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*** ---------o0o---------
Số: 25 /2025/CBTT- OGC *No: 25 /2025/CBTT-OGC*	*Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2025* *HaNoi, August 29 , 2025*

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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: 2025.08.29 19:41:35 +07'00'

CÔNG BỐ THÔNG TIN
INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: **Ủy ban Chứng khoán Nhà nước**
Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh
To: ***State Securities Commission of Vietnam***
Ho Chi Minh City Stock Exchange

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 2025 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 2025 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../8/2025 tại đường dẫn: https://oceangroup.vn/quan-he-co-dong/./ *This information was published on the Company's website on August 29., 2025, 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*
Tổng Giám đốc/ *General Director*

M.S.D.N:0102278484-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG
Q.BẮC TỪ LIÊM-T.P HÀ NỘI

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 30/6/2025

Hà Nội, Tháng 08 năm 2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG	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	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 51

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 đã được soát xét.

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 vào ngày 25/8/2025 về thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty.

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*).

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 644/TB-SGDHCM ngày 04/04/2025 của Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

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.

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 đã điều hành 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 30/6/2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 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 30/6/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 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,

M.S.D.N: 0102278484 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG
Q. BẮC TỪ LIÊM - TP HÀ NỘI

Lê Vũ Hải
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2025

CPA VIETNAM
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Trụ sở chính TP. Hà Nội:
Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building,
Số 235 Nguyễn Trãi, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội.
+84 (24) 3 783 2121 info@cpavietnam.vn
+84 (24) 3 783 2122 www.cpavietnam.vn

INPACT MEMBER

Số: 414/2025/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 thực hiện 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 29/8/2025, từ trang 06 đến trang 51, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/6/2025, 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.

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 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 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 Công ty 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 30/6/2025, 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 5.6 và Thuyết minh 5.22 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất 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 tỷ đồng đã nhận góp vốn từ Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng. Do đó, tại ngày 30/6/2025 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 5.6 và Thuyết minh 5.22 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 tỷ 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 220,5 tỷ 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 nêu trên.

M.S.D.N: 0101917917 CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM THÀNH PHỐ HÀ NỘI - VIỆT NAM

Nguyễn Thị Mai Hoa
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1
Giấy Ủy quyền số: 08/2025/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2025 của Chủ tịch HĐTV
Thay mặt và đại diện
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT
Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

	TÀI SẢN	MS	TM	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=100+120+130+140+150)**	**100**		**565.371.706.679**	**676.236.857.416**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**5.1**	**164.673.522.923**	**190.735.461.868**
1.	Tiền	111		109.273.522.923	73.435.461.868
2.	Các khoản tương đương tiền	112		55.400.000.000	117.300.000.000
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**47.752.972.824**	**32.738.333.738**
1.	Chứng khoán kinh doanh	121	5.2	21.755.664.092	21.755.664.092
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	5.2	(14.839.895.892)	(15.052.229.225)
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	40.837.204.624	26.034.898.871
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**188.834.772.568**	**197.129.141.591**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	29.528.819.671	27.957.315.328
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	131.278.185.746	66.872.330.619
5.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	6.355.959.999	5.900.000.000
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	203.378.938.629	274.516.712.466
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(183.697.761.418)	(180.109.612.335)
8.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		1.990.629.941	1.992.395.513
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**5.8**	**141.074.074.455**	**233.301.649.588**
1.	Hàng tồn kho	141		142.007.715.879	335.554.876.361
2	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(933.641.424)	(102.253.226.773)
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**23.036.363.909**	**22.332.270.631**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	4.286.221.754	3.121.996.508
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	152		8.616.154.004	9.825.446.307
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.19	10.133.988.151	9.384.827.816
B -	**TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)**	**200**		**3.863.462.603.050**	**3.832.374.243.764**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**324.418.854.410**	**323.836.126.954**
6.	Phải thu dài hạn khác	216	5.6	324.418.854.410	323.836.126.954
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**471.456.150.374**	**482.842.470.131**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	416.637.682.978	427.179.420.965
	- *Nguyên giá*	*222*		*839.517.597.618*	*830.786.741.015*
	- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		*(422.879.914.640)*	*(403.607.320.050)*
3.	Tài sản cố định vô hình	227	5.11	54.818.467.396	55.663.049.166
	- *Nguyên giá*	*228*		*76.139.200.065*	*75.516.700.065*
	- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		*(21.320.732.669)*	*(19.853.650.899)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	**5.12**	**20.576.115.711**	**21.178.712.553**
1.	Nguyên giá	231		36.155.810.460	36.155.810.460
2.	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(15.579.694.749)	(14.977.097.907)
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**211.978.720.869**	**214.342.763.029**
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.13	211.978.720.869	214.342.763.029
V.	**Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	**5.14**	**2.286.792.958.431**	**2.293.114.255.643**
2.	Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252		201.792.958.431	208.114.255.643
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		2.101.423.700.000	2.101.423.700.000
4.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(16.423.700.000)	(16.423.700.000)
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**548.239.803.255**	**497.059.915.454**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	460.964.874.326	464.684.457.865
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.15	213.154.834	241.943.120
4.	Lợi thế thương mại	268	5.16	87.061.774.095	32.133.514.469
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	**270**		**4.428.834.309.729**	**4.508.611.101.180**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

	NGUỒN VỐN	MS	TM	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
C-	**NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)**	**300**		**2.753.539.322.002**	**2.773.612.325.843**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**766.430.869.710**	**723.732.909.020**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.17	29.905.782.110	28.583.088.332
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.18	15.521.295.790	15.629.071.900
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.19	223.758.835.785	229.203.463.779
4.	Phải trả người lao động	314		15.755.608.667	11.867.951.136
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.20	21.303.164.963	13.117.056.461
8.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.21	6.208.728.081	5.882.416.956
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	5.22	191.812.311.373	249.320.115.674
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.23	250.274.731.629	155.296.663.881
11.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	3.386.672.199
12.	Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		11.890.411.312	11.446.408.702
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**1.987.108.452.292**	**2.049.879.416.823**
1.	Phải trả người bán dài hạn	331	5.17	2.235.664.458	2.625.664.458
6.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.21	193.969.344.365	196.864.333.355
7.	Phải trả dài hạn khác	337	5.22	541.057.358.968	540.883.536.898
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.23	1.210.000.000.000	1.270.000.000.000
11.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	5.24	39.846.084.501	39.505.882.112
D-	**VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)**	**400**		**1.675.294.987.727**	**1.734.998.775.337**
I-	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**5.25**	**1.675.294.987.727**	**1.734.998.775.337**
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*
3.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		6.270.825.481	6.270.825.481
4.	Cổ phiếu quỹ	415		(10.000)	(10.000)
7.	Quỹ đầu tư phát triển	418		105.856.397.426	105.495.925.035
9.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		14.345.072.839	14.345.072.839
10.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(2.472.107.505.908)	(2.448.628.588.999)
-	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*421a*		*(2.474.161.486.102)*	*(2.549.088.409.927)*
-	*LNST chưa phân phối kỳ này*	*421b*		*2.053.980.194*	*100.459.820.928*
13.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		1.020.930.207.889	1.057.515.550.981
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	**440**		**4.428.834.309.729**	**4.508.611.101.180**

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Na	Vũ Xuân Dương	Lê Vũ Hải

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

	CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	327.838.356.420	292.313.320.930
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	16.241.537.222	7.502.125.740
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.3	311.596.819.198	284.811.195.190
4.	Giá vốn hàng bán	11	6.4	210.459.564.647	196.891.250.164
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)**	**20**		**101.137.254.551**	**87.919.945.026**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.5	5.120.782.107	11.776.003.549
7.	Chi phí tài chính	22	6.6	53.674.792.356	53.063.232.808
	Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*53.882.305.472*	*53.049.951.563*
8.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		22.028.702.788	14.798.433.694
9.	Chi phí bán hàng	25	6.7	54.158.951.797	45.973.965.197
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.7	53.639.953.921	54.081.061.896
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}**	**30**		**(33.186.958.628)**	**(38.623.877.632)**
12.	Thu nhập khác	31	6.8	25.875.650	433.915.518
13.	Chi phí khác	32	6.8	5.912.254.553	6.205.972.262
14.	**Lợi nhuận khác (40 = 31-32)**	**40**	**6.8**	**(5.886.378.903)**	**(5.772.056.744)**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)**	**50**		**(39.073.337.531)**	**(44.395.934.376)**
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	5.532.676.834	6.670.655.320
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.10	368.990.675	(112.947.173)
18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)**	**60**		**(44.975.005.040)**	**(50.953.642.523)**
19.	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		2.053.980.194	4.347.683.971
20	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(47.028.985.234)	(55.301.326.494)
21.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**70**	**6.11**	**7**	**14**

