

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

-----  
Số: 05/2025/CBTT- OGC  
No: 05/2025/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 31 tháng 3 năm 2025  
HaNoi, day 31 month 3 year 2025

**CÔNG BỐ THÔNG TIN  
INFORMATION DISCLOSURE**

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

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương/ Ocean Group Joint Stock Company**

Mã chứng khoán/Stock code: **OGC**

Địa chỉ/Address: Tầng 23, Tòa nhà Leadvisors Tower, Số 643 Phạm Văn Đồng, Phường Cổ Nhuế 1, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam/23rd Floor, Leadvisors Tower, No. 643 Pham Van Dong Street, Co Nhue 1 Ward, Bac Tu Liem District, Hanoi

Điện thoại/Tel: 0398 618 018

Fax:

Người thực hiện công bố thông tin/ Information discloser: Phạm Hùng Việt

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:

+ Báo cáo Tài chính tài chính năm 2024 đã được kiểm toán. /Audited Financial Statements for the year 2024.

+ Văn bản giải trình định kỳ về tình trạng chứng khoán bị cảnh báo do Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính là số âm. /Periodic explanatory document regarding the status of securities under warning due to after-tax profit on the financial statements being negative.

+ Văn bản giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính kiểm toán so với báo cáo tài chính tự lập và cùng kỳ năm trước, ý kiến kiểm toán nhấn mạnh trên Báo cáo tài chính kiểm toán. /Explanatory document regarding the difference in after-tax profit on the audited financial statements compared to the unaudited financial statements and the same period last year, and emphasizing audit opinions on the audited financial statements.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 31/3/2025 tại đường dẫn: [http://oceangroup.vn/?page\\_id=55/](http://oceangroup.vn/?page_id=55/) This information was published on the company's website on 31 March 2025, as in the link: [http://oceangroup.vn/?page\\_id=55/](http://oceangroup.vn/?page_id=55/).

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/ 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 đại diện theo pháp luật

*Legal representative*



**Phạm Hùng Việt**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024**

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

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

---

**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 54

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán.

#### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (dưới đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102278484 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu số 0103017634 ngày 31 tháng 5 năm 2007, các lần thay đổi và thay đổi lần thứ 21 vào ngày 01/7/2024 về thay đổi địa chỉ trụ sở chính.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 21 ngày 01/7/2024 là 3.000.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba nghìn tỷ đồng chẵn).

Cổ phiếu của Công ty đang được niêm yết trên sàn HOSE với Mã chứng khoán OGC. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, cổ phiếu OGC thuộc diện giữ nguyên diện cảnh báo theo Thông báo số 1580/TB-SGDHCM ngày 04/09/2024 của Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

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

#### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

##### Hội đồng Quản trị

Bà Lê Thị Việt Nga	Chủ tịch HĐQT (Tái bổ nhiệm ngày 28/02/2024)
Ông Lê Đình Quang	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm từ ngày 28/02/2024)
Ông Nguyễn Dũng Minh	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm từ ngày 28/02/2024)
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên HĐQT (Tái bổ nhiệm ngày 28/02/2024)
Ông Nguyễn Đức Minh	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm từ ngày 28/02/2024)
Bà Phạm Thị Hồng Nhung	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm từ ngày 08/01/2024)
Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm từ ngày 08/01/2024)
Bà Trần Thị Ngọc Bích	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm từ ngày 08/01/2024)

##### Ban Kiểm soát

Bà Dương Thị Mai Hương	Trưởng ban (Bổ nhiệm từ ngày 28/02/2024)
Ông Phạm Trung Hiếu	Trưởng ban (Miễn nhiệm từ ngày 08/01/2024)
Bà Lê Thị Bích Hạnh	Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 28/02/2024)
Bà Trần Thị Chung	Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 28/02/2024)
Bà Trịnh Thị Trang	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 28/02/2024)

##### Ban Tổng Giám đốc

Ông Lê Vũ Hải	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 16/12/2024)
	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 15/5/2024)
Ông Phạm Hùng Việt	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 08/01/2024, Miễn nhiệm ngày 15/12/2024)
Bà Phạm Thị Hồng Nhung	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 08/01/2024)

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

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

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

**CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ NĂM TÀI CHÍNH**

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất để Báo cáo tài chính hợp nhất không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc.



*[Handwritten signature in blue ink]*

**Lê Vũ Hải**  
**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Số: 272 /2025/BCKTHN-CPA VIETNAM-NV2

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các Cổ đông**  
**Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương được lập ngày 31 tháng 3 năm 2025, từ trang 06 đến trang 54, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2024, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về hệ thống kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi tiến hành kiểm toán theo Chuẩn mực Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Các vấn đề cần nhấn mạnh**

Như trình bày tại Thuyết minh 5.6 và Thuyết minh 5.22 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất trong đó mô tả các thoả thuận mà Công ty đã ký kết với các đối tác để góp vốn và nhận tiền góp vốn để cùng tham gia hợp tác thực hiện Dự án Xây dựng công viên hồ điều hòa thuộc khu đô thị Tây Nam Hà Nội. Ban lãnh đạo Công ty đánh giá một cách thận trọng số tiền hợp tác đầu tư 78.027.802.500 đồng đã chuyển cho Công ty TNHH VNT và 7.000.000 cổ phiếu OCH đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ của Công ty với Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng. Đồng thời, Công ty không phát sinh các khoản công nợ tiềm tàng liên quan đến số tiền 200 tỷ đồng đã nhận góp vốn từ Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng. Do đó, tại ngày 31/12/2024 không có bất kỳ khoản dự phòng liên quan nào được ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

Như trình bày tại Thuyết minh 5.6 và Thuyết minh 5.22 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất trong đó mô tả các thoả thuận mà Công ty đã ký kết với các đối tác để góp vốn và nhận tiền góp vốn để cùng tham gia hợp tác thực hiện Dự án “Xây dựng Tòa nhà hỗn hợp - Văn phòng Thương mại và Nhà ở” tại đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Ban lãnh đạo Công ty đánh giá một cách thận trọng số tiền hợp tác đầu tư 57 tỷ đồng đã chuyển cho Công ty Cổ phần Licogi 19 và chi phí xây dựng cơ bản dở dang của dự án số tiền 13.786.820.216 đồng không bị suy giảm giá trị, đồng thời Công ty không phát sinh các khoản công nợ tiềm tàng liên quan đến số tiền 220,5 tỷ đồng đã nhận góp vốn từ Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao. Do đó, tại ngày 31/12/2024 không có bất kỳ khoản dự phòng liên quan nào được ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề trên.

#### Vấn đề khác

Ngày 06/12/2024, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành nghị quyết thông qua việc từ nhiệm chức danh Tổng Giám đốc của Ông Phạm Hùng Việt và thay đổi người đại diện pháp luật của Công ty từ Ông Phạm Hùng Việt sang bà Lê Thị Việt Nga - Chủ tịch Hội đồng Quản trị. Công ty đang thực hiện các thủ tục thay đổi đăng ký kinh doanh tại Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội. Vì vậy, theo thông tin trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 01/07/2024 còn hiệu lực đến thời điểm phát hành báo cáo này đang ghi nhận - Ông Phạm Hùng Việt là người đại diện theo pháp luật với chức danh Tổng Giám đốc Công ty.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và Công ty kiểm toán khác với Báo cáo kiểm toán ngày 30/03/2024 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.



**Nguyễn Thị Mai Hoa**  
**Phó Tổng Giám đốc**

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

Giấy Ủy quyền số: 08/2025/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2025 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**

**Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT**

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025

**Nguyễn Thị Tiên**  
**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5276-2021-137-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
<b>A- TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=100+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>676.236.857.416</b>	<b>614.489.696.098</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>190.735.461.868</b>	<b>197.951.313.504</b>
1. Tiền	111		73.435.461.868	60.198.469.684
2. Các khoản tương đương tiền	112		117.300.000.000	137.752.843.820
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>32.738.333.738</b>	<b>50.611.780.230</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.2	21.755.664.092	21.755.664.092
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	5.2	(15.052.229.225)	(15.476.895.892)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	26.034.898.871	44.333.012.030
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>197.129.141.591</b>	<b>99.384.724.280</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	27.957.315.328	20.875.916.647
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	66.872.330.619	63.825.106.297
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	5.900.000.000	6.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	274.516.712.466	180.564.863.496
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(180.109.612.335)	(173.868.891.664)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		1.992.395.513	1.987.729.504
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.8</b>	<b>233.301.649.588</b>	<b>238.774.111.966</b>
1. Hàng tồn kho	141		335.554.876.361	341.027.338.739
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(102.253.226.773)	(102.253.226.773)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>22.332.270.631</b>	<b>27.767.766.118</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	3.121.996.508	3.215.357.661
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		9.825.446.307	15.167.580.641
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.19	9.384.827.816	9.384.827.816
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=210+220+230+240+250+260)	<b>200</b>		<b>3.832.374.243.764</b>	<b>4.153.344.786.159</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>323.836.126.954</b>	<b>648.752.261.270</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	323.836.126.954	693.135.508.950
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	5.7	-	(44.383.247.680)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>482.842.470.131</b>	<b>512.672.371.098</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	427.179.420.965	454.592.094.558
- Nguyên giá	222		830.786.741.015	827.626.391.147
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(403.607.320.050)	(373.034.296.589)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	55.663.049.166	58.080.276.540
- Nguyên giá	228		75.516.700.065	75.452.223.786
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(19.853.650.899)	(17.371.947.246)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.12</b>	<b>21.178.712.553</b>	<b>22.383.906.237</b>
1. Nguyên giá	231		36.155.810.460	36.155.810.460
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(14.977.097.907)	(13.771.904.223)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>214.342.763.029</b>	<b>210.947.648.528</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.13	214.342.763.029	210.947.648.528
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.14</b>	<b>2.293.114.255.643</b>	<b>2.257.159.474.745</b>
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252		208.114.255.643	2.257.159.474.745
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		2.101.423.700.000	18.423.700.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(16.423.700.000)	(18.423.700.000)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>497.059.915.454</b>	<b>501.429.124.281</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	464.684.457.865	462.647.977.447
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.15	241.943.120	407.547.919
4. Lợi thế thương mại	268	5.16	32.133.514.469	38.373.598.915
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>4.508.611.101.180</b>	<b>4.767.834.482.257</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>2.773.612.325.843</b>	<b>3.210.735.650.988</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>723.732.909.020</b>	<b>712.586.425.247</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.17	28.583.088.332	23.356.489.631
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.18	15.629.071.900	19.196.896.999
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.19	229.203.463.779	230.542.597.721
4. Phải trả người lao động	314		11.867.951.136	21.056.865.704
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.20	13.117.056.461	11.410.550.150
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.21	5.882.416.956	5.769.716.978
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.22	249.320.115.674	247.472.745.992
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.23	155.296.663.881	140.288.028.779
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		3.386.672.199	4.383.521.053
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		11.446.408.702	9.109.012.240
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.049.879.416.823</b>	<b>2.498.149.225.741</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	5.17	2.625.664.458	3.363.621.314
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.21	196.864.333.355	202.857.730.781
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.22	540.883.536.898	719.745.961.537
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.23	1.270.000.000.000	1.532.331.166.911
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	5.24	39.505.882.112	39.850.745.198
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.734.998.775.337</b>	<b>1.557.098.831.269</b>
<b>(400 = 410)</b>				
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.25</b>	<b>1.734.998.775.337</b>	<b>1.557.098.831.269</b>
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
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		6.270.825.481	6.269.828.101
4. Cổ phiếu quỹ	415		(10.000)	(10.000)
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		105.495.925.035	105.490.784.620
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		14.345.072.839	14.345.072.839
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(2.448.628.588.999)	(2.576.832.511.589)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(2.549.088.409.927)	(2.663.070.975.657)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		100.459.820.928	86.238.464.068
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		1.057.515.550.981	1.007.825.667.298
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>4.508.611.101.180</b>	<b>4.767.834.482.257</b>
<b>(440 = 300+400)</b>				

