

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:010227848
4
Date: 2025.10.30 15:00:29 +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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ III NĂM 2025**



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	2 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	5 - 6
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	7 – 30

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Mẫu số B01a-DN/HN
Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		841.569.811.696	676.236.857.416
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	179.983.971.729	190.735.461.868
1. Tiền	111		126.783.971.729	73.435.461.868
2. Các khoản tương đương tiền	112		53.200.000.000	117.300.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		73.696.406.157	32.738.333.738
1. Chứng khoán kinh doanh	121	6	21.755.664.092	21.755.664.092
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(14.309.062.559)	(15.052.229.225)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	66.249.804.624	26.034.898.871
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		424.743.483.378	197.129.141.591
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	293.524.626.596	27.957.315.328
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	82.646.958.319	66.872.330.619
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	6.358.959.999	5.900.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	223.919.918.045	274.516.712.466
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(183.498.794.969)	(180.109.612.335)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		1.791.815.388	1.992.395.513
IV. Hàng tồn kho	140	11	140.721.253.751	233.301.649.588
1. Hàng tồn kho	141		141.654.895.175	335.554.876.361
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(933.641.424)	(102.253.226.773)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		22.424.696.681	22.332.270.631
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		5.388.736.421	3.121.996.508
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.535.553.356	9.825.446.307
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		9.500.406.904	9.384.827.816
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.918.853.855.878	3.832.374.243.764
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		325.060.854.410	323.836.126.954
1. Phải thu dài hạn khác	216	10	325.060.854.410	323.836.126.954
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		520.297.301.324	482.842.470.131
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	415.870.791.965	427.179.420.965
- Nguyên giá	222		846.759.368.909	830.786.741.015
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(430.888.576.944)	(403.607.320.050)
2. Tài sản cố định vô hình	227		104.426.509.359	55.663.049.166
- Nguyên giá	228		126.755.238.188	75.516.700.065
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(22.328.728.829)	(19.853.650.899)
III. Bất động sản đầu tư	230		20.274.817.290	21.178.712.553
1. Nguyên giá	231		36.155.810.460	36.155.810.460
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(15.880.993.170)	(14.977.097.907)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		212.967.744.561	214.342.763.029
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	212.967.744.561	214.342.763.029
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250		2.300.536.091.449	2.293.114.255.643
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	6	212.245.860.717	208.114.255.643
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	6	2.101.423.700.000	2.101.423.700.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(13.133.469.268)	(16.423.700.000)
V. Tài sản dài hạn khác	260		539.717.046.844	497.059.915.454
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	14	455.149.612.840	464.684.457.865
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		198.760.689	241.943.120
3. Lợi thế thương mại	269	15	84.368.673.315	32.133.514.469
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		4.760.423.667.574	4.508.611.101.180

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Mẫu số B01a-DN/HN

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.889.430.580.994	2.773.612.325.843
I. Nợ ngắn hạn	310		954.672.411.339	723.732.909.020
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		142.349.062.502	28.583.088.332
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	14.456.438.011	15.629.071.900
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	286.912.798.898	229.203.463.779
4. Phải trả người lao động	314		23.293.351.990	11.867.951.136
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	42.293.918.835	13.117.056.461
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	19	5.895.727.142	5.882.416.956
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	202.750.622.218	249.320.115.674
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	224.993.080.431	155.296.663.881
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	3.386.672.199
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		11.727.411.312	11.446.408.702
II. Nợ dài hạn	330		1.934.758.169.655	2.049.879.416.823
1. Phải trả người bán dài hạn	331		2.235.664.458	2.625.664.458
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	19	192.521.849.870	196.864.333.355
3. Phải trả dài hạn khác	337	20	540.191.342.482	540.883.536.898
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	1.160.000.000.000	1.270.000.000.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		39.809.312.845	39.505.882.112
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.870.993.086.580	1.734.998.775.337
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	1.870.993.086.580	1.734.998.775.337
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
- Cổ phiếu cổ đông có quyền biểu quyết	411a		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		6.270.825.481	6.270.825.481
4. Cổ phiếu quỹ	415		(10.000)	(10.000)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		105.856.715.439	105.495.925.035
6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		14.345.072.839	14.345.072.839
7. Lỗ lũy kế sau thuế chưa phân phối	421		(2.380.908.873.036)	(2.448.628.588.999)
- Lợi nhuận chưa phân phối / Lỗ lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(2.459.647.994.624)	(2.549.088.409.927)
- Lợi nhuận chưa phân phối/Lỗ lũy kế kỳ này	421b		78.739.121.588	100.459.820.928
8. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		1.125.429.355.857	1.057.515.550.981
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		4.760.423.667.574	4.508.611.101.180