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	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 30/6/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 (Trình bày lại) VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. *Lợi nhuận trước thuế*	***01***		***(39.073.337.531)***	***(44.395.934.376)***
2. *Điều chỉnh cho các khoản*				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		22.581.489.716	24.188.822.372
- Các khoản dự phòng	03		(10.856.449)	(4.155.006.055)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		(56.604.425)	(55.184.098)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(27.006.306.851)	(26.482.205.957)
- Chi phí lãi vay	06		53.882.305.472	53.049.951.563
3. *Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*	**08**		**10.316.689.932**	**2.150.443.449**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		35.842.061.424	(20.782.119.595)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		92.227.575.133	(1.593.792.656)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(85.749.875.098)	(149.755.512)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(10.817.583.837)	10.859.749.718
- Tiền lãi vay đã trả	14		(54.113.584.868)	(54.344.917.782)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(28.129.010.435)	(38.589.462.853)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(492.458.670)	(687.801.612)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(40.916.186.419)***	***(103.137.656.843)***
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		(63.156.790.583)	(4.609.988.909)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		11.388.889	12.909.091
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(19.371.605.753)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		4.113.340.001	21.041.946.492
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		3.542.526.487	2.605.056.736
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(75.861.140.959)***	***19.049.923.410***
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		69.580.078.420	41.259.528.146
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(34.602.010.672)	(32.398.031.809)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***90.658.784.008***	***8.861.496.337***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**(26.118.543.370)**	**(75.226.237.096)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**5.1**	**190.735.461.868**	**197.951.313.504**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		56.604.425	55.184.098
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**5.1**	**164.673.522.923**	**122.780.260.506**

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Na	Vũ Xuân Dương	Lê Vũ Hải

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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 vào ngày 25/8/2025 về thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty.

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*).

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 644/TB-SGDHCM ngày 04/4/2025 của Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

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.

Tổng số nhân viên của Công ty mẹ và các Công ty con tại ngày 30/6/2025 là 1.171 người (tại ngày 31/12/2024 là 1.100 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh sàn giao dịch Bất động sản (trừ định giá bất động sản);
- Kinh doanh trung tâm thương mại.

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ: kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng.

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 30/6/2025, Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết như sau:

Tên doanh nghiệp	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết
Đầu tư vào Công ty con				
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%
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết				
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%

(*) 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 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 kỳ.

(**) 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 kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

(***) 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 thực hiện đầy đủ. Công ty này đã dừng hoạt động và không có hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ.

(****) Tại ngày 30/6/2025, 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	Nha Trang	Dịch vụ lưu trú, nhà hàng	51,42%	51,42%	51,42%
Công ty Cổ phần One Capital Consumer (i)	Hà Nội	Sản xuất thực phẩm, sản xuất các loại bánh từ bột. Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt, thủy sản	50,83%	62,67%	62,72%
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	Nha Trang	Dịch vụ lưu trú, nhà hàng	99,9997%	99,9997%	99,9997%
Quỹ đầu tư cơ hội đặc biệt Leadvisors (ii)	Hà Nội	Quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, công Công ty đầu tư chứng khoán	99,00%	99,63%	100,00%
Công ty con gián tiếp					
Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền *Sở hữu gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần One Capital Consumer*	Hà Nội	Chế biến sữa và các sản phẩm từ sữa		62,66%	99,98%
Công ty Cổ phần Bánh Girval *Sở hữu gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần One Capital Consumer*	Hồ Chí Minh	Sản xuất các loại bánh từ bột		62,67%	99,99997%
Công ty Cổ phần Thực phẩm JP *Sở hữu gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần One Capital Consumer*	Hà Nội	Chế biến, bảo quản thủy sản, thịt và các sản phẩm từ thủy sản, thịt		62,67%	100,00%
Công ty Cổ phần Thực phẩm Fuji *Sở hữu gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền*	Hà Nội	Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thủy sản, thịt		31,96%	51,00%
Công ty TNHH Sản xuất Bình Hưng *Sở hữu gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Bánh Girval*	Bắc Ninh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê		62,67%	100,00%
Công ty Cổ phần Kem Tín Phát *Sở hữu gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền*	Hà Nội	Chế biến sữa và các sản phẩm từ sữa		62,58%	99,87%

(i) OCH sở hữu trực tiếp 50,83% và công ty con của OCH là Quỹ đầu tư cơ hội đặc biệt Leadvisors sở hữu 11,84% tại Công ty Cổ phần One Capital Consumer.

(ii) OCH sở hữu trực tiếp 99% và công ty con của OCH là Công ty Cổ phần Bánh Grival sở hữu 1% vốn góp tại Quỹ đầu tư cơ hội đặc biệt Leadvisors.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là có thể so sánh được.

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025.

2.2 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 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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, 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 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025. 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 ích từ hoạt động của các Công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính 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 là giống nhau.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (Tiếp theo)

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu hợp nhất biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty mẹ. Lợi ích của 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.

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của Công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua Công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế kinh doanh. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua Công ty con.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các 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 giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh 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.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoán chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty 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 giảm giá khoản đầu tư.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá 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 niên độ kế toán.

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. Đối với doanh nghiệp hoạt động thương mại: Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

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

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 hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

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

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

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

Tài sản cố định vô hình là phần mềm kế toán được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 03 năm.

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. Quyền sử dụng đất được tính khấu hao trong thời gian 40 năm.

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

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

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

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

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

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	30

Nguyên tắc kế toán 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước phản ánh 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 và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Chi phí trả trước: được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng.

Chi phí trả trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian thuê (đối với chi phí thuê nhà, thuê đất, thuê hoạt động,...), theo thời gian sử dụng hữu ích nhưng không quá 3 năm.

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 trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

Nguyên tắc 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 lãi vay
- Chi phí phải trả khác

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 hợp nhất 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.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

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 doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản. Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian thuê tài sản.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần 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 quỹ 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 quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác của chủ sở hữu được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

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 tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán bất động sản, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ...

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;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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 kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán 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:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)

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 từ 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 là tổng chi phí phát sinh cung cấp dịch vụ; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp trong kỳ 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 vốn, Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái.

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

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ 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 30/6/2025

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 Bán hàng hóa, thành phẩm; Kinh doanh dịch vụ khách sạn và cho thuê mặt bằng; Kinh doanh bất động sản và hoạt động khác 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 CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	3.681.433.289	8.247.593.000
Tiền gửi ngân hàng	105.501.843.467	65.146.223.191
Tiền đang chuyển	90.246.167	41.645.677
Các khoản tương đương tiền	55.400.000.000	117.300.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng (i)	*55.400.000.000*	*117.300.000.000*
Tổng	**164.673.522.923**	**190.735.461.868**

(i): Khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,8% đến 4,7%/năm.

5.2 Đầu tư tài chính ngắn hạn

a. Chứng khoán kinh doanh

	30/6/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Tổng giá trị cổ phiếu	**21.755.664.092**		**(14.839.895.892)**	**21.755.664.092**		**(15.052.229.225)**
+ Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội	18.184.066.533	3.344.250.000	(14.839.816.533)	18.184.066.533	3.131.916.667	(15.052.149.866)
+ Công ty Cổ phần Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh	3.571.425.000	(*)	-	3.571.425.000	(*)	-
- Các khoản đầu tư khác	172.559	(*)	(79.359)	172.559	(*)	(79.359)
Tổng	**21.755.664.092**		**(14.839.895.892)**	**21.755.664.092**		**(15.052.229.225)**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.2 Đầu tư tài chính ngắn hạn (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, 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 này 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 Bảng cân đối kế toán 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 của mã chứng khoán PVR trên Sàn UpCOM tại ngày 30 tháng 06 năm 2025. Theo đó giá trị hợp lý tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 3.344.250.000 đồng.

(*) 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.

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/6/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	**40.837.204.624**	**40.837.204.624**	**26.034.898.871**	**26.034.898.871**
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	30.837.204.624	30.837.204.624	16.034.898.871	16.034.898.871
Các khoản đầu tư khác (ii)	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Tổng	**40.837.204.624**	**40.837.204.624**	**26.034.898.871**	**26.034.898.871**

(i) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 1,9% đến 5,6%/năm;

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

5.3 Phải thu khách hàng

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**29.528.819.671**	**27.957.315.328**
Công ty Cổ phần Thương mại Mika	6.647.496.885	6.647.496.885
Các đối tượng khác	22.881.322.786	21.309.818.443
Tổng	**29.528.819.671**	**27.957.315.328**

5.4 Trả trước cho người bán

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**131.278.185.746**	**66.872.330.619**
Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư (i)	18.267.900.000	18.267.900.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (ii)	43.284.161.557	43.284.161.557
Công ty Hợp danh Quản lý và Thanh lý Tài sản Sen Việt (iii)	58.009.906.104	-
Các đối tượng khác	11.716.218.085	5.320.269.062
Tổng	**131.278.185.746**	**66.872.330.619**

(i) Khoản đặt cọc để nhận chuyển nhượng 3.853.010 cổ phần của Công ty Cổ phần Viptour - Togi (Công ty con), tương ứng với 19% số cổ phần của Công ty con này, trong đó số tiền 18.267.900.000 đồng đang được phong tỏa tại tài khoản đồng sở hữu giữa Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (OCH) và Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư (tên gọi cũ là Công ty TNHH MTV Du lịch và Xúc tiến Đầu tư, tên viết tắt Viptour) mở tại Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại (trước đây là Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương). Theo bản án phúc thẩm số 10/2025/KDTM-PT ngày 10/4/2025 của Tòa án Nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã buộc Viptour phải phối hợp với OCH làm thủ tục giải tỏa số tiền 18.267.900.000 đồng và tiền lãi trong tài khoản phong tỏa số 00080048588100064 tại Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại do 2 Công ty đồng sở hữu để trả lại cho OCH. Đồng thời, Viptour phải hoàn trả cho OCH 20.300.000.000 đồng đã nhận và bồi thường thiệt hại cho OCH số tiền là 15.259.760.274 đồng.

