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

-----o0o-----
Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2026
HaNoi, August 29, 2026

**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 2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương/ Announcement of the reviewed Separate and Consolidated financial statements for the first 6 months of the year 2026 of Ocean Group Joint Stock Company.

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



Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/ *We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

Nơi nhận/ Recipients:

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

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



LÊ VŨ HẢI



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>Trang</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 42

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Tầng 23, Tòa nhà Leadvisors Tower, Số 643 Phạm Văn Đồng, Phường Nghĩa Đô, Thành phố Hà Nội

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 riêng giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026.

CÔNG TY

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

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

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

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 riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30/6/2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng giữa niên độ để Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng 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 riêng 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 riêng giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



Lê Vũ Hải
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Số: 455/2026/BCSX-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: **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 công việc soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương, được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026, từ trang 06 đến trang 42, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30/6/2026, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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, và 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 riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30/6/2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng giữa niên độ.

Các vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh 5.4 và Thuyết minh 5.14 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trong đó mô tả các thoả thuận mà Công ty đã ký kết với các đối tác để góp vốn và nhận tiền góp vốn để cùng tham gia hợp tác thực hiện Dự án Xây dựng công viên hồ điều hòa thuộc khu đô thị Tây Nam Hà Nội. Ban lãnh đạo Công ty đánh giá một cách thận trọng số tiền hợp tác đầu tư 78.027.802.500 đồng đã chuyển cho Công ty TNHH VNT và 7.000.000 cổ phiếu OCH đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ của Công ty với Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng. Đồng thời, Công ty không phát sinh các khoản công nợ tiềm tàng liên quan đến số tiền 200.000.000.000 đồng đã nhận góp vốn từ Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng. Do đó, tại ngày 30/6/2026 không có bất kỳ khoản dự phòng liên quan nào được ghi nhận trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.

Như trình bày tại Thuyết minh 5.4 và Thuyết minh 5.14 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trong đó mô tả các thoả thuận mà Công ty đã ký kết với các đối tác để góp vốn và nhận tiền góp vốn để cùng tham gia hợp tác thực hiện Dự án Xây dựng Tòa nhà hỗn hợp - Văn phòng Thương mại và Nhà ở tại đường Lê Văn Lương, Phường Thanh Xuân, Hà Nội. Ban lãnh đạo Công ty đánh giá một cách thận trọng số tiền hợp tác đầu tư 57.000.000.000 đồng đã chuyển cho Công ty Cổ phần Licogi 19 và chi phí xây dựng cơ bản dở dang của dự án số tiền 13.786.820.216 đồng không bị suy giảm giá trị, đồng thời Công ty không phát sinh các khoản công nợ tiềm tàng liên quan đến số tiền 220.500.000.000 đồng đã nhận góp vốn từ Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao nên không có bất kỳ khoản dự phòng liên quan nào được ghi nhận trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.

Như trình bày tại Thuyết minh số 4 - Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ: Tại ngày 30/6/2026, các khoản nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn số tiền 118,5 tỷ đồng. Công ty đang chịu một khoản lỗ lũy kế đến ngày 30/6/2026 là 2.478,4 tỷ đồng. Khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty phụ thuộc vào hoạt động sản xuất kinh doanh cốt lõi là bất động sản, thực hiện việc tái cơ cấu toàn diện các khoản đầu tư, tài sản hiện có và đang thực hiện các phương án tái khởi động một số dự án bất động sản. Những điều kiện này, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

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



Nguyễn Thị Mai Hoa

Phó Tổng Giám đốc

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

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

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

TÀI SẢN	MS	TM	30/06/2026	01/01/2026
			VND	VND (Trình bày lại)
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+160)	100		70.399.301.370	75.571.633.204
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	8.720.968.215	11.016.146.124
1. Tiền	111		670.084.654	908.132.425
2. Các khoản tương đương tiền	112		8.050.883.561	10.108.013.699
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	28.197.333.675	34.146.452.397
1. Chứng khoán kinh doanh	121		21.755.491.533	21.755.491.533
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(14.786.733.200)	(14.362.066.533)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		21.228.575.342	26.753.027.397
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		24.289.006.743	20.986.680.638
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	5.139.870.397	5.875.461.792
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		51.832.000	72.467.000
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.4	19.320.923.492	15.262.370.992
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(223.619.146)	(223.619.146)
IV. Hàng tồn kho	140	5.5	4.416.647.857	4.416.647.857
1. Hàng tồn kho	141		20.884.879.266	20.884.879.266
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(16.468.231.409)	(16.468.231.409)
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		4.775.344.880	5.005.706.188
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		3.689.126.297	3.919.487.605
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	5.12	1.086.218.583	1.086.218.583
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+250+260+270)	200		1.484.815.337.359	1.475.489.183.899
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		179.475.723.180	179.475.723.180
5. Phải thu dài hạn khác	215	5.4	179.475.723.180	179.475.723.180
II. Tài sản cố định	220		42.219.650	-
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.6	42.219.650	-
- Nguyên giá	222		1.422.637.744	1.379.211.818
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.380.418.094)	(1.379.211.818)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.7	-	-
- Nguyên giá	228		313.750.000	313.750.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(313.750.000)	(313.750.000)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		15.478.332.803	15.478.332.803
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	5.8	15.478.332.803	15.478.332.803
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	5.2	1.006.754.896.687	993.077.762.607
1. Đầu tư vào Công ty con	261		1.115.173.383.735	1.115.173.383.735
2. Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	262		104.228.000.000	104.228.000.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(212.646.487.048)	(226.323.621.128)
V. Tài sản dài hạn khác	270		283.064.165.039	287.457.365.309
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.9	283.064.165.039	287.457.365.309
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)	280		1.555.214.638.729	1.551.060.817.103

