

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

Số: 21/2026/CBTT- OGC
No: 21/2026/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 29 tháng 10 năm 2026
HaNoi, October 29, 2026

**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
**To: 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: 2026.10.29 16:31:42 +07'00'

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 2026 của Công ty Cổ phần
Tập đoàn Đại Dương/ Announcement of the Separate and Consolidated financial statements
for the third quarter of 2026 of Ocean Group Joint Stock Company.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 29/10/2026
tại đường dẫn: <https://oceangroup.vn/quan-he-co-dong/>./ This information was published on the
Company's website on October 29, 2026, as in the link: <https://oceangroup.vn/quan-he-co-dong/>.

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

Nơi nhận/ Recipients:

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

Đại diện tổ chức
Organization representative
Người UQ CBTT/
Person authorized to disclose information
Tổng Giám đốc/ *General Director*



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 2026
đến ngày 30 tháng 09 năm 2026**

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
Báo cáo tình hình tài chính 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 - 29

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

TÀI SẢN	MS	TM	MÃU SỐ B01a-DN	
			30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150+160)	100		69.323.843.401	75.575.229.374
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	7.799.141.175	11.016.146.124
1. Tiền	111		1.277.733.641	908.132.425
2. Các khoản tương đương tiền	112		6.521.407.534	10.108.013.699
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	35.347.338.241	34.146.452.397
1. Chứng khoán kinh doanh	121		21.755.491.533	21.755.491.533
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(15.211.399.867)	(14.362.066.533)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		28.803.246.575	26.753.027.397
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		16.965.659.320	20.986.680.638
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	5.221.121.097	5.875.461.792
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		51.832.000	72.467.000
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	8	11.916.325.369	15.262.370.992
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(223.619.146)	(223.619.146)
IV. Hàng tồn kho	140	9	4.416.647.857	4.416.647.857
1. Hàng tồn kho	141		20.884.879.266	20.884.879.266
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(16.468.231.409)	(16.468.231.409)
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		4.795.056.808	5.009.302.358
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		-	3.596.170
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		3.708.838.225	3.919.487.605
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	14	1.086.218.583	1.086.218.583
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+250+260+270)	200		1.546.558.508.565	1.475.485.587.729
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		179.475.723.180	179.475.723.180
1. Phải thu dài hạn khác	215	8	179.475.723.180	179.475.723.180
II. Tài sản cố định	220		38.600.822	-
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	38.600.822	-
- Nguyên giá	222		1.422.637.744	1.379.211.818
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.384.036.922)	(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	250		15.478.332.803	15.478.332.803
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	11	15.478.332.803	15.478.332.803
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	260	6	1.070.696.602.348	993.077.762.607
1. Đầu tư vào công ty con	261		1.115.173.383.735	1.115.173.383.735
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		104.228.000.000	104.228.000.000
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(148.704.781.387)	(226.323.621.128)
V. Tài sản dài hạn khác	270		280.869.249.412	287.453.769.139
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	12	280.869.249.412	287.453.769.139
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)	280		1.615.882.351.966	1.551.060.817.103

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

(tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

		Mẫu số B01a-DN	
		30/09/2026	01/01/2026
		VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300	919.274.025.554	936.509.523.780
I. Nợ ngắn hạn	310	188.035.875.925	198.774.512.096
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	1.623.699.638	2.062.649.491
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312 13	9.281.642.601	9.281.642.601
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	4.232.450	4.232.450
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314 14	106.544.185	61.519.740
5. Phải trả người lao động	315	337.544.460	542.211.627
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	-	52.255.410
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319 15	7.545.337.577	7.406.454.213
8. Phải trả ngắn hạn khác	320 16	145.647.812.976	144.079.484.526
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321 17	22.482.733.073	34.277.733.073
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	1.006.328.965	1.006.328.965
II. Nợ dài hạn	330	731.238.149.629	737.735.011.684
1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337 15	234.037.471.920	239.524.445.724
2. Phải trả dài hạn khác	338 16	497.200.677.709	498.210.565.960
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400 18	696.608.326.412	614.551.293.323
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414	1.286.825.482	1.286.825.482
3. Cổ phiếu mua lại của chính mình	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	419	10.830.443.286	10.830.443.286
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	(2.415.380.109.100)	(2.497.437.142.189)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a	(2.497.437.142.189)	(2.548.795.778.479)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b	82.057.033.089	51.358.636.290
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440	1.615.882.351.966	1.551.060.817.103
(440 = 300+400)			



