

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCCK TPHCM

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương

Mã chứng khoán: OGC

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 23, Tòa nhà Leadvisors Tower, Số 643 Phạm Văn Đồng, Phường Cổ Nhuế 1, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: 0398 618 018

Fax:

Người thực hiện công bố thông tin: **Phạm Hùng Việt**

Địa chỉ VPĐD: Tầng 23, Tòa nhà TNR Tower, số 54A Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng Thượng, Quận Đống Đa, Hà Nội.

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

Fax:

Loại thông tin công bố:

24 giờ

Bất thường

Theo yêu cầu

Định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

+ Công bố Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất tự lập quý III năm 2024 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 29/10/2024 tại đường dẫn: http://oceangroup.vn/?page_id=55.

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.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

Người thực hiện công bố thông tin



Phạm Hùng Việt

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 07 năm 2024
đến ngày 30 tháng 09 năm 2024**



MỤC LỤC

| <u>NỘI DUNG</u> | <u>TRANG</u> |
|--|--------------|
| Bảng cân đối kế toán riêng | 2 - 3 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 4 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng | 5 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính riêng | 6 - 19 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

MẪU SỐ B01a-DN

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN | | Mã số | Thuyết minh | 30/09/2024 | 01/01/2024 |
|--|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| A. | TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 53.853.969.271 | 56.300.266.303 |
| I. | Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 5 | 21.403.394.035 | 22.944.111.995 |
| | 1. Tiền | 111 | | 1.903.394.035 | 481.268.175 |
| | 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 19.500.000.000 | 22.462.843.820 |
| II. | Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | 6 | 6.619.925.000 | 6.278.675.000 |
| | 1. Chứng khoán kinh doanh | 121 | | 21.755.491.533 | 21.755.491.533 |
| | 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 122 | | (15.135.566.533) | (15.476.816.533) |
| III. | Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 15.781.009.054 | 7.729.306.101 |
| | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 7 | 5.813.184.665 | 5.750.739.753 |
| | 2. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 8 | 9.967.824.389 | 1.978.566.348 |
| IV. | Hàng tồn kho | 140 | | 4.416.647.857 | 12.781.999.306 |
| | 1. Hàng tồn kho | 141 | 9 | 4.416.647.857 | 12.781.999.306 |
| | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | - | - |
| V. | Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 5.632.993.325 | 6.566.173.901 |
| | 1. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 4.546.774.742 | 5.479.955.318 |
| | 2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | | 1.086.218.583 | 1.086.218.583 |
| B. | TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 1.390.995.876.798 | 1.397.181.940.622 |
| I. | Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 135.092.475.500 | 135.293.882.500 |
| | 1. Phải thu dài hạn khác | 216 | 8 | 179.475.723.180 | 179.677.130.180 |
| | 2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 219 | | (44.383.247.680) | (44.383.247.680) |
| II. | Tài sản cố định | 220 | | - | - |
| | 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 10 | - | - |
| | - Nguyên giá | 222 | | 1.379.211.818 | 1.379.211.818 |
| | - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (1.379.211.818) | (1.379.211.818) |
| | 2. Tài sản cố định vô hình | 227 | | - | - |
| | - Nguyên giá | 228 | | 313.750.000 | 313.750.000 |
| | - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (313.750.000) | (313.750.000) |
| III. | Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 32.396.501.639 | 31.754.816.362 |
| | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | 11 | 32.396.501.639 | 31.754.816.362 |
| IV. | Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | | 925.032.690.894 | 945.939.206.842 |
| | 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | 6 | 1.595.638.684.744 | 1.595.638.684.744 |
| | 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | 6 | 104.228.000.000 | 104.228.000.000 |
| | 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | 6 | (774.833.993.850) | (753.927.477.902) |
| V. | Tài sản dài hạn khác | 260 | | 298.474.208.765 | 284.194.034.918 |
| | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 12 | 298.474.208.765 | 284.194.034.918 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200) | | 270 | | 1.444.849.846.069 | 1.453.482.206.925 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
(tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