Người lập
Nguyễn Thị Na
Ngày 30 tháng 10 năm 2025

Kế toán trưởng
Vũ Xuân Dương

Tổng Giám đốc
Lê Vũ Hải



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

Mẫu số B02a-DN/HN
Đơn vị tính: VND

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		702.874.731.216	604.401.887.785	1.030.713.087.636	896.715.208.715
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		36.564.447.907	23.092.810.810	52.805.985.129	30.594.936.550
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	23	666.310.283.309	581.309.076.975	977.907.102.507	866.120.272.165
4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	11	24	268.942.589.122	235.047.963.299	479.402.153.769	431.939.213.463
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		397.367.694.187	346.261.113.676	498.504.948.738	434.181.058.702
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	3.218.314.339	5.785.622.318	8.339.096.446	17.561.625.867
7. Chi phí tài chính	22	26	27.592.594.997	46.680.679.277	81.267.387.353	99.743.912.085
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		28.116.664.428	26.749.345.845	81.998.969.900	79.799.297.408
8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		10.452.902.286	8.699.405.644	32.481.605.074	23.497.839.338
9. Chi phí bán hàng	25		125.841.546.612	107.737.666.378	179.800.498.409	153.711.631.575
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		33.974.517.693	110.286.613.377	87.614.471.614	164.367.675.273
11. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22+24)-(25+26))	30		223.830.251.510	96.041.182.606	190.643.292.882	57.417.304.974
12. Thu nhập khác	31		82.942.616	78.478.543.948	108.818.266	78.912.459.466
13. Chi phí khác	32		2.888.405.775	5.640.666.150	8.800.660.328	11.846.638.412
14. (Lỗ)/Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	27	(2.805.463.159)	72.837.877.798	(8.691.842.062)	67.065.821.054
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		221.024.788.351	168.879.060.404	181.951.450.820	124.483.126.028
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		28.643.362.147	17.733.205.634	34.176.038.981	24.403.860.954
17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	52		(22.377.508)	42.069.144	346.613.167	(70.878.029)
18. (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		192.403.803.712	151.103.785.626	147.428.798.672	100.150.143.103
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		76.685.141.394	28.569.358.464	78.739.121.588	32.856.853.135
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		115.718.662.318	122.534.427.162	68.689.677.084	67.293.289.968
21. (Lỗ)/Lợi nhuận cơ bản trên cổ phiếu	70		256	96	262	110



[Signature]
Lê Vũ Hải

[Signature]
Kế toán trưởng
Vũ Xuân Dương

Người lập
Nguyễn Thị Na
Ngày 30 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mẫu số B03a-DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
		Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	01	181.951.450.820	124.483.126.028
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	36.024.546.972	35.700.898.624
Các khoản dự phòng	03	289.426.660	91.606.580.071
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại	04	(162.625.305)	-
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(40.658.076.215)	(17.561.625.867)
Chi phí lãi vay	06	82.074.969.900	53.049.951.562
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	259.519.692.832	287.278.930.418
Thay đổi các khoản phải thu	09	(224.638.193.801)	(101.774.699.138)
Thay đổi hàng tồn kho	10	(24.396.016.387)	7.994.383.086
Thay đổi các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	142.201.857.396	(50.849.288.113)
Thay đổi chi phí trả trước	12	7.405.967.864	(5.298.598.370)
Tiền lãi vay đã trả	14	(82.313.261.560)	(54.344.917.781)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(26.184.644.097)	(38.589.462.853)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(655.458.670)	(686.801.612)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	50.939.943.577	43.729.545.637
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	(67.735.543.619)	(4.609.988.908)
2. Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	23.728.704	12.909.091
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(45.814.905.753)	(10.021.886.841)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	5.563.340.001	31.170.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.000.000.000)	-
6. Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	31.894.814.141	1.169.701.963
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(77.068.566.526)	17.720.735.305



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)
(tiếp theo)

Mẫu số B03a-DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
		Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của cổ đông	31	55.680.716.260	-
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	120.573.158.851	47.259.528.146
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(160.876.742.301)	(32.398.031.809)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	15.377.132.810	14.861.496.337
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(10.751.490.139)	76.311.777.279
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	190.735.461.868	197.951.313.504
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	179.983.971.729	274.263.090.783

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 HỢP NHẤT

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 08 năm 2024 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, TP. Hà Nội, Việt Nam

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh sản giao dịch bất động sản (trừ định giá bất động sản);
- Kinh doanh trung tâm thương mại;
- Kinh doanh khách sạn và dịch vụ;
- Sản xuất và kinh doanh bánh kẹo.