Người lập
Nguyễn Thị Na
Ngày 29 tháng 10 năm 2026



Kế toán trưởng
Vũ Xuân Dương



Tổng Giám đốc
Lê Vũ Hải

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

MÃ SỐ B02a-DN

Lũy kế từ đầu năm tới cuối quý này

CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý III/2026 VND	Quý III/2025 VND	Năm nay		Năm trước VND
					VND	VND	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	19	3.035.971.495	3.534.463.932	9.254.735.669	9.638.244.471	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		3.035.971.495	3.534.463.932	9.254.735.669	9.638.244.471	
4. Giá vốn hàng bán	11	20	2.194.839.909	2.194.839.909	6.584.519.727	6.596.181.127	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		841.131.586	1.339.624.023	2.670.215.942	3.042.063.344	
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	21	653.370.577	512.042.710	8.472.139.829	29.225.197.195	
7. Chi phí tài chính	23	22	(63.084.557.444)	(65.939.843.427)	(75.215.995.757)	(32.290.651.811)	
Trong đó: Chi phí đi vay	24		432.481.550	664.864.884	1.553.510.650	1.106.196.492	
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	1.447.019.169	1.505.605.774	4.287.754.597	3.891.913.001	
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+21+22-(23+25+26)}	30		63.132.040.438	66.285.904.386	82.070.596.931	60.665.999.349	
10. Thu nhập khác	31		-	63.507	-	63.507	
11. Chi phí khác	32		-	4.666.946	13.563.842	4.666.946	
12. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		-	(4.603.439)	(13.563.842)	(4.603.439)	
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		63.132.040.438	66.281.300.947	82.057.033.089	60.661.395.910	
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-	-	-	
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		63.132.040.438	66.281.300.947	82.057.033.089	60.661.395.910	



Người lập
Nguyễn Thị Na
Ngày 29 tháng 10 năm 2026

Kế toán trưởng
Vũ Xuân Dương

Tổng Giám đốc
Lê Vũ Hải

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

MẪU SỐ B03a-DN

CHỈ TIÊU	MS	<u>Lũy kế từ đầu năm tới cuối quý này</u>	
		Năm nay VND	Năm trước VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	82.057.033.089	60.661.395.910
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	4.825.104	-
- Các khoản dự phòng	03	(76.769.506.407)	(33.396.848.303)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(8.472.139.829)	(29.225.197.195)
- Chi phí đi vay	06	1.553.510.650	1.106.196.492
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(1.626.277.393)	(854.453.096)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	4.145.064.533	(4.428.601.549)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(6.994.008.876)	(6.208.549.327)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	6.588.115.897	6.589.800.405
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	(1.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	2.112.894.161	(4.902.803.567)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(43.425.926)	(524.377.602)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(43.000.000.000)	(35.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	41.000.000.000	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	8.508.526.816	28.716.816.370
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	6.465.100.890	(6.807.561.232)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền trả nợ gốc vay	34	(11.795.000.000)	(450.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(11.795.000.000)	(450.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(3.217.004.949)	(12.160.364.799)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	11.016.146.124	20.986.453.949
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	7.799.141.175	8.826.089.150

Người lập
Nguyễn Thị Na
Ngày 29 tháng 10 năm 2026

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 25/9/2026, HĐQT Công ty đã có nghị quyết thông qua chủ trương chấm dứt hoạt động của các công ty này và giao cho Tổng Giám đốc thực hiện các thủ tục theo 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. KỲ 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 nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo thông tư số 99/2025/TT/BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính là có thể so sánh được.

