

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

Số: 27/2025/CBTT- OGC
No: 27/2025/CBTT-OGC

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

-----o0o-----

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025
HaNoi, October 30, 2025

**CÔNG TY CỔ
PHẦN TẬP ĐOÀN
ĐẠI DƯƠNG**

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
INFORMATION DISCLOSURE**

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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG
DN: c=VN, st=HÀ NỘI, l=Quận Thanh Xuân, cn=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG,
0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0102278484
Date: 2025.10.30 15:01:23 +07'00'

To:

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 tự lập quý III năm 2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương/ Announcement of the Separate and Consolidated financial statements for the third quarter of 2025 of Ocean Group Joint Stock Company.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 30/10/2025 tại đường dẫn: <https://oceangroup.vn/quan-he-co-dong/>./ This information was published on the Company's website on October 30, 2025, as in the link: <https://oceangroup.vn/quan-he-co-dong/>.



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

Nơi nhận/ Recipients:

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

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



TỔNG GIÁM ĐỐC
Lê Vũ Hải



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 07 năm 2025
đến ngày 30 tháng 09 năm 2025**



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 - 24

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

MÃ SỐ B01a-DN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		82.124.454.816	53.604.670.575
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	8.826.089.150	20.986.453.949
	1. Tiền	111		826.089.150	6.486.453.949
	2. Các khoản tương đương tiền	112		8.000.000.000	14.500.000.000
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	36.446.508.333	6.703.341.667
	1. Chứng khoán kinh doanh	121		21.755.491.533	21.755.491.533
	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(14.308.983.200)	(15.052.149.866)
	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		29.000.000.000	-
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		27.251.530.717	16.002.516.829
	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	5.625.507.788	6.266.092.187
	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		52.093.000	35.599.420
	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	6.000.000.000	-
	4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	15.797.549.075	9.924.444.368
	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(223.619.146)	(223.619.146)
IV.	Hàng tồn kho	140		4.416.647.857	4.416.647.857
	1. Hàng tồn kho	141	10	4.416.647.857	4.416.647.857
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		5.183.678.759	5.495.710.273
	1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.097.460.176	4.409.491.690
	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		1.484.917.905.128	1.458.329.646.294
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		179.475.723.180	179.475.723.180
	1. Phải thu dài hạn khác	216	9	179.475.723.180	179.475.723.180
II.	Tài sản cố định	220		-	-
	1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	-	-
	- 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		32.920.879.241	32.396.501.639
	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	12	32.920.879.241	32.396.501.639
IV.	Đầu tư tài chính dài hạn	250		982.867.337.263	950.213.655.626
	1. Đầu tư vào công ty con	251	6	1.115.173.383.735	1.115.173.383.735
	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	(236.534.046.472)	(269.187.728.109)
V.	Tài sản dài hạn khác	260		289.653.965.444	296.243.765.849
	1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13	289.653.965.444	296.243.765.849
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)		270		1.567.042.359.944	1.511.934.316.869

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
(tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

MẪU SỐ B01a-DN

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
C.	NỢ PHẢI TRẢ	300		943.188.307.001	948.741.659.836
I.	Nợ ngắn hạn	310		138.652.121.388	139.166.862.495
	1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		2.060.498.031	2.489.521.461
	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	9.281.642.601	9.281.642.601
	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	68.699.500	93.070.800
	4. Phải trả người lao động	314		334.618.200	453.859.467
	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		6.800.000	0
	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	16	7.315.965.077	7.400.340.077
	7. Phải trả ngắn hạn khác	319	17	114.475.313.604	113.888.843.714
	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	4.050.000.000	4.500.000.000
	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.058.584.375	1.059.584.375
II.	Nợ dài hạn	330		804.536.185.613	809.574.797.341
	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	16	241.353.436.992	246.840.410.796
	2. Phải trả dài hạn khác	337	17	532.955.015.548	532.506.653.472
	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	18	30.227.733.073	30.227.733.073
D.	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		623.854.052.943	563.192.657.033
I.	Vốn chủ sở hữu	410	19	623.854.052.943	563.192.657.033
	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		-2.488.134.382.569	-2.548.795.778.479
	- Lợi nhuận chưa phân phối/ Lỗ lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		-2.548.795.778.479	-2.623.870.463.848
	- Lợi nhuận chưa phân phối/ Lỗ lũy kế kỳ này	421b		60.661.395.910	75.074.685.369
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)		440		1.567.042.359.944	1.511.934.316.869