MẪU SỐ B01a-DN
Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN | | Mã số | Thuyết minh | 30/09/2024 | 01/01/2024 |
|--|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| C. | NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 956.646.495.126 | 964.772.894.242 |
| I. | Nợ ngắn hạn | 310 | | 136.990.689.604 | 141.954.239.095 |
| | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | | 2.472.844.461 | 2.872.844.461 |
| | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 13 | 9.281.642.601 | 14.365.733.510 |
| | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 14 | 10.117.899 | 28.588.599 |
| | 4. Phải trả người lao động | 314 | | 390.661.295 | 635.359.495 |
| | 5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | 15 | 7.355.811.401 | 7.271.436.396 |
| | 6. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 16 | 113.920.027.572 | 113.811.033.278 |
| | 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 17 | 2.500.000.000 | 2.500.000.000 |
| | 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 1.059.584.375 | 469.243.356 |
| II. | Nợ dài hạn | 330 | | 819.655.805.522 | 822.818.655.147 |
| | 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | 15 | 248.906.218.017 | 254.403.575.579 |
| | 2. Phải trả dài hạn khác | 337 | 16 | 538.521.854.432 | 536.187.346.495 |
| | 3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | 17 | 32.227.733.073 | 32.227.733.073 |
| D. | VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 488.203.350.943 | 488.709.312.683 |
| I. | Vốn chủ sở hữu | 410 | 18 | 488.203.350.943 | 488.709.312.683 |
| | 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 |
| | 2. Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | 1.286.825.482 | 1.286.825.482 |
| | 3. Cổ phiếu quỹ | 415 | | (10.000) | (10.000) |
| | 4. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 99.871.176.744 | 99.871.176.744 |
| | 5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 420 | | 10.830.443.286 | 10.830.443.286 |
| | 6. Lỗ lũy kế sau thuế chưa phân phối | 421 | | (2.623.785.084.569) | (2.623.279.122.829) |
| | - Lợi nhuận chưa phân phối/ Lỗ lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | | (2.623.870.463.848) | (2.682.413.224.726) |
| | - Lợi nhuận chưa phân phối/ Lỗ lũy kế kỳ này | 421b | | 85.379.279 | 59.134.101.897 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400) | | 440 | | 1.444.849.846.069 | 1.453.482.206.925 |

Người lập
Nguyễn Thị Na
Ngày 29 tháng 10 năm 2024

Kế toán trưởng
Vũ Xuân Dương



Tổng Giám đốc
Phạm Hùng Việt

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Tầng 23, Tòa nhà Leadvisors Tower, Số 643 Phạm Văn Đồng,
P. Cổ Nhuế 1, Q. Bắc Từ Liêm, Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 07 năm 2024
đến ngày 30 tháng 09 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**MÃ SỐ B02a-DN**

Đơn vị tính: VND

| STT | CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Quý III/2024 | Quý III/2023 | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|-----|--|-------|-------------|-----------------|------------------|------------------------------------|------------------|
| | | | | | | Năm nay | Năm trước |
| 1 | Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 19 | 4.800.843.329 | 2.866.183.191 | 21.273.435.699 | 8.624.384.608 |
| 2 | Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02) | 10 | | 4.800.843.329 | 2.866.183.191 | 21.273.435.699 | 8.624.384.608 |
| 3 | Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ | 11 | 20 | 2.931.401.902 | 2.033.735.688 | 14.516.499.606 | 6.101.207.062 |
| 4 | Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11) | 20 | | 1.869.441.427 | 832.447.503 | 6.756.936.093 | 2.523.177.546 |
| 5 | Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 21 | 218.264.887 | 312.986.665 | 344.217.099 | 1.640.957.379 |
| 6 | Chi phí tài chính | 22 | 22 | 5.791.460.771 | (62.615.653.195) | 22.547.640.711 | (80.284.320.955) |
| 7 | - Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 665.614.884 | 665.614.884 | 1.982.374.763 | 1.975.139.819 |
| 8 | Chi phí bán hàng | 25 | | - | - | - | - |
| 9 | Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 23 | 1.470.850.795 | 3.373.049.443 | 5.092.642.311 | 6.997.117.932 |
| 10 | Lợi nhuận/(Lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22)-(25+26)) | 30 | | (5.174.605.252) | 60.388.037.920 | (20.539.129.830) | 77.451.337.948 |
| 11 | Thu nhập khác | 31 | | 20.425.909.091 | 70.046.876 | 20.625.910.091 | 121.866.535 |
| 12 | Chi phí khác | 32 | | 6.607 | 44.429.794 | 1.400.982 | 72.749.202 |
| 13 | Lợi nhuận (Lỗ) khác (40=31-32) | 40 | | 20.425.902.484 | 25.617.082 | 20.624.509.109 | 49.117.333 |
| 14 | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40) | 50 | | 15.251.297.232 | 60.413.655.002 | 85.379.279 | 77.500.455.281 |
| 15 | Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52) | 60 | | 15.251.297.232 | 60.413.655.002 | 85.379.279 | 77.500.455.281 |



(Signature)
Kế toán trưởng
Vũ Xuân Dương

Người lập
Nguyễn Thị Na
Ngày 29 tháng 10 năm 2024

Tổng Giám đốc
Phạm Hùng Việt

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
 (Theo phương pháp gián tiếp)