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/06/2026	01/01/2026
			VND	VND (Trình bày lại)
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		921.738.352.755	936.509.523.780
I. Nợ ngắn hạn	310		188.910.973.293	198.774.512.096
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.10	1.594.642.023	2.062.649.491
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.11	9.281.642.601	9.281.642.601
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		4.232.450	4.232.450
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.12	108.527.383	61.519.740
5. Phải trả người lao động	315		337.219.960	542.211.627
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		-	52.255.410
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	5.13	7.545.336.577	7.406.454.213
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.14	145.450.310.261	144.079.484.526
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.15	23.582.733.073	34.277.733.073
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.006.328.965	1.006.328.965
II. Nợ dài hạn	330		732.827.379.462	737.735.011.684
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	5.13	235.866.463.188	239.524.445.724
8. Phải trả dài hạn khác	338	5.14	496.960.916.274	498.210.565.960
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.16	633.476.285.974	614.551.293.323
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.286.825.482	1.286.825.482
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(10.000)	(10.000)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		99.871.176.744	99.871.176.744
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		10.830.443.286	10.830.443.286
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(2.478.512.149.538)	(2.497.437.142.189)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(2.497.437.142.189)	(2.548.795.778.479)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		18.924.992.651	51.358.636.290
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		1.555.214.638.729	1.551.060.817.103

Người lập biểu

Nguyễn Thị Na

Kế toán trưởng

Vũ Xuân Dương

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Tổng Giám đốc



Lê Vũ Hải

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	6.218.764.174	6.103.780.539
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		6.218.764.174	6.103.780.539
4. Giá vốn hàng bán hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	6.2	4.389.679.818	4.401.341.218
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		1.829.084.356	1.702.439.321
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.3	7.818.769.252	28.713.154.485
8. Chi phí tài chính	23	6.4	(12.131.438.313)	33.649.191.616
Trong đó: Chi phí đi vay	24		1.121.029.100	441.331.608
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	2.840.735.428	2.386.307.227
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+21+22-(23+25+26)}	30		18.938.556.493	(5.619.905.037)
12. Thu nhập khác	31	6.6	-	-
13. Chi phí khác	32	6.6	13.563.842	-
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	(13.563.842)	-
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		18.924.992.651	(5.619.905.037)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-
17. (Thu nhập)/Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		18.924.992.651	(5.619.905.037)

Người lập biểu



Nguyễn Thị Na

Kế toán trưởng



Vũ Xuân Dương

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




Lê Vũ Hải

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		18.924.992.651	(5.619.905.037)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.206.276	-
- Các khoản dự phòng	03		(13.252.467.413)	33.207.860.008
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(7.798.765.821)	(28.713.154.485)
- Chi phí đi vay	06		1.121.029.100	441.331.608
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(1.004.005.207)	(683.867.906)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		3.870.205.065	(4.870.527.568)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(5.197.200.125)	(3.982.199.285)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		4.393.200.270	4.393.200.270
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(1.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		2.062.200.003	(5.144.394.489)
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		(43.425.926)	(524.377.602)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(36.000.000.000)	(11.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		41.000.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.381.048.014	190.131.777
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		6.337.622.088	(11.334.245.825)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(10.695.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(10.695.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(2.295.177.909)	(16.478.640.314)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	11.016.146.124	20.986.453.949
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	8.720.968.215	4.507.813.635

Người lập biểu

Nguyễn Thị Na

Kế toán trưởng

Vũ Xuân Dương

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Tổng Giám đốc



Lê Vũ Hải

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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.

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh:

- 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 30/6/2026, Công ty có các Công ty con, liên kết như sau:

Tên doanh nghiệp	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết
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%
Công ty 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%

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

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

(*) Theo Quyết định số 61/QĐ-SKHĐT Ngày 09/5/2018 của Sở Kế hoạch và 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 09/5/2018. 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.

(***) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam được thành lập từ tháng 01/2015 tuy nhiên, nghĩa vụ góp vốn chưa được các thành viên thực hiện đầy đủ. Công ty này đã dừng hoạt động và không có hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ.

1.5 Số người lao động tại thời điểm cuối niên độ kế toán

Tổng số lao động của Công ty tại ngày 30/6/2026 là 17 người (tại ngày 31/12/2025 là 17 người)

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

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

Công ty đã áp dụng các hướng dẫn của Thông tư số 99/2025/TT-BTC kể từ ngày 01/01/2026. Để thông tin trên Báo cáo tài chính có thể so sánh được, Công ty đã trình bày lại hoặc phân loại lại một số nội dung Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kết thúc ngày 30/6/2025. Do đó, các thông tin và số liệu kế toán trình bày trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ là có thể so sánh được do đã được tính toán và trình bày nhất quán

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

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được lập cho kỳ kế toán giữa niên độ kết thúc ngày 30/6/2026.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026.