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:

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

Báo cáo tài chính riêng kèm theo là Báo cáo tài chính riêng của Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính của các công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm.

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MÃU SỐ B09a-DN

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

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 cổ phiếu, trái phiếu, các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh được hạch toán vào chi phí tài chính trong năm.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);
- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

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

Giá vốn chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng, 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.

Dự phòng 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 báo cáo tình hình tài chính 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.

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 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 đơn vị khác được thực hiện khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ hoặc khoản đầu tư vào đơn vị khác bị suy giảm giá trị dẫn đến Công ty có khả năng bị mất vốn.

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được 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.

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 2026
	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.

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

Cho thuê tài sản

Cho thuê tài chính

Giá trị tài sản cho thuê tài chính được ghi nhận là khoản phải thu trên báo cáo tình hình tài chính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Khoản phải thu về cho thuê tài chính được ghi nhận là khoản phải thu vốn gốc và doanh thu tài chính từ khoản đầu tư và dịch vụ của bên cho thuê. Doanh thu tài chính được ghi nhận dựa trên cơ sở lãi suất định kỳ cố định trên tổng số dư đầu tư thuần cho thuê tài chính.

Cho thuê hoạt động

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên báo cáo tình hình tài chính theo cách phân loại tài sản của Công ty.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ khi phát sinh/phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

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 các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Công ty là bên góp vốn

Các khoản vốn bằng tiền và tài sản góp vào BCC được ghi nhận như một khoản công nợ phải thu trên Báo cáo tài chính.

Ghi nhận doanh thu, chi phí theo BCC: được quy định cụ thể theo từng loại hợp đồng BCC.

Công ty là bên nhận góp vốn

Các khoản vốn bằng tiền và tài sản nhận góp vốn theo hợp đồng BCC được ghi nhận như một khoản phải trả dài hạn trên Báo cáo tài chính.

Ghi nhận doanh thu, chi phí theo BCC: được quy định cụ thể theo từng loại hợp đồng BCC.

Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

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

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.

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 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 cổ tức, lợi nhuận bao gồm các khoản cổ tức, lợi nhuận Công ty phải trả cho các cổ đông của Công ty;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ 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 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 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 báo cáo tình hình tài chính của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- (d) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn 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 tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái.

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (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 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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền gửi không kỳ hạn (*)	1.277.733.641	908.132.425
Tương đương tiền (**)	6.521.407.534	10.108.013.699
Cộng	7.799.141.175	11.016.146.124

(*) Chi tiết tiền gửi không kỳ hạn:

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
BIDV Chi nhánh Thăng Long	1.261.625.230	873.395.321
Đối tượng khác	16.108.411	34.737.104
Cộng	1.277.733.641	908.132.425

() Chi tiết tương đương tiền**

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
ACB - Chi nhánh Trần Duy Hưng	6.521.407.534	10.108.013.699
Cộng	6.521.407.534	10.108.013.699

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 2026
đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

MẪU SỐ B09a-DN

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Chứng khoán kinh doanh

	30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty CP Đầu tư PVR Hà Nội	18.184.066.533	3.397.333.333	(15.211.399.867)	18.184.066.533	3.822.000.000	(14.362.066.533)
Công ty CP Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh	3.571.425.000	-	-	3.571.425.000	-	-
Tổng	21.755.491.533	-	(15.211.399.867)	21.755.491.533	-	(14.362.066.533)

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Tiền gửi có kỳ hạn	28.803.246.575	28.803.246.575	-	20.493.027.397	20.493.027.397	-
Ngân hàng ACB - CN Trần Duy Hưng	6.194.630.137	6.194.630.137	-	15.381.452.055	15.381.452.055	-
Ngân hàng BIDV - CN Thăng Long	-	-	-	5.111.575.342	5.111.575.342	-
Ngân hàng VIB - CN Sở giao dịch	15.486.452.054	15.486.452.054	-	-	-	-
Ngân hàng VPbank	7.122.164.384	7.122.164.384	-	-	-	-
Cho vay	-	-	-	6.260.000.000	6.260.000.000	-
Công ty CP Bánh Givral	-	-	-	6.260.000.000	6.260.000.000	-
Tổng	28.803.246.575	28.803.246.575	-	26.753.027.397	26.753.027.397	-