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu



Nguyễn Thị Na

Kế toán trưởng



Vũ Xuân Dương

Tổng Giám đốc




Lê Vũ Hải

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	1.041.737.803.129	999.175.492.396
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	34.838.638.846	14.490.636.911
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.3	1.006.899.164.283	984.684.855.485
4. Giá vốn hàng bán	11	6.4	529.101.343.889	528.378.396.863
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		477.797.820.394	456.306.458.622
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.5	23.361.008.205	52.696.089.818
7. Chi phí tài chính	22	6.6	179.439.548.562	26.540.960.509
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		107.769.515.970	20.207.091.779
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		35.954.780.898	20.031.731.328
9. Chi phí bán hàng	25	6.7	180.844.467.757	171.669.932.077
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.7	90.701.525.971	148.002.936.933
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}	30		86.128.067.207	182.820.450.249
12. Thu nhập khác	31	6.8	179.146.132.709	16.014.616.299
13. Chi phí khác	32	6.8	17.942.898.530	35.782.837.103
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.8	161.203.234.179	(19.768.220.804)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		247.331.301.386	163.052.229.445
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	32.363.265.663	45.354.601.617
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.10	(179.258.287)	(23.563.308.460)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		215.147.294.010	141.260.936.288
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		119.297.830.833	94.080.442.324
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		95.849.463.177	47.180.493.964
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.11	398	283

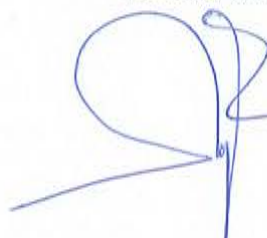
Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu



Nguyễn Thị Na

Kế toán trưởng



Vũ Xuân Dương

Tổng Giám đốc



Lê Vũ Hải

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		247.331.301.386	163.052.229.445
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		46.266.841.130	53.989.794.366
- Các khoản dự phòng	03		(41.139.375.863)	18.673.449.074
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		(108.586.053)	(10.337.502)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(59.259.892.698)	(73.827.293.882)
- Chi phí lãi vay	06		107.769.515.970	20.207.091.779
3. thay đổi vốn lưu động	08		300.859.803.872	182.084.933.280
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		265.940.567.790	128.008.169.514
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		5.472.462.378	13.400.672.044
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(158.437.112.004)	(201.328.642.422)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.943.119.265)	16.053.025.116
- Tiền lãi vay đã trả	14		(114.743.818.982)	(5.614.935.552)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(46.271.537.511)	(23.440.453.436)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		2.337.396.462	(1.712.032.566)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>253.214.642.740</b>	<b>107.450.735.978</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(12.386.776.534)	(16.066.140.722)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		208.767.675	1.340.965.339
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(21.771.886.841)	(636.601.542.030)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		39.745.333.333	197.600.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(200.138.972.800)	(2.085.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		6.107.719.435	1.710.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		23.886.092.815	51.552.077.857
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>(164.349.722.917)</b>	<b>(2.485.464.639.556)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp	31		2.007.386	320.000.000.000
3. Tiền thu từ đi vay	33		375.730.636.096	1.533.911.411.696
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(471.822.000.994)	(12.523.382.917)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(8.918.104)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		<b>(96.089.357.512)</b>	<b>1.841.379.110.675</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	50		<b>(7.224.437.689)</b>	<b>(536.634.792.903)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60		<b>197.951.313.504</b>	<b>734.575.768.905</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi	61		8.586.053	10.337.502
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	70	5.1	<b>190.735.461.868</b>	<b>197.951.313.504</b>

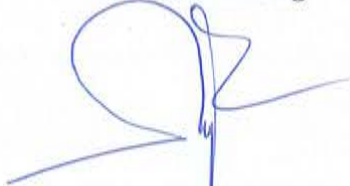
Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu



Nguyễn Thị Na

Kế toán trưởng



Vũ Xuân Dương

Trưởng Giám đốc



Lê Vũ Hải

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102278484 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu số 0103017634 ngày 31 tháng 5 năm 2007, các lần thay đổi và thay đổi lần thứ 21 vào ngày 01/7/2024 về thay đổi địa chỉ trụ sở chính.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 21 ngày 01/7/2024 là 3.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Ba nghìn tỷ đồng chẵn*).

Cổ phiếu của Công ty đang được niêm yết trên sàn HOSE với Mã chứng khoán OGC. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, cổ phiếu OGC thuộc diện giữ nguyên diện cảnh báo theo Thông báo số 1580/TB-SGDHCM ngày 04/9/2024 của Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Tổng số nhân viên của Công ty mẹ và các Công ty con tại ngày 31/12/2024 là 1.100 người (tại ngày 31/12/2023 là 1.140 người).

#### 1.2 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.

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ: kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng.

#### 1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

#### 1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2024, Công ty có các Công ty con, liên doanh, liên kết như sau:

Tên doanh nghiệp	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>				
Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (****)	Hà Nội	Du lịch, Nhà hàng, Khách sạn	55,60%	55,60%
Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại Dương (*)	Hà Nội	Trồng rừng, chăm sóc rừng, khai thác gỗ, sản xuất gỗ	75,05%	75,05%
Công ty Cổ phần Sở giao dịch hàng hóa INFO (**)	Hà Nội	Sàn giao dịch hàng hóa	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam (***)	Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%
<b>Đầu tư vào Công ty liên kết</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	Bắc Giang	Xây dựng và thu giá dịch vụ sử dụng đường bộ	21,00%	21,00%

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**1.4 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)**

(\*) Theo Quyết định số 61/QĐ-SKHĐT Ngày 09/5/2018 của Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Lạng Sơn về việc thu hồi dự án và Thông báo số 69/TB-STNMT ngày 25/6/2018 của Sở tài nguyên môi trường tỉnh Lạng Sơn về việc thu hồi đất dự án, yêu cầu Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại Dương di dời tài sản ra khỏi đất trong vòng 24 tháng kể từ ngày 09/5/2018. Công ty này đã dừng hoạt động và không có hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ.

(\*\*) Theo Quyết định số 3920/QĐ-BCT ngày 18/10/2018 của Bộ công thương về việc thu hồi giấy phép thành lập Sở giao dịch hàng hoá của Công ty Cổ phần Sở giao dịch hàng hóa INFO. Công ty này đã dừng hoạt động và không có hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ.

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

(\*\*\*\*) Tại ngày 31/12/2024, Công ty Cổ phần One Capital Hospitaliy (OCH) có các Công ty con, Công ty liên kết như sau:

Tên	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỉ lệ góp vốn	Tỉ lệ lợi ích	Tỉ lệ biểu quyết
<b>Công ty con trực tiếp</b>					
Công ty Cổ phần Tân Việt	Nha Trang	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	51,42%	51,42%	51,42%
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Hồ Chí Minh	Sản xuất các loại bánh từ bột	50,77%	50,77%	50,77%
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	Hà Nội	Dịch vụ lưu trú	86,13%	86,13%	86,13%
Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiên	Hà Nội	Chế biến sữa và các sản phẩm từ sữa	65,98%	99,81%	99,98%
Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang	Nha Trang	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động	99,9997%	99,9997%	99,9997%
Quỹ đầu tư cơ hội đặc biệt Leadvisors	Hà Nội	Quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, công ty đầu tư chứng khoán	99,00%	99,51%	100,00%
Công ty TNHH Thực phẩm sạch JP	Sơn La	Chế biến, bảo quản thủy sản, thịt và các sản phẩm từ thủy sản, thịt	100,00%	100,00%	100,00%
<b>Công ty con gián tiếp</b>					
Công ty TNHH Sản xuất Bình Hưng Sở hữu gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Bánh Givral	Bắc Ninh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê		50,77%	100,00%
Công ty Cổ phần Kem Tín Phát Sở hữu gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiên	Hà Nội	Chế biến sữa và các sản phẩm từ sữa		99,68%	99,87%

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

### **1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất**

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

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

### **2.1 Kỳ kế toán năm**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

### **2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

## **3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **3.1 Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

### **3.2 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, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất này.

## **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 hợp nhất:

### **Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và Báo cáo tài chính của Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024. 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 kỳ 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 Công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính hợp nhất.

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

#### **Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)**

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 hợp nhất 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 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.

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 kinh doanh. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua Công ty con.

#### **Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

#### **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 sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

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

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

##### **Các khoản cho vay**

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

##### **Các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác**

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 vốn chủ sở hữu trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

**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.



## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

#### ***Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư***

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

#### **Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

#### **Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với doanh nghiệp hoạt động thương mại: Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

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

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

	<b><u>Số năm</u></b>
Nhà cửa và vật kiến trúc	04 - 45
Máy móc và thiết bị	03 - 25
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 10
Phương tiện vận tải	06 - 15
Tài sản cố định hữu hình khác	04 - 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 kỳ.

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

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

Tài sản cố định vô hình là phần mềm kế toán được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 03 năm.

Quyền sử dụng đất: là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới diện tích đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ.

TSCĐ vô hình là Quyền sử dụng đất có thời hạn xác định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hiệu lực của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất được tính khấu hao trong thời gian 40 năm.

#### **Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là nhà xưởng tại khu công nghiệp VSIP Bắc Ninh (Lô đất số 027B) do Công ty con gián tiếp nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

Các chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho Bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá Bất động sản đầu tư.

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

Nhà cửa và vật kiến trúc

Số năm

30

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

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

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

- Các bên thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.
- Bên thực hiện kế toán của BCC có nghĩa vụ thay mặt các bên khác thực hiện nghĩa vụ của BCC với Ngân sách Nhà nước, thực hiện quyết toán thuế và phân bổ lại nghĩa vụ này cho các bên khác theo thỏa thuận của BCC.