MẪU SỐ B03a-DN
 Đơn vị tính: VND

| STT | CHỈ TIÊU | Mã số | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|------------|--|-----------|------------------------------------|------------------------|
| | | | Năm nay | Năm trước |
| I | LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 1 | Lợi nhuận/(Lỗ) kế toán trước thuế | 01 | 85.379.279 | 77.500.455.281 |
| 2 | Điều chỉnh cho các khoản: | | | |
| | Khấu hao TSCĐ | 02 | - | 8.973.973 |
| | Các khoản dự phòng | 03 | 20.565.265.948 | (80.750.575.126) |
| | (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | (344.217.099) | (1.692.777.038) |
| | Chi phí lãi vay | 06 | 1.982.374.763 | 1.975.139.819 |
| 3 | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | 22.288.802.891 | (2.958.783.091) |
| | (Tăng)/giảm các khoản phải thu | 09 | (7.434.183.541) | 833.574.975 |
| | (Tăng)/giảm hàng tồn kho | 10 | 8.365.351.449 | 486.640.694 |
| | Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | (10.699.114.898) | (6.068.041.617) |
| | (Tăng)/giảm chi phí trả trước | 12 | (14.280.173.847) | 6.253.570.163 |
| | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | (1.000.000) | 469.243.356 |
| | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | (1.760.317.946) | (983.795.520) |
| II | LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 1 | Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | - | 51.819.659 |
| 2 | Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | 219.599.986 | 1.679.211.037 |
| | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | 219.599.986 | 1.731.030.696 |
| III | LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 1 | Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | - | - |
| | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | - | - |
| | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40) | 50 | (1.540.717.960) | 747.235.176 |
| | Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | 22.944.111.995 | 28.624.299.444 |
| | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60) | 70 | 21.403.394.035 | 29.371.534.620 |



Người lập
 Nguyễn Thị Na
 Ngày 29 tháng 10 năm 2024



Kế toán trưởng
 Vũ Xuân Dương



Tổng Giám đốc
 Phạm Hùng Việt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B09a-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG CHỌN LỌC

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0103017634 ngày 31 tháng 5 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 21 số 0102278484 ngày 1 tháng 7 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp với số vốn điều lệ là 3.000.000.000.000 đồng. Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là OGC.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 23, Tòa nhà Leadvisors Tower, Số 643 Phạm Văn Đồng, Phường Cổ Nhuế 1, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các Công ty con tại ngày kết thúc kỳ kế toán bao gồm:

| Stt | Tên công ty | Nơi thành lập | Tỷ lệ phần sở hữu (%) | Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ (%) | Hoạt động chính |
|-----|---|---------------|-----------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| 1 | Công ty Cổ phần One Capital Hospitality | Hải Dương | 55,60 | 55,60 | Kinh doanh khách sạn |
| 2 | Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (*) | Hà Nội | 94,01 | 99,99 | Xây dựng, kinh doanh bất động sản |
| 3 | Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên thiên nhiên Đại Dương | Hà Nội | 75,05 | 75,05 | Trồng và chăm sóc rừng, khai thác gỗ |
| 4 | Công ty Cổ phần Sở giao dịch hàng hóa INFO (**) | Hà Nội | 100 | 100 | Sàn giao dịch hàng hóa |
| 5 | Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam (**) | Hà Nội | 100 | 100 | Kinh doanh bất động sản |

Danh sách các Công ty liên kết tại ngày kết thúc kỳ kế toán bao gồm:

| Stt | Tên công ty | Nơi thành lập | Tỷ lệ phần sở hữu (%) | Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ (%) | Hoạt động chính |
|-----|---|---------------|-----------------------|------------------------------------|------------------------------|
| 1 | Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang (***) | Bắc Ninh | 21,0 | 21,0 | Xây dựng công trình đường bộ |

(*) Ngày 08/10/2024, HĐQT Công ty đã có Nghị quyết thông qua chủ trương thoái toàn bộ vốn đầu tư của OGC tại Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long.

(**): Ngày 16/8/2019, HĐQT Công ty đã có nghị quyết thông qua chủ trương giải thể và giao cho người đại diện phần vốn tại các Công ty này thực hiện đề xuất các phương án giải thể tới các Chủ sở hữu/Cổ đông theo đúng trình tự và quy định của Pháp luật.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B09a-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

(***) : Ngày 16/9/2019, HĐQT Công ty đã có Nghị quyết thông qua chủ trương thoái toàn bộ vốn đầu tư của OGC tại công ty này.

2. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG VÀ HÌNH THỨC SỔ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Kỳ kế toán: Năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng: Việt Nam đồng.

Hình thức sổ kế toán áp dụng: Kế toán bằng phần mềm trên máy vi tính.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành.

Báo cáo tài chính 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.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, 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 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 cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quý, các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh là chứng khoán mà Công ty xác định quyền sở hữu chỉ là tạm thời và Công ty sẽ chuyển nhượng các chứng khoán này trong tương lai gần.

Công ty con là công ty mà Công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động nhằm thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động kinh doanh.

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty mẹ có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty mẹ. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Trong báo cáo tài chính của Công ty mẹ, khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh theo phương pháp giá gốc. Theo đó, các khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty mẹ trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ chỉ phản ánh khoản thu nhập được phân chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư.