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

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

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 riêng giữa niên độ:

Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo là Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính giữa niên độ của các Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ.

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

Giả định về khả năng hoạt động liên tục

Tại ngày 30/6/2026, các khoản nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn số tiền 118,5 tỷ đồng. Công ty đang chịu một khoản lỗ lũy kế đến ngày 30/6/2026 là 2.478,4 tỷ đồng. Khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty phụ thuộc vào hoạt động sản xuất kinh doanh cốt lõi là bất động sản, thực hiện việc tái cơ cấu toàn diện các khoản đầu tư, tài sản hiện có và đang thực hiện các phương án tái khởi động một số dự án bất động sản.

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã thường xuyên đánh giá và tích cực triển khai các kế hoạch đối phó với khủng hoảng để Công ty vượt qua giai đoạn khó khăn và tiếp tục hoạt động phát triển. Các giải pháp đã và đang thực hiện như sau:

- Công ty đã thực hiện các biện pháp cắt giảm các chi phí phù hợp với quy mô hoạt động.
- Công ty đã thực hiện các biện pháp gia tăng doanh thu từ cho thuê mặt bằng và gia tăng các doanh thu khác.
- Công ty thực hiện việc tái cơ cấu toàn diện các khoản đầu tư, tài sản hiện có và đang thực hiện các phương án tái khởi động một số dự án bất động sản.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng kế hoạch kinh doanh và kế hoạch dòng tiền, cũng như khả năng thu hồi và cân đối nguồn tiền để thanh toán các khoản công nợ và nghĩa vụ tài chính đến hạn. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được lập trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo 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 riêng giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu Báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận 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 03 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 03 tháng, giấy tờ có giá (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu).

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

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

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản 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 đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh liên kết

Các khoản đầu tư vào các Công ty con mà Công ty nắm quyền kiểm soát, 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 giá gốc trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty liên kết sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh, Công ty liên kết, các khoản đầu tư khác được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng tổn thất (nếu có).

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

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

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

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất của các khoản đầu tư vào Công ty con, góp vốn liên doanh, đầu tư vào Công ty liên kết và đầu tư vào đơn vị khác được thực hiện khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ hoặc khoản đầu tư vào đơn vị khác bị suy giảm giá trị dẫn đến Công ty có khả năng bị mất vốn.

Khoản lỗ của doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư làm căn cứ để trích lập dự phòng là Báo cáo tài chính hợp nhất nếu doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư là Công ty mẹ. Nếu doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư là doanh nghiệp độc lập không có Công ty con, căn cứ để trích lập dự phòng là Báo cáo tài chính của doanh nghiệp được đầu tư đó.

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 trích lập khi có bất kỳ dấu hiệu hoặc bằng chứng nào cho thấy Công ty không có khả năng thu hồi hoặc khó có khả năng thu hồi đối với các khoản nợ phải thu của Công ty theo các quy định kế toán hiện hành.

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Hàng tồn kho được tính giá theo phương pháp 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 hữu hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

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

	<u>Số năm</u>
Phương tiện vận tải	08
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 06

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

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

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty 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.

Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

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

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Tiền thuê bất động sản trả trước thể hiện khoản tiền thuê đã trả cho bên cho thuê. Tiền thuê bất động sản trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê

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

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

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

Nguyên tắc kế toán Phải trả người bán, Phải trả khác

Các khoản nợ phải trả người bán, phải trả khác được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản nợ phải trả này được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

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

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

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

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

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

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

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

Tất cả các chi phí đi 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 chủ sở hữu.

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

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

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

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

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

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

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

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 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 Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Doanh thu từ tiền lãi và thu nhập khác:

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ và giá vốn xây lắp là tổng chi phí phát sinh của hàng hóa, 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.

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

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

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành 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 doanh nghiệp 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.

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.

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.

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

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND (Trình bày lại)
Tiền gửi không kỳ hạn (*)	670.084.654	908.132.425
Các khoản tương đương tiền (**)	8.050.883.561	10.108.013.699
Cộng	8.720.968.215	11.016.146.124

(*) *Chi tiết tiền gửi không kỳ hạn:*

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Thăng Long	636.176.671	873.395.321
Đối tượng khác	33.907.983	34.737.104
Cộng	670.084.654	908.132.425

(**) *Chi tiết các khoản tương đương tiền*

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND (Trình bày lại)
Ngân hàng TMCP Á Châu (1)	8.050.883.561	10.108.013.699
Cộng	8.050.883.561	10.108.013.699

(1) Bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại Ngân hàng TMCP Á Châu với lãi suất 4,75%/năm.

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

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty nắm giữ 6,14% quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội và 25% quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty xác định quyền sở hữu 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 Báo cáo tình hình tài chính riêng 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 giữa niên độ của mã chứng khoán PVR trên Sàn UpCOM tại ngày 30 tháng 06 năm 2026. Theo đó giá trị hợp lý tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 3.397.333.333 đồng.