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:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ tại ngày cuối kỳ (%)	Quyền biểu quyết của Công ty mẹ		Hoạt động kinh doanh chính
			Cuối kỳ (%)	Đầu năm (%)	
Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (*)	Hà Nội	55,60%	55,60%	55,60%	Du lịch, nhà hàng, khách sạn
Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại Dương (**)	Hà Nội	75,05%	75,05%	75,05%	Trồng rừng, chăm sóc rừng, khai thác gỗ, sản xuất gỗ
Công ty Cổ phần Sở giao dịch hàng hóa INFO (**)	Hà Nội	100,00%	100,00%	100,00%	Sản giao dịch hàng hóa
Công ty Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam (**)	Hà Nội	100,00%	100,00%	100,00%	Kinh doanh bất động sản

102
CỔ
CỔ
ÁP
ẠI
HF

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (OCH) có các Công ty con tại ngày kết thúc kỳ kế toán bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích trực tiếp của OCH tại ngày cuối kỳ (%)	Quyền biểu quyết của OCH		Hoạt động kinh doanh chính
			Cuối kỳ (%)	Đầu năm (%)	
Công ty Cổ phần Tân Việt	Nha Trang	51,42%	51,42%	51,42%	Kinh doanh khách sạn
Công ty Cổ phần Viptour – Togi	Hà Nội	86,13%	86,13%	86,13%	Đầu tư, thực hiện dự án
Công ty Cổ phần Sao Hóm Nha Trang	Nha Trang	99,99%	99,99%	99,99%	Kinh doanh khách sạn
Quý Đầu tư cơ hội đặc biệt Leadvisors	Hà Nội	99,63%	100,00%	100,00%	Quý đầu tư chứng khoán
Công ty Cổ phần One Capital Consumer (OCC)	Hà Nội	62,67%	62,72%	-	Sản xuất, kinh doanh thực phẩm
Công ty Cổ phần Bánh Givral (Công ty con của OCC)	Hồ Chí Minh	62,67%	99,99%	50,77%	Sản xuất, kinh doanh các loại bánh
Công ty TNHH Thực phẩm sạch JP (Công ty con của OCC)	Sơn La	62,67%	100,00%	100,00%	Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt, thủy sản.
Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiên (Công ty con của OCC) (KTT)	Hà Nội	62,66%	99,98%	99,98%	Sản xuất, kinh doanh các loại kem, chè
Công ty TNHH Sản xuất Bình Hưng (Công ty con của Givral)	Bắc Ninh	62,67%	100,00%	100,00%	Cho thuê nhà xưởng khu Công nghiệp
Công ty Cổ phần Kem Tin Phát (Công ty con của KTT)	Hà Nội	62,58%	99,87%	99,87%	Chế biến sữa và các sản phẩm từ Sữa
Công ty TNHH Thực phẩm Fuji (Công ty con của KTT)	Hà Nội	31,96%	51%	-	Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt, thủy sản.

(**) Các công ty đã dừng hoạt động và không có hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ. 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.

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

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ tại ngày cuối kỳ (%)	Quyền biểu quyết của Công ty mẹ		Hoạt động kinh doanh chính
			Cuối kỳ (%)	Đầu năm (%)	
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang (*)	Bắc Ninh	21,00%	21,00%	21,00%	Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất 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 VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KỶ 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. 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:

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Hợp nhất kinh doanh

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. 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.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm.