Các khoản đầu tư dài hạn khác bao gồm các khoản đầu tư cổ phiếu, góp vốn vào các đơn vị khác với tỷ lệ nhỏ hơn 20% vốn điều lệ của công ty nhận đầu tư và đầu tư dài hạn khác. Các khoản đầu tư này được phản ánh theo giá gốc.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B09a-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập trên cơ sở đánh giá của Ban Tổng Giám đốc tại từng thời điểm về khả năng thu hồi của các khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự. Các khoản phải thu nội bộ giữa các Công ty trong cùng Tập đoàn được thanh toán theo sự điều phối của Công ty mẹ. Theo đó, Công ty không trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán đối với các khoản phải thu giữa các đơn vị trong Tập đoàn.

Số dự phải thu dài hạn của Công ty tại thời điểm cuối kỳ là các khoản tiền ứng trước cho nhà cung cấp để thực hiện các dự án bất động sản trong các năm tiếp theo.

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 gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh đối với hoạt động xây lắp và phương pháp bình quân gia quyền đối với hàng tồn kho khác. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá 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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ hoạt động.

Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

| | Năm 2024 |
|----------------------|-----------------|
| | Số năm |
| Dụng cụ quản lý | 3 |
| Tài sản cố định khác | 3 |
| Phương tiện vận tải | 8 |

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị phần mềm máy tính và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Giá trị phần mềm máy tính được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 3 năm.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm các khoản trả trước tiền thuê văn phòng, trung tâm thương mại và các khoản chi phí trả trước dài hạn khác.

Tiền thuê văn phòng, trung tâm thương mại thể hiện số tiền thuê văn phòng, trung tâm thương mại đã được trả trước. Tiền thuê văn phòng, trung tâm thương mại trả trước được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B09a-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác là công cụ, dụng cụ và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm theo các quy định kế toán hiện hành.

Ghi nhận doanh thu

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

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 bảng cân đối kế toán hợp nhất; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Đối với các bất động sản mà Công ty được chia sẻ lại từ chủ đầu tư thông qua các hợp đồng mua bán bất động sản và ủy quyền bán, Công ty thực hiện bán cho các nhà đầu tư khác cũng bằng hình thức hợp đồng mua bán bất động sản, chia sẻ lại cho nhà đầu tư khác phần bất động sản đã ký hợp đồng mua bán và chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích phát sinh có liên quan cho các nhà đầu tư khác. Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) 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;
- (b) Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu lãi tiền gửi, lãi từ các khoản đầu tư

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng. Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**MẪU SỐ B09a-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính riêng và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Công ty có các khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng, công ty không xác định thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại do chưa chắc chắn về khoản lợi nhuận mang lại trong tương lai.

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 loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | <i>30 tháng 09 năm 2024</i> | <i>01 tháng 01 năm 2024</i> |
| Tiền mặt và Tiền gửi ngân hàng | 1.903.394.035 | 481.268.175 |
| Các khoản tương đương tiền | 19.500.000.000 | 22.462.843.820 |
| | 21.403.394.035 | 22.944.111.995 |

MÃ SỐ B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

| | 30 tháng 09 năm 2024 | | 01 tháng 01 năm 2024 | | Đơn vị tính: VND |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng | |
| a) Chứng khoán kinh doanh | 21.755.491.533 | (15.135.566.533) | 21.755.491.533 | (15.476.816.533) | |
| Công ty CP Đầu tư PVR Hà Nội | 18.184.066.533 | (15.135.566.533) | 18.184.066.533 | (15.476.816.533) | |
| Công ty CP Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh | 3.571.425.000 | - | 3.571.425.000 | - | |
| b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | | | | |
| b1) Đầu tư vào công ty con | 1.595.638.684.744 | (774.833.993.850) | 1.595.638.684.744 | (753.927.477.902) | |
| Công ty CP One Capital Hospitality | 1.100.999.642.844 | (290.623.511.826) | 1.100.999.642.844 | (334.241.630.920) | |
| Công ty CP Đầu tư Đại Dương Thăng Long | 480.465.301.009 | (470.036.741.133) | 480.465.301.009 | (405.512.106.091) | |
| Công ty CP Phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại Dương | 11.310.000.000 | (11.310.000.000) | 11.310.000.000 | (11.310.000.000) | |
| Công ty CP Sở giao dịch hàng hoá INFO | 2.818.740.891 | (2.818.740.891) | 2.818.740.891 | (2.818.740.891) | |
| Công ty CP Bất động sản TKD Việt Nam | 45.000.000 | (45.000.000) | 45.000.000 | (45.000.000) | |
| b2) Đầu tư vào công ty liên kết | 104.228.000.000 | - | 104.228.000.000 | - | |
| Công ty CP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang | 104.228.000.000 | - | 104.228.000.000 | - | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MÃU SỐ B09a-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | Đơn vị tính: VND | |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| | 30 tháng 09 năm 2024 | 01 tháng 01 năm 2024 |
| Phải thu khách hàng mua căn hộ | 5.281.250.515 | 5.497.243.103 |
| Các đối tượng khác | 531.934.150 | 253.496.650 |
| | 5.813.184.665 | 5.750.739.753 |