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



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

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	30/6/2026 (VND)			01/01/2026 (VND) (Trình bày lại)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	21.228.575.342	21.228.575.342	-	26.753.027.397	26.753.027.397	-
<i>Tiền gửi có kỳ hạn</i>	21.000.000.000	21.000.000.000	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Á Châu (1)	6.000.000.000	6.000.000.000	-	15.000.000.000	15.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quốc Tế (2)	15.000.000.000	15.000.000.000	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam	-	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000	-
<i>Cho vay</i>	-	-	-	6.000.000.000	6.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bánh Givral	-	-	-	6.000.000.000	6.000.000.000	-
<i>Lãi tiền gửi có kỳ hạn và lãi cho vay</i>	228.575.342	228.575.342	-	753.027.397	753.027.397	-
Ngân hàng TMCP Á Châu	74.958.904	74.958.904	-	381.452.055	381.452.055	-
Ngân hàng TMCP Quốc Tế	153.616.438	153.616.438	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam	-	-	-	111.575.342	111.575.342	-
Công ty Cổ phần Bánh Givral	-	-	-	260.000.000	260.000.000	-
Cộng	21.228.575.342	21.228.575.342	-	26.753.027.397	26.753.027.397	-

Trong đó: Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn các bên liên
quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

- (1) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại Ngân hàng TMCP Á Châu với lãi suất 8%/năm.
(2) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại Ngân hàng TMCP Quốc tế với lãi suất 8,9%/năm.

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

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tỷ lệ		30/6/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Đầu tư vào Công ty con							
Công ty Cổ phần One Capital Hospitality	55,60%		1.115.173.383.735	902.526.896.687	(212.646.487.048)	1.115.173.383.735	888.849.762.607
Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại Dương	75,05%		11.310.000.000	-	(11.310.000.000)	11.310.000.000	-
Công ty Cổ phần Sở giao dịch hàng hóa INFO	100,00%		2.818.740.891	-	(2.818.740.891)	2.818.740.891	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam	100,00%		45.000.000	-	(45.000.000)	45.000.000	-
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết			104.228.000.000	104.228.000.000	-	104.228.000.000	104.228.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	21,00%		104.228.000.000	104.228.000.000	-	104.228.000.000	104.228.000.000
Cộng			1.219.401.383.735	1.006.754.896.687	(212.646.487.048)	1.219.401.383.735	993.077.762.607
							(226.323.621.128)

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

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

5.3 Phải thu khách hàng

	30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	5.139.870.397	-	5.875.461.792	-
Phải thu khách hàng mua căn hộ	4.849.598.697		5.202.283.037	-
Các đối tượng khác	290.271.700		673.178.755	-
Cộng	5.139.870.397	-	5.875.461.792	-
<i>Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	-		852.454.004	

5.4 Phải thu khác

	30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND) (Trình bày lại)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	19.320.923.492	(223.619.146)	15.262.370.992	(223.619.146)
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia (1)	6.999.300.000	-	-	-
Phải thu của người lao động (2)	12.026.836.046	-	14.967.583.546	-
Phải thu khác	294.787.446	(223.619.146)	294.787.446	(223.619.146)
Dài hạn	179.475.723.180	-	179.475.723.180	-
Ký cược, ký quỹ	2.173.000	-	2.173.000	-
Công ty TNHH VNT (3)	78.027.802.500	-	78.027.802.500	-
Công ty Cổ phần Licogi 19 (4)	57.000.000.000	-	57.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Giày da và May mặc xuất khẩu (5)	44.383.247.680	-	44.383.247.680	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	62.500.000	-	62.500.000	-
Cộng	198.796.646.672	(223.619.146)	194.738.094.172	(223.619.146)
<i>Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	6.999.300.000	-	-	-

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

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

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

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

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

5.4 Phải thu khác (Tiếp theo)

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.5 Hàng tồn kho

	30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	20.884.879.266	(16.468.231.409)	20.884.879.266	(16.468.231.409)
Cộng	20.884.879.266	(16.468.231.409)	20.884.879.266	(16.468.231.409)

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

5.6 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2026	1.265.781.818	113.430.000	1.379.211.818	
Mua trong kỳ		43.425.926	43.425.926	
Số dư tại 30/06/2026	1.265.781.818	156.855.926	1.422.637.744	
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2026	1.265.781.818	113.430.000	1.379.211.818	
Khấu hao trong kỳ		1.206.276	1.206.276	
Số dư tại 30/06/2026	1.265.781.818	114.636.276	1.380.418.094	
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2026	-	-	-	
Tại 30/06/2026	-	42.219.650	42.219.650	

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2026 là 1.379.211.818 đồng (tại ngày 01/01/2026 là 1.379.211.818 đồng).