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản có khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

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

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MÃU SỐ B 09a-DN/HN

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

xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

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.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MÃU SỐ B 09a-DN/HN

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

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

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào 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. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	Năm 2025
	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc, thiết bị	03 - 15
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị văn phòng	03 - 08
Tài sản cố định khác	03 - 08

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

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

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền thuê đất và phần mềm máy tính được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền thuê đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất. Giá trị phần mềm máy tính và tài sản cố định vô hình khác được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng, vật kiến trúc do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

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

	Năm 2025
	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	50
Máy móc, thiết bị	10

Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

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:

- (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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Tiền mặt và tiền gửi ngân hàng	126.783.971.729	73.435.461.868
- Tiền mặt	4.340.815.057	8.247.593.000
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	122.396.842.339	65.146.223.191
- Tiền đang chuyển	46.314.333	41.645.677
Các khoản tương đương tiền	53.200.000.000	117.300.000.000
	179.983.971.729	190.735.461.868

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
a. Chứng khoán kinh doanh	21.755.664.092	21.755.664.092
Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội	18.184.066.533	18.184.066.533
Công ty Cổ phần Fafilm thành phố Hồ Chí Minh	3.571.425.000	3.571.425.000
Đầu tư chứng khoán khác	172.559	172.559
b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	66.249.804.624	26.034.898.871
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng	66.249.804.624	26.034.898.871
c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	2.101.423.700.000	2.101.423.700.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	4.423.700.000	4.423.700.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	12.000.000.000	12.000.000.000
Công ty Cổ Phần IDS Equity Holdings	2.085.000.000.000	2.085.000.000.000
d. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	212.245.860.717	208.114.255.643
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	212.245.860.717	208.114.255.643

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Công ty TNHH Bánh Kem Hoàn Hảo	27.210.775.636	1.847.172.709
Công ty TNHH Thương mại B&B Bakery	45.233.439.717	-
Công ty TNHH Bánh Kem Quỳnh Thư	37.337.275.286	-
Công ty TNHH Vang Ngon SAIGON NO.1	32.555.056.820	-
Công ty TNHH Bánh Kem Quỳnh Hương	30.663.946.104	-
Công ty Cổ phần Thương mại Mika	6.647.496.885	6.647.496.885
Phải thu khách hàng mua căn hộ	4.885.507.788	5.202.283.037
Các khách hàng khác	108.991.128.360	14.260.362.697
	293.524.626.596	27.957.315.328

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	43.284.161.557	43.284.161.557
Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư-Viptour	18.267.900.000	18.267.900.000
Các đối tượng khác	21.094.896.762	5.320.269.062
	82.646.958.319	66.872.330.619

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty Cổ phần Robot Tosy	5.786.659.999	5.900.000.000
Đối tượng khác	572.300.000	-
	6.358.959.999	5.900.000.000

10. PHẢI THU KHÁC

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Bà Nguyễn Thị Dung	53.200.000.000	53.200.000.000
Phải thu ứng tiền cho các cá nhân tại Công ty Viptour - Togi	46.240.000.000	46.240.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư	14.663.642.060	14.663.642.060
Phải thu ngắn hạn khác	109.816.275.985	160.413.070.406
	223.919.918.045	274.516.712.466
b. Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược dài hạn	145.585.131.230	144.362.576.774
Công ty TNHH VNT	78.027.802.500	78.027.802.500
Công ty Cổ phần 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
Các đối tượng khác	64.673.000	62.500.000
	325.060.854.410	323.836.126.954

11. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	44.382.181.571	24.933.391.662
Công cụ, dụng cụ	1.926.823.562	1.464.041.433
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	79.643.915.969	297.826.379.196
Thành phẩm tồn kho	9.019.056.259	5.419.083.016
Hàng hóa	6.682.917.814	5.911.981.054
	141.654.895.175	335.554.876.361
Dự phòng giảm giá Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	-	(102.253.226.773)
Dự phòng giảm giá hàng hoá	(933.641.424)	-
	(933.641.424)	(102.253.226.773)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYỄN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2025	528.853.520.770	253.187.935.190	36.354.415.825	1.781.727.082	10.609.142.148	830.786.741.015
Mua trong kỳ	7.425.267.981	4.651.630.827	-	56.310.000	257.428.182	12.390.636.990
Đầu tư XDCB hoàn thành	437.824.405	-	-	-	-	437.824.405
Tăng do mua Công ty con	402.602.000	4.035.505.023	238.204.100	-	-	4.676.311.123
Thanh lý, nhượng bán	-	(862.103.591)	-	-	-	(862.103.591)
Giảm khác	(137.862.752)	(466.678.281)	-	(33.990.000)	(31.510.000)	(670.041.033)
Tại ngày 30/09/2025	536.981.352.404	260.546.289.168	36.592.619.925	1.804.047.082	10.835.060.330	846.759.368.909
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2025	212.247.139.264	153.973.384.083	26.675.019.760	1.332.646.604	9.379.130.339	403.607.320.050
Trích khấu hao trong kỳ	12.177.801.304	11.509.177.313	2.330.816.605	148.627.134	345.478.366	26.511.900.722
Tăng do mua Công ty con	171.085.432	1.872.519.027	180.284.714	-	-	2.223.889.173
Thanh lý, nhượng bán	-	(862.103.591)	-	-	-	(862.103.591)
Tại ngày 30/09/2025	224.535.774.871	166.026.298.551	29.186.121.079	1.447.283.738	9.693.098.705	430.888.576.944