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

#### **Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Chi phí trả trước phản ánh 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 và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Chi phí trả trước: được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng.

Chi phí trả trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian thuê (đối với chi phí thuê nhà, thuê đất, thuê hoạt động,...), theo thời gian sử dụng hữu ích nhưng không quá 3 năm.

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

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

#### **Nguyên tắc kế toán 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, phải trả nội bộ 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.
- 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.

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau:

- Chi phí lãi vay
- Chi phí phải trả khác

#### **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 hợp nhất 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.

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

#### **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 doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản. Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian thuê tài sản.

#### **Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

Vốn khác của chủ sở hữu được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

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

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

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

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

#### **Doanh thu bán hàng**

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

- 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;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- 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 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:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

#### **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)**

##### ***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

##### ***Doanh thu 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 là tổng chi phí phát sinh cung cấp dịch vụ; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

##### **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn, Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái.

##### **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập 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.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong kỳ; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

**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.

**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ.

**Báo cáo bộ phận**

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là Bán hàng hóa, thành phẩm; Kinh doanh bất động sản và cho thuê mặt bằng; Kinh doanh bất động sản và hoạt động khác trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Báo cáo bộ phận sẽ được lập theo lĩnh vực kinh doanh

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	8.247.593.000	14.242.044.181
Tiền gửi ngân hàng	65.146.223.191	45.674.704.331
Tiền đang chuyển	41.645.677	281.721.172
Các khoản tương đương tiền	117.300.000.000	137.752.843.820
- Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng (i)	117.300.000.000	137.752.843.820
<b>Tổng</b>	<b>190.735.461.868</b>	<b>197.951.313.504</b>

(i): Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ không quá 03 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất trong năm là từ 1,6%/năm đến 4,75%/năm.

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.2 Đầu tư tài chính ngắn hạn****a. Chứng khoán kinh doanh**

	31/12/2024 (VND)			01/01/2024 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Tổng giá trị cổ phiếu	21.755.664.092		(15.052.229.225)	21.755.664.092		(15.476.895.892)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội	18.184.066.533	3.131.916.667	(15.052.149.866)	18.184.066.533	2.707.250.000	(15.476.816.533)
+ Công ty Cổ phần Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh	3.571.425.000	(*)	-	3.571.425.000	(*)	-
- Các khoản đầu tư khác	172.559	(*)	(79.359)	172.559	(*)	(79.359)
<b>Tổng</b>	<b>21.755.664.092</b>		<b>(15.052.229.225)</b>	<b>21.755.664.092</b>		<b>(15.476.895.892)</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty nắm giữ 6,14% quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội và 25% quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty xác định quyền sở hữu này chỉ là tạm thời và Công ty sẽ chuyển nhượng các khoản đầu tư này trong tương lai gần. Do vậy, các khoản đầu tư này được phân loại và trình bày tại khoản mục “Chứng khoán kinh doanh” trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Giá trị hợp lý của chứng khoán Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội được xác định theo giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm lập Báo cáo tài chính của mã chứng khoán PVR trên Sàn UpCOM tại ngày 31 tháng 12 năm 2024. Theo đó giá trị hợp lý tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 3.131.916.667 đồng.

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

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

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>26.034.898.871</b>	<b>26.034.898.871</b>	<b>44.333.012.030</b>	<b>44.333.012.030</b>
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	16.034.898.871	16.034.898.871	34.333.012.030	34.333.012.030
Các khoản đầu tư khác (ii)	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
<b>Tổng</b>	<b>26.034.898.871</b>	<b>26.034.898.871</b>	<b>44.333.012.030</b>	<b>44.333.012.030</b>

(i) Khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 03 tháng, dưới 12 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,8% đến 4,9%/năm;

(ii) Khoản mua nợ theo Hợp đồng mua bán nợ số 01/2023/HĐMBN ngày 19/6/2023 giữa cá nhân bán nợ (Bên A) và Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (Bên B); Bên A chuyển giao quyền và nghĩa vụ khoản phải thu đối với Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư (Viptour) cho bên B tương ứng với số tiền 20.300.000.000 đồng, không bao gồm số tiền 18.267.900.000 đồng trên tài khoản đồng sở hữu của OCH và Viptour. Khoản nợ này hình thành theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 05/HĐCN/OCH-Viptour ngày 16/5/2012 về việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Viptour - Togi giữa Viptour (Bên chuyển nhượng) và OCH (Bên nhận chuyển nhượng), tuy nhiên Hợp đồng này đã bị tuyên vô hiệu theo bản án sơ thẩm số 13/2024/KDTM-ST ngày 12/6/2024 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hà Nội, đồng thời bản án cũng đã yêu cầu Viptour phải hoàn trả cho OCH 20.300.000.000 đồng đã nhận và bồi thường thiệt hại cho OCH số tiền 15.259.760.274 đồng. Bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật do các đương sự có đơn kháng cáo nên chưa có bất kỳ điều chỉnh nào được ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.3 Phải thu khách hàng**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	27.957.315.328	20.875.916.647
Công ty Cổ phần Thương mại Mika	6.647.496.885	6.647.496.885
Các đối tượng khác	21.309.818.443	14.228.419.762
<b>Tổng</b>	<b>27.957.315.328</b>	<b>20.875.916.647</b>

**5.4 Trả trước cho người bán**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	66.872.330.619	63.825.106.297
Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư (i)	18.267.900.000	18.267.900.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (ii)	43.284.161.557	43.284.161.557
Các đối tượng khác	5.320.269.062	2.273.044.740
<b>Tổng</b>	<b>66.872.330.619</b>	<b>63.825.106.297</b>

(i) Khoản đặt cọc để nhận chuyển nhượng 3.853.010 cổ phần của Công ty Cổ phần Viptour - Togi (Công ty con), tương ứng với 19% số cổ phần của Công ty con này, trong đó số tiền 18.267.900.000 đồng đang được phong tỏa tại tài khoản đồng sở hữu giữa Công ty và Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư (tên gọi cũ là Công ty TNHH MTV Du lịch và Xúc tiến Đầu tư, tên viết tắt Viptour) mở tại Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại (Trước đây là ngân hàng TNHH MTV Đại Dương). Theo bản án sơ thẩm số 13/2024/KDTM-ST ngày 12/6/2024 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hà Nội đã buộc Viptour phải phối hợp với OCH làm thủ tục giải tỏa số tiền 18.267.900.000 đồng và tiền lãi trong tài khoản phong tỏa số 00080048588100064 tại Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại (Trước đây là ngân hàng TNHH MTV Đại Dương) hiện do hai công ty đồng sở hữu để trả lại cho OCH.

(ii) Là khoản ứng trước về việc thực hiện hợp đồng thi công và tư vấn quản lý dự án khách sạn Star City Westlake Hà Nội tại Công ty Cổ phần Viptour – Togi (Viptour-Togi). Theo biên bản thỏa thuận giữa Viptour-Togi và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (SDCON) thì giá trị khối lượng SDCON đã thực hiện và đang làm hồ sơ thanh quyết toán là 17.264.602.035 đồng; số tiền Viptour-Togi phải bồi thường và chịu phạt do chậm dứt hợp đồng trước hạn là 26.019.559.522 đồng. Viptour-Togi đã thực hiện trích lập dự phòng 100% đối với khoản tiền bồi thường và chịu phạt là 26.019.559.522 đồng.

**5.5 Phải thu về cho vay**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	5.900.000.000	(5.900.000.000)	6.000.000.000	(6.000.000.000)
- Công ty Cổ phần Robot Tosi (i)	5.900.000.000	(5.900.000.000)	6.000.000.000	(6.000.000.000)
<b>Tổng</b>	<b>5.900.000.000</b>	<b>(5.900.000.000)</b>	<b>6.000.000.000</b>	<b>(6.000.000.000)</b>

(i): Khoản Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền cho Công ty Cổ phần Robot Tosi vay theo Hợp đồng số 0107/2014/HVV/TOSY-KTT ngày 16/7/2014. Mục đích là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Robot Tosi. Thời hạn cho vay 12 tháng (được gia hạn đến ngày 31/12/2016 theo Phụ lục hợp đồng số 01/2015/PLHĐCV/TOSY-KTT ngày 18/7/2015). Lãi suất cho vay là 8,0%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng tín chấp. Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền đã dừng tính lãi dự thu về cho vay của Công ty Cổ phần Robot Tosi từ sau ngày 31/12/2016. Đến ngày 31/12/2024, Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi toàn bộ khoản cho vay này.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.6 Phải thu khác**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>274.516.712.466</b>	<b>(137.991.337.503)</b>	<b>180.564.863.496</b>	<b>(131.650.789.686)</b>
Ký cược, ký quỹ	7.841.918.800	(53.498.000)	7.657.196.381	(51.070.000)
Tạm ứng	11.158.532.317	-	3.636.962.252	-
Phải thu khác	255.516.261.349	(137.937.839.503)	169.270.704.863	(131.599.719.686)
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.415.395.190	(1.611.493.333)	4.205.143.880	(1.611.493.333)
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư - IOC	14.591.642.060	(14.591.642.060)	14.663.642.060	(14.663.642.060)
- Phải thu ứng tiền cho các cá nhân tại Công ty CP Viptour - Togi	46.240.000.000	(46.240.000.000)	46.240.000.000	(46.240.000.000)
- Bà Nguyễn Thị Dung	53.200.000.000	(53.200.000.000)	53.200.000.000	(53.200.000.000)
- Phải thu thanh lý hợp đồng chuyển nhượng cổ phần	-	-	25.820.000.000	-
- Khoản phải thu liên quan nhận chuyển nhượng cổ phần (1)	114.000.000.000	-	-	-
- Phải thu khác	23.997.224.099	(22.294.704.110)	25.141.918.923	(15.884.584.293)
<b>Dài hạn</b>	<b>323.836.126.954</b>	<b>-</b>	<b>693.135.508.950</b>	<b>(44.383.247.680)</b>
Ký cược, ký quỹ	144.362.576.774	-	441.661.958.770	-
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình (2)	140.400.000.000	-	438.000.000.000	-
- Các đối tượng khác	3.962.576.774	-	3.661.958.770	-
Phải thu khác	179.473.550.180	-	251.473.550.180	(44.383.247.680)
- Công ty TNHH VNT (3)	78.027.802.500	-	150.027.802.500	-
- Công ty Licogi 19 (4)	57.000.000.000	-	57.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Giày da và May mặc xuất khẩu (5)	44.383.247.680	-	44.383.247.680	(44.383.247.680)
- Các khoản phải thu khác	62.500.000	-	62.500.000	-
<b>Tổng</b>	<b>598.352.839.420</b>	<b>(137.991.337.503)</b>	<b>873.700.372.446</b>	<b>(176.034.037.366)</b>

(1) Khoản tiền thanh toán đợt 1 cho cá nhân liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần Kem Tráng Tiên về việc nhận chuyển nhượng cổ phần (mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần) của Công ty Cổ phần Thực phẩm Fuji.