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

iii) Căn cứ theo Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 26/2025/HĐMBBĐG-SV-GIVRAL ngày 26 tháng 5 năm 2025, Công ty đã thanh toán toàn bộ số tiền mua tài sản đấu giá là Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất gồm nhà xưởng và văn phòng thuộc thửa đất số 4, tờ bản đồ số 123 tọa lạc tại Lô II-2B, Cụm V, đường số 10, Khu công nghiệp Tân Bình, Phường Tây Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty Hợp danh Quản lý và Thanh lý Tài sản Sen Việt. Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, Công ty vẫn đang trong quá trình thực hiện các thủ tục chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, các thủ tục pháp lý của giao dịch này đã được hoàn thành và Công ty đã được bàn giao đầy đủ Quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với đất.

5.5 Phải thu về cho vay

Đơn vị tính: VND

	30/6/2025		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	**6.355.959.999**	**(5.786.659.999)**	**5.900.000.000**	**(5.900.000.000)**
Công ty Cổ phần Robot Tosy (i)	5.786.659.999	(5.786.659.999)	5.900.000.000	(5.900.000.000)
Công ty Cổ phần Giải pháp ăn nhanh Chickin	569.300.000	(566.300.000)	-	-
Tổng	**6.355.959.999**	**(5.786.659.999)**	**5.900.000.000**	**(5.900.000.000)**

(i): Khoản Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền cho Công ty Cổ phần Robot Tosy vay theo Hợp đồng số 0107/2014/HVV/TOSY-KTT ngày 16/07/2014. Mục đích là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Robot Tosy. Thời hạn cho vay 12 tháng (được gia hạn đến ngày 31/12/2016 theo Phụ lục hợp đồng số 01/2015/PLHĐCV/TOSY-KTT ngày 18/07/2015). Lãi suất cho vay là 8,0%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng tín chấp. Đến ngày 30/6/2025, Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi toàn bộ khoản cho vay này và đã dừng tính lãi dự thu về cho vay của Công ty Cổ phần Robot Tosy từ sau ngày 31/12/2016.

5.6 Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	30/6/2025		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	**203.378.938.629**	**(140.903.080.295)**	**274.516.712.466**	**(137.991.337.503)**
Ký cược, ký quỹ	8.055.418.800	(53.498.000)	7.841.918.800	(53.498.000)
Tạm ứng	21.590.960.643	-	11.158.532.317	-
Phải thu khác	173.732.559.186	(140.849.582.295)	255.516.261.349	(137.937.839.503)
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	*4.839.083.877*	*(724.833.334)*	*3.415.395.190*	*(1.611.493.333)*
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư - IOC	*14.663.642.060*	*(14.663.642.060)*	*14.591.642.060*	*(14.591.642.060)*
- Phải thu ứng tiền cho các cá nhân tại Công ty CP Viptour - Togi	*46.240.000.000*	*(46.240.000.000)*	*46.240.000.000*	*(46.240.000.000)*
- Bà Nguyễn Thị Dung	*53.200.000.000*	*(53.200.000.000)*	*53.200.000.000*	*(53.200.000.000)*
- Cổ tức được nhận (1)	*28.350.000.000*	-	-	-
- Khoản phải thu liên quan nhận chuyển nhượng cổ phần (2)	-	-	*114.000.000.000*	-
- Phải thu khác	*26.439.833.249*	*(26.021.106.901)*	*23.997.224.099*	*(22.294.704.110)*
Dài hạn	**324.418.854.410**	-	**323.836.126.954**	-
Ký cược, ký quỹ	144.945.304.230	-	144.362.576.774	-
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình (3)	*140.400.000.000*	-	*140.400.000.000*	-
- Các đối tượng khác	*4.545.304.230*	-	*3.962.576.774*	-
Phải thu khác	179.473.550.180	-	179.473.550.180	-
- Công ty TNHH VNT (4)	*78.027.802.500*	-	*78.027.802.500*	-
- Công ty Licogi 19 (5)	*57.000.000.000*	-	*57.000.000.000*	-
- Công ty Cổ phần Giày da và May mặc xuất khẩu (6)	*44.383.247.680*	-	*44.383.247.680*	-
- Các khoản phải thu khác	*62.500.000*	-	*62.500.000*	-
Tổng	**527.797.793.039**	**(140.903.080.295)**	**598.352.839.420**	**(137.991.337.503)**

(1) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ-BOT ngày 28/4/2025 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 31/12/2024 với số tiền 135 tỷ đồng. Ngày 02/7/2025, Công ty đã nhận được khoản tiền này từ Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang.

(2) Thể hiện khoản thanh toán đợt 1 cho cá nhân liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 22.10/2024/HĐCNCP ngày 22 tháng 10 năm 2024 của Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền về việc nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Thực phẩm Fuji. Trong kỳ, Công ty đã hoàn thành giao dịch nhận chuyển nhượng cổ phần này.

(3) 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 12 tháng, lãi suất 4,2% - 5%/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 gián tiếp).

(4) 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 30/6/2025

5.6 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 30/6/2025 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.

(5) 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 30/6/2025 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.

(6) 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 họp 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 GDI thì LEGAMEX đề nghị OGC liên hệ Công ty GDI để nhận lại khoản tiền này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.7 Nợ xấu

	30/6/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
a. Ngắn hạn	**200.969.178.307**	**(183.697.761.418)**	**17.271.416.889**	**199.811.029.224**	**(180.109.612.335)**	**19.701.416.889**
Phải thu khách hàng	7.687.960.172	(7.687.960.172)	-	7.464.341.026	(7.464.341.026)	-
- Công ty Cổ phần Thương mại Mika	*6.647.496.885*	*(6.647.496.885)*	-	*6.647.496.885*	*(6.647.496.885)*	-
- Các đối tượng khác	*1.040.463.287*	*(1.040.463.287)*	-	*816.844.141*	*(816.844.141)*	-
Trả trước cho người bán	44.186.822.153	(26.922.220.118)	17.264.602.035	44.186.822.153	(26.922.220.118)	17.264.602.035
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	*43.284.161.557*	*(26.019.559.522)*	*17.264.602.035*	*43.284.161.557*	*(26.019.559.522)*	*17.264.602.035*
- Các đối tượng khác	*902.660.596*	*(902.660.596)*	-	*902.660.596*	*(902.660.596)*	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.355.959.999	(6.352.959.999)	*3.000.000*	5.900.000.000	(5.900.000.000)	-
- Công ty Cổ phần Robot Tosy	*5.786.659.999*	*(5.786.659.999)*	-	*5.900.000.000*	*(5.900.000.000)*	-
- Công ty Cổ phần Giải pháp ăn nhanh Chickin	569.300.000	(566.300.000)	*3.000.000*	-	-	-
Tài sản thiếu chờ xử lý	1.831.713.688	(1.831.540.834)	172.854	1.831.713.688	(1.831.540.834)	172.854
Phải thu khác	140.906.722.295	(140.903.080.295)	3.642.000	140.428.152.357	(137.991.510.357)	2.436.642.000
- Phải thu ứng tiền cho các cá nhân tại Công ty Cổ phần Viptour - Togi	*46.240.000.000*	*(46.240.000.000)*	-	*46.240.000.000*	*(46.240.000.000)*	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và phát triển Đầu tư - IOC	*14.663.642.060*	*(14.663.642.060)*	-	*14.591.642.060*	*(14.591.642.060)*	-
- Bà Nguyễn Thị Dung	*53.200.000.000*	*(53.200.000.000)*	-	*53.200.000.000*	*(53.200.000.000)*	-
- Công ty Cổ phần Đầu Tư và Quản Lý Khách Sạn TNH Hội An	*8.110.000.000*	*(8.110.000.000)*	-	*8.110.000.000*	*(5.677.000.000)*	*2.433.000.000*
- Các đối tượng khác	*18.693.080.235*	*(18.689.438.235)*	*3.642.000*	*18.286.510.297*	*(18.282.868.297)*	*3.642.000*
Tổng	**200.969.178.307**	**(183.697.761.418)**	**17.271.416.889**	**199.811.029.224**	**(180.109.612.335)**	**19.701.416.889**