Danh mục các TSCĐ hữu hình đang hiện hữu trong kỳ có tỷ lệ giá trị từ 10% tổng tài sản cố định hữu hình trở lên:

STT	Loại và tên tài sản	Tại ngày 30/6/2026			Tại ngày 01/01/2026		
		Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
	Xe Toyota						
1	Camry	1.265.781.818	1.265.781.818	-	1.265.781.818	1.265.781.818	-
	ASV50L-						
	JETEKU						
	Tổng cộng	-	-	-	-	-	-

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

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

5.7 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2026	313.750.000	313.750.000
Số dư tại 30/06/2026	313.750.000	313.750.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2026	313.750.000	313.750.000
Số dư tại 30/06/2026	313.750.000	313.750.000
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2026	-	-
Tại 30/06/2026	-	-

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2026 và 01/01/2026 là 313.750.000 đồng.

Danh mục các TSCĐ vô hình đang hiện hữu trong kỳ có tỷ lệ giá trị từ 10% tổng tài sản cố định vô hình trở lên:

STT	Loại và tên tài sản	Tại ngày 30/6/2026			Tại ngày 01/01/2026		
		Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
1	Phần mềm giao dịch điện tử "Sàn GD BDS Ino"	216.000.000	216.000.000	-	216.000.000	216.000.000	-
2	Phần mềm kế toán Bravo 8	97.750.000	97.750.000	-	97.750.000	97.750.000	-
	Tổng cộng	313.750.000	313.750.000	-	313.750.000	313.750.000	-

5.8 Tài sản dở dang dài hạn

	30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
a) Xây dựng cơ bản dở dang				
Dự án Licogi 19 (1)	13.786.820.216	13.786.820.216	13.786.820.216	13.786.820.216
Dự án công viên Hồ điều hòa (2)	1.499.764.737	1.499.764.737	1.499.764.737	1.499.764.737
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	191.747.850	191.747.850	191.747.850	191.747.850
Cộng	15.478.332.803	15.478.332.803	15.478.332.803	15.478.332.803

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

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

5.8 Tài sản dở dang dài hạn (Tiếp theo)

Tại ngày 30/6/2026, căn cứ vào các thông tin mà Công ty có được tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, Công ty đã thực hiện đánh giá một cách thận trọng tính khả thi và tính hiệu quả các Dự án. Cụ thể như sau:

(1) 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.

(2) 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 TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại (trước đây là 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.

5.9 Chi phí chờ phân bổ

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Dài hạn	283.064.165.039	287.457.365.309
Chi phí thuê dài hạn Trung tâm Thương mại tại làng Quốc tế Thăng Long (1)	133.902.033.036	135.896.172.006
Chi phí thuê dài hạn Trung tâm Thương mại Ninh Bình Plaza (2)	38.810.591.266	39.509.891.962
Chi phí thuê dài hạn VNT Tower 19 Nguyễn Trãi (3)	66.633.813.285	67.666.913.001
Chi phí xây dựng và sửa chữa chợ Nhật Tân (4)	8.628.944.905	8.747.149.627
Chi phí thuê dài hạn tại Starcity Lê Văn Lương (5)	11.759.881.190	11.932.608.464
Chi phí thuê dài hạn tại tòa nhà 25 Tân Mai (6)	4.001.620.704	4.074.182.556
Chi phí thuê dài hạn chỗ đỗ xe ô tô tại hầm BI - VNT 19 Nguyễn Trãi (3)	19.327.204.935	19.626.851.523
Chi phí chờ phân bổ khác	75.718	3.596.170
Cộng	283.064.165.039	287.457.365.309

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

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

5.9 Chi phí chờ phân bổ (Tiếp theo)

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

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

(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).

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

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

(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 750 m² tại tầng 5 của tòa nhà Starcity Lê Văn Lương tại số 23 Lê Văn Lương, Phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. 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 tòa nhà 15 tầng tại 25 phố Tân Mai, Phường Hoàng Mai, thành phố Hà Nội. Mục đích thuê: làm văn phòng làm việc và các mục đích khác phù hợp với chức năng của Tòa nhà. Thời hạn thuê: cho đến khi hết thời hạn thuê đất theo Giấy chứng nhận sử dụng nhà đất của Công ty Cổ phần Licogi 19 và mọi thời gian được gia hạn sau đó (nếu có).

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

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

5.10 Phải trả người bán

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	1.594.642.023	2.062.649.491
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	1.410.566.240	1.410.566.240
Công ty TNHH MTV - Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC	-	470.606.664
Đối tượng khác	184.075.783	181.476.587
Cộng	1.594.642.023	2.062.649.491

5.11 Người mua trả tiền trước

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	9.281.642.601	9.281.642.601
Khách hàng mua căn hộ trả trước tiền	9.281.642.601	9.281.642.601
Cộng	9.281.642.601	9.281.642.601

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

	01/01/2026 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	30/06/2026 VND
Phải nộp	61.519.740	200.063.636	153.055.993	108.527.383
<i>Ngắn hạn</i>	<i>61.519.740</i>	<i>200.063.636</i>	<i>153.055.993</i>	<i>108.527.383</i>
Thuế thu nhập cá nhân	61.519.740	200.063.636	153.055.993	108.527.383
Phải thu	1.086.218.583	-	-	1.086.218.583
<i>Ngắn hạn</i>	<i>1.086.218.583</i>	-	-	<i>1.086.218.583</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.086.218.583	-	-	1.086.218.583