GIÁ TRỊ CÒN LẠI

Tại ngày 01/01/2025	316.606.381.502	99.214.551.107	9.679.396.065	449.080.482	1.230.011.809	427.179.420.965
Tại ngày 30/09/2025	312.445.577.533	94.519.990.617	7.406.498.846	356.763.344	1.141.961.625	415.870.791.965

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MÃU SỐ B 09a-DN/HN

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

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Starcity Westlake Hanoi	179.076.211.469	178.659.544.802
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
Các công trình khác	3.636.481.467	5.428.166.602
	212.967.744.561	214.342.763.029

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí thuê dài hạn TTTM tại Làng Quốc tế Thăng Long	136.893.241.491	139.884.449.946
Quyền khai thác 12 căn Biệt thự tại Khách sạn Sunrise Hội An	131.139.829.062	134.560.868.085
Chi phí thuê dài hạn tại tòa VNT Tower 19 Nguyễn Trãi	88.404.904.523	90.345.569.456
Chi phí thuê dài hạn TTTM Ninh Bình Plaza	39.859.542.310	40.908.493.354
Chi phí thuê đất tại KCN Vsp Bắc Ninh	13.357.435.121	13.677.007.697
Chi phí thuê dài hạn tại Starcity Lê Văn Lương	12.018.972.101	12.278.063.012
Chi phí thuê đất tại KCN Tân Bình	3.535.979.738	3.657.910.073
Chi phí trả trước dài hạn khác	29.939.708.494	29.372.096.242
	455.149.612.840	464.684.457.865

15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tại ngày 01 tháng 01	32.133.514.469	38.373.598.915
Tăng trong năm	58.368.831.903	171.835.890
Phân bổ trong năm	(6.133.673.057)	(6.411.920.336)
Tại ngày kết thúc kỳ kế toán	84.368.673.315	32.133.514.469

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước	9.281.642.601	9.281.642.601
Các đối tượng khác	5.174.795.410	6.347.429.299
	14.456.438.011	15.629.071.900

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	33.977.561.752	948.218.031
Thuế thu nhập doanh nghiệp	35.224.346.474	26.655.620.373
Thuế nhà đất	106.730.241.120	100.461.578.805
Thuế thu nhập cá nhân	4.295.219.907	1.159.542.067
Các loại thuế khác	106.685.429.645	99.978.504.503
	286.912.798.898	229.203.463.779

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MÃU SỐ B 09a-DN/HN

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

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Ngắn hạn		
Lãi vay phải trả	1.924.713.835	2.067.397.262
Các khoản trích trước khác	40.369.205.000	11.049.659.199
	<u>42.293.918.835</u>	<u>13.117.056.461</u>

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước cho thuê tài sản	5.895.727.142	5.519.515.056
Doanh thu nhận trước khác	-	362.901.900
	<u>5.895.727.142</u>	<u>5.882.416.956</u>
b. Dài hạn		
Công ty CP DVTM Tổng hợp Wincommerce	184.139.510.415	188.279.146.707
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh	4.069.548.895	4.154.135.359
Công ty TNHH Thiết bị y tế Sơn Dương	4.312.790.560	4.431.051.289
	<u>192.521.849.870</u>	<u>196.864.333.355</u>