8. PHẢI THU KHÁC

| | Đơn vị tính: VND | |
|---|------------------------|------------------------|
| | 30 tháng 09 năm 2024 | 01 tháng 01 năm 2024 |
| a) Ngắn hạn | | |
| Các khoản tạm ứng | 9.621.087.850 | 1.143.706.439 |
| Các đối tượng phải thu khác | 346.736.539 | 834.859.909 |
| | 9.967.824.389 | 1.978.566.348 |
| b) Dài hạn | | |
| Công ty TNHH VNT | 78.027.802.500 | 78.027.802.500 |
| Công ty CP Licogi 19 | 57.000.000.000 | 57.000.000.000 |
| Công ty CP Giày da và may mặc xuất khẩu | 44.383.247.680 | 44.383.247.680 |
| Công ty CP Đầu tư phát triển Gia Định | 62.500.000 | 62.500.000 |
| Các khoản ký quỹ, ký cược | 2.173.000 | 203.580.000 |
| | 179.475.723.180 | 179.677.130.180 |

9. HÀNG TỒN KHO

| | Đơn vị tính: VND | |
|--------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| | 30 tháng 09 năm 2024 | 01 tháng 01 năm 2023 |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 4.416.647.857 | 12.781.999.306 |
| | 4.416.647.857 | 12.781.999.306 |

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Đơn vị tính: VND | | |
|-------------------------------|---------------------------------|--------------------|----------------------|
| | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị văn phòng | Tổng cộng |
| Nguyên giá | | | |
| Tại ngày 01/01/2024 | 1.265.781.818 | 113.430.000 | 1.379.211.818 |
| Mua trong năm | - | - | - |
| Tại ngày 30/09/2024 | 1.265.781.818 | 113.430.000 | 1.379.211.818 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | |
| Tại ngày 01/01/2024 | 1.265.781.818 | 113.430.000 | 1.379.211.818 |
| Khấu hao trong năm | - | - | - |
| Tại ngày 30/09/2024 | 1.265.781.818 | 113.430.000 | 1.379.211.818 |
| Giá trị còn lại | | | |
| Tại ngày 01/01/2024 | - | - | - |
| Tại ngày 30/09/2024 | - | - | - |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B09a-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG DÀI HẠN

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | <i>30 tháng 09 năm 2024</i> | <i>01 tháng 01 năm 2024</i> |
| Dự án Licogi 19 | 13.786.820.216 | 13.786.820.216 |
| Dự án 25 Trần Khánh Dư | 16.468.231.409 | 16.468.231.409 |
| Dự án khác | 2.141.450.014 | 1.499.764.737 |
| | 32.396.501.639 | 31.754.816.362 |

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| | <i>30 tháng 09 năm 2024</i> | <i>01 tháng 01 năm 2024</i> |
| Chi phí thuê dài hạn TTTM tại Làng Quốc tế Thăng Long | 140.881.519.431 | 143.872.727.880 |
| Chi phí thuê dài hạn TTTM Ninh Bình Plaza | 41.258.143.702 | 42.307.094.746 |
| Chi phí thuê dài hạn tòa VNT Tower 19 Nguyễn Trãi | 70.249.662.291 | 71.799.311.865 |
| Chi phí thuê dài hạn tại Starcity Lê Văn Lương | 12.364.426.649 | 12.623.517.560 |
| Chi phí xây dựng và sửa chữa chợ Nhật Tân | 9.042.661.432 | 9.219.968.515 |
| Chi phí thuê dài hạn 25 Tân Mai | 4.289.429.967 | 4.364.429.964 |
| Chi phí thuê dài hạn chỗ để xe ô tô tại Hàm B1 VNT Tower 19 Nguyễn Trãi | 20.375.967.993 | - |
| Chi phí trả trước dài hạn khác | 12.397.300 | 6.984.388 |
| | 298.474.208.765 | 284.194.034.918 |

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | <i>30 tháng 09 năm 2024</i> | <i>01 tháng 01 năm 2024</i> |
| Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước | 9.281.642.601 | 14.365.733.510 |
| | 9.281.642.601 | 14.365.733.510 |

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | <i>30 tháng 09 năm 2024</i> | <i>01 tháng 01 năm 2024</i> |
| Thuế thu nhập cá nhân | 10.117.899 | 28.588.599 |
| | 10.117.899 | 28.588.599 |

15. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | <i>30 tháng 09 năm 2024</i> | <i>01 tháng 01 năm 2024</i> |
| a) Ngắn hạn | | |
| Doanh thu nhận trước | 7.355.811.401 | 7.271.436.396 |
| | 7.355.811.401 | 7.271.436.396 |
| b) Dài hạn | | |
| Công ty CP DVTM tổng hợp Wincommerce | 189.810.216.234 | 193.953.152.529 |
| Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh | 4.182.330.847 | 4.266.917.311 |
| Công ty CP Bánh Givral | 50.357.574.214 | 51.545.844.798 |
| Công ty TNHH thiết bị y tế Sơn Dương | 4.556.096.722 | 4.637.660.941 |
| | 248.906.218.017 | 254.403.575.579 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B09a-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| | <i>30 tháng 09 năm 2024</i> | <i>01 tháng 01 năm 2024</i> |
| a) Ngắn hạn | | |
| Công ty CP Giáo dục quốc tế Thần Đồng | 36.008.500.000 | 36.008.500.000 |
| Công ty TNHH Gió Hát | 36.090.811.985 | 36.090.811.985 |
| Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà | 28.373.788.160 | 28.373.788.160 |
| Công ty CP BSC Việt Nam | 6.131.655.786 | 6.131.655.786 |
| Ngân hàng TMCP Quốc Dân | 6.000.220.000 | 6.000.220.000 |
| Phải trả, phải nộp khác | 1.315.051.641 | 1.206.057.347 |
| | 113.920.027.572 | 113.811.033.278 |
| b) Dài hạn | | |
| Công ty CP Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội | 220.500.000.000 | 220.500.000.000 |
| Công ty CP Giáo dục Quốc tế Thần Đồng | 200.000.000.000 | 200.000.000.000 |
| Công ty TNHH Gió Hát | 70.067.483.056 | 70.067.483.056 |
| Công ty CP Viptour - Togi | 28.071.584.236 | 26.089.209.473 |
| Ngân hàng TMCP Quốc Dân | 18.393.653.218 | 18.393.653.218 |
| Phải trả dài hạn khác | 1.489.133.922 | 1.137.000.748 |
| | 538.521.854.432 | 536.187.346.495 |

17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | | | |
|--|-------------------------|--------------------|------|-----------------------|
| | 01/01/2024 | Phát sinh trong kỳ | | 30/09/2024 |
| | Giá trị | Tăng | Giảm | Giá trị |
| Vay ngắn hạn | 2.500.000.000 | - | - | 2.500.000.000 |
| - Vay và nợ dài hạn đến hạn trả | 2.500.000.000 | - | - | 2.500.000.000 |
| Công ty CP Viptour-Togi | 2.500.000.000 | - | - | 2.500.000.000 |
| Vay dài hạn | 32.227.733.073 | - | - | 32.227.733.073 |
| Công ty CP Viptour-Togi | 32.227.733.073 | - | - | 32.227.733.073 |
| | 34.727.733.073 | - | - | 34.727.733.073 |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Tầng 23, Tòa nhà Leadvisors Tower, Số 643 Phạm Văn Đồng,
P. Cổ Nhuế 1, Q. Bắc Từ Liêm, Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 07 năm 2024
đến ngày 30 tháng 09 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

MẪU SỐ B09a-DN**18. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

| | Vốn điều lệ | Vốn khác của chủ sở hữu | Cổ phiếu quỹ | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | Lỗi lũy kế | Tổng cộng |
|---------------------------------|-------------------|-------------------------|--------------|-----------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------|
| Số dư tại ngày 01/01/2023 | 3.000.000.000.000 | 1.286.825.482 | (10.000) | 99.871.176.744 | 10.830.443.286 | (2.681.943.981.370) | 430.044.454.142 |
| Lãi trong năm | - | - | - | - | - | 59.134.101.897 | 59.134.101.897 |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | - | - | (469.243.356) | (469.243.356) |
| Số dư tại ngày 01/01/2024 | 3.000.000.000.000 | 1.286.825.482 | (10.000) | 99.871.176.744 | 10.830.443.286 | (2.623.279.122.829) | 488.709.312.683 |
| Lãi/(Lỗ) trong năm | - | - | - | - | - | 85.379.279 | 85.379.279 |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | - | - | (591.341.019) | (591.341.019) |
| Số dư tại ngày 30/09/2024 | 3.000.000.000.000 | 1.286.825.482 | (10.000) | 99.871.176.744 | 10.830.443.286 | (2.623.785.084.569) | 488.203.350.943 |

Đơn vị tính: VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B09a-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

19. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|-------------------------|-------------------------|
| | <i>Quý III năm 2024</i> | <i>Quý III năm 2023</i> |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 4.800.843.329 | 2.866.183.191 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 3.005.388.783 | 2.866.183.191 |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 1.795.454.546 | - |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 4.800.843.329 | 2.866.183.191 |

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | <i>Quý III năm 2024</i> | <i>Quý III năm 2023</i> |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ | 2.083.676.786 | 2.033.735.688 |
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản | 847.725.116 | - |
| | 2.931.401.902 | 2.033.735.688 |

21. DOANH THU TÀI CHÍNH

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | <i>Quý III năm 2024</i> | <i>Quý III năm 2023</i> |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 218.264.887 | 312.986.665 |
| | 218.264.887 | 312.986.665 |

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|-------------------------|-------------------------|
| | <i>Quý III năm 2024</i> | <i>Quý III năm 2023</i> |
| Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng tổn thất khoản đầu tư | 5.125.845.887 | (63.281.268.079) |
| Lãi tiền vay | 665.614.884 | 665.614.884 |
| | 5.791.460.771 | (62.615.653.195) |