(2) Là các hợp đồng tiền gửi của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình, thời hạn từ 12 tháng, lãi suất 4,5% - 5%/năm đã được cầm cố theo các hợp đồng cầm cố giấy tờ có giá để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Cổ phần Bánh Givral (Công ty con gián tiếp).

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

### **5.6 Phải thu khác (Tiếp theo)**

(3) Khoản góp vốn hợp tác vào Công ty TNHH VNT với số tiền 78.027.802.500 đồng để tham gia thực hiện dự án “Xây dựng công viên hồ điều hòa thuộc khu đô thị Tây Nam Hà Nội”. Tổng mức đầu tư của dự án là khoảng 1.865 tỷ đồng. Theo hợp đồng nguyên tắc đã ký kết ngày 20/4/2012, các bên tham gia hợp tác thực hiện dự án gồm: (1) Công ty TNHH VNT (Chủ đầu tư), (2) Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương, (3) Công ty Cổ phần Đại Dương Thăng Long (OTL - Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương tại thời điểm ký hợp đồng) với tỷ lệ góp vốn lần lượt là 50% - 25% - 25%. Đến ngày 24/02/2014, các bên ký hợp đồng nguyên tắc bổ sung bên tham gia hợp tác là Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng (Thần Đồng) và Thần Đồng đã chuyển trước số tiền 200 tỷ đồng cho Công ty để triển khai thực hiện dự án. Đồng thời, Công ty dùng 7.000.000 cổ phiếu OCH (cổ phiếu của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality là Công ty con của Công ty được niêm yết trên sàn HNX) để làm tài sản đảm bảo thế chấp cho khoản vay của Thần Đồng tại Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (trước đây là Ngân hàng TMCP Đại Dương). Công ty đã nhận số tiền 200 tỷ đồng từ Thần Đồng và đang trình bày là khoản phải trả, phải nộp khác dài hạn. Ngày 10/11/2020, các bên tham gia hợp tác đã ký Biên bản ghi nhớ đồng ý để Công ty TNHH VNT tìm kiếm đối tác có khả năng đầu tư phát triển dự án nhằm thu hồi vốn đã đầu tư để hoàn trả cho Thần Đồng và giải tỏa 7.000.000 cổ phần OCH mà Công ty đang dùng làm tài sản đảm bảo tại Dự án. Ngày 28/9/2021, các bên tham gia hợp tác (04 bên) đã ký thỏa thuận phương án xử lý hợp tác đầu tư Dự án. Theo đó, các bên thống nhất trường hợp Công ty TNHH VNT chưa hoàn thành công việc theo quy định tại Thỏa thuận và Dự án bị Nhà nước thu hồi vì bất cứ lý do gì, Công ty TNHH VNT có nghĩa vụ phải thanh toán cho các Bên bằng nguồn tiền đền bù tại Dự án và thực hiện toàn bộ các nghĩa vụ hoàn trả khác (nếu có) của Công ty với các bên còn lại theo các hợp đồng, thỏa thuận đã ký giữa các bên liên quan đến Dự án. Do đó, Ban Lãnh đạo Công ty đánh giá một cách thận trọng số tiền hợp tác đầu tư đã chuyển cho Công ty TNHH VNT và 7.000.000 cổ phiếu OCH đang được dùng làm tài sản đảm bảo tại Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương đến ngày 31/12/2024 không bị suy giảm giá trị nên không cần phải trích lập các khoản dự phòng.

Ngày 31/10/2024, OGC và OTL đã ký thỏa thuận về việc xử lý khoản phải thu của OTL tại Dự án này, theo đó OTL đồng ý vô điều kiện để OGC được nhận và không hoàn lại đối với khoản tiền 72.000.000.000 đồng theo các Thỏa thuận tại Hợp đồng nguyên tắc và Thỏa thuận phương án xử lý hợp tác đầu tư Dự án ngày 28/9/2021.

(4) Khoản góp vốn với số tiền 57 tỷ đồng cho Công ty Cổ phần Licogi 19 để hai bên lập Liên doanh hợp tác đầu tư thực hiện dự án “Xây dựng Tòa nhà hỗn hợp - Văn phòng Thương mại và Nhà ở” tại đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Theo thỏa thuận ngày 20/12/2012, hai bên thống nhất Công ty Cổ phần Licogi 19 được chia lợi nhuận cố định từ việc góp vốn vào Dự án theo tỷ lệ góp vốn trong Dự án (5%) và bằng 57 tỷ đồng. Công ty Cổ phần Licogi 19 đã nhận đủ lợi nhuận từ Dự án và không còn bất kỳ quyền lợi nào từ Dự án. Công ty được toàn quyền chủ động thực hiện dự án đầu tư và kinh doanh, khai thác Dự án, hưởng lợi từ việc đầu tư vào Dự án cũng như chịu mọi rủi ro trong quá trình đầu tư Dự án. Công ty đã triển khai Dự án và tổng chi phí phát sinh lũy kế đến ngày 31/12/2024 là 14.428.505.493 đồng. Ngày 07/10/2014, Công ty đã ký hợp đồng với Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội (Hanoi Agri) về việc nhận góp vốn hợp tác thực hiện Dự án với tỷ lệ lợi nhuận Hanoi Agri được hưởng là 95%. Hanoi Agri đã chuyển tiền đợt 1 cho Công ty là 220,5 tỷ đồng. Ngày 07/01/2020, hai bên ký Biên bản làm việc, theo đó Công ty được quyền thụ hưởng số tiền 220,5 tỷ đồng đã nhận góp vốn từ Hanoi Agri. Hanoi Agri sẽ hưởng toàn bộ 100% lợi nhuận từ Dự án. Đến thời điểm này, Hanoi Agri chưa hoàn thành các thủ tục để các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận thay thế Công ty là nhà đầu tư của Dự án. Theo đó, Công ty và Hanoi Agri chưa ký kết phụ lục hợp đồng điều chỉnh hay thanh lý hợp đồng hợp tác đã ký kết. Ban Lãnh đạo Công ty đã đánh giá thận trọng và tin tưởng số tiền chuyển cho Công ty Cổ phần Licogi 19 là 57 tỷ đồng, chi phí dở dang của dự án số tiền 13.786.820.216 đồng không bị suy giảm giá trị nên không cần phải trích lập các khoản dự phòng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.6 Phải thu khác (Tiếp theo)**

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.7 Nợ xấu**

	31/12/2024 (VND)			01/01/2024 (VND)		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>199.811.029.224</b>	<b>(180.109.612.335)</b>	<b>19.701.416.889</b>	<b>191.139.736.553</b>	<b>(173.868.891.664)</b>	<b>17.270.844.889</b>
Phải thu khách hàng	7.464.341.026	(7.464.341.026)	-	7.464.341.026	(7.464.341.026)	-
- Công ty Cổ phần Thương mại Mika	6.647.496.885	(6.647.496.885)	-	6.647.496.885	(6.647.496.885)	-
- Các đối tượng khác	816.844.141	(816.844.141)	-	816.844.141	(816.844.141)	-
Trả trước cho người bán	44.186.822.153	(26.922.220.118)	17.264.602.035	44.186.822.153	(26.922.220.118)	17.264.602.035
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	43.284.161.557	(26.019.559.522)	17.264.602.035	43.284.161.557	(26.019.559.522)	17.264.602.035
- Các đối tượng khác	902.660.596	(902.660.596)	-	902.660.596	(902.660.596)	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	5.900.000.000	(5.900.000.000)	-	6.000.000.000	(6.000.000.000)	-
- Công ty Cổ phần Robot Tosy	5.900.000.000	(5.900.000.000)	-	6.000.000.000	(6.000.000.000)	-
Tài sản thiếu chờ xử lý	1.831.713.688	(1.831.540.834)	172.854	1.831.713.688	(1.831.540.834)	172.854
Phải thu khác	140.428.152.357	(137.991.510.357)	2.436.642.000	131.656.859.686	(131.650.789.686)	6.070.000
- Phải thu ứng tiền cho các cá nhân tại Công ty Cổ phần Viptour - Togi	46.240.000.000	(46.240.000.000)	-	46.240.000.000	(46.240.000.000)	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và phát triển Đầu tư - IOC	14.591.642.060	(14.591.642.060)	-	14.663.642.060	(14.663.642.060)	-
- Bà Nguyễn Thị Dung	53.200.000.000	(53.200.000.000)	-	53.200.000.000	(53.200.000.000)	-
- Công ty Cổ phần Đầu Tư và Quản Lý Khách Sạn TNHH Hội An	8.110.000.000	(5.677.000.000)	2.433.000.000	-	-	-
- Các đối tượng khác	18.286.510.297	(18.282.868.297)	3.642.000	17.553.217.626	(17.547.147.626)	6.070.000
<b>b. Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>44.383.247.680</b>	<b>(44.383.247.680)</b>	<b>-</b>
Phải thu khác	-	-	-	44.383.247.680	(44.383.247.680)	-
- Công ty Cổ phần Giày da và May mặc xuất khẩu	-	-	-	44.383.247.680	(44.383.247.680)	-
<b>Tổng</b>	<b>199.811.029.224</b>	<b>(180.109.612.335)</b>	<b>19.701.416.889</b>	<b>235.522.984.233</b>	<b>(218.252.139.344)</b>	<b>17.270.844.889</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.8 Hàng tồn kho**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	24.933.391.662	-	24.406.795.424	-
Công cụ, dụng cụ	1.464.041.433	-	1.337.344.182	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	297.826.379.196	(102.253.226.773)	305.688.156.514	(102.253.226.773)
Thành phẩm	5.419.083.016	-	4.357.311.774	-
Hàng hóa (Không bao gồm hàng hóa bất động sản)	1.071.320.183	-	5.237.730.845	-
Hàng hóa bất động sản	4.840.660.871	-	-	-
<b>Tổng</b>	<b>335.554.876.361</b>	<b>(102.253.226.773)</b>	<b>341.027.338.739</b>	<b>(102.253.226.773)</b>

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Công ty như sau:

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>297.826.379.196</b>	<b>(102.253.226.773)</b>	<b>305.688.156.514</b>	<b>(102.253.226.773)</b>
Dự án Starcity Airport (1)	218.295.997.573	(102.253.226.773)	218.295.997.573	(102.253.226.773)
Dự án Nhà máy Tân Phú Trung (2)	74.764.242.374	-	74.610.159.635	-
Dự án StarCity Lê Văn Lương	4.766.139.249	-	12.781.999.306	-
<b>Tổng</b>	<b>297.826.379.196</b>	<b>(102.253.226.773)</b>	<b>305.688.156.514</b>	<b>(102.253.226.773)</b>