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 2026
đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Mẫu số B09a-DN

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tỷ lệ		30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
		Quyền			
Vốn nắm giữ	biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào Công ty con					
55,60%	1.115.173.383.735	1.115.173.383.735	(148.704.781.387)	1.115.173.383.735	(226.323.621.128)
55,60%	1.100.999.642.844	700.525.677.600	(134.531.040.496)	1.100.999.642.844	678.286.767.200
75,05%	11.310.000.000		(11.310.000.000)	11.310.000.000	(11.310.000.000)
100,00%	2.818.740.891		(2.818.740.891)	2.818.740.891	(2.818.740.891)
100,00%	45.000.000		(45.000.000)	45.000.000	(45.000.000)
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết					
21,00%	104.228.000.000	104.228.000.000	-	104.228.000.000	-
21,00%	104.228.000.000	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

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu khách hàng mua căn hộ	5.049.598.697	-	5.202.283.037	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	171.522.400	-	673.178.755	-
Cộng	5.221.121.097	-	5.875.461.792	-

8. PHẢI THU KHÁC

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	11.916.325.369	(223.619.146)	15.262.370.992	(223.619.146)
Phải thu khác	325.489.323	(223.619.146)	294.787.446	(223.619.146)
Tạm ứng	11.590.836.046	-	14.967.583.546	-
Dài hạn	179.475.723.180	-	179.475.723.180	-
Ký cược, ký quỹ	2.173.000	-	2.173.000	-
Phải thu khác	179.473.550.180	-	179.473.550.180	-
- 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 Giấy da và May mặc xuất khẩu	44.383.247.680	-	44.383.247.680	-
- Công ty CP ĐTPT Gia Định	62.500.000	-	62.500.000	-
Cộng	191.392.048.549	(223.619.146)	194.738.094.172	(223.619.146)

9. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	20.884.879.266	(16.468.231.409)	20.884.879.266	(16.468.231.409)
Cộng	20.884.879.266	(16.468.231.409)	20.884.879.266	(16.468.231.409)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MÃ 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

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND</i>	<i>Thiết bị văn phòng VND</i>	<i>Tổng cộng VND</i>
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2026	1.265.781.818	113.430.000	1.379.211.818
Mua trong năm	-	43.425.926	43.425.926
Tại ngày 30/09/2026	1.265.781.818	156.855.926	1.422.637.744
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2026	1.265.781.818	113.430.000	1.379.211.818
Khấu hao trong năm	-	4.825.104	4.825.104
Tại ngày 30/09/2026	1.265.781.818	118.255.104	1.384.036.922
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2026	-	-	-
Tại ngày 30/09/2026	-	38.600.822	38.600.822

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

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Licogi 19	13.786.820.216	13.786.820.216	13.786.820.216	13.786.820.216
Dự án công viên Hồ điều hòa	1.499.764.737	1.499.764.737	1.499.764.737	1.499.764.737
Xây dựng cơ bản dở dang khác	191.747.850	191.747.850	191.747.850	191.747.850
Cộng	15.478.332.803	15.478.332.803	15.478.332.803	15.478.332.803

12. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỎ

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	-	3.596.170
Công cụ, dụng cụ	-	3.596.170
Dài hạn	280.869.249.412	287.453.769.139
Chi phí mặt bằng tại:	272.299.406.868	278.706.619.512
- TTTM tại làng Quốc tế Thăng Long	132.904.963.551	135.896.172.006
- Trung tâm Thương mại Ninh Bình Plaza	38.460.940.918	39.509.891.962
- Tòa nhà VNT Tower 19 Nguyễn Trãi	66.117.263.427	67.666.913.001
- Tòa nhà tại Starcity Lê Văn Lương	11.673.517.553	11.932.608.464
- Tòa nhà 25 Tân Mai	3.965.339.778	4.074.182.556
- Chỗ đỗ xe ô tô tại hầm B1 - VNT 19 Nguyễn Trãi	19.177.381.641	19.626.851.523
Chi phí xây dựng và sửa chữa chợ Nhật Tân	8.569.842.544	8.747.149.627
Cộng	280.869.249.412	287.457.365.309