5.8 Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	30/6/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	46.584.005.539	-	24.933.391.662	-
Công cụ, dụng cụ	1.793.502.920	-	1.464.041.433	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	79.644.358.478	-	297.826.379.196	(102.253.226.773)
Thành phẩm	7.752.614.592	(933.641.424)	5.419.083.016	-
Hàng hóa (Không bao gồm hàng hóa bất động sản)	1.281.115.367	-	1.071.320.183	-
Hàng hóa bất động sản	4.840.660.871	-	4.840.660.871	-
Hàng mua đang đi đường	111.458.112	-	-	-
Tổng	**142.007.715.879**	**(933.641.424)**	**335.554.876.361**	**(102.253.226.773)**

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Công ty như sau:

	30/6/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Ngắn hạn	**79.644.358.478**	-	**297.826.379.196**	**(102.253.226.773)**
Dự án Starcity Airport (1)	-	-	218.295.997.573	(102.253.226.773)
Dự án Nhà máy Tân Phú Trung (2)	75.030.827.113	-	74.764.242.374	-
Dự án StarCity Lê Văn Lương	4.613.531.365	-	4.766.139.249	-
Tổng	**79.644.358.478**	-	**297.826.379.196**	**(102.253.226.773)**

(1) Chi tiết tại Thuyết minh 7.4;

(2) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Bánh Givral (Công ty con gián tiếp) số 04/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17 tháng 11 năm 2023, Đại hội đồng cổ đông của Givral đã thông qua việc dừng thực hiện đầu tư và xây dựng nhà máy Givral tại địa điểm Lô C5-12, đường N8, Khu C5, Khu Công nghiệp Tân Phú Trung, Xã Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh và đang trong quá trình xây dựng phương án chuyển nhượng Dự án này.

5.9 Chi phí trả trước

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**4.286.221.754**	**3.121.996.508**
Công cụ dụng cụ	529.520.896	677.636.320
Chi phí bảo hiểm	390.904.358	85.781.157
Chi phí thuê văn phòng	1.077.979.289	356.809.959
Chi phí sửa chữa	111.375.992	49.484.974
Chi phí chờ phân bổ khác	2.176.441.219	1.952.284.098
Dài hạn	**460.964.874.326**	**464.684.457.865**
Chi phí thuê dài hạn Trung tâm Thương mại tại làng Quốc tế Thăng Long (1)	137.890.310.976	139.884.449.946
Chi phí thuê dài hạn Trung tâm Thương mại Ninh Bình Plaza (2)	40.209.192.658	40.908.493.354
Chi phí thuê dài hạn VNT Tower 19 Nguyễn Trãi (3)	68.700.012.717	69.733.112.433
Chi phí xây dựng và sửa chữa chợ Nhật Tân (4)	8.865.354.349	8.983.559.071
Chi phí thuê dài hạn tại Starcity Lê Văn Lương - Vneco (5)	12.105.335.738	12.278.063.012
Chi phí liên quan thuê đất tại KCN - VSIP Bắc Ninh	13.463.959.313	13.677.007.697
Chi phí thuê dài hạn tại 25 Tân Mai - Licogi 19 (6)	4.146.744.408	4.219.306.260
Quyền khai thác 12 căn Biệt thự tại Hội An (7)	132.280.175.403	134.560.868.085
Chi phí thuê dài hạn chỗ đỗ xe ô tô tại hầm B1 - VNT 19 Nguyễn Trãi (3)	19.926.498.111	20.226.144.699
Chi phí trả trước dài hạn khác	23.377.290.653	20.213.453.308
Tổng	**465.251.096.080**	**467.806.454.373**

(1) Hợp đồng cho thuê mặt bằng dài hạn giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương 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.

(2) 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 Thành phố 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.

(3) 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).

5.9 Chi phí trả trước (Tiếp theo)

(4) 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 TNHH 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.

(5) 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 750m2 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.

(6) 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 toà 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 Toà 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).

(7) Giá trị mua lại quyền khai thác 12 căn biệt thự tại dự án Sunrises Hội An của các cá nhân và pháp nhân số tiền 189.383.774.997 VND và được Công ty TNHH Sao Hôm Nha Trang (Công ty con gián tiếp) thực hiện phân bổ đến ngày 22/6/2054. Các căn biệt thự này nằm trong quần thể dự án quần thể Sunrises Hội An do Công ty CP Dịch vụ Hỗ Trợ Và Phát Triển Đầu Tư (Công ty IOC) làm chủ đầu tư. Quần thể Sunrises Hội An đã bị thi hành án để trả nợ của IOC tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam. Hiện nay, quần thể này vẫn chưa đưa vào hoạt động sau thi hành án, do đó 12 căn biệt thự vẫn đang tạm dừng kinh doanh khai thác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.10 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	TSCĐ hữu hình khác	Tổng
NGUYÊN GIÁ						
Số dư tại 01/01/2025	**528.853.520.770**	**253.187.935.190**	**36.354.415.825**	**1.781.727.082**	**10.609.142.148**	**830.786.741.015**
Tăng trong kỳ	**468.534.000**	**8.122.170.003**	**238.204.100**	**56.310.000**	**45.000.000**	**8.930.218.103**
Mua trong kỳ	65.932.000	4.086.664.980	-	56.310.000	45.000.000	4.253.906.980
Tăng do hợp nhất	402.602.000	-	238.204.100	-	-	640.806.100
Giảm trong kỳ	-	**199.361.500**	-	-	-	**199.361.500**
Thanh lý, nhượng bán	-	199.361.500	-	-	-	199.361.500
Số dư tại 30/6/2025	**529.322.054.770**	**261.110.743.693**	**36.592.619.925**	**1.838.037.082**	**10.654.142.148**	**839.517.597.618**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư tại 01/01/2025	**212.247.139.268**	**153.973.384.083**	**26.675.019.760**	**1.332.646.600**	**9.379.130.339**	**403.607.320.050**
Tăng trong kỳ	**7.167.215.490**	**10.382.729.220**	**1.599.936.055**	**237.198.210**	**226.018.262**	**19.613.097.237**
Khấu hao trong kỳ	6.996.130.058	8.509.772.628	1.419.651.341	96.494.628	226.018.262	17.248.066.917
Phân loại lại	-	437.565	-	140.703.582	-	141.141.147
Tăng do hợp nhất	171.085.432	1.872.519.027	180.284.714		-	2.223.889.173
Giảm trong kỳ	**437.565**	**199.361.500**	-	-	**140.703.582**	**340.502.647**
Thanh lý, nhượng bán	-	199.361.500	-	-	-	199.361.500
Phân loại lại	437.565	-	-	-	140.703.582	141.141.147
Số dư tại 30/6/2025	**219.413.917.193**	**164.156.751.803**	**28.274.955.815**	**1.569.844.810**	**9.464.445.019**	**422.879.914.640**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 01/01/2025	**316.606.381.502**	**99.214.551.107**	**9.679.396.065**	**449.080.482**	**1.230.011.809**	**427.179.420.965**
Tại 30/6/2025	**309.908.137.577**	**96.953.991.890**	**8.317.664.110**	**268.192.272**	**1.189.697.129**	**416.637.682.978**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng tại ngày 30/6/2025 là 129.028.453.630 đồng (tại ngày 31/12/2024 là 126.402.655.884 đồng).

Gá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đem đi cầm cố, thế chấp tại ngày 30/6/2025 là 190.691.196.237 đồng (tại ngày 31/12/2024 là 194.757.739.917 đồng).

5.11 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Chi phí thiết kế nhãn hiệu, website	Chương trình phần mềm	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2025	**70.000.000.000**	**235.928.682**	**5.280.771.383**	**-**	**75.516.700.065**
Tăng trong kỳ	**-**	**-**	**507.500.000**	**115.000.000**	**622.500.000**
Mua trong kỳ	-	-	49.500.000	115.000.000	164.500.000
Tăng do hợp nhất	-	-	458.000.000	-	458.000.000
Giảm trong kỳ	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Số dư tại 30/6/2025	**70.000.000.000**	**235.928.682**	**5.788.271.383**	**115.000.000**	**76.139.200.065**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2025	**15.949.367.099**	**235.928.682**	**3.668.355.118**	**-**	**19.853.650.899**
Tăng trong kỳ	**886.075.950**	**-**	**579.855.820**	**1.150.000**	**1.467.081.770**
Khấu hao trong kỳ	886.075.950	-	403.027.203	1.150.000	1.290.253.153
Tăng do hợp nhất	-	-	176.828.617	-	176.828.617
Giảm trong kỳ	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Số dư tại 30/6/2025	**16.835.443.049**	**235.928.682**	**4.248.210.938**	**1.150.000**	**21.320.732.669**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2025	**54.050.632.901**	**-**	**1.612.416.265**	**-**	**55.663.049.166**
Tại 30/6/2025	**53.164.556.951**	**-**	**1.540.060.445**	**113.850.000**	**54.818.467.396**

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng tại ngày 30/6/2025 là 3.102.534.768 đồng (tại ngày 31/12/2024 là 1.939.331.047 đồng).