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|-------------------------|-------------------------|
| | <i>Quý III năm 2024</i> | <i>Quý III năm 2023</i> |
| Chi phí nhân viên quản lý | 891.228.000 | 991.441.100 |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 1.684.518 | 29.722.820 |
| Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi | - | 1.508.885.648 |
| Chi bằng tiền khác | 577.938.277 | 842.999.875 |
| | 1.470.850.795 | 3.373.049.443 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B09a-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

24. NỢ KHÓ ĐÒI ĐÃ ĐƯA RA THEO DỐI NGOẠI BẢNG

| | Năm xử lý | Đơn vị tính: VND | |
|---|--------------|--------------------------|--------------------------|
| | | 30 tháng 09 năm 2024 | 01 tháng 01 năm 2024 |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn | | 1.143.933.229.981 | 1.143.933.229.981 |
| Công ty CP TM & Đầu tư Mạnh Hà | 2021 | 480.782.169.169 | 480.782.169.169 |
| Công ty CP 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 CP Bảo Linh | 2021 | 75.000.000.000 | 75.000.000.000 |
| Công ty CP 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 CP Robot Tosy | 2021 | 27823311313 | 27823311313 |
| Công ty CP đầu tư và xây dựng Sông Đà | 2021 | 20.635.963.722 | 20.635.963.722 |
| Công ty TNHH TMDV & SX Phi Kha Miền Bắc | 2021 | 5.344.267.999 | 5.344.267.999 |
| Công ty CP Vinafacade | 2021 | 5.522.659.768 | 5.522.659.768 |
| Công ty CP 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 CP truyền thông TVSHOPPING | 2021 | 2.337.931.029 | 2.337.931.029 |
| Công ty CP Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương | 2021 | 3.492.500.351 | 3.492.500.351 |
| Nguyễn Thị Tuyết | 2021 | 2.500.000.000 | 2.500.000.000 |
| Các đối tượng khác | 2021 | 2.813.547.643 | 2.813.547.643 |
| Phải thu ngắn hạn khác | | 899.375.408.667 | 919.801.317.758 |
| Lưu Duy Hưng | 2023 | 835.000.000 | 835.000.000 |
| Nguyễn Thị Dung | 2023 | 5.365.828.037 | 5.365.828.037 |
| Dương Thủy Chi | 2023 | 577.400.136 | 577.400.136 |
| Công ty CP Bình Dương Xanh | 2021 | 270.150.000.000 | 270.150.000.000 |
| Công ty TNHH VNT | 2021 | 161.545.208.763 | 181.971.117.854 |
| Công ty TNHH Phát triển TM và Đầu tư Việt Nam | 2021 | 56.768.170.073 | 56.768.170.073 |
| Công ty CP đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội | 2021 | 58.929.396.402 | 58.929.396.402 |
| Công ty CP TM & 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 CP Bảo Linh | 2021 | 7.236.369.444 | 7.236.369.444 |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Phú Nguyên | 2021 | 7.085.149.998 | 7.085.149.998 |
| Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Thương mại BMC Hà Nội | 2021 | 28.002.299.999 | 28.002.299.999 |
| Đầu tư vào Dự án 317 Trường Chinh của Cty BMC | 2021 | 904.349.500 | 904.349.500 |
| Công ty CP Đầu Tư Lam Hồng | 2021 | 35.515.056.108 | 35.515.056.108 |
| DA 25 Trần Khánh Dư - Bộ Tư Lệnh Bộ Đội Biên Phòng | 2021 | 2.132.720.000 | 2.132.720.000 |
| Nguyễn Khoa Điền | 2021 | 45.620.165.000 | 45.620.165.000 |
| Nguyễn Trịnh Minh Hà | 2021 | 35.300.000.000 | 35.300.000.000 |
| Đào Thị Diệp Hương | 2021 | 27.470.959.196 | 27.470.959.196 |
| Nguyễn Thị Xuyên | 2021 | 6.737.500.000 | 6.737.500.000 |
| Đào Vũ Nguyên | 2021 | 6.095.864.000 | 6.095.864.000 |
| Trần Thị Thu Hương | 2021 | 2.081.000.000 | 2.081.000.000 |
| Lê Tiến Ngọc | 2021 | 2.679.720.105 | 2.679.720.105 |
| Các đối tượng khác | 2021 | 29.533.550.110 | 29.533.550.110 |
| Chi phí ủng hộ xây dựng chùa An Hà - Tỉnh Bắc Giang | 2020 | 7.691.868.657 | 7.691.868.657 |
| Ông Hà Văn Thẩm | 2020 | 9.750.800.000 | 9.750.800.000 |
| Ông Hoàng Văn Tuyển | 2020 | 18.500.000.000 | 18.500.000.000 |
| Các đối tượng khác | 2020 | 9.072.734.922 | 9.072.734.922 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B09a-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