(1) Chi tiết tại Thuyết minh 7.4

(2) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Bánh Givral (Công ty con gián tiếp) số 04/2023/NQ-ĐHDCĐ ngày 17 tháng 11 năm 2023, Đại hội đồng cổ đông của Givral đã thông qua việc dừng thực hiện đầu tư và xây dựng nhà máy Givral tại địa điểm Lô C5-12, Khu C5, Đường N8, Khu công nghiệp Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh và đang trong quá trình xây dựng phương án chuyển nhượng Dự án này.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.9 Chi phí trả trước**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>3.121.996.508</b>	<b>3.215.357.661</b>
Công cụ dụng cụ	677.636.320	875.365.403
Chi phí bảo hiểm	85.781.157	456.980.413
Chi phí thuê văn phòng	356.809.959	356.809.957
Chi phí sửa chữa	49.484.974	50.716.647
Chi phí chờ phân bổ khác	1.952.284.098	1.475.485.241
<b>Dài hạn</b>	<b>464.684.457.865</b>	<b>462.647.977.447</b>
Chi phí thuê dài hạn Trung tâm Thương mại tại làng Quốc tế Thăng Long (1)	139.884.449.946	143.872.727.880
Chi phí thuê dài hạn Trung tâm Thương mại Ninh Bình Plaza (2)	40.908.493.354	42.307.094.746
Chi phí thuê dài hạn VNT Tower 19 Nguyễn Trãi (3)	69.733.112.433	71.799.311.865
Chi phí xây dựng và sửa chữa chợ Nhật Tân (4)	8.983.559.071	9.219.968.515
Chi phí thuê dài hạn tại Starcity Lê Văn Lương - Vneco (5)	12.278.063.012	12.623.517.560
Chi phí liên quan thuê đất tại KCN - VSIP Bắc Ninh	13.677.007.697	14.103.104.465
Chi phí tư vấn quản trị và tái cấu trúc Doanh nghiệp	-	4.629.629.625
Chi phí thuê dài hạn tại 25 Tân Mai - Licogi 19 (6)	4.219.306.260	4.364.429.964
Quyền khai thác 12 căn Biệt thự tại Hội An (7)	134.560.868.085	139.122.253.449
Chi phí thuê dài hạn chỗ đỗ xe ô tô tại hầm B1 - VNT 19 Nguyễn Trãi (3)	20.226.144.699	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	20.213.453.308	20.605.939.378
<b>Tổng</b>	<b>467.806.454.373</b>	<b>465.863.335.108</b>

(1) Hợp đồng cho thuê mặt bằng dài hạn giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương về việc cho thuê toàn bộ 02 khu thương mại có diện tích lần lượt là 8.124,08 m<sup>2</sup> và 211,4 m<sup>2</sup> tại phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Bên thuê sử dụng diện tích thuê để kinh doanh, khai thác dịch vụ thương mại và các mục đích khác. Thời hạn thuê được xác định bắt đầu từ ngày hai bên ký Biên bản bàn giao diện tích thuê và đến hết thời hạn còn lại của Dự án theo quyết định giao đất số 643/QĐ-UBND ngày 02/02/2010 của UBND thành phố Hà Nội.

(2) Hợp đồng thuê diện tích mặt bằng tầng 1 (diện tích 1.906 m<sup>2</sup>) và tầng 2 (diện tích 800 m<sup>2</sup>) Khách sạn Ninh Bình Plaza tại Thành phố Ninh Bình. Mục đích sử dụng: để làm trung tâm thương mại, văn phòng làm việc và các mục đích khác phù hợp với chức năng của tòa nhà. Thời hạn thuê: bắt đầu từ ngày bên cho thuê bàn giao mặt bằng cho bên thuê cho đến hết thời hạn bên cho thuê được quyền sử dụng đất xây dựng khách sạn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD526021 cấp ngày 29/01/2011.

(3) Hợp đồng thuê sàn thương mại giữa Công ty TNHH VNT và Công ty về việc Công ty thuê toàn bộ diện tích sàn dùng làm trung tâm thương mại từ tầng 1 đến tầng 4 tòa nhà VNT TOWER tại số 19, Nguyễn Trãi, phường Khương Trung, Thanh Xuân, Hà Nội. Tổng diện tích sàn thương mại là 3.219 m<sup>2</sup>. Mục đích thuê: làm dịch vụ cho thuê mặt bằng và các mục đích khác phù hợp với quy hoạch kiến trúc công trình, tuân thủ pháp luật. Thời hạn thuê: toàn bộ thời gian còn lại của tòa nhà theo dự án đầu tư được ghi nhận tại Giấy chứng nhận đầu tư số 01121000314 của UBND thành phố Hà Nội ngày 15/10/2010 và thời gian được gia hạn sau đó (nếu có).

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

### **5.9 Chi phí trả trước (Tiếp theo)**

(4) Phản ánh chi phí liên quan đến công tác xây dựng và sửa chữa chợ Nhật Tân mà Công ty đã đầu tư. Công ty đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh về vấn đề đầu tư, quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Nhật Tân tại ngõ 464 Âu Cơ, phường Nhật Tân, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội. Theo đó, hai bên thỏa thuận cùng hợp tác đầu tư, quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Nhật Tân theo nội dung các văn bản, hồ sơ pháp lý được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Thời gian hợp tác từ ngày Hợp đồng có hiệu lực cho tới hết thời hạn Công ty được quyền quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Nhật Tân. Thời hạn hợp tác nêu trên sẽ được điều chỉnh theo sự thỏa thuận của hai Bên hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

(5) Hợp đồng thuê mặt bằng dài hạn giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội và Công ty về việc cho thuê 750m<sup>2</sup> tại tầng 5 của tòa nhà Starcity Lê Văn Lương tại số 23, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội với tổng diện tích thuê là 750 m<sup>2</sup>. Mục đích thuê: kinh doanh và làm khu tiện ích thể thao. Thời hạn thuê: toàn bộ thời gian còn lại của tòa nhà theo dự án đầu tư được ghi nhận tại Giấy chứng nhận đầu tư số 01121000868 của UBND Thành phố Hà Nội ngày 14/07/2010.

(6) Hợp đồng thuê mặt bằng dài hạn giữa Công ty Cổ phần Licogi 19 và Công ty về việc cho thuê 491,8 m<sup>2</sup> tầng 2 của toà nhà 15 tầng tại 25 phố Tân Mai, phường Tân Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội. Mục đích thuê: làm văn phòng làm việc và các mục đích khác phù hợp với chức năng của Toà nhà. Thời hạn thuê: cho đến khi hết thời hạn thuê đất theo Giấy chứng nhận sử dụng nhà đất của Công ty Cổ phần Licogi 19 và mọi thời gian được gia hạn sau đó (nếu có).

(7) Giá trị mua lại quyền khai thác 12 căn biệt thự tại dự án Sunrises Hội An của các cá nhân và pháp nhân số tiền 189.383.774.997 VND và được Công ty TNHH Sao Hôm Nha Trang (Công ty con gián tiếp) thực hiện phân bổ đến ngày 22/6/2054. Các căn biệt thự này nằm trong quần thể dự án quần thể Sunrises Hội An do Công ty CP Dịch vụ Hỗ Trợ Và Phát Triển Đầu Tư (Công ty IOC) làm chủ đầu tư. Quần thể Sunrises Hội An đã bị thi hành án để trả nợ của IOC tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam. Hiện nay, quần thể này vẫn chưa đưa vào hoạt động sau thi hành án, do đó 12 căn biệt thự vẫn đang tạm dừng kinh doanh khai thác.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.10 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

*Đơn vị tính: VND*

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Số dư tại 01/01/2024	530.861.285.744	248.059.308.617	36.522.734.323	1.779.941.923	10.403.120.540	827.626.391.147
Tăng trong năm	-	9.777.650.391	795.684.000	36.560.000	219.151.400	10.829.045.791
Mua trong năm	-	7.853.457.391	795.684.000	36.560.000	219.151.400	8.904.852.791
Phân loại lại	-	1.924.193.000	-	-	-	1.924.193.000
Giảm trong năm	2.007.764.974	4.649.023.818	964.002.498	34.774.841	13.129.792	7.668.695.923
Thanh lý, nhượng bán	-	3.147.284.589	-	-	-	3.147.284.589
Phân loại lại	1.924.193.000	-	-	-	-	1.924.193.000
Giảm khác	83.571.974	1.501.739.229	964.002.498	34.774.841	13.129.792	2.597.218.334
<b>Số dư tại 31/12/2024</b>	<b>528.853.520.770</b>	<b>253.187.935.190</b>	<b>36.354.415.825</b>	<b>1.781.727.082</b>	<b>10.609.142.148</b>	<b>830.786.741.015</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Số dư tại 01/01/2024	195.154.112.618	142.955.375.179	24.789.603.579	1.164.439.770	8.970.765.443	373.034.296.589
Tăng trong năm	18.171.567.064	15.636.841.963	2.849.418.679	202.981.671	421.494.688	37.282.304.065
Khấu hao trong năm	18.171.567.064	14.641.873.523	2.849.418.679	202.981.671	421.494.688	36.287.335.625
Phân loại lại	-	994.968.440	-	-	-	994.968.440
Giảm trong năm	1.078.540.414	4.618.833.059	964.002.498	34.774.841	13.129.792	6.709.280.604
Thanh lý, nhượng bán	-	2.369.107.540	-	-	-	2.369.107.540
Phân loại lại	994.968.440	-	-	-	-	994.968.440
Giảm khác	83.571.974	2.249.725.519	964.002.498	34.774.841	13.129.792	3.345.204.624
<b>Số dư tại 31/12/2024</b>	<b>212.247.139.268</b>	<b>153.973.384.083</b>	<b>26.675.019.760</b>	<b>1.332.646.600</b>	<b>9.379.130.339</b>	<b>403.607.320.050</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại 01/01/2024	335.707.173.126	105.103.933.438	11.733.130.744	615.502.153	1.432.355.097	454.592.094.558
Tại 31/12/2024	316.606.381.502	99.214.551.107	9.679.396.065	449.080.482	1.230.011.809	427.179.420.965

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng tại ngày 31/12/2024 là 126.402.655.884 đồng (tại ngày 31/12/2023 là 98.071.864.203 đồng).

Gá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đem đi cầm cố, thế chấp tại ngày 31/12/2024 là 194.757.739.917 đồng (tại ngày 31/12/2023 là 202.890.389.708 đồng).