Người lập
Nguyễn Thị Na
Ngày 30 tháng 10 năm 2025

Kế toán trưởng
Vũ Xuân Dương



Tổng Giám đốc
Lê Vũ Hải

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Tầng 23, Tòa nhà Leadvisors Tower, Số 643 Phạm Văn Đồng,
P. Nghĩa Đô, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 07 năm 2025
đến ngày 30 tháng 09 năm 2025

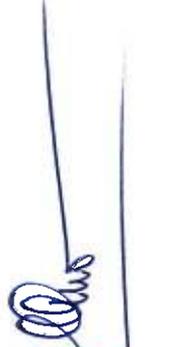
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

MẪU SỐ B02a-DN
Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III/2025	Quý III/2024	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
						Năm nay	Năm trước
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	3.534.463.932	4.800.843.329	9.638.244.471	21.273.435.699
2	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		3.534.463.932	4.800.843.329	9.638.244.471	21.273.435.699
3	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	11	21	2.194.839.909	2.931.401.902	6.596.181.127	14.516.499.606
4	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20	22	1.339.624.023	1.869.441.427	3.042.063.344	6.756.936.093
5	Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	512.042.710	218.264.887	29.225.197.195	344.217.099
6	Chi phí tài chính	22	23	(65.939.843.427)	5.791.460.771	(32.290.651.811)	22.547.640.711
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		664.864.884	665.614.884	1.106.196.492	1.982.374.763
7	Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
8	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	1.505.605.774	1.470.850.795	3.891.913.001	5.092.642.311
9	Lợi nhuận/(Lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22)-(25+26))	30		66.285.904.386	(5.174.605.252)	60.665.999.349	(20.539.129.830)
10	Thu nhập khác	31		63.507	20.425.909.091	63.507	20.625.910.091
11	Chi phí khác	32		4.666.946	6.607	4.666.946	1.400.982
12	Lợi nhuận/(Lỗ) khác (40=31-32)	40	25	(4.603.439)	20.425.902.484	(4.603.439)	20.624.509.109
13	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		66.281.300.947	15.251.297.232	60.661.395.910	85.379.279
14	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		66.281.300.947	15.251.297.232	60.661.395.910	85.379.279


Kế toán trưởng
Vũ Xuân Dương

Người lập
Nguyễn Thị Na
Ngày 30 tháng 10 năm 2025


Tổng Giám đốc
Lê Vũ Hải



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	60.661.395.910	85.379.279
2	Điều chỉnh cho các khoản:			
	Khấu hao TSCĐ	02	-	-
	Các khoản dự phòng	03	(33.396.848.303)	20.565.265.948
	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(29.225.197.195)	(344.217.099)
	Chi phí lãi vay	06	1.106.196.492	1.982.374.763
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(854.453.096)	22.288.802.891
	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(4.428.601.549)	(7.434.183.541)
	(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	-	8.365.351.449
	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(6.208.549.327)	(10.699.114.898)
	(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	6.589.800.405	(14.280.173.847)
	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1.000.000)	(1.000.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(4.902.803.567)	(1.760.317.946)
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	(524.377.602)	-
2	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(35.000.000.000)	-
3	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	28.716.816.370	219.599.986
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(6.807.561.232)	219.599.986
III	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1	Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(450.000.000)	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(450.000.000)	-
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(12.160.364.799)	(1.540.717.960)
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	20.986.453.949	22.944.111.995
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	8.826.089.150	21.403.394.035

Người lập
Nguyễn Thị Na
Ngày 30 tháng 10 năm 2025

Kế toán trưởng
Vũ Xuân Dương



Tổng Giám đốc
Lê Vũ Hải

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 22 số 0102278484 ngày 25 tháng 8 năm 2025 do Sở Tài chính 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 Nghĩa Đô, 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 Phát triển Tài nguyên thiên nhiên Đại Dương	Hà Nội	75,05	75,05	Trồng và chăm sóc rừng, khai thác gỗ
3	Công ty Cổ phần Sở giao dịch hàng hóa INFO (*)	Hà Nội	100	100	Sàn giao dịch hàng hóa
4	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 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.