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

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÁN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Khách hàng mua căn hộ trả trước tiền	9.281.642.601	9.281.642.601
Cộng	9.281.642.601	9.281.642.601

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Phải nộp	106.544.185	61.519.740
Thuế thu nhập cá nhân	106.544.185	61.519.740
Phải thu	1.086.218.583	1.086.218.583
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.086.218.583	1.086.218.583
Cộng	1.192.762.768	1.147.738.323

15. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	7.545.337.577	7.406.454.213
Cho thuê mặt bằng ngắn hạn	7.545.337.577	7.406.454.213
- Công ty CP Dịch vụ TMTH Wincommerce	5.519.515.056	5.519.515.056
- Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh	112.781.952	112.781.952
- Công ty TNHH Thiết bị Y tế Sơn Dương	157.680.972	157.680.972
- Công ty CP Bánh Givral	1.525.987.097	1.525.987.097
- Đối tượng khác	229.372.500	90.489.136
Dài hạn	234.037.471.920	239.524.445.724
Cho thuê mặt bằng dài hạn	234.037.471.920	239.524.445.724
- Công ty CP Dịch vụ TMTH Wincommerce	178.619.995.359	182.759.631.651
- Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh	3.956.766.943	4.041.353.407
- Công ty TNHH Thiết bị Y tế Sơn Dương	4.155.109.588	4.273.370.317
- Công ty CP Bánh Givral	47.305.600.030	48.450.090.349
Cộng	241.582.809.497	246.930.899.937

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B09a-DN

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

16. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	145.647.812.976	144.079.484.526
Kinh phí công đoàn	175.276.689	160.808.889
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	249.302.800	249.302.800
Các khoản phải trả, phải nộp khác	145.223.233.487	143.669.372.837
- 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 CP 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
- Công ty CP Viptour - Togi	31.612.564.538	30.059.053.888
- Phải trả phải nộp khác	1.005.913.018	1.005.563.018
Dài hạn	497.200.677.709	498.210.565.960
Các khoản phải trả, phải nộp khác	497.200.677.709	498.210.565.960
- Công ty CP Giáo dục Quốc tế Thần Đồng	200.000.000.000	200.000.000.000
- Công ty CP Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội	220.500.000.000	220.500.000.000
- Công ty TNHH Gió Hát	70.067.483.056	70.067.483.056
- Ngân hàng TMCP Quốc Dân	6.393.653.218	6.393.433.218
- Phải trả, phải nộp khác	239.541.435	1.249.649.686
Cộng	642.848.490.685	642.290.050.486

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

MẪU SỐ B09a-DN

17. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH	30/09/2026 (VND)		Phát sinh trong kỳ		01/01/2026 (VND)	
	Số có khả năng trả nợ				Số có khả năng trả nợ	
	Giá trị		Tăng	Giảm	Giá trị	
Vay ngắn hạn	22.482.733.073	22.482.733.073	-	11.795.000.000	34.277.733.073	34.277.733.073
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả						-
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	22.482.733.073	22.482.733.073	-	11.795.000.000	34.277.733.073	34.277.733.073
Tổng	22.482.733.073	22.482.733.073	-	11.795.000.000	34.277.733.073	34.277.733.073