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.13 Doanh thu chờ phân bổ

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
		(Trình bày lại)
Ngắn hạn	7.545.336.577	7.406.454.213
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại		
Tổng hợp Wincommerce	5.519.515.056	5.519.515.056
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh	112.781.952	112.781.952
Công ty TNHH Thiết bị Y tế Sơn Dương	157.680.972	157.680.972
Công ty Cổ phần Bánh Givral	1.525.987.097	1.525.987.097
Doanh thu chưa thực hiện khác	229.371.500	90.489.136
Dài hạn	235.866.463.188	239.524.445.724
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại		
Tổng hợp Wincommerce	179.999.874.123	182.759.631.651
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh	3.984.962.431	4.041.353.407
Công ty TNHH Thiết bị Y tế Sơn Dương	4.194.529.831	4.273.370.317
Công ty Cổ phần Bánh Givral	47.687.096.803	48.450.090.349
Cộng	243.411.799.765	246.930.899.937
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chờ phân bổ với các bên liên quan</i>	<i>49.213.083.900</i>	<i>49.976.077.446</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>		

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

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

5.14 Phải trả khác

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND (Trình bày lại)
Ngắn hạn	145.450.310.261	144.079.484.526
Kinh phí công đoàn	170.494.089	160.808.889
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	23.822.777.863	23.582.666.428
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà (3)	23.373.788.160	23.373.788.160
Các đối tượng khác	448.989.703	208.878.268
Các khoản phải trả, phải nộp khác	121.457.038.309	120.336.009.209
Công ty Cổ phần Giáo dục quốc tế Thần Đồng (1)	36.008.500.000	36.008.500.000
Công ty TNHH Gió Hát (2)	36.090.811.985	36.090.811.985
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà (3)	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần BSC Việt Nam (4)	6.131.655.786	6.131.655.786
Lãi vay tới hạn phải trả Ngân hàng TMCP Quốc dân (5)	6.000.000.000	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Viptour - Togi (8)	31.180.082.988	30.059.053.888
Phải trả phải nộp khác	1.045.987.550	1.045.987.550
Dài hạn	496.960.916.274	498.210.565.960
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn		
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	220.500.000.000	220.500.000.000
Công nghệ cao Hà Nội (7)		
Công ty TNHH Gió Hát (2)	70.067.483.056	70.067.483.056
Các đối tượng khác	-	1.249.649.686
Các khoản phải trả, phải nộp khác	6.393.433.218	6.393.433.218
Ngân hàng TMCP Quốc Dân (5)	6.393.433.218	6.393.433.218
Cộng	642.411.226.535	642.290.050.486
Trong đó:		
Phải trả các bên liên quan	31.180.082.988	30.059.053.888
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)		

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

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

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

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

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

5.15 Phải trả khác (Tiếp theo)

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

(5) Khoản phải trả Ngân hàng TMCP Quốc Dân (“NCB”) về lãi vay trong hạn của khoản nợ gốc 444.988.280.000 đồng theo Biên bản làm việc giữa NCB và OGC ngày 12/12/2017. Thời hạn thanh toán khoản phải trả này đến hết ngày 31/12/2027. Số dư lãi vay phải trả tại thời điểm 30 tháng 6 năm 2026 là 12.393.433.218 đồng. Công ty đã sử dụng 3.987.517 cổ phần Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (Công ty con của Công ty) để làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ khoản chi phí lãi vay này.

(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 và đang trong quá trình làm việc để hoàn trả khoản tiền đã nhận góp vốn từ Thần Đồng và giải chấp 7 triệu cổ phiếu OCH (xem thêm mục (3) thuyết minh số 5.4). 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 (xem thêm mục (5) thuyết minh số 5.4). 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) Đây là khoản phải trả Công ty Cổ phần Viptour – Togi về lãi vay của khoản vay theo Hợp đồng vay vốn số 2708/2013/HĐV/VT-OGC ngày 27/8/2013 như đã trình bày tại mục (1), thuyết minh 5.15. Khoản lãi vay được gia hạn đến ngày 31/12/2026.

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

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

5.15 Vay và nợ thuê tài chính

	30/06/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	23.582.733.073	-	10.695.000.000	34.277.733.073
Vay dài hạn đến hạn trả	23.582.733.073	-	10.695.000.000	34.277.733.073
Công ty Cổ phần Viptour - Togi (1)	23.582.733.073	-	10.695.000.000	34.277.733.073
Cộng	23.582.733.073	-	10.695.000.000	34.277.733.073
Trong đó:				
Vay và nợ thuê tài chính là các bên liên quan (Chỉ tiết tại Thuyết minh 7.1)	23.582.733.073	-	10.695.000.000	34.277.733.073