(**): 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.

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

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

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Báo cáo tài chính riêng 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 theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

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 hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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:

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ và các khoản đầu tư tài chính.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính và các khoản vay.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi 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 của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác

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.

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 năm 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 năm 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 Bảng Cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào Công ty con, góp vốn liên doanh, đầu tư vào Công ty liên kết và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh 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.

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

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

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

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

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

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

	Năm 2025
	Số năm
Phương tiện vận tải	8
Dụng cụ quản lý	3
Tài sản cố định khác	3

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 năm.

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

Phần mềm máy tính và tài sản vô hình khác được ghi nhận ban đầu theo giá mua trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Phần mềm máy tính và tài sản cố định vô hình khác được phân bổ vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng với thời gian là 03 năm.

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

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước 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 trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 3 năm.

Chi phí trả trước tiền thuê văn phòng và trung tâm thương mại

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.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm: doanh thu nhận trước (như: số tiền thu trước của khách hàng trong nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, cơ sở hạ tầng); không bao gồm: tiền nhận trước của người mua mà Công ty chưa cung cấp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.

Doanh thu nhận trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng căn cứ trên số kỳ đã thu tiền trước.

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

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

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

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

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

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty.

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

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

Doanh thu bán hàng

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 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 phân 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:

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

- (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.

Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác: Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp trong năm theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

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

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 năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

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.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
Tiền mặt và Tiền gửi ngân hàng	826.089.150	6.486.453.949
Các khoản tương đương tiền	8.000.000.000	14.500.000.000
	<u>8.826.089.150</u>	<u>20.986.453.949</u>

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

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND			
	01 tháng 01 năm 2025			
	30 tháng 09 năm 2025	01 tháng 01 năm 2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a) Chứng khoán kinh doanh	21.755.491.533	(14.308.983.200)	21.755.491.533	(15.052.149.866)
Công ty CP Đầu tư PVR Hà Nội	18.184.066.533	(14.308.983.200)	18.184.066.533	(15.052.149.866)
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	1.115.173.383.735	(236.534.046.472)	1.115.173.383.735	(269.187.728.109)
Công ty CP One Capital Hospitality	1.100.999.642.844	(222.360.305.581)	1.100.999.642.844	(255.013.987.218)
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

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>30/09/2025</i>	<i>01/01/2025</i>
Phải thu khách hàng mua căn hộ	4.885.507.788	5.202.283.037
Các đối tượng khác	740.000.000	1.063.809.150
	5.625.507.788	6.266.092.187

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>30/09/2025</i>	<i>01/01/2025</i>
Công ty CP Bánh Givral	6.000.000.000	-
	6.000.000.000	-

9. PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>30/09/2025</i>	<i>01/01/2025</i>
a) Ngắn hạn		
Các khoản tạm ứng	14.967.583.546	9.621.087.850
Các đối tượng phải thu khác	829.965.529	303.356.518
	15.797.549.075	9.924.444.368
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	2.173.000
	179.475.723.180	179.475.723.180

10. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>30/09/2025</i>	<i>01/01/2025</i>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	4.416.647.857	4.416.647.857
	4.416.647.857	4.416.647.857

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. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2025	1.265.781.818	113.430.000	1.379.211.818
Mua trong năm	-	-	-
Tại ngày 30/09/2025	1.265.781.818	113.430.000	1.379.211.818
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2025	1.265.781.818	113.430.000	1.379.211.818
Khấu hao trong năm	-	-	-
Tại ngày 30/09/2025	1.265.781.818	113.430.000	1.379.211.818
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2025	-	-	-
Tại ngày 30/09/2025	-	-	-

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>30/09/2025</i>	<i>01/01/2025</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	2.665.827.616	2.141.450.014
	32.920.879.241	32.396.501.639

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>30/09/2025</i>	<i>01/01/2025</i>
Chi phí thuê dài hạn TTTM tại Làng Quốc tế Thăng Long	136.893.241.491	139.884.449.946
Chi phí thuê dài hạn TTTM Ninh Bình Plaza	39.859.542.310	40.908.493.354
Chi phí thuê dài hạn tòa VNT Tower 19 Nguyễn Trãi	87.960.137.676	89.959.257.132
Chi phí thuê dài hạn tại Starcity Lê Văn Lương	12.018.972.101	12.278.063.012
Chi phí xây dựng và sửa chữa chợ Nhật Tân	8.806.251.988	8.983.559.071
Chi phí thuê dài hạn 25 Tân Mai	4.110.463.482	4.219.306.260
Chi phí trả trước dài hạn khác	5.356.396	10.637.074
	289.653.965.444	296.243.765.849