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.11 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

*Đơn vị tính: VND*

	Quyền sử dụng đất	Chi phí thiết kế nhãn hiệu, website	Chương trình phần mềm	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư tại 01/01/2024	70.000.000.000	235.928.682	5.216.295.104	75.452.223.786
Tăng trong năm	-	-	117.000.000	117.000.000
Mua trong năm	-	-	117.000.000	117.000.000
Giảm trong năm	-	-	52.523.721	52.523.721
Thanh lý, nhượng bán	-	-	52.523.721	52.523.721
<b>Số dư tại 31/12/2024</b>	<b>70.000.000.000</b>	<b>235.928.682</b>	<b>5.280.771.383</b>	<b>75.516.700.065</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư tại 01/01/2024	14.177.215.199	235.928.682	2.958.803.365	17.371.947.246
Tăng trong năm	1.772.151.900	-	762.075.474	2.534.227.374
Khấu hao trong năm	1.772.151.900	-	762.075.474	2.534.227.374
Giảm trong năm	-	-	52.523.721	52.523.721
Thanh lý, nhượng bán	-	-	52.523.721	52.523.721
<b>Số dư tại 31/12/2024</b>	<b>15.949.367.099</b>	<b>235.928.682</b>	<b>3.668.355.118</b>	<b>19.853.650.899</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại 01/01/2024	55.822.784.801	-	2.257.491.739	58.080.276.540
Tại 31/12/2024	54.050.632.901	-	1.612.416.265	55.663.049.166

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng tại ngày 31/12/2024 là 1.939.331.047 đồng (tại ngày 31/12/2023 là 1.700.274.768 đồng).

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.12 Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

*Đơn vị tính: VND*

Khoản mục	01/01/2024	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2024
	<b>Bất động sản đầu tư cho thuê</b>			
Nguyên giá	36.155.810.460	-	-	36.155.810.460
- Nhà	36.155.810.460	-	-	36.155.810.460
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	13.771.904.223	1.205.193.684	-	14.977.097.907
- Nhà	13.771.904.223	1.205.193.684	-	14.977.097.907
<b>Giá trị còn lại</b>	22.383.906.237	(1.205.193.684)	-	21.178.712.553
- Nhà	22.383.906.237	(1.205.193.684)	-	21.178.712.553

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2024 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán.

**5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Mua sắm tài sản cố định	313.245.455	313.245.455	277.245.455	277.245.455
Chi phí xây dựng cơ bản	214.029.517.574	214.029.517.574	210.670.403.073	210.670.403.073
+ Dự án StarCity Westlake Hà Nội (1)	178.659.544.802	178.659.544.802	178.659.544.802	178.659.544.802
+ Dự án Licogi 19 (2)	13.786.820.216	13.786.820.216	13.786.820.216	13.786.820.216
+ Dự án 25 Trần Khánh Dư (3)	16.468.231.409	16.468.231.409	16.468.231.409	16.468.231.409
+ Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác (4)	5.114.921.147	5.114.921.147	1.755.806.646	1.755.806.646
<b>Tổng</b>	<b>214.342.763.029</b>	<b>214.342.763.029</b>	<b>210.947.648.528</b>	<b>210.947.648.528</b>

(1) Dự án StarCity Westlake Hà Nội được thực hiện bởi Công ty Cổ phần Viptour - Togi. Một số thông tin về dự án như sau:

- Tên Dự án: StarCity Westlake Hà Nội;
- Địa điểm: Số 10 Trần Vũ, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Viptour-Togi;
- Tổng mức đầu tư: 230.000.000.000 đồng;
- Quy mô dự án: Khách sạn đạt tiêu chuẩn 5 sao, gồm 03 tầng hầm và 09 tầng nổi tương đương với 20.940 m<sup>2</sup> sàn xây dựng.
- Thời gian dự kiến thực hiện: 24 tháng tính từ ngày bàn giao mặt bằng công trình đủ điều kiện thi công và tổng thầu nhận đủ hồ sơ thiết kế, tạm ứng và thanh toán theo đúng hợp đồng;
- Tình trạng thực hiện của dự án: Bắt đầu thi công từ năm 2013, dự án đã xong tầng hầm và bê tông trụ đỡ mái bằng tầng một. Dự án tạm dừng triển khai trong giai đoạn từ năm 2014 đến năm 2019.

Hiện nay, Công ty Cổ phần Viptour-Togi đã thực hiện gia hạn thời gian đưa đất vào sử dụng thêm 24 tháng (kể từ ngày 04/01/2023) đồng thời thực hiện các thủ tục triển khai dự án.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.13 Tài sản dở dang dài hạn (Tiếp theo)**

(2) Công ty vẫn đang tích cực làm việc với đối tác Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ Cao Hà Nội để tháo gỡ những vướng mắc về thủ tục, hồ sơ pháp lý để chuyển nhượng lại dự án này. Công ty tin tưởng rằng dự án sẽ hoàn thành các thủ tục và chuyển nhượng trong thời gian tiếp theo và không có bất kỳ tổn thất nào liên quan đến dự án này, cũng như chưa đủ điều kiện để ghi nhận các khoản doanh thu/ thu nhập liên quan đến dự án do chưa đủ điều kiện chắc chắn về việc ghi nhận doanh thu theo quy định.

(3) Công ty vẫn đang tích cực làm việc với đối tác để tháo gỡ những vướng mắc về chính sách khi sử dụng đất quốc phòng tại dự án 25 Trần Khánh Dư. Ngày 17/11/2020, Quốc Hội đã ban hành Nghị quyết số 132/2020/QH14 về thí điểm một số chính sách để tháo gỡ vướng mắc, tồn đọng trong quản lý, sử dụng đất quốc phòng cho hoạt động kinh tế. Theo đó, Dự án thuộc diện tiếp tục được thực hiện theo các hợp đồng hợp tác đã ký kết. Công ty tin tưởng rằng Dự án có thể tiếp tục được triển khai trong thời gian tiếp theo và không có bất kỳ tổn thất nào liên quan đến khoản đầu tư tại Dự án này.

(4) Bao gồm số dư Dự án công viên Hồ điều hòa (Dự án) và các dự án khác. Trong đó, như đã trình bày tại thuyết minh 5.6, đối tác và Công ty TNHH VNT vẫn đang trong quá trình làm việc liên quan đến phương án xử lý khoản nợ của Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng tại Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (ngân hàng đã tài trợ vốn cho Thần Đồng để tham gia hợp tác Dự án). Công ty tin tưởng rằng, các khoản đầu tư và công nợ liên quan đến dự án này hoàn toàn có thể tất toán với các bên có liên quan và không có bất kỳ khoản dự phòng nào cần phải trích lập liên quan đến Dự án này.

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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.14 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn***Đơn vị tính: VND*

	Tỷ lệ		31/12/2024		01/01/2024	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Giá trị theo phương	Giá trị ghi sổ	Giá trị theo phương
				pháp vốn chủ		pháp vốn chủ
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b>			<b>104.228.000.000</b>	<b>208.114.255.643</b>	<b>2.189.228.000.000</b>	<b>2.257.159.474.745</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	21,00%	21,00%	104.228.000.000	208.114.255.643	104.228.000.000	172.159.474.745
Công ty Cổ phần IDS Equity Holdings (*)			-	-	2.085.000.000.000	2.085.000.000.000
<b>Tổng</b>			<b>104.228.000.000</b>	<b>208.114.255.643</b>	<b>2.189.228.000.000</b>	<b>2.257.159.474.745</b>

	Tỷ lệ		31/12/2024			01/01/2024		
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị	Dự phòng
				hợp lý			hợp lý	
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>			<b>2.101.423.700.000</b>		<b>(16.423.700.000)</b>	<b>18.423.700.000</b>		<b>(18.423.700.000)</b>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng			4.423.700.000		(4.423.700.000)	4.423.700.000		(4.423.700.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	0,0%	0,4%	-		-	2.000.000.000		(2.000.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vneco Hà Nội	4,0%	4,0%	12.000.000.000		(12.000.000.000)	12.000.000.000		(12.000.000.000)
Công ty Cổ phần IDS Equity Holdings (*)	30%		2.085.000.000.000		-	-		-
<b>Tổng</b>			<b>2.101.423.700.000</b>	<b>(**)</b>	<b>(16.423.700.000)</b>	<b>18.423.700.000</b>	<b>(**)</b>	<b>(18.423.700.000)</b>

(\*): Trong năm, quyền biểu quyết của Công ty TNHH Sản xuất Bình Hưng tại Công ty Cổ phần IDS Equity Holdings. được thực hiện thông qua bên khác.

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.15 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	241.943.120	407.547.919
<b>Tổng</b>	<b>241.943.120</b>	<b>407.547.919</b>

**5.16 Lợi thế thương mại**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Lợi thế thương mại phát sinh từ mua Công ty con Bình Hưng	31.563.180.919	36.419.054.906
Lợi thế thương mại phát sinh từ mua Công ty con Sao Hâm Nha Trang	-	1.304.566.588
Lợi thế thương mại phát sinh từ mua Công ty con Kem Tín Phát	340.180.097	377.977.886
Lợi thế thương mại phát sinh từ mua Công ty con Viptour Togi	230.153.453	271.999.535
<b>Lợi thế thương mại cuối năm</b>	<b>32.133.514.469</b>	<b>38.373.598.915</b>

**5.17 Phải trả người bán**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>28.583.088.332</b>	<b>28.583.088.332</b>	<b>23.356.489.631</b>	<b>23.356.489.631</b>
Công ty TNHH MTV - Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC	940.670.171	940.670.171	940.670.171	940.670.171
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	1.410.566.240	1.410.566.240	1.410.566.240	1.410.566.240
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Hà Nội	-	-	400.000.000	400.000.000
Các đối tượng khác	26.231.851.921	26.231.851.921	20.605.253.220	20.605.253.220
<b>Dài hạn</b>	<b>2.625.664.458</b>	<b>2.625.664.458</b>	<b>3.363.621.314</b>	<b>3.363.621.314</b>
Ông Phan Đào Sơn (i)	2.625.664.458	2.625.664.458	3.363.621.314	3.363.621.314
<b>Tổng</b>	<b>31.208.752.790</b>	<b>31.208.752.790</b>	<b>26.720.110.945</b>	<b>26.720.110.945</b>

(i) Phụ lục hợp đồng mua kèm theo hợp đồng mua bán số 160530/HD/TV-SM ký ngày 31/05/2016 giữa bên mua Công ty Cổ phần Tân Việt (Bên A) và Công ty TNHH Sigma Leisure (Bên B) quy định về phương thức và thời hạn thanh toán khoản tiền mua máy móc thiết bị trò chơi của Câu lạc bộ Trò chơi Điện tử có thưởng. Bên A có trách nhiệm thanh toán toàn bộ giá trị hợp đồng trong vòng 10 năm, giá trị tối thiểu mỗi lần thanh toán là 15.000USD và thanh toán vào tài khoản bên môi giới thương mại của bên B là ông Phan Đào Sơn.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.18 Người mua trả tiền trước**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Khách hàng mua căn hộ trả trước tiền	9.281.642.601	14.365.733.510
Các đối tượng khác	6.347.429.299	4.831.163.489
<b>Tổng</b>	<b>15.629.071.900</b>	<b>19.196.896.999</b>