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Công ty TNHH Pegasus Thăng Long	-	116.042.770.800
Công ty Cổ phần 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
Ngân hàng TMCP Quốc Dân	6.000.000.000	6.000.000.000
Công ty CP BSC Việt Nam	6.131.655.786	6.131.655.786
Cổ tức phải trả	4.232.450	4.232.450
Các đối tượng khác	90.141.633.837	20.668.356.493
	<u>202.750.622.218</u>	<u>249.320.115.674</u>
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
Lãi vay phải trả cá nhân mua nợ từ ngân hàng MBV	29.794.176.739	29.794.176.739
Công ty TNHH Gió Hát	70.067.483.056	70.067.483.056
Ngân hàng TMCP Quốc Dân	12.393.653.218	12.393.653.218
Các đối tượng khác	7.436.029.469	8.128.223.885
	<u>540.191.342.482</u>	<u>540.883.536.898</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn	224.993.080.431	155.296.663.881
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Khánh Hòa	4.000.000.000	25.296.663.881
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ba Đình	220.993.080.431	130.000.000.000
b) Dài hạn	1.160.000.000.000	1.270.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ba Đình	1.160.000.000.000	1.270.000.000.000
	<u>1.384.993.080.431</u>	<u>1.425.296.663.881</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

22. 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		Lỗ lũy kế sau thuế chưa phân phối		Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		Tổng cộng		
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
Số dư tại ngày 01/01/2024	3.000.000.000.000	6.269.828.101	(10.000)	105.490.784.620	14.345.072.839	(2.576.832.511.589)	1.007.825.667.298	1.557.098.831.269									
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	-	2.007.386	2.007.386									2.007.386
Lãi trong năm	-	-	-	-	-	-	119.297.830.833	95.849.463.177									215.147.294.010
Mua thêm cổ phần Công ty con	-	-	-	-	-	-	(18.838.009.905)	(15.044.962.895)									(33.882.972.800)
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-	(1.374.632.910)	(1.991.751.618)									(3.366.384.528)
Tăng/giảm do hợp nhất	-	-	-	-	-	-	29.118.734.572	(29.118.734.572)									-
Tăng/giảm khác	-	997.380	-	5.140.415	-	-	(6.137.795)	-									-
Số dư tại ngày 31/12/2024	3.000.000.000.000	6.270.825.481	(10.000)	105.495.925.035	14.345.072.839	(2.448.628.588.999)	1.057.515.550.981	1.734.998.775.337									
Lỗ trong kỳ	-	-	-	-	-	-	78.739.121.588	68.689.677.084									147.428.798.672
Điều chỉnh do thay đổi tỷ lệ sở hữu ở Công ty con	-	-	-	360.790.404	-	-	(10.082.944.345)	13.016.447.970									3.294.294.029
Ảnh hưởng do mua Công ty con trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	(13.792.319.288)									(13.792.319.288)
Trích Quỹ Khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(936.461.280)	-									(936.461.280)
Tăng/ (Giảm) khác	-	-	-	-	-	-	-	(890)									(890)
Số dư tại ngày 30/09/2025	3.000.000.000.000	6.270.825.481	(10.000)	105.856.715.439	14.345.072.839	(2.380.908.873.036)	1.125.429.355.857	1.870.993.086.580									

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
	VND	VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán hàng	652.611.834.597	571.851.313.326
Doanh thu cung cấp dịch vụ	49.815.692.274	30.755.119.913
Doanh thu kinh doanh Bất động sản	447.204.345	1.795.454.546
	702.874.731.216	604.401.887.785
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	33.466.015.864	23.014.756.185
Giảm giá hàng bán	-	78.054.625
Hàng bán bị trả lại	3.098.432.043	-
	36.564.447.907	23.092.810.810

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã cung cấp	235.920.601.778	216.276.134.063
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	33.021.987.344	17.924.104.120
Giá vốn bất động sản	-	847.725.116
	268.942.589.122	235.047.963.299

25. DOANH THU TÀI CHÍNH

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.210.255.967	5.783.832.977
Lãi chênh lệch tỷ giá	8.058.372	1.789.341
	3.218.314.339	5.785.622.318

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay	28.116.664.428	26.749.345.845
Trích lập / (hoàn nhập) dự phòng các khoản đầu tư	(526.770.036)	19.911.711.139
Chi phí tài chính khác	2.700.605	19.622.293
	27.592.594.997	46.680.679.277

27. LỢI NHUẬN KHÁC

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
	VND	VND
a. Thu nhập khác	82.942.616	78.478.543.948
b. Chi phí khác	2.888.405.775	5.640.666.150
	(2.805.463.159)	72.837.877.798