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>30/09/2025</i>	<i>01/01/2025</i>
Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước	9.281.642.601	9.281.642.601
	9.281.642.601	9.281.642.601

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

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>30/09/2025</i>	<i>01/01/2025</i>
Thuế thu nhập cá nhân	68.699.500	93.070.800
	68.699.500	93.070.800

16. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>30/09/2025</i>	<i>01/01/2025</i>
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước	7.315.965.077	7.400.340.077
	7.315.965.077	7.400.340.077
b) Dài hạn		
Công ty CP DVTM tổng hợp Wincommerce	184.139.510.415	188.279.146.707
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh	4.069.548.895	4.154.135.359
Công ty CP Bánh Givral	48.831.587.122	49.976.077.441
Công ty TNHH thiết bị y tế Sơn Dương	4.312.790.560	4.431.051.289
	241.353.436.992	246.840.410.796

17. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>30/09/2025</i>	<i>01/01/2025</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	6.000.000.000	6.000.000.000
Phải trả, phải nộp khác	1.870.557.673	1.284.087.783
	114.475.313.604	113.888.843.714
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	29.402.064.004	28.295.867.512
Ngân hàng TMCP Quốc Dân	12.393.653.218	12.393.653.218
Phải trả dài hạn khác	591.815.270	1.249.649.686
	532.955.015.548	532.506.653.472

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

18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Phát sinh trong kỳ		30/09/2025
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
Vay ngắn hạn	4.500.000.000	-	450.000.000	4.050.000.000
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	4.500.000.000	-	450.000.000	4.050.000.000
<i>Công ty CP Viptour-Togi</i>	<i>4.500.000.000</i>	-	<i>450.000.000</i>	<i>4.050.000.000</i>
Vay dài hạn	30.227.733.073	-	-	30.227.733.073
<i>Công ty CP Viptour-Togi</i>	<i>30.227.733.073</i>	-	-	<i>30.227.733.073</i>
	34.727.733.073	-	450.000.000	34.277.733.073

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Tầng 23, Tòa nhà Leadvisors Tower, Số 643 Phạm Văn Đồng,
P. Nghĩa Đô, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 07 năm 2025
đến ngày 30 tháng 09 năm 2025

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

MÀU SỐ B09a-DN**19. 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 01/01/2024	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 trong năm	-	-	-	-	-	75.074.685.369	75.074.685.369
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(591.341.019)	(591.341.019)
Số dư tại ngày 31/12/2024	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/(Lỗ) trong kỳ	-	-	-	-	-	60.661.395.910	60.661.395.910
Số dư tại ngày 30/09/2025	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	99.871.176.744	10.830.443.286	(2.488.134.382.569)	623.864.052.943

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

20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Đơn vị tính: VND
	Quý III năm 2025
	Quý III năm 2024
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.534.463.932
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.087.259.587
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	447.204.345
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.534.463.932

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Đơn vị tính: VND
	Quý III năm 2025
	Quý III năm 2024
Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.194.839.909
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-
	2.194.839.909

22. DOANH THU TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND
	Quý III năm 2025
	Quý III năm 2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	512.042.710
	512.042.710

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND
	Quý III năm 2025
	Quý III năm 2024
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng tổn thất khoản đầu tư	(66.604.708.311)
Lãi tiền vay	664.864.884
	(65.939.843.427)

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Đơn vị tính: VND
	Quý III năm 2025
	Quý III năm 2024
Chi phí nhân viên quản lý	656.885.700
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.760.226
Chi bằng tiền khác	846.959.848
	1.505.605.774

25. LỢI NHUẬN KHÁC

	Đơn vị tính: VND
	Quý III năm 2025
	Quý III năm 2024
Thu nhập khác	63.507
Chi phí khác	4.666.946
	(4.603.439)