| | Năm xử lý | Đơn vị tính: VND | |
|--|--------------|--------------------------|--------------------------|
| | | 30 tháng 09 năm 2024 | 01 tháng 01 năm 2024 |
| Tài sản thiếu chờ xử lý | 2021 | 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 CP Đầu tư và xây dựng Sông Đà | 2023 | 8.289.079.493 | 8.289.079.493 |
| Các đối tượng khác | 2023 | 201.651.041 | 201.651.041 |
| Công ty CP 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 CP TM 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 CP Đầu tư và Xây lắp Thương mại BMC Hà Nội | 2021 | 66.000.000.000 | 66.000.000.000 |
| Công ty CP Đầu tư và Tư vấn Liên Việt | 2021 | 145.000.000.000 | 145.000.000.000 |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Gia Định | 2021 | 4.850.000.000 | 4.850.000.000 |
| Công ty CP BSC Việt Nam | 2021 | 2.146.109.684 | 2.146.109.684 |
| Công ty CP Đầu tư PVR Hà Nội | 2021 | 40.017.888.881 | 40.017.888.881 |
| Cộng | | 2.562.742.041.308 | 2.583.167.950.399 |

25. GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH LỢI NHUẬN SAU THUẾ QUÝ III/2024 SO VỚI QUÝ III/2023

| STT | CHỈ TIÊU | Quý III | | Chênh lệch | Tỷ lệ biến động (%) |
|-----|---|-----------------|------------------|------------------|---------------------|
| | | Năm nay | Năm trước | | |
| 1 | Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 4.800.843.329 | 2.866.183.191 | 1.934.660.138 | 67% |
| 2 | Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ | 2.931.401.902 | 2.033.735.688 | 897.666.214 | 44% |
| 3 | Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 1.869.441.427 | 832.447.503 | 1.036.993.924 | 125% |
| 4 | Doanh thu hoạt động tài chính | 218.264.887 | 312.986.665 | (94.721.778) | -30% |
| 5 | Chi phí tài chính | 5.791.460.771 | (62.615.653.195) | 68.407.113.966 | -109% |
| 6 | Chi phí bán hàng | - | - | - | - |
| 7 | Chi phí quản lý doanh nghiệp | 1.470.850.795 | 3.373.049.443 | (1.902.198.648) | -56% |
| 8 | Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | (5.174.605.252) | 60.388.037.920 | (65.562.643.172) | -109% |
| 9 | Lợi nhuận/(lỗ) khác | 20.425.902.484 | 25.617.082 | 20.400.285.402 | 79635% |
| 10 | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 15.251.297.232 | 60.413.655.002 | (45.162.357.770) | -75% |
| 11 | Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 15.251.297.232 | 60.413.655.002 | (45.162.357.770) | -75% |

Kết quả kinh doanh quý III năm 2024 lãi 15,25 tỷ đồng trong khi cùng kỳ năm trước lãi 60,41 tỷ đồng do các nguyên nhân chính như sau:

- Doanh thu chuyển nhượng bất động sản tăng 1,8 tỷ đồng, Giá vốn tương ứng 0,85 tỷ đồng nên Lợi nhuận gộp tăng 1 tỷ đồng.
- Doanh thu tài chính giảm khoảng 0,1 tỷ đồng do lãi tiền gửi ngân hàng giảm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B09a-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

- Chi phí tài chính tăng 68,4 tỷ đồng chủ yếu là do trong kỳ Công ty phải trích lập các khoản dự phòng đầu tư vào công ty con với số tiền 5,4 tỷ đồng trong khi cùng kỳ năm trước hoàn nhập dự phòng 63,3 tỷ đồng căn cứ tình hình tài chính của các công ty này.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 1,9 tỷ đồng chủ yếu là do trong năm trước Công ty phải trích lập dự phòng các khoản dự phòng công nợ quá hạn thanh toán khoảng 1,5 tỷ đồng, trong khi năm nay không phát sinh các khoản này.
- Thu nhập khác tăng 20,4 tỷ đồng chủ yếu là do trong kỳ Công ty đã thu hồi được một phần khoản công nợ khó đòi bằng tài sản với giá trị khoảng 20 tỷ đồng.

Như vậy, chênh lệch lợi nhuận giữa hai kỳ so sánh chủ yếu là do trong kỳ Công ty phải trích lập các khoản dự phòng, trong khi cùng kỳ năm trước ghi nhận các khoản hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư vào các Công ty con, Công ty ghi nhận kết quả thu hồi một phần các khoản công nợ khó đòi trong kỳ, các chỉ tiêu khác có biến động nhưng không ảnh hưởng trong yếu tố chỉ tiêu lợi nhuận kế toán Công ty.



Người lập
Nguyễn Thị Na
Ngày 29 tháng 10 năm 2024



Kế toán trưởng
Vũ Xuân Dương



Tổng Giám đốc
Phạm Hùng Việt