5.12 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2025	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/6/2025
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	**14.977.097.907**	**602.596.842**	-	**15.579.694.749**
- Nhà	14.977.097.907	602.596.842	-	15.579.694.749
Giá trị còn lại	**21.178.712.553**	(602.596.842)	-	**20.576.115.711**
- Nhà	21.178.712.553	**(602.596.842)**	-	20.576.115.711

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30/6/2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 30/6/2025 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.

5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	30/6/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Mua sắm tài sản cố định	277.245.455	277.245.455	313.245.455	313.245.455
Chi phí xây dựng cơ bản	211.701.475.414	211.701.475.414	214.029.517.574	214.029.517.574
+ Dự án StarCity Westlake Hà Nội (1)	*178.659.544.802*	*178.659.544.802*	*178.659.544.802*	*178.659.544.802*
+ Dự án Licogi 19 (2)	*13.786.820.216*	*13.786.820.216*	*13.786.820.216*	*13.786.820.216*
+ Dự án 25 Trần Khánh Dư (3)	*16.468.231.409*	*16.468.231.409*	*16.468.231.409*	*16.468.231.409*
+ Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác (4)	*2.786.878.987*	*2.786.878.987*	*5.114.921.147*	*5.114.921.147*
Tổng	**211.978.720.869**	**211.978.720.869**	**214.342.763.029**	**214.342.763.029**

(1) Dự án Star City 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 Trấn Vũ, Phường 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.

Hiện nay, Công ty Cổ phần Viptour-Togi đã thực hiện gia hạn thời gian đưa đất vào sử dụng thêm 24 tháng (kể từ ngày 04/01/2023) đồng thời thực hiện các thủ tục triển khai dự án. 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.

5.13 Tài sản dở dang dài hạn (Tiếp theo)

(2) 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.

(3) Công ty vẫn đang tích cực làm việc với đối tác để tháo gỡ những vướng mắc về chính sách khi sử dụng đất quốc phòng tại dự án 25 Trần Khánh Dư. Ngày 17/11/2020, Quốc Hội đã ban hành Nghị quyết số 132/2020/QH14 về thí điểm một số chính sách để tháo gỡ vướng mắc, tồn đọng trong quản lý, sử dụng đất quốc phòng cho hoạt động kinh tế. Theo đó, Dự án thuộc diện tiếp tục được thực hiện theo các hợp đồng hợp tác đã ký kết. Công ty tin tưởng rằng Dự án có thể tiếp tục được triển khai trong thời gian tiếp theo và không có bất kỳ tổn thất nào liên quan đến khoản đầu tư tại Dự án này.

(4) Bao gồm số dư Dự án công viên Hồ điều hòa (Dự án) và các dự án khác. Trong đó, như đã trình bày tại thuyết minh 5.6, đối tác và Công ty TNHH VNT vẫn đang trong quá trình làm việc liên quan đến phương án xử lý khoản nợ của Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng tại Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (ngân hàng đã tài trợ vốn cho Thần Đồng để tham gia hợp tác Dự án). Công ty tin tưởng rằng, các khoản đầu tư và công nợ liên quan đến dự án này hoàn toàn có thể tất toán với các bên có liên quan và không có bất kỳ khoản dự phòng nào cần phải trích lập liên quan đến Dự án này.

5.14 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ		30/6/2025		01/01/2025	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Giá trị theo phương pháp vốn chủ	Giá trị ghi sổ	Giá trị theo phương pháp vốn chủ
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết			**104.228.000.000**	**201.792.958.431**	**104.228.000.000**	**208.114.255.643**
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	21,00%	21,00%	104.228.000.000	201.792.958.431	104.228.000.000	208.114.255.643
Tổng			**104.228.000.000**	**201.792.958.431**	**104.228.000.000**	**208.114.255.643**

	Tỷ lệ		30/6/2025			01/01/2025		
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư dài hạn khác			**2.101.423.700.000**		**(16.423.700.000)**	**2.101.423.700.000**		**(16.423.700.000)**
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng			4.423.700.000		(4.423.700.000)	4.423.700.000		(4.423.700.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vneco Hà Nội	4,0%	4,0%	12.000.000.000		(12.000.000.000)	12.000.000.000		(12.000.000.000)
Công ty Cổ phần IDS Equity Holdings	30%		2.085.000.000.000		-	2.085.000.000.000		-
Tổng			**2.101.423.700.000**	**(*)**	**(16.423.700.000)**	**2.101.423.700.000**	**(*)**	**(16.423.700.000)**

(*): Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư 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.

5.15 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	213.154.834	241.943.120
Tổng	**213.154.834**	**241.943.120**

5.16 Lợi thế thương mại

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Lợi thế thương mại phát sinh từ mua Công ty con Bình Hưng	29.135.243.926	31.563.180.919
Lợi thế thương mại phát sinh từ mua Công ty con Thực phẩm Fuji	57.396.018.555	-
Lợi thế thương mại phát sinh từ mua Công ty con Kem Tín Phát	321.281.202	340.180.097
Lợi thế thương mại phát sinh từ mua Công ty con Viptour Togi	209.230.412	230.153.453
Lợi thế thương mại cuối kỳ	**87.061.774.095**	**32.133.514.469**

5.17 Phải trả người bán

Đơn vị tính VND:

	30/6/2025		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	**29.905.782.110**	**29.905.782.110**	**28.583.088.332**	**28.583.088.332**
Công ty TNHH MTV - Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC	940.670.171	940.670.171	940.670.171	940.670.171
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	1.410.566.240	1.410.566.240	1.410.566.240	1.410.566.240
Các đối tượng khác	27.554.545.699	27.554.545.699	26.231.851.921	26.231.851.921
Dài hạn	**2.235.664.458**	**2.235.664.458**	**2.625.664.458**	**2.625.664.458**
Ông Phan Đào Sơn (i)	2.235.664.458	2.235.664.458	2.625.664.458	2.625.664.458
Tổng	**32.141.446.568**	**32.141.446.568**	**31.208.752.790**	**31.208.752.790**

(i) Phụ lục hợp đồng mua kèm theo hợp đồng mua bán số 160530/HD/TV-SM ký ngày 31/05/2016 giữa bên mua Công ty Cổ phần Tân Việt (Bên A) và Công ty TNHH Sigma Leisure (Bên B) quy định về phương thức và thời hạn thanh toán khoản tiền mua máy móc thiết bị trò chơi của Câu lạc bộ Trò chơi Điện tử có thưởng. Bên A có trách nhiệm thanh toán toàn bộ giá trị hợp đồng trong vòng 10 năm, giá trị tối thiểu mỗi lần thanh toán là 15.000USD và thanh toán vào tài khoản bên môi giới thương mại của bên B là ông Phan Đào Sơn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.18 Người mua trả tiền trước

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Khách hàng mua căn hộ trả trước tiền	9.281.642.601	9.281.642.601
Các đối tượng khác	6.239.653.189	6.347.429.299
Tổng	**15.521.295.790**	**15.629.071.900**

5.19 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/6/2025
Phải nộp	**229.203.463.779**	**47.413.251.610**	**52.857.879.604**	**223.758.835.785**
Thuế giá trị gia tăng	948.218.031	19.007.600.476	11.772.099.218	8.183.719.289
Thuế tiêu thụ đặc biệt	118.865.753	860.696.552	831.145.107	148.417.198
Thuế xuất nhập khẩu	-	667.356.865	667.356.865	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	26.655.620.373	8.825.025.619	28.129.010.435	7.351.635.557
Thuế thu nhập cá nhân	1.159.542.067	2.849.388.050	3.634.477.144	374.452.973
Thuế tài nguyên	-			-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	100.461.578.805	9.090.880.803	5.908.977.360	103.643.482.248
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	99.859.638.750	5.903.044.870	1.705.555.100	104.057.128.520
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	209.258.375	209.258.375	-
Phải thu	**9.384.827.816**	**-**	**749.160.335**	**10.133.988.151**
Thuế giá trị gia tăng	1.791.000.000	-	-	1.791.000.000
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.593.827.816	-	-	7.593.827.816
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	745.160.335	745.160.335
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	-	4.000.000	4.000.000

5.20 Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**21.303.164.963**	**13.117.056.461**
Chi phí lãi vay	1.836.117.866	2.067.397.262
Trích trước chi phí tiền lương	13.276.678.755	6.030.303.485
Chi phí phải trả khác	6.190.368.342	5.019.355.714
Tổng	**21.303.164.963**	**13.117.056.461**