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

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

	Năm xử lý	30/09/2025	Đơn vị tính: VND 01/01/2025
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	27.823.311.313	27.823.311.313
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	899.375.408.667
Lưu Duy Hưng	2023	835.000.000	835.000.000
Nguyễn Thị Dung	2023	5.365.828.037	5.365.828.037
Dương Thùy Chi	2023	577.400.136	577.400.136
Công ty CP 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 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
Dự án 317 Trường Chinh	2021	904.349.500	904.349.500
Công ty CP Đầu Tư Lam Hồng	2021	35.515.056.108	35.515.056.108
Dự án 25 Trần Khánh Dư	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 Tuyên	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	
		30/09/2025	01/01/2025
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	2.562.742.041.308

27. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính và công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 4.

Các loại công cụ tài chính

Tài sản tài chính

	Giá trị sổ kế toán			
	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	8.826.089.150	-	20.986.453.949	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	143.898.780.043	(223.619.146)	138.666.259.735	(223.619.146)
Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.000.000.000	-	-	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn	50.755.491.533	(14.308.983.200)	21.755.491.533	(15.052.149.866)
Đầu tư tài chính dài hạn	1.219.401.383.735	(236.534.046.472)	1.219.401.383.735	(269.187.728.109)
Tổng cộng	1.428.881.744.461	(251.066.648.818)	1.400.809.588.952	(284.463.497.121)

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

Công nợ tài chính

	Giá trị số kế toán	
	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Các khoản vay	34.277.733.073	34.727.733.073
Phải trả người bán, phải trả khác	388.230.261.487	387.769.065.518
Tổng cộng	422.507.994.560	422.496.798.591

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210") cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái, lãi suất và giá. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường hoạt động giao dịch các công cụ tài chính này.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết. Hội đồng Quản trị của Công ty xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào công ty con và công ty liên kết như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư, v.v Các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này trong tương lai gần.

Quản lý rủi ro về giá hàng hóa

Công ty mua nguyên vật liệu, hàng hóa từ các nhà cung cấp trong và ngoài nước để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Do vậy, Công ty sẽ chịu rủi ro từ việc thay đổi giá bán của nguyên vật liệu, hàng hóa.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

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

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các cổ đông cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	Dưới 1 năm	Từ 1 – 5 năm	Sau 5 năm	Tổng cộng
Tại ngày 30/09/2025	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	8.826.089.150	-	-	8.826.089.150
Phải thu khách hàng, phải thu khác	21.199.437.717	122.475.723.180	-	143.675.160.897
Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.000.000.000	-	-	6.000.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	36.446.508.333	-	-	36.446.508.333
Đầu tư tài chính dài hạn	104.228.000.000	-	878.619.644.954	982.847.644.954
Tổng cộng tài sản tài chính	176.700.035.200	122.475.723.180	878.619.644.954	1.177.795.403.334
Các khoản vay	4.050.000.000	30.227.733.073	-	34.277.733.073
Phải trả người bán, phải trả khác	75.775.245.939	312.455.015.548	-	388.230.261.487
Tổng cộng công nợ tài chính	79.825.245.939	342.682.748.621	-	422.507.994.560
Chênh lệch thanh khoản thuần	96.874.789.261	(220.207.025.441)	878.619.644.954	755.287.408.774
	Dưới 1 năm	Từ 1 – 5 năm	Sau 5 năm	Tổng cộng
Tại ngày 01/01/2025	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	20.986.453.949	-	-	20.986.453.949
Phải thu khách hàng, phải thu khác	15.966.917.409	122.475.723.180	-	138.442.640.589
Đầu tư tài chính ngắn hạn	6.703.341.667	-	-	6.703.341.667
Đầu tư tài chính dài hạn	104.228.000.000	-	845.985.655.626	950.213.655.626
Tổng cộng tài sản tài chính	147.884.713.025	122.475.723.180	845.985.655.626	1.116.346.091.831
Các khoản vay	4.500.000.000	30.227.733.073	-	34.727.733.073
Phải trả người bán, phải trả khác	75.762.412.046	312.006.653.472	-	387.769.065.518
Tổng cộng công nợ tài chính	80.262.412.046	342.234.386.545	-	422.496.798.591
Chênh lệch thanh khoản thuần	67.622.300.979	(219.758.663.365)	845.985.655.626	693.849.293.240