(1) Khoản vay Công ty Cổ phần Viptour - Togi (bên liên quan của Công ty) theo Hợp đồng vay vốn số 2708/2013/HĐVV/VT-OGC ngày 27/8/2013 để bổ sung vốn lưu động. Số tiền vay là 46.380.000.000 đồng, thời hạn vay là 06 tháng kể từ ngày chuyển tiền vay và có thể kéo dài theo thỏa thuận của hai bên, lãi suất vay là 8%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng tín chấp. Khoản vay đã được gia hạn đến ngày 31/12/2026 theo Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 22/03/2022. Theo đó, lãi suất vay là 7,5%/năm kể từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2026. Thỏa thuận ngày 31/10/2024 về phương án xử lý khoản vay 2 bên đồng ý dùng nguồn thu bán các LOT đỗ xe tại tầng hầm đỗ xe ô tô B2 và B3 tại tòa Starcity Lê Văn Lương để thực hiện thanh toán nghĩa vụ nợ đồng thời không tính lãi trong 6 tháng kể từ ngày ký thỏa thuận. Dự nợ gốc tại thời điểm ngày 30/6/2026 là 23.582.733.073 đồng.

5.16 Vốn của chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu						Đơn vị tính: VND	
	Vốn góp của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa phân phối	Cộng
Số dư tại 01/01/2025	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	99.871.176.744	10.830.443.286	(2.548.795.778.479)	563.192.657.033
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	51.358.636.290	51.358.636.290
Số dư tại 01/01/2026	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	99.871.176.744	10.830.443.286	(2.497.437.142.189)	614.551.293.323
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	-	18.924.992.651	18.924.992.651
Số dư tại 30/6/2026	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	99.871.176.744	10.830.443.286	(2.478.512.149.538)	633.476.285.974

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

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

5.16 Vốn của chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000

c. Cổ phiếu

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

5.17 Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ

a. Nợ khó đòi đã xử lý

Tên đối tượng	Năm xử lý	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
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
Cá nhân	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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

5.17 Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ (Tiếp theo)

a. Nợ khó đòi đã xử lý (Tiếp theo)

Tên đối tượng	Năm xử lý	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu ngắn hạn khác		899.375.408.667	899.375.408.667
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 Bào Linh	2021	7.236.369.444	7.236.369.444
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phú Nguyên	2021	7.085.149.998	7.085.149.998
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Thương mại BMC	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	2021	2.132.720.000	2.132.720.000
Các đối tượng khác	2021	29.533.550.110	29.533.550.110
Chi phí ủng hộ xây dựng chùa An Hà - Tỉnh Bắc Giang	2020	7.691.868.657	7.691.868.657
Cá nhân	2020	161.014.236.474	161.014.236.474
Các đối tượng khác	2020	9.072.734.922	9.072.734.922
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	2023	8.289.079.493	8.289.079.493
Chi nhánh Công ty Cổ phần Thương mại - Xây dựng - Cơ khí Điện TĐH Comeeco	2023	30.000.000	30.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ Tài chính FSE	2023	20.150.000	20.150.000
Công ty TNHH Nội Thất Bảo Bình	2023	133.332.791	133.332.791
Công ty Cổ phần Địa chính Hà Nội	2023	18.168.250	18.168.250
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành An	2021	144.000.000.000	144.000.000.000
Công ty Luật TNHH Key Việt Nam	2021	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Topcare	2021	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại đầu tư và xây dựng Thành Đông	2021	1.835.234.949	1.835.234.949
Các đối tượng khác	2021	2.311.333.385	2.311.333.385
Trả trước cho người bán dài hạn		258.013.998.565	258.013.998.565
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Thương mại BMC Hà Nội	2021	66.000.000.000	66.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Liên Việt	2021	145.000.000.000	145.000.000.000
Công ty Cổ phần BSC Việt Nam	2021	2.146.109.684	2.146.109.684
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	2021	4.850.000.000	4.850.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội	2021	40.017.888.881	40.017.888.881
Tổng		2.562.742.041.308	2.562.742.041.308

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

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

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Doanh thu cho thuê mặt bằng	6.196.945.990	6.068.325.990
Doanh thu khác	21.818.184	35.454.549
Cộng	6.218.764.174	6.103.780.539
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ các bên liên quan</i>	<i>762.993.546</i>	<i>762.993.546</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>		

6.2 Giá vốn hàng bán

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Giá vốn cho thuê mặt bằng	4.389.679.818	4.401.341.218
Cộng	4.389.679.818	4.401.341.218

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	819.469.252	363.154.485
Cổ tức, lợi nhuận được chia	6.999.300.000	28.350.000.000
Cộng	7.818.769.252	28.713.154.485
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu hoạt động tài chính từ các bên liên quan:</i>	<i>7.427.925.000</i>	<i>28.426.000.000</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>		

6.4 Chi phí tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Chi phí đi vay	1.121.029.100	441.331.608
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	(13.252.467.413)	33.207.860.008
Cộng	(12.131.438.313)	33.649.191.616
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí tài chính với các bên liên quan:</i>	<i>1.121.029.100</i>	<i>441.331.608</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>		

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

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

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.840.735.428	2.386.307.227
Chi phí nhân viên quản lý	2.331.658.478	1.989.506.400
Chi phí đồ dùng văn phòng	3.520.452	3.520.452
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.206.276	-
Thuế phí và lệ phí	-	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	373.505.399	390.280.375
Chi phí khác bằng tiền	130.844.823	-
Cộng	2.840.735.428	2.386.307.227