CỔ ĐÔNG A/H

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

28. NỢ KHÓ ĐÒI ĐÃ XỬ LÝ

	Năm xử lý	30/09/2025	Đơn vị tính: VND 01/01/2025
<u>TAI CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG</u>		2.562.742.041.308	2.562.742.041.308
Phải thu về cho vay ngắn hạn		1.143.933.229.981	1.143.933.229.981
Công ty 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 Nguyễn	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
Nguyễn Thị Dung	2023	5.365.828.037	5.365.828.037
Các đối tượng khác	2023	1.412.400.136	1.412.400.136
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 Nguyễn	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 - Bç 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 Nguyễn	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
Hà Văn Thẩm	2020	9.750.800.000	9.750.800.000
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 HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất 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
<u>TAI CÔNG TY CP ONE CAPITAL HOSPITALITY</u>		<u>852.773.369.625</u>	<u>852.773.369.625</u>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		2.061.673.687	2.061.673.687
Công ty CP Sở giao dịch Hàng Hóa Info	2022	471.500.857	471.500.857
Công ty CP Truyền thông TVshopping	2022	557.377.711	557.377.711
Công ty CP Bán lẻ và Quản lý Bất Động Sản Đại Dương	2022	328.289.387	328.289.387
Công ty TNHH Hoàng Gia Việt Nam	2023	14.400.000	14.400.000
Các đối tượng khác	2022	690.105.732	690.105.732
Phải thu ngắn hạn khác		844.370.612.374	844.370.612.374
Hà Trọng Nam	2022	586.131.347.928	586.131.347.928
Công ty TNHH VNT	2022	201.200.820.000	201.200.820.000
Các đối tượng khác	2022	57.038.444.446	57.038.444.446
Phải thu dài hạn khác		6.255.083.564	6.255.083.564
Đình Thị Chang Nhung	2022	2.868.400.000	2.868.400.000
Nguyễn Khoa Điền	2022	3.189.855.564	3.189.855.564
Đặng Minh Lệ	2022	196.828.000	196.828.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn		86.000.000	86.000.000
		<u>3.415.515.410.933</u>	<u>3.415.515.410.933</u>

1/1/2025 14:11

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

29. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo kết quả bộ phận cho quý III năm 2025 như sau:

	Bán hàng hóa, thành phẩm	Cung cấp dịch vụ	Bất động sản	Tổng
Doanh thu thuần	616.047.386.690	49.815.692.274	447.204.345	666.310.283.309
Giá vốn	235.920.601.778	33.021.987.344	-	268.942.589.122
Lợi nhuận gộp	380.126.784.912	16.793.704.930	447.204.345	397.367.694.187
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG				
Kết quả bộ phận	380.126.784.912	16.793.704.930	447.204.345	397.367.694.187
Doanh thu tài chính				3.218.314.339
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				10.452.902.286
Chi phí tài chính				(27.592.594.997)
Chi phí bán hàng				(125.641.546.612)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(33.974.517.693)
Thu nhập khác không liên quan đến HĐSXKD				(2.805.463.159)
Thuế TNDN hiện hành				(28.643.362.147)
Thuế TNDN hoãn lại				22.377.508
Lợi nhuận trong kỳ				192.403.803.712

Báo cáo kết quả bộ phận cho quý III năm 2024 như sau:

	Bán hàng hóa, thành phẩm	Cung cấp dịch vụ	Bất động sản	Tổng
Doanh thu thuần	548.758.502.516	30.755.119.913	1.795.454.546	581.309.076.975
Giá vốn	216.276.134.063	17.924.104.120	847.725.116	235.047.963.299
Lợi nhuận gộp	332.482.368.453	12.831.015.793	947.729.430	346.261.113.676
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG				
Kết quả bộ phận	332.482.368.453	12.831.015.793	947.729.430	346.261.113.676
Doanh thu tài chính				5.785.622.318
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				8.699.405.644
Chi phí tài chính				(46.680.679.277)
Chi phí bán hàng				(107.737.666.378)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(110.286.613.377)
Thu nhập khác không liên quan đến HĐSXKD				72.837.877.798
Thuế TNDN hiện hành				(17.733.205.634)
Thuế TNDN hoãn lại				(42.069.144)
Lợi nhuận trong kỳ				151.103.785.626



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 30/09/2025 như sau:

	Bán hàng hóa, thành phẩm	Cung cấp dịch vụ	Bất động sản	Tổng
TÀI SẢN				
Tài sản bộ phận	1.106.637.435.653	1.147.253.331.919	240.516.066.409	2.494.406.833.981
Tài sản không phân bổ				2.266.016.833.593
Tổng tài sản				4.760.423.667.574
NỢ PHẢI TRẢ				
Nợ phải trả của các bộ phận	967.391.417.097	749.502.808.870	628.771.809.824	2.345.666.035.791
Nợ phải trả không thể phân bổ				543.764.545.203
Tổng nợ phải trả				2.889.430.580.994