5.21 Doanh thu chưa thực hiện

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**6.208.728.081**	**5.882.416.956**
Doanh thu cho thuê mặt bằng	5.938.265.157	5.519.515.056
Doanh thu nhận trước từ các hợp đồng kinh tế khác	270.462.924	362.901.900
Dài hạn	**193.969.344.365**	**196.864.333.355**
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Wincommerce	185.519.389.179	188.279.146.707
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh	4.097.744.383	4.154.135.359
Công ty TNHH thiết bị Y tế Sơn Dương	4.352.210.803	4.431.051.289
Tổng	**200.178.072.446**	**202.746.750.311**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.22 Phải trả khác

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**191.812.311.373**	**249.320.115.674**
Tài sản thừa chờ giải quyết	107.462.343	76.724.123
Kinh phí công đoàn	785.531.960	751.123.417
Bảo hiểm xã hội	78.128.243	37.970.420
Bảo hiểm y tế	13.498.578	6.660.342
Bảo hiểm thất nghiệp	6.159.368	46.598.485
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	12.790.877.323	11.534.727.323
Các khoản phải trả, phải nộp khác	178.030.653.558	236.866.311.564
Cổ tức phải trả	*2.080.702.000*	*2.080.702.000*
Lãi vay tới hạn phải trả Ngân hàng TMCP Quốc dân (1)	*6.000.000.000*	*6.000.000.000*
Công ty TNHH Pegasus Thăng Long (2)	-	*116.042.770.800*
Công ty Cổ phần Giáo dục quốc tế Thần Đồng (3)	*36.008.500.000*	*36.008.500.000*
Công ty TNHH Gió Hát (4)	*36.090.811.985*	*36.090.811.985*
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà (5)	*28.373.788.160*	*28.373.788.160*
Công ty Cổ phần BSC Việt Nam	*6.131.655.786*	*6.131.655.786*
Cá nhân (9)	*55.679.716.260*	-
Các đối tượng khác	*7.665.479.367*	*6.138.082.833*
Dài hạn	**541.057.358.968**	**540.883.536.898**
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.327.616.269	3.153.794.199
Nhận hợp tác đầu tư và các khoản khác	491.817.132.742	491.817.132.742
Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng (6)	*200.000.000.000*	*200.000.000.000*
Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội (7)	*220.500.000.000*	*220.500.000.000*
Công ty TNHH Gió Hát (4)	*70.067.483.056*	*70.067.483.056*
Các đối tượng khác	*1.249.649.686*	*1.249.649.686*
Lãi vay phải trả	45.912.609.957	45.912.609.957
Lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Quốc dân (NCB) (1)	*12.393.433.218*	*12.393.433.218*
Lãi vay phải trả cá nhân mua nợ (8)	*29.794.176.739*	*29.794.176.739*
Các đối tượng khác	*3.725.000.000*	*3.725.000.000*
Tổng	**732.869.670.341**	**790.203.652.572**

(1) Phản ánh khoản phải trả Ngân hàng TMCP Quốc Dân ("NCB") về chi phí 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 2025 là 18.393.433.218 đồng, trong đó số dư lãi vay tới hạn trả trong năm 2025 là 6.000.000.000 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.

(2) Chi tiết tại Thuyết minh số 7.4

(3) Phản ánh khoản tiền cho thuê mặt bằng dài hạn tại Tầng 5A tòa nhà Starcity Lê Văn Lương. Đến ngày 30 tháng 06 năm 2025, 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.

5.22 Phải trả khác (Tiếp theo)

(4) 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 tháng 06 năm 2025 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 tháng 06 năm 2025, 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.

(5) 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 tháng 06 năm 2025 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.

(6) 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 để hoàn trả khoản tiền đã nhận góp vốn từ Thần Đồng và giải chấp 7 triệu cổ phiếu OCH. 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.

(7) 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. 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.

(8) Số dư lãi vay Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang (Bên mua nợ) (Công ty con gián tiếp) phải trả Ngân hàng TNHH MTV Đại Dương (nay là Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại) theo Hợp đồng vay số 0092/2012/HĐTC-OCEANBANK 01 ngày 17/12/2012, thời hạn vay 180 tháng. Mục đích vay để nhận chuyển nhượng quyền kinh doanh biệt thự thuộc dự án Novotel Imperial Hội An (nay là Sunrise Hội An). Lãi suất vay điều chỉnh định kỳ, mức lãi suất vay được điều chỉnh 03 tháng/lần tính từ lần giải ngân đầu tiên. Hiện tại, khoản nợ lãi vay đã được chuyển nhượng cho cá nhân mua nợ theo Thông báo số 5253/2024/CV-TGĐ 01.01 ngày 26/11/2024 của Ngân hàng thương mại TNHH MTV Đại Dương (nay là Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại).

(9) Hợp đồng đặt mua cổ phần số 01/2025/HĐ-OCC giữa Công ty Cổ phần One Capital Consumer và cá nhân mua cổ phần. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, các thủ tục để ghi nhận bên mua là cổ đông của Công ty vẫn đang được thực hiện.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.23 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	30/6/2025		Phát sinh trong kỳ		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**80.274.731.629**	**80.274.731.629**	**69.580.078.420**	**14.602.010.672**	**25.296.663.881**	**25.296.663.881**
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam-CN Khánh Hòa (1)	10.694.653.209	10.694.653.209	-	14.602.010.672	25.296.663.881	25.296.663.881
Công ty Cổ phần 18-4 Hà Nội (2)	11.500.000.000	11.500.000.000	11.500.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Bắc (2)	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình (3)	43.080.078.420	43.080.078.420	43.080.078.420	-	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	**170.000.000.000**	**170.000.000.000**	**60.000.000.000**	**20.000.000.000**	**130.000.000.000**	**130.000.000.000**
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình (4)	170.000.000.000	170.000.000.000	60.000.000.000	20.000.000.000	130.000.000.000	130.000.000.000
Vay dài hạn	**1.210.000.000.000**	**1.210.000.000.000**	**-**	**60.000.000.000**	**1.270.000.000.000**	**1.270.000.000.000**
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình (4)	1.210.000.000.000	1.210.000.000.000	-	60.000.000.000	1.270.000.000.000	1.270.000.000.000
Tổng	**1.460.274.731.629**	**1.460.274.731.629**	**129.580.078.420**	**94.602.010.672**	**1.425.296.663.881**	**1.425.296.663.881**

(1) Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 2024/TV ký ngày 03/07/2024 giữa bên cho vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Khánh Hòa và bên vay Công ty Cổ phần Tân Việt; Hạn mức cho vay không vượt quá 30.000.000.000 đồng; Thời hạn duy trì hạn mức cho vay là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Thời hạn cho vay của mỗi khoản nợ tối đa là: 11 tháng; Mục đích sử dụng vốn vay: bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh; Lãi suất được ghi trên từng giấy nhận nợ từ 5,9% đến 7,3%/năm. Khoản vay được thế chấp bằng các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn mở tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Khánh Hòa theo Hợp đồng cầm cố tài sản số 2023/TG-TV ký ngày 12/05/2023.

(2) Theo thỏa thuận vay vốn của Công ty Cổ phần Bánh Girval nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, kỳ hạn 03 tháng, lãi suất vay từ 6%/năm đến 7,1%/năm, gốc và lãi vay được 1 lần trả vào ngày đáo hạn. Hình thức vay: Tín chấp.

(3) Theo hợp đồng vay giữa Công ty Cổ phần Bánh Girval và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình, khoản vay ngắn hạn có hạn mức vay là 45.000.000.000 đồng. Thời gian vay là 4 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 là 5,5%/năm, lãi vay được trả hàng tháng. Khoản vay này được bảo đảm cùng với khoản vay dài hạn tại Ngân hàng theo nội dung được điều chỉnh, bổ sung tại Văn bản sửa đổi Hợp đồng cầm cố số 591/2025/HĐBĐ/NHCT124 như được trình bày dưới đây.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.23 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(4) Theo hợp đồng vay giữa Công ty Cổ phần Bánh Grival 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 Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa; toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất số 5, tờ bản đồ số 16, Xã Đại Đồng, tỉnh Bắc Ninh; tài sản của Cổ đông công ty và hợp đồng tiền gửi của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality để thế chấp cho khoản vay này.

