Vũ Hải