**5.19 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước**

*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2024	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2024
<b>Phải nộp</b>	<b>230.542.597.721</b>	<b>126.992.846.270</b>	<b>128.331.980.212</b>	<b>229.203.463.779</b>
Thuế giá trị gia tăng	1.330.810.976	47.948.637.846	48.331.230.791	948.218.031
Thuế tiêu thụ đặc biệt	362.490.255	1.651.601.394	1.895.225.896	118.865.753
Thuế thu nhập doanh nghiệp	38.224.674.238	34.702.483.646	46.271.537.511	26.655.620.373
Thuế thu nhập cá nhân	1.075.263.582	8.532.454.404	8.448.175.919	1.159.542.067
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	100.461.578.805	21.593.269.791	21.593.269.791	100.461.578.805
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	89.079.779.865	12.315.965.309	1.536.106.424	99.859.638.750
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	8.000.000	248.433.880	256.433.880	-
<b>Phải thu</b>	<b>9.384.827.816</b>	-	-	<b>9.384.827.816</b>
Thuế giá trị gia tăng	1.791.000.000	-	-	1.791.000.000
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.593.827.816	-	-	7.593.827.816

**5.20 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>13.117.056.461</b>	<b>11.410.550.150</b>
Chi phí lãi vay	2.067.397.262	3.041.260.274
Trích trước chi phí tiền lương	6.030.303.485	-
Chi phí phải trả khác	5.019.355.714	8.369.289.876
<b>Tổng</b>	<b>13.117.056.461</b>	<b>11.410.550.150</b>

**5.21 Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>5.882.416.956</b>	<b>5.769.716.978</b>
Doanh thu cho thuê mặt bằng	5.519.515.056	5.745.449.299
Doanh thu nhận trước từ các hợp đồng kinh tế khác	362.901.900	24.267.679
<b>Dài hạn</b>	<b>196.864.333.355</b>	<b>202.857.730.781</b>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Wincommerce	188.279.146.707	193.953.152.529
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh	4.154.135.359	4.266.917.311
Công ty TNHH thiết bị Y tế Sơn Dương	4.431.051.289	4.637.660.941
<b>Tổng</b>	<b>202.746.750.311</b>	<b>208.627.447.759</b>

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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.22 Phải trả khác**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>249.320.115.674</b>	<b>247.472.745.992</b>
Tài sản thừa chờ giải quyết	76.724.123	9.285.499
Kinh phí công đoàn	751.123.417	586.074.457
Bảo hiểm xã hội	37.970.420	150.000
Bảo hiểm y tế	6.660.342	-
Bảo hiểm thất nghiệp	46.598.485	37.760.878
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	11.534.727.323	10.648.347.323
Các khoản phải trả, phải nộp khác	236.866.311.564	236.191.127.835
<i>Cổ tức phải trả</i>	<i>2.080.702.000</i>	<i>2.080.702.000</i>
<i>Lãi vay phải trả Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại</i> <i>(Trước đây là Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại</i> <i>Dương) (8)</i>	<i>-</i>	<i>175.000.000</i>
<i>Lãi vay tới hạn phải trả Ngân hàng TMCP Quốc dân (1)</i>	<i>6.000.000.000</i>	<i>6.000.220.000</i>
<i>Công ty TNHH Pegasus Thăng Long (2)</i>	<i>116.042.770.800</i>	<i>116.042.770.800</i>
<i>Công ty Cổ phần Giáo dục quốc tế Thần Đồng (3)</i>	<i>36.008.500.000</i>	<i>36.008.500.000</i>
<i>Công ty TNHH Gió Hát (4)</i>	<i>36.090.811.985</i>	<i>36.090.811.985</i>
<i>Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà (5)</i>	<i>28.373.788.160</i>	<i>28.373.788.160</i>
<i>Công ty Cổ phần BSC Việt Nam</i>	<i>6.131.655.786</i>	<i>6.131.655.786</i>
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>6.138.082.833</i>	<i>5.287.679.104</i>
<b>Dài hạn</b>	<b>540.883.536.898</b>	<b>719.745.961.537</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.153.794.199	3.037.337.039
Nhận hợp tác đầu tư và các khoản khác	491.817.132.742	491.704.483.804
<i>Công ty Cổ phần Giáo dục và Quốc tế Thần Đồng (6)</i>	<i>200.000.000.000</i>	<i>200.000.000.000</i>
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp</i> <i>Công nghệ cao Hà Nội (7)</i>	<i>220.500.000.000</i>	<i>220.500.000.000</i>
<i>Công ty TNHH Gió Hát (4)</i>	<i>70.067.483.056</i>	<i>70.067.483.056</i>
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>1.249.649.686</i>	<i>1.137.000.748</i>
Lãi vay phải trả	45.912.609.957	225.004.140.694
<i>Lãi vay phải trả Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại</i> <i>(Trước đây là Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại</i> <i>Dương) (8)</i>	<i>-</i>	<i>29.894.176.739</i>
<i>Lãi vay phải cá nhân mua nợ (9)</i>	<i>-</i>	<i>172.991.310.737</i>
<i>Lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP</i> <i>Quốc dân (NCB) (1)</i>	<i>12.393.433.218</i>	<i>18.393.653.218</i>
<i>Lãi vay phải trả cá nhân mua nợ (8)</i>	<i>29.794.176.739</i>	<i>-</i>
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>3.725.000.000</i>	<i>3.725.000.000</i>
<b>Tổng</b>	<b>790.203.652.572</b>	<b>967.218.707.529</b>

(1) Khoản phải trả Ngân hàng TMCP Quốc Dân (“NCB”) về lãi vay trong hạn của khoản nợ gốc 444.988.280.000 đồng theo Biên bản làm việc giữa NCB và OGC ngày 12/12/2017. Thời hạn thanh toán khoản phải trả này đến hết ngày 31/12/2027. Số dư lãi vay phải trả tại thời điểm ngày 31/12/2024 là 18.393.433.218 đồng, trong đó số dư lãi vay tới hạn trả trong năm 2025 là 6.000.000.000 đồng. Công ty đã sử dụng 3.987.517 cổ phần Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (Công ty con của Công ty) để làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ khoản chi phí lãi vay này.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.22 Phải trả khác (Tiếp theo)**

(2) Chi tiết tại Thuyết minh 7.4

(3) Phản ánh khoản tiền cho thuê mặt bằng dài hạn tại Tầng 5A tòa nhà Starcity Lê Văn Lương. Đến ngày 31/12/2024, các bên vẫn đang trong quá trình làm việc liên quan đến việc sử dụng diện tích thuê phù hợp với các quy định của tòa nhà và các quy định pháp luật có liên quan.

(4) Phản ánh khoản còn phải trả Công ty TNHH Gió Hát (“Gió Hát”) về tiền nhận góp vốn từ công ty này vào dự án “Cột đồng hồ”, tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Trong năm 2014, Công ty và Gió Hát đã thỏa thuận về việc chấm dứt hợp đồng hợp tác đầu tư, Công ty sẽ phải hoàn trả khoản nhận góp vốn vào dự án này từ Gió Hát cùng một khoản phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại. Số tiền nhận hợp tác phải thanh toán đến ngày 31/12/2024 là 70.067.483.056 đồng và Công ty đã trích trước một khoản phạt vi phạm tạm tính là 36.090.811.985 đồng. Đến ngày 31/12/2024, hai bên vẫn chưa thực hiện quyết toán và thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh. Ban Lãnh đạo Công ty đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng việc ghi nhận khoản phạt vi phạm tạm tính này là phù hợp tại thời điểm phát sinh, đồng thời không phát sinh các khoản nợ tiềm tàng có liên quan.

(5) Phản ánh số tiền còn phải trả Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà (“Mạnh Hà”) theo thỏa thuận giữa Công ty, Mạnh Hà và ngân hàng tài trợ vốn cho Mạnh Hà về việc chấm dứt thỏa thuận đặt cọc nhận chuyển nhượng khu thương mại thuộc dự án SSG Tower tại thành phố Hồ Chí Minh. Tổng số tiền Công ty phải trả theo thỏa thuận là 205 tỷ đồng (bao gồm số tiền đã nhận đặt cọc 200 tỷ đồng và số phải trả bổ sung khi thanh lý hợp đồng 05 tỷ đồng), số còn phải trả đến ngày 31/12/2024 là 28.373.788.160 đồng. Ban Lãnh đạo Công ty đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng không phát sinh các khoản nợ tiềm tàng có liên quan.

(6) Phản ánh khoản tiền nhận góp vốn của Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng (“Thần Đồng”) về việc hợp tác đầu tư để cùng thực hiện dự án “Xây dựng công viên hồ điều hòa thuộc khu đô thị Tây Nam Hà Nội”. Công ty đã sử dụng 7 triệu cổ phiếu OCH (Công ty Cổ phần One Capital Hospitality - công ty con của Công ty) để làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của Công ty cho Thần đồng trong hợp đồng hợp tác đầu tư. Công ty và các đối tác tại Dự án đã có thỏa thuận và đang trong quá trình làm việc để hoàn trả khoản tiền đã nhận góp vốn từ Thần Đồng và giải chấp 7 triệu cổ phiếu OCH (xem thêm mục (1) thuyết minh số 5.5). Ban Lãnh đạo Công ty đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng không phát sinh các khoản nợ tiềm tàng có liên quan.

(7) Đây là khoản tiền nhận góp vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội vào dự án “Đầu tư, xây dựng và kinh doanh tòa nhà hỗn hợp văn phòng và căn hộ” tại khu đất có diện tích khoảng 4.632 m2 đường Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, Hà Nội (xem thêm mục (2) thuyết minh số 5.5). Ban Lãnh đạo Công ty đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng không phát sinh các khoản nợ tiềm tàng có liên quan.

(8) Số dư lãi vay Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang (Bên mua nợ) phải trả Ngân hàng TNHH MTV Đại Dương (nay là Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại) theo Hợp đồng vay số 0092/2012/HĐTC-OCEANBANK 01 ngày 17/12/2012, thời hạn vay 180 tháng. Mục đích vay để nhận chuyển nhượng quyền kinh doanh biệt thự thuộc dự án Novotel Imperial Hội An (nay là Sunrise Hội An). Lãi suất vay điều chỉnh định kỳ, mức lãi suất vay được điều chỉnh 03 tháng/lần tính từ lần giải ngân đầu tiên. Hiện tại, khoản nợ lãi vay đã được chuyển nhượng cho cá nhân mua nợ theo Thông báo số 5253/2024/CV-TGD 01.01 ngày 26/11/2024 của Ngân hàng thương mại TNHH MTV Đại Dương (nay là Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại).