5.24 Thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**39.846.084.501**	**39.505.882.112**
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	39.846.084.501	39.505.882.112
Tổng	**39.846.084.501**	**39.505.882.112**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.25 Vốn chủ sở hữu

a. Biến động của Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2024	**3.000.000.000.000**	**6.269.828.101**	**(10.000)**	**105.490.784.620**	**14.345.072.839**	**(2.576.832.511.589)**	**1.007.825.667.298**	**1.557.098.831.269**
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	119.297.830.833	95.849.463.177	215.147.294.010
Mua thêm cổ phần của công ty con	-	-	-	-	-	(18.838.009.905)	(15.044.962.895)	(33.882.972.800)
Tăng vốn	-	-	-	-	-	-	2.007.386	2.007.386
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	(1.374.632.910)	(1.991.751.618)	(3.366.384.528)
Tăng giảm do hợp nhất	-	-	-	-	-	29.118.734.572	(29.118.734.572)	-
Tăng/giảm khác	-	997.380	-	5.140.415	-	-	(6.137.795)	-
Số dư tại 31/12/2024	**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**
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/lỗ trong kỳ	-	-	-	-	-	2.053.980.194	(47.028.985.234)	(44.975.005.040)
Ảnh hưởng từ mua Công ty con	-	-	-	-	-	-	(13.792.320.401)	(13.792.320.401)
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con	-	-	-	360.472.391	-	(24.596.434.934)	24.235.962.543	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (i)	-	-	-	-	-	(936.461.280)	-	(936.461.280)
Tăng/giảm khác	-		-	-	-	(889)	-	(889)
Số dư tại 30/6/2025	**3.000.000.000.000**	**6.270.825.481**	**(10.000)**	**105.856.397.426**	**14.345.072.839**	**(2.472.107.505.908)**	**1.020.930.207.889**	**1.675.294.987.727**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.25 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu kỳ	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp tại cuối kỳ	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000

c. Cổ phiếu

	30/6/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 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

5.26 Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ

a. Tài sản thuê ngoài

Tại Công ty mẹ

Tài sản thuê ngoài, xem chi tiết tại Thuyết minh số 5.9.

Tại Công ty Cổ phần Tân Việt (Công ty con gián tiếp)

Công ty ký Hợp đồng thuê đất số 66/2004/HĐTĐ 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 m^2. 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/HĐTĐ 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 1.773,5m^2. 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/HĐTĐ với Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Khánh Hòa ngày 16 tháng 09 năm 2011 tại địa chỉ 72-74 đường Trần Phú, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa để sử dụng vào mục đích thực hiện Dự án khách sạn StarCity 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.

5.26 Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán 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 Girval về việc cho thuê thửa đất diện tích 18.000,32 m^2 tại Lô C5-12, đường N8, Khu C5, Khu Công nghiệp Tân Phú Trung, Xã Củ Chi, Thành phố 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 Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bình Hưng (Công ty con gián tiếp)

Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bình Hưng ký Hợp đồng thuê đất số VSIPBN-LA-0714 ngày 12/04/2011 với Công ty TNHH VIP 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 m^2, thời hạn thuê đất đến ngày 30/11/2057.

b. Nợ khó đòi đã xử lý

Tên đối tượng	Năm xử lý	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
a. Tại Công ty CP Tập Đoàn Đại Dương		**2.562.742.041.308**	**2.562.742.041.308**
Phải thu về cho vay ngắn hạn		***1.143.933.229.981***	***1.143.933.229.981***
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
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		***81.273.856.974***	***81.273.856.974***
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
Nguyễn Thị Tuyết	2021	2.500.000.000	2.500.000.000
Các đối tượng khác	2021	2.813.547.643	2.813.547.643

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.26 Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (Tiếp theo)

b. Nợ khó đòi đã xử lý (Tiếp theo)

Tên đối tượng	Năm xử lý	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu ngắn hạn khác		***899.375.408.667***	***899.375.408.667***
Lưu Duy Hưng	2023	835.000.000	835.000.000
Nguyễn Thị Dung	2023	5.365.828.037	5.365.828.037
Dương Thùy Chi	2023	577.400.136	577.400.136
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	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
Nguyễn Khoa Điền	2021	45.620.165.000	45.620.165.000
Nguyễn Trịnh Minh Hà	2021	35.300.000.000	35.300.000.000
Đào Thị Diệp Hương	2021	27.470.959.196	27.470.959.196
Nguyễn Thị Xuyên	2021	6.737.500.000	6.737.500.000
Đào Vũ Nguyên	2021	6.095.864.000	6.095.864.000
Trần Thị Thu Hương	2021	2.081.000.000	2.081.000.000
Lê Tiến Ngọc	2021	2.679.720.105	2.679.720.105
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
Ông Hà Văn Thắm	2020	9.750.800.000	9.750.800.000
Ông Hoàng Văn Tuyến	2020	18.500.000.000	18.500.000.000
Các đối tượng khác	2020	9.072.734.922	9.072.734.922
Tài sản thiếu chờ xử lý		***3.508.248.253***	***3.508.248.253***
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	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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.26 Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (Tiếp theo)

b. Nợ khó đòi đã xử lý (Tiếp theo)

Tên đối tượng	Năm xử lý	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
c. Tại Công ty OCH		**852.773.369.625**	**852.773.369.625**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		***2.061.673.687***	***2.061.673.687***
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 han các đối tượng khác	2022	1.018.395.119	1.018.395.119
Phải thu ngắn hạn khác		***844.370.612.374***	***844.370.612.374***
Ông Hà Trọng Nam	2022	586.131.347.928	586.131.347.928
Bà Hứa Thị Bích Hạnh	2022	56.794.444.446	56.794.444.446
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 dài hạn khác		***6.255.083.564***	***6.255.083.564***
Đinh Thị Chang Nhung	2022	2.868.400.000	2.868.400.000
Nguyễn Khoa Điền	2022	3.189.855.564	3.189.855.564
Đặng Minh Lệ	2022	196.828.000	196.828.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn	**2022**	**86.000.000**	**86.000.000**
Tổng		**3.415.515.410.933**	**3.415.515.410.933**

6 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN 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 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Doanh thu bán hàng hóa	9.046.468.865	7.929.558.193
Doanh thu bán thành phẩm	236.154.229.693	200.061.370.684
Doanh thu cung cấp dịch vụ	82.030.585.340	73.502.755.690
Doanh thu bán bất động sản	607.072.522	10.819.636.363
Tổng	**327.838.356.420**	**292.313.320.930**

6.2 Các khoản giảm trừ doanh thu

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Chiết khấu thương mại	16.221.435.741	7.419.839.234
Giảm giá hàng bán	1.048.000	-
Hàng bán bị trả lại	19.053.481	82.286.506
Tổng	**16.241.537.222**	**7.502.125.740**

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Doanh thu bán hàng hóa	9.027.415.384	7.929.558.193
Doanh thu bán thành phẩm	219.931.745.952	192.559.244.944
Doanh thu cung cấp dịch vụ	82.030.585.340	73.502.755.690
Doanh thu bán bất động sản	607.072.522	10.819.636.363
Tổng	**311.596.819.198**	**284.811.195.190**

6.4 Giá vốn hàng bán

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Giá vốn bán hàng hóa	7.452.002.827	6.429.683.765
Giá vốn bán thành phẩm	142.199.851.383	128.106.275.545
Giá vốn cung cấp dịch vụ	60.236.092.464	54.837.664.521
Giá vốn bán bất động sản	571.617.973	7.517.626.333
Tổng	**210.459.564.647**	**196.891.250.164**

6.5 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.966.215.174	11.670.863.172
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	97.962.508	49.956.279
Lãi chênh lệch tỷ đo đánh giá lại chênh lệch tỷ giá cuối kỳ	56.604.425	55.184.098
Tổng	**5.120.782.107**	**11.776.003.549**

6.6 Chi phí tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Lãi tiền vay	53.882.305.472	53.049.951.563
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	4.820.217	1.855.319
Trích lập, hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(212.333.333)	(106.166.667)
Chi phí tài chính khác	-	117.592.593
Tổng	**53.674.792.356**	**53.063.232.808**

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Chi phí bán hàng	**54.158.951.797**	**45.973.965.197**
Chi phí nhân viên quản lý	20.696.126.514	19.307.888.142
Chi phí vật liệu bao bì	4.455.774.303	4.510.992.467
Chi phí đồ dùng văn phòng	719.169.701	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	452.635.346	539.174.911
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.446.077.424	11.519.904.194
Chi phí bằng tiền khác	13.389.168.509	10.096.005.483
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**53.639.953.921**	**54.081.061.896**
Chi phí nhân viên quản lý	23.654.728.806	19.115.993.443
Chi phí vật liệu quản lý	42.985.888	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	308.159.893	493.896.195
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.603.204.036	2.360.557.636
Thuế phí và lệ phí	9.184.334.311	10.862.720.799
Chi phí dự phòng	1.215.766.657	(4.383.521.053)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.910.151.312	14.714.478.243
Chi phí bằng tiền khác	6.280.050.214	7.144.611.116
Phân bổ Lợi thế thương mại	3.440.572.804	3.772.325.517
Tổng	**107.798.905.718**	**100.055.027.093**

6.8 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Thu nhập khác		
Thu thanh lý tài sản cố định hữu hình	11.388.889	12.909.091
Thu nhập khác	14.486.761	421.006.427
Tổng	**25.875.650**	**433.915.518**
Chi phí khác		
Các khoản chậm nộp tiền thuê đất (tại Công ty Cổ phần Viptour Togi)	5.417.837.172	5.485.202.202
Các khoản truy thu, phạt thuế, chậm nộp thuế, phạt vi phạm hành chính	135.658.298	-
Phạt vi phạm hợp đồng	-	425.645.162
Chi phí khác	358.759.083	295.124.898
Tổng	**5.912.254.553**	**6.205.972.262**
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	**(5.886.378.903)**	**(5.772.056.744)**