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 31/12/2024 như sau:

	Bán hàng hóa, thành phẩm	Cung cấp dịch vụ	Bất động sản	Tổng
TÀI SẢN				
Tài sản bộ phận	487.380.174.879	1.332.735.500.357	711.648.700.835	2.531.764.376.071
Tài sản không phân bổ				1.976.846.725.109
Tổng tài sản				4.508.611.101.180
NỢ PHẢI TRẢ				
Nợ phải trả của các bộ phận	495.306.070.744	714.410.529.096	574.410.326.165	1.784.126.926.005
Nợ phải trả không thể phân bổ				989.485.399.838
Tổng nợ phải trả				2.773.612.325.843

30. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

Các loại công cụ tài chính

Tài sản tài chính

	Giá trị sổ kế toán			
	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	179.983.971.729	-	190.735.461.868	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	791.864.359.050	(183.498.794.969)	575.210.154.748	(180.109.612.335)
Đầu tư tài chính ngắn hạn	88.005.468.716	(14.309.062.559)	47.790.562.963	(15.052.229.225)
Đầu tư tài chính dài hạn	2.313.669.560.717	(13.133.469.268)	2.309.537.955.643	(16.423.700.000)
Tổng cộng	3.373.523.360.212	(210.941.326.796)	3.123.274.135.222	(211.585.541.560)

Công nợ tài chính

	Giá trị sổ kế toán	
	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Các khoản vay	1.384.993.080.431	1.425.296.663.881
Phải trả người bán, phải trả khác	636.531.635.201	454.093.575.493
Chi phí phải trả	42.293.918.835	13.117.056.461
Tổng cộng	2.063.818.634.467	1.892.507.295.835

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 tỷ giá, 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 tỷ giá

Công ty thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá.

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.

11/4/2025 10:11 AM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

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.

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	179.983.971.729	-	-	179.983.971.729
Phải thu khách hàng, phải thu khác	340.304.709.671	268.060.854.410	-	608.365.564.081
Đầu tư tài chính ngắn hạn	73.696.406.157	-	-	73.696.406.157
Đầu tư tài chính dài hạn	201.783.520.188	-	2.098.752.571.261	2.300.536.091.449
Tổng cộng tài sản tài chính	795.768.607.745	268.060.854.410	2.098.752.571.261	3.162.582.033.416
Các khoản vay	224.993.080.431	1.040.000.000.000	120.000.000.000	1.384.993.080.431
Phải trả người bán, phải trả khác	314.604.628.261	321.927.006.940	-	636.531.635.201
Chi phí phải trả	42.293.918.835	-	-	42.293.918.835
Tổng cộng công nợ tài chính	581.891.627.527	1.361.927.006.940	120.000.000.000	2.063.818.634.467
Chênh lệch thanh khoản thuần	213.876.980.218	(1.093.866.152.530)	1.978.752.571.261	1.098.763.398.949

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

	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	190.735.461.868	-	-	190.735.461.868
Phải thu khách hàng, phải thu khác	128.264.415.459	266.836.126.954	-	395.100.542.413
Đầu tư tài chính ngắn hạn	32.738.333.738	-	-	32.738.333.738
Đầu tư tài chính dài hạn	-	-	2.293.114.255.643	2.293.114.255.643
Tổng cộng tài sản tài chính	351.738.211.065	266.836.126.954	2.293.114.255.643	2.911.688.593.662
Các khoản vay	155.296.663.881	910.000.000.000	360.000.000.000	1.425.296.663.881
Phải trả người bán, phải trả khác	131.084.374.137	323.009.201.356	-	454.093.575.493
Chi phí phải trả	13.117.056.461	-	-	13.117.056.461
Tổng cộng công nợ tài chính	299.498.094.479	1.233.009.201.356	360.000.000.000	1.892.507.295.835
Chênh lệch thanh khoản thuần	52.240.116.586	(966.173.074.402)	1.933.114.255.643	1.019.181.297.827

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.

31. 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 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:

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 III 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 HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

32. 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 trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

33. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu trên Bảng cân đối kế toán được so sánh với số liệu báo cáo tài chính hợp nhất 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