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Thu nhập khác		
Cộng	-	-
Chi phí khác		
Phạt thuế và chậm nộp	46.697	-
Chi phí khác	13.517.145	-
Cộng	13.563.842	-
Lợi nhuận khác	(13.563.842)	-

6.7 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Chi phí nhân công	2.331.658.478	1.329.506.400
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.206.276	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.763.185.217	5.451.621.593
Chi phí khác bằng tiền	134.365.275	6.520.452
Cộng	7.230.415.246	6.787.648.445

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

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

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các bên liên quan

Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

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 One Capital Hospitality (OCH)	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại dương	Công ty con
Công ty Cổ phần Sở giao dịch hàng hóa INFO	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần Tân Việt	Công ty con của OCH
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Công ty con của OCH
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	Công ty con của OCH
Công ty Cổ phần Kem Trảng Tiền	Công ty con của OCH
Công ty TNHH MTV Sao Hòm Nha Trang	Công ty con của OCH
Quỹ đầu tư cơ hội đặc biệt Leadvisors	Công ty con của OCH
Công ty TNHH Thực phẩm sạch JP	Công ty con của OCH
Công ty Cổ phần Kem Tín Phát	Công ty con của OCH
Công ty Cổ phần One Capital Consumer	Công ty con của OCH
Công ty TNHH Sản xuất Bình Hưng	Công ty con của OCH
Công ty Cổ phần Thực phẩm Fuji	Công ty con của OCH
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Công ty liên kết
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, người quản lý khác và các cá nhân thân cận trong gia đình của các thành viên này	Ảnh hưởng đáng kể

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

a. Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Tổng Giám đốc	Lương và thù lao	1.020.000.000	1.020.500.000

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

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

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

a. Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc (Tiếp theo)

Trong đó chi tiết như sau:

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

b. Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Bán hàng			762.993.546	762.993.546
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Công ty con của OCH	Cho thuê văn phòng	762.993.546	762.993.546
Doanh thu hoạt động tài chính			7.427.925.000	28.426.000.000
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Công ty con của OCH	Lãi cho vay	428.625.000	76.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Công ty liên kết	Cổ tức được nhận	6.999.300.000	28.350.000.000
Chi phí tài chính			1.121.029.100	441.331.608
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	Công ty con của OCH	Lãi vay	1.121.029.100	441.331.608
Trả vay			10.695.000.000	-
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	Công ty con của OCH	Trả vay	10.695.000.000	-

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

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

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

c. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND (Trình bày lại)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			-	6.260.000.000
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Công ty con của OCH	Cho vay, lãi cho vay	-	6.260.000.000
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			-	852.454.004
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Công ty con của OCH	Thi công	-	852.454.004
Phải thu ngắn hạn khác			6.999.300.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Công ty liên kết	Cổ tức được nhận	6.999.300.000	-
Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn			1.525.987.097	1.525.987.097
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Công ty con của OCH	Cho thuê văn phòng	1.525.987.097	1.525.987.097
Các khoản phải trả khác ngắn hạn			31.180.082.988	30.059.053.888
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	Công ty con của OCH	Chi phí lãi vay	31.180.082.988	30.059.053.888
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn			23.582.733.073	34.277.733.073
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	Công ty con của OCH	Chi phí lãi vay	23.582.733.073	34.277.733.073
Doanh thu chờ phân bổ dài hạn			47.687.096.803	48.450.090.349
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Công ty con của OCH	Cho thuê văn phòng	47.687.096.803	48.450.090.349

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

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

7.2 Tài sản đảm bảo

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

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

(1) Công ty đã sử dụng 7 triệu cổ phiếu OCH thuộc sở hữu của Công ty để đảm bảo cho hợp đồng vay ngắn hạn giữa Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng và Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại (trước đây là Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương) liên quan đến khoản tiền nhận góp vốn từ Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng để cùng thực hiện Dự án “Xây dựng công viên hồ điều hòa thuộc khu đô thị Tây Nam Hà Nội” (Chi tiết tại Thuyết minh 5.4).

(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 5.13).

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

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

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

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

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

7.3 Thông tin so sánh

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

Thông tin so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu cho kỳ kế toán riêng giữa niên độ kết thúc ngày 30/6/2025 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Công ty đã áp dụng các hướng dẫn của Thông tư 99/2025/TT-BTC kể từ ngày 01/01/2026. Để thông tin trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ có thể so sánh được, công ty đã trình bày lại một số khoản mục tại ngày 01/01/2026 trên Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ như sau:

	Tại ngày 01/01/2026 (Trình bày lại) VND	Tại ngày 31/12/2025 (đã trình bày) VND	Chênh lệch VND
Các khoản tương đương tiền	10.108.013.699	10.000.000.000	108.013.699
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	26.753.027.397	20.000.000.000	6.753.027.397
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	6.000.000.000	(6.000.000.000)
Phải thu ngắn hạn khác	15.262.370.992	16.123.412.088	(861.041.096)
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	4.232.450	-	4.232.450
Phải trả ngắn hạn khác	144.079.484.526	144.083.716.976	(4.232.450)

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Na

Vũ Xuân Dương



Lê Vũ Hải