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU	Vốn điều lệ VND		Vốn khác của chủ sở hữu VND		Cổ phiếu quỹ VND		Quỹ đầu tư phát triển VND		Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND		Lỗ lũy kế VND		Tổng cộng VND	
Số dư tại ngày 01/01/2025	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	99.871.176.744	10.830.443.286	(2.548.795.778.479)	563.192.657.033							
Lãi/(lỗ) trong năm	-	-	-	-	-	51.358.636.290	51.358.636.290							
Số dư tại ngày 31/12/2025	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	99.871.176.744	10.830.443.286	(2.497.437.142.189)	614.551.293.323							
Lãi/(lỗ) trong kỳ	-	-	-	-	-	82.057.033.089	82.057.033.089							
Số dư tại ngày 30/09/2026	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	99.871.176.744	10.830.443.286	(2.415.380.109.100)	696.608.326.412							

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B09a-DN

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

19. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý III/2026 VND	Quý III/2025 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.035.971.495	3.087.259.587
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	447.204.345
Cộng	3.035.971.495	3.534.463.932

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý III/2026 VND	Quý III/2025 VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.194.839.909	2.194.839.909
Cộng	2.194.839.909	2.194.839.909

21. DOANH THU TÀI CHÍNH

	Quý III/2026 VND	Quý III/2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	653.370.577	512.042.710
Cộng	653.370.577	512.042.710

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý III/2026 VND	Quý III/2025 VND
Chi phí đi vay	432.481.550	664.864.884
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	(63.517.038.994)	(66.604.708.311)
Cộng	(63.084.557.444)	(65.939.843.427)

23. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý III/2026 VND	Quý III/2025 VND
Chi phí nhân viên quản lý	661.834.750	656.885.700
Chi phí đồ dùng văn phòng	75.718	1.760.226
Các khoản chi phí bằng tiền khác	785.108.701	846.959.848
Cộng	1.447.019.169	1.505.605.774

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B09a-DN

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

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

	Năm xử lý	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn		1.143.933.229.981	1.143.933.229.981
Công ty 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
Cá nhân	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
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
Các cá nhân	2021	161.014.236.474	161.014.236.474
Các đối tượng khác	2021	46.298.153.689	46.298.153.689
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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MÃU SỐ B09a-DN

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

	Năm xử lý	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
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

25. 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			
	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tiền và các khoản tương đương tiền	7.799.141.175	-	11.016.146.124	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	139.613.169.646	(223.619.146)	143.613.555.964	(223.619.146)
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	-	6.000.000.000	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn	50.558.738.108	(15.211.399.867)	48.508.518.930	(14.362.066.533)
Đầu tư tài chính dài hạn	1.219.401.383.735	(148.704.781.387)	1.219.401.383.735	(226.323.621.128)
Tổng cộng	1.417.372.432.664	(164.139.800.400)	1.428.539.604.753	(240.909.306.807)

Công nợ tài chính

	Giá trị sổ kế toán	
	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Các khoản vay	22.482.733.073	34.277.733.073
Phải trả người bán, phải trả khác	387.881.378.338	387.761.887.992
Chi phí phải trả	-	52.255.410
Tổng cộng	410.364.111.411	422.091.876.475

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 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MÃ SỐ B09a-DN