6.9 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế	5.532.676.834	6.670.655.320
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**5.532.676.834**	**6.670.655.320**

6.10 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập phải trả	-	(430.136.455)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	28.788.286	58.156.272
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	340.202.389	259.033.010
Tổng	**368.990.675**	**(112.947.173)**

6.11 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**(44.975.005.040)**	**(50.953.642.523)**
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	(47.028.985.234)	(55.301.326.494)
Lợi nhuận phân bổ cho Cổ đông Công ty mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông	**2.053.980.194**	**4.347.683.971**
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)	**7**	**14**

(*) Tại ngày Báo cáo, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban quản lý điều hành. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban quản lý điều hành cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

6.12 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	106.592.940.203	86.504.405.946
Chi phí nhân công	110.728.504.277	102.433.562.023
Chi phí khấu hao tài sản cố định	19.140.916.912	20.416.496.855
Chi phí dịch vụ mua ngoài	50.904.522.777	60.264.233.433
Chi phí khác bằng tiền	44.008.897.659	36.660.388.722
Chi phí dự phòng	1.275.766.657	(4.383.521.053)
Lợi thế thương mại phân bổ	3.440.572.804	3.772.325.517
Tổng	**336.092.121.289**	**305.667.891.443**

7 THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các bên liên quan

Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

Các 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 Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và các cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt	Ảnh hưởng đáng kể

Trong kỳ, Công ty có các giao dịch sau với các bên liên quan:

Các giao dịch với nhân sự chủ chốt

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Tổng Giám đốc	Lương và thù lao	1.020.500.000	958.695.600

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

Trong đó chi tiết như sau:

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024 VND
Hội đồng quản trị		**540.000.000**	**519.130.400**
Bà Lê Thị Việt Nga	Chủ tịch HĐQT	300.000.000	300.000.000
Bà Phạm Thị Hồng Nhung	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 08/01/2024)	-	39.130.400
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
Ông Lê Đình Quang	Thành viên HĐQT	60.000.000	40.000.000
Ông Nguyễn Dũng Minh	Thành viên HĐQT	60.000.000	40.000.000
Ông Nguyễn Đức Minh	Thành viên độc lập HĐQT	60.000.000	40.000.000
Ban Kiểm soát		**120.000.000**	**90.000.000**
Bà Dương Thị Mai Hương	Trưởng Ban kiểm soát	60.000.000	40.000.000
Bà Lê Thị Bích Hạnh	Thành viên BKS	30.000.000	20.000.000
Bà Trần Thị Chung	Thành viên BKS	30.000.000	20.000.000
Bà Trịnh Thị Trang	Thành viên BKS (Miễn nhiệm từ ngày 28/2/2024)	-	10.000.000
Ban Tổng Giám đốc		**360.500.000**	**349.565.200**
Ông Phạm Hùng Việt	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 15/12/2024)	-	333.913.000
Ông Lê Vũ Hải	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 16/12/2024)	360.500.000	15.652.200

7.2 Báo cáo bộ phận

Trong kỳ, Công ty trình bày Báo cáo bộ phận đã lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Báo cáo kết quả bộ phận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 như sau:

	Bán hàng hóa, thành phẩm	Cung cấp dịch vụ	Bất động sản	Tổng
Doanh thu thuần	228.959.161.336	82.030.585.340	607.072.522	311.596.819.198
Giá vốn	149.651.854.210	60.236.092.464	571.617.973	210.459.564.647
Lợi nhuận gộp	**79.307.307.126**	**21.794.492.876**	**35.454.549**	**101.137.254.551**
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG				
Kết quả bộ phận	79.307.307.126	21.794.492.876	35.454.549	101.137.254.551
Doanh thu hoạt động tài chính				5.120.782.107
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				22.028.702.788
Chi phí tài chính				(53.674.792.356)
Chi phí bán hàng				(54.158.951.797)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(53.639.953.921)
Thu nhập khác không liên quan đến HĐSXKD				(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 30/6/2025

7.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Báo cáo kết quả bộ phận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 như sau:

	Bán hàng hóa, thành phẩm	Cung cấp dịch vụ	Bất động sản	Tổng
Doanh thu	200.488.803.137	73.502.755.690	10.819.636.363	284.811.195.190
Giá vốn	134.535.959.310	54.837.664.521	7.517.626.333	196.891.250.164
Lợi nhuận gộp	**65.952.843.827**	**18.665.091.169**	**3.302.010.030**	**87.919.945.026**
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG				
Kết quả bộ phận	65.952.843.827	18.665.091.169	3.302.010.030	87.919.945.026
Doanh thu hoạt động tài chính				11.776.003.549
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				14.798.433.694
Chi phí tài chính				(53.063.232.808)
Chi phí bán hàng				(45.973.965.197)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(54.081.061.896)
Lợi nhuận khác				(5.772.056.744)
Thuế TNDN hiện hành				(6.670.655.320)
Thuế TNDN hoãn lại				112.947.173
Lợi nhuận trong kỳ				**(50.953.642.523)**

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại 01/1/2025 được trình bày lại như sau:

	Bán hàng hóa, thành phẩm	Cung cấp dịch vụ	Bất động sản	Tổng
TÀI SẢN				
Tài sản bộ phận	483.855.758.437	703.302.502.394	711.398.248.717	1.898.556.509.548
Tài sản không phân bổ				2.610.054.591.632
Tổng tài sản				**4.508.611.101.180**
NỢ PHẢI TRẢ				
Nợ phải trả của các bộ phận	87.311.652.296	284.201.251.561	574.410.326.165	945.923.230.022
Nợ phải trả không thể phân bổ				1.827.689.095.821
Tổng nợ phải trả				**2.773.612.325.843**

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 30/6/2025 như sau:

	Bán hàng hóa, thành phẩm	Cung cấp dịch vụ	Bất động sản	Tổng
TÀI SẢN				
Tài sản bộ phận	563.924.250.909	684.114.864.345	477.823.975.739	1.725.863.090.993
Tài sản không phân bổ				2.702.971.218.736
Tổng tài sản				**4.428.834.309.729**
NỢ PHẢI TRẢ				
Nợ phải trả của các bộ phận	159.633.718.154	280.270.197.242	802.702.511.262	1.242.606.426.658
Nợ phải trả không thể phân bổ				1.510.932.895.344
Tổng nợ phải trả				**2.753.539.322.002**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

7.3 Tài sản đảm bảo

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, 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:

	30/6/2025 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 Thương mại TNHH MTV Đại Dương - Chi nhánh Hà Nội 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 5.6).

(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 5.22)

(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)

7.4 Thông tin khác

Tại thuyết minh số 5.8 và thuyết minh số 5.22, trong đó mô tả chi phí sản xuất kinh doanh dở dang lũy kế đến ngày 30/6/2025 của Dự án Starcity Airport là 218.295.997.573 đồng. Dự án này được Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (OCH - Công ty con của Công ty) hợp tác với Công ty TNHH MTV Đầu tư và Dịch vụ Đại Dương Xanh (nay là Công ty TNHH Pegasus Thăng Long "Pegasus Thăng Long"), số tiền nhận góp vốn đầu tư đến ngày 30/6/2025 là 116.042.770.800 đồng. Toàn bộ chi phí phát sinh là giá trị quyền sử dụng đất và chi phí xây dựng dự án dở dang của Dự án đã được thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Pegasus Thăng Long. Tài sản đảm bảo này đã có quyết định thi hành án để thu hồi nợ của Pegasus Thăng Long. Công ty OCH xác định mức tổn thất là toàn bộ chi phí của dự án đã phát sinh số tiền là 218.295.997.573 đồng. Do vậy, Công ty OCH trích lập dự phòng số tiền là 102.253.226.773 đồng (bằng khoản tổn thất sau khi được bù trừ từ nguồn tiền nhận hợp tác kinh doanh từ Pegasus Thăng Long là 116.042.770.800 đồng).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

7.4 Thông tin khác (Tiếp theo)

Trong năm 2024, Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Bình đã có Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS ngày 10/10/2024 về việc cưỡng chế chuyển giao quyền sử dụng đất và Quyết định số 63/QĐ-CCTHADS ngày 05/11/2024 về việc chấm dứt việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản với "Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 10, địa chỉ Phường 2, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/10/2013 cho Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (Nay là Công ty Cổ phần One Capital Hospitality)". Đến ngày 25/03/2025, Công ty OCH và Công ty TNHH Pegasus Thăng Long đã ký biên bản xác nhận công nợ phải trả, trong đó Công ty OCH không có bất cứ nghĩa vụ phải trả nào với Công ty TNHH Pegasus Thăng Long liên quan tới Dự án Starcity Airport. Hai bên sẽ tiếp tục làm việc để xử lý các vấn đề còn lại liên quan tới dự án.

7.5 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trên Bảng cân đối kế toán 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 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT.

Thông tin so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT.

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Na	Vũ Xuân Dương	Lê Vũ Hải