Ban Tổng Giám đốc đánh giá rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

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

28. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

Các bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần 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 One Capital Hospitality (OCH)	Công ty con
Công ty Cổ phần Tân Việt	Công ty con của OCH
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	Công ty con của OCH
Công ty TNHH MTV Sao Hóm Nha Trang	Công ty con của OCH
Quỹ đầu tư cơ hội đặc biệt Leadvisors	Công ty con của OCH
Công ty Cổ phần One Capital Consumer (OCC)	Công ty con của OCH
Công ty TNHH Thực phẩm sạch JP	Công ty con của OCC
Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiên (KTT)	Công ty con của OCC
Công ty Cổ phần Kem Tin Phát	Công ty con của KTT
Công ty TNHH Thực phẩm Fuji	Công ty con của KTT
Công ty Cổ phần Bánh Givral (Givral)	Công ty con của OCC
Công ty TNHH Sản xuất Bình Hưng (Bình Hưng)	Công ty con của Givral
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Công ty liên kết
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và các cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt	Ảnh hưởng đáng kể

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

(i) Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Quý III năm 2025	Quý II năm 2024
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Tổng Giám đốc	Lương và thù lao	510.000.000	510.000.000

Trong đó chi tiết như sau:

Họ và tên	Chức danh	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
<i>Đơn vị tính: VND</i>			
Hội đồng Quản trị		270.000.000	270.000.000
Bà Lê Thị Việt Nga	Chủ tịch HĐQT	150.000.000	150.000.000
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên HĐQT	30.000.000	30.000.000
Ông Lê Đình Quang	Thành viên HĐQT	30.000.000	30.000.000
Ông Nguyễn Dũng Minh	Thành viên HĐQT	30.000.000	30.000.000
Ông Nguyễn Đức Minh	Thành viên HĐQT	30.000.000	30.000.000
Ban Kiểm soát		60.000.000	60.000.000
Bà Dương Thị Mai Hương	Trưởng Ban kiểm soát	30.000.000	30.000.000
Bà Lê Thị Bích Hạnh	Thành viên BKS	15.000.000	15.000.000
Bà Trần Thị Chung	Thành viên BKS	15.000.000	15.000.000
Ban Tổng Giám đốc		180.000.000	180.000.000
Ông Phạm Hùng Việt	Tổng Giám đốc	-	180.000.000
Ông Lê Vũ Hải	Tổng Giám đốc (Từ 16/12/2024) Phó Tổng Giám đốc (Từ 15/5/2024)	180.000.000	-

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

(ii) Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan	Tính chất giao dịch	Đơn vị tính: VND	
		Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Bán hàng		381.496.774	381.496.774
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Thuê văn phòng	381.496.774	381.496.774
Doanh thu tài chính		92.000.000	-
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Lãi cho vay	92.000.000	-
Chi phí tài chính		664.864.884	665.614.884
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	Lãi vay	664.864.884	665.614.884

(iii) Số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan	Tính chất giao dịch	Đơn vị tính: VND	
		30/09/2025	01/01/2025
Phải thu về cho vay ngắn hạn		6.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Nợ gốc	6.000.000.000	-
Phải thu khác		168.000.000	-
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Lãi cho vay	168.000.000	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.525.987.097	1.525.987.092
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Thuê văn phòng	1.525.987.097	1.525.987.092
Vay và nợ ngắn hạn		4.050.000.000	2.500.000.000
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	Vay	4.050.000.000	2.500.000.000
Phải trả khác ngắn hạn		29.402.064.004	26.089.209.473
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	Lãi vay	29.402.064.004	26.089.209.473
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		48.831.587.122	51.545.844.798
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Thuê VP	48.831.587.122	51.545.844.798
Vay và nợ dài hạn		30.227.733.073	32.227.733.073
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	Vay	30.227.733.073	32.227.733.073

29. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào khác xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán cần được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng này.

30. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu trên Bảng cân đối kế toán được so sánh với số liệu báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo Kết quả kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được so sánh với Báo cáo tài chính cùng kỳ năm 2024 đã được công bố thông tin.

Người lập
Nguyễn Thị Na
Ngày 30 tháng 10 năm 2025

Kế toán trưởng
Vũ Xuân Dương

Tổng Giám đốc
Lê Vũ Hải