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

Các 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 VND	Từ 1 – 5 năm VND	Sau 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 30/09/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	7.799.141.175	-	-	7.799.141.175
Phải thu khách hàng, phải thu khác	16.913.827.320	122.475.723.180	-	139.389.550.500
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	-	-	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn	35.347.338.241	-	-	35.347.338.241
Đầu tư tài chính dài hạn	-	-	1.070.696.602.348	1.070.696.602.348
Tổng cộng tài sản tài chính	60.060.306.736	122.475.723.180	1.070.696.602.348	1.253.232.632.264
Các khoản vay	22.482.733.073	-	-	22.482.733.073
Phải trả người bán, phải trả khác	111.180.700.629	276.700.677.709	-	387.881.378.338
Chi phí phải trả	-	-	-	-
Tổng cộng công nợ tài chính	133.663.433.702	276.700.677.709	-	410.364.111.411
Chênh lệch thanh khoản thuần	(73.603.126.966)	(154.224.954.529)	1.070.696.602.348	842.868.520.853
	Dưới 1 năm VND	Từ 1 – 5 năm VND	Sau 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	11.016.146.124	-	-	11.016.146.124
Phải thu khách hàng, phải thu khác	20.914.213.638	122.475.723.180	-	143.389.936.818
Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.000.000.000	-	-	6.000.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	34.146.452.397	-	-	34.146.452.397
Đầu tư tài chính dài hạn	104.228.000.000	-	888.849.762.607	993.077.762.607
Tổng cộng tài sản tài chính	176.304.812.159	122.475.723.180	888.849.762.607	1.187.630.297.946
Các khoản vay	4.500.000.000	29.777.733.073	-	34.277.733.073
Phải trả người bán, phải trả khác	110.051.322.032	277.710.565.960	-	387.761.887.992
Chi phí phải trả	52.255.410	-	-	52.255.410
Tổng cộng công nợ tài chính	114.603.577.442	307.488.299.033	-	422.091.876.475
Chênh lệch thanh khoản thuần	61.701.234.717	(185.012.575.853)	888.849.762.607	765.538.421.471

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

26. 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 Hôm Nha Trang	Công ty con của OCH
Quý 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 Tráng Tiên (KTT)	Công ty con của OCC
Công ty Cổ phần Kem Tín 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 TNHH Seikado	Công ty con của OCC
Công ty TNHH Hải Hà - Kotobuki	Công ty con của Seikado
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 2026 VND	Quý III năm 2025 VND
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 2026 VND	Quý III năm 2025 VND
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 Lê Vũ Hải	Tổng Giám đốc	180.000.000	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	Quý III/2026 VND	Quý III/2025 VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ		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		432.481.550	664.864.884
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	Lãi vay	432.481.550	664.864.884

(iii) Số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan	Tính chất giao dịch	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu khách hàng		-	852.454.004
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Xây lắp	-	852.454.004
Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	6.260.000.000
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Nợ gốc	-	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Lãi vay	-	260.000.000
Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn		1.525.987.097	1.525.987.097
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Thuê văn phòng	1.525.987.097	1.525.987.097
Vay và nợ ngắn hạn		22.482.733.073	34.277.733.073
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	Vay	22.482.733.073	34.277.733.073
Phải trả khác ngắn hạn		31.612.564.538	30.059.053.888
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	Lãi vay	31.612.564.538	30.059.053.888
Doanh thu chờ phân bổ dài hạn		47.305.600.030	48.450.090.349
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Thuê VP	47.305.600.030	48.450.090.349

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

Ngày 27/10/2026, Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (OCH) đã nhận được đăng ký kinh doanh thay đổi lần 18 ngày 26/10/2026 sau đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ từ 2.000 tỷ đồng lên thành 3.300 tỷ đồng. Công ty không tham gia góp vốn theo nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2026, theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại OCH sau khi OCH thực hiện tăng vốn là 33,70% và OCH trở thành công ty liên kết của Công ty từ ngày 26/10/2026.

Ngoài ra, 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.

28. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu trên Báo cáo tình hình tài chính được so sánh với số liệu báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 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 2025 đã được công bố thông tin.

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

Một số số liệu tại ngày đầu kỳ được phân loại lại do áp dụng theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo thông tư số 99/2025/TT/BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, thông tin cụ thể như sau:

	Số đã báo cáo VND	Phân loại lại VND	Số sau phân loại lại VND
Các khoản tương đương tiền	10.000.000.000	108.013.699	10.108.013.699
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	20.000.000.000	6.753.027.397	26.753.027.397
Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.000.000.000	(6.000.000.000)	-
Phải thu ngắn hạn khác	16.123.412.088	(861.041.096)	15.262.370.992
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	4.232.450	4.232.450
Phải trả ngắn hạn khác	144.083.716.976	(4.232.450)	144.079.484.526



Người lập
Nguyễn Thị Na
Ngày 29 tháng 10 năm 2026



Kế toán trưởng
Vũ Xuân Dương



Tổng Giám đốc
Lê Vũ Hải