(9) Số dư lãi vay phải trả cá nhân liên quan đến việc Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (nay là Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại) bán khoản nợ của Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang (công ty con gián tiếp) theo Hợp đồng số 0047/2011/HĐTD1-OCEANBANK01 kèm phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng trung, dài hạn số 12-0047/2011/PLHĐTD-OCEANBANK01 ngày 29/05/2020 giữa Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (nay là Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại) và Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang cho cá nhân.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.23 Vay và nợ thuê tài chính**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2024		Phát sinh trong năm		01/01/2024	
	Số có khả năng trả		Tăng	Giảm	Số có khả năng trả	
	Giá trị	nợ			Giá trị	nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>25.296.663.881</b>	<b>25.296.663.881</b>	<b>375.730.636.096</b>	<b>371.822.000.994</b>	<b>21.388.028.779</b>	<b>21.388.028.779</b>
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam- CN Khánh Hòa (1)	25.296.663.881	25.296.663.881	35.231.186.913	31.322.551.811	21.388.028.779	21.388.028.779
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	-	-	57.499.449.183	57.499.449.183	-	-
Cá nhân mua nợ	-	-	277.000.000.000	277.000.000.000	-	-
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>130.000.000.000</b>	<b>130.000.000.000</b>	<b>130.000.000.000</b>	<b>118.900.000.000</b>	<b>118.900.000.000</b>	<b>118.900.000.000</b>
Cá nhân mua nợ (2)	-	-	-	18.900.000.000	18.900.000.000	18.900.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (3)	130.000.000.000	130.000.000.000	130.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000
<b>Vay dài hạn</b>	<b>1.270.000.000.000</b>	<b>1.270.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>262.331.166.911</b>	<b>1.532.331.166.911</b>	<b>1.532.331.166.911</b>
<b>- Dưới 60 tháng</b>						
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (3)	1.270.000.000.000	1.270.000.000.000	-	130.000.000.000	1.400.000.000.000	1.400.000.000.000
Cá nhân mua nợ (2)	-	-	-	132.331.166.911	132.331.166.911	132.331.166.911
<b>Tổng</b>	<b>1.425.296.663.881</b>	<b>1.425.296.663.881</b>	<b>505.730.636.096</b>	<b>753.053.167.905</b>	<b>1.672.619.195.690</b>	<b>1.672.619.195.690</b>

(1) Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 2024/TV ký ngày 03/07/2024 giữa bên cho vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Khánh Hòa và bên vay Công ty Cổ phần Tân Việt; Hạn mức cho vay không vượt quá 30.000.000.000 đồng; Thời hạn duy trì hạn mức cho vay là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Thời hạn cho vay của mỗi khoản nợ tối đa là: 11 tháng; Mục đích sử dụng vốn vay: bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh; Lãi suất được ghi trên từng giấy nhận nợ từ 5,9% đến 7,3%/năm. Khoản vay được thế chấp bằng các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn mở tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Khánh Hòa theo Hợp đồng cầm cố tài sản số 2023/TG-TV ký ngày 12/05/2023.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.23 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

(2) Khoản vay dài hạn của Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang (Sao Hôm Nha Trang) với cá nhân mua nợ liên quan đến việc Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (nay là Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại) - Chi nhánh Nha Trang bán khoản nợ theo Hợp đồng số 0047/2011/HĐTD1-OCEANBANK01 kèm phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng trung, dài hạn số 12-0047/2011/PLHĐTD-OCEANBANK01 ngày 29/05/2020 giữa Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương và Sao Hôm Nha Trang cho cá nhân theo Công văn số 2495/2023/CV-SHNT. Khoản vay đã được các bên thống nhất xử lý nợ và xóa nợ trong năm.

(3) Khoản vay từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình với tổng hạn mức cho vay là 1.500.000.000.000 đồng theo Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 460/2023-HĐCVĐADT/NHCT124-GIVRAL ngày 13 tháng 12 năm 2023 với thời hạn vay 7 năm kể từ ngày giải ngân với lãi suất được điều chỉnh hàng quý. Lãi suất vay trong kỳ là 7%-7,7%/năm. Khoản vay này được sử dụng để thanh toán chi phí nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Sản xuất Bình Hưng. Khoản vay này được đảm bảo bằng toàn bộ cổ phần và các quyền liên quan đến cổ phần của Công ty TNHH Sản xuất Bình Hưng tại Công ty Cổ phần IDS Equity Holdings., toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất có địa chỉ tại số 72 - 74 Trần Phú, Phường Lộc Thọ, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa của Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang - Công ty trong cùng Tập đoàn, các hợp đồng tiền gửi của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (Công ty con của Công ty). Lãi vay được trả định kỳ vào ngày 25 hàng tháng.

**5.24 Thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>Ngắn hạn</b>	39.505.882.112	39.850.745.198
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	39.505.882.112	39.850.745.198
<b>Tổng</b>	<b>39.505.882.112</b>	<b>39.850.745.198</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.25 Vốn chủ sở hữu**

**a. Biến động của Vốn chủ sở hữu**

*Đơn vị tính: VND*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2023	3.000.000.000.000	6.269.828.101	(10.000)	110.849.900.972	14.345.072.839	(2.656.756.452.297)	624.912.004.176	1.099.620.343.791
Tăng vốn tại Công ty con	-	-	-	-	-	-	320.000.000.000	320.000.000.000
Tăng/giảm do thay đổi tỷ lệ	-	-	-	-	-	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	94.080.442.324	47.180.493.964	141.260.936.288
Điều chỉnh do thay đổi tỷ lệ lợi ích tại Công ty con	-	-	-	(5.359.116.352)	-	(7.841.978.256)	14.949.077.201	1.747.982.593
Phân phối lợi nhuận Tại các công ty	-	-	-	-	-	(3.970.637.365)	(2.805.455.869)	(6.776.093.234)
Tăng do thanh lý OMC (Công ty con của OCH)	-	-	-	-	-	-	1.402.823.380	1.402.823.380
Tăng/giảm khác	-	-	-	-	-	(2.343.885.995)	2.186.724.446	(157.161.549)
<b>Số dư tại 31/12/2023</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>6.269.828.101</b>	<b>(10.000)</b>	<b>105.490.784.620</b>	<b>14.345.072.839</b>	<b>(2.576.832.511.589)</b>	<b>1.007.825.667.298</b>	<b>1.557.098.831.269</b>
Số dư tại 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
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	119.297.830.833	95.849.463.177	215.147.294.010
Mua thêm cổ phần của công ty con	-	-	-	-	-	(18.838.009.905)	(15.044.962.895)	(33.882.972.800)
Tăng vốn (i)	-	-	-	-	-	-	2.007.386	2.007.386
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)	-
<b>Số dư tại 31/12/2024</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>6.270.825.481</b>	<b>(10.000)</b>	<b>105.495.925.035</b>	<b>14.345.072.839</b>	<b>(2.448.628.588.999)</b>	<b>1.057.515.550.981</b>	<b>1.734.998.775.337</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.25 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

**b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại đầu năm	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000

**c. Cổ phiếu**

	31/12/2024 Cổ phiếu	01/01/2024 Cổ phiếu
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	300.000.000	300.000.000
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	300.000.000	300.000.000
Cổ phiếu phổ thông	300.000.000	300.000.000
<b>Số lượng cổ phiếu được mua lại</b>	1	1
Cổ phiếu phổ thông	1	1
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	299.999.999	299.999.999
Cổ phiếu phổ thông	299.999.999	299.999.999
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/Cổ phiếu)	10.000	10.000

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.26 Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán hợp nhất**

**a. Tài sản thuê ngoài**

**Tại Công ty mẹ**

Tài sản thuê ngoài, xem chi tiết tại Thuyết minh số 5.9.

**Tại Công ty Cổ phần Tân Việt (Công ty con gián tiếp)**

Công ty ký Hợp đồng thuê đất số 66/2004/HĐTD với Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Khánh Hòa ngày 10 tháng 11 năm 2004 tại 12 đường Trần Phú, phường Hương Xuân, thành phố Nha Trang để sử dụng vào mục đích xây dựng khách sạn, dịch vụ du lịch từ năm 2001 đến năm 2051. Diện tích khu đất thuê là 5.226,8 m<sup>2</sup>. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Công ty ký Hợp đồng thuê đất số 75/2004/HĐTD với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa ngày 23 tháng 12 năm 2004 tại 14 đường Trần Phú, phường Hương Xuân, thành phố Nha Trang để sử dụng vào mục đích xây dựng khách sạn, nhà hàng và các dịch vụ du lịch theo phương án phối hợp khối hai khách sạn 12 và 14 Trần Phú từ năm 2004 đến năm 2050. Diện tích khu đất thuê là 1.773,5m<sup>2</sup>. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

**Tại Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang (Công ty con gián tiếp)**

Công ty ký Hợp đồng thuê đất số 90/2011/HĐTD với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa ngày 16 tháng 09 năm 2011 tại địa chỉ 72-74 đường Trần Phú, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa để sử dụng vào mục đích thực hiện Dự án khách sạn StarCity Nha Trang từ năm 2005 đến năm 2055. Diện tích khu đất thuê là 2.453,4 m<sup>2</sup>. Theo hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

**Tại Công ty Cổ phần Bánh Givral (Công ty con gián tiếp)**

Công ty ký Hợp đồng thuê đất số 02/KCN-HĐTD-2021 với Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình ngày 04/4/2011 để thuê khu đất II Lô 4B, Đường Lê Trọng Tấn, KCN Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích khu đất thuê là 5.697,6 m<sup>2</sup>, thời hạn thuê đất đến ngày 17/06/2047. Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định.

Hợp đồng cho thuê đất giữa Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc (SCD) và Công ty Cổ phần Bánh Girval về việc cho thuê thửa đất diện tích 18.000,32 m<sup>2</sup> tại Lô C5, KCN Tân Phú Hưng, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh. Bên thuê sử dụng diện tích thuê để thực hiện dự án đầu tư. Thời hạn thuê được xác định từ ngày 24/12/2020 đến ngày 16/12/2054.

**Tại Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền (Công ty con gián tiếp)**

Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền ký các hợp đồng thuê văn phòng tại số 35 Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội và thuê đất, nhà xưởng tại Khu Công nghiệp Vĩnh Tuy, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội và cửa hàng theo hợp đồng thuê hoạt động. Theo hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê mặt bằng hàng tháng, quý theo hợp đồng theo quy định của hợp đồng.

**Tại Công ty Cổ phần Viptour - Togi (Công ty con gián tiếp)**

Công ty ký Hợp đồng thuê đất với UBND Thành phố Hà Nội theo Quyết định số 3270/QĐ-UBND ngày 22/5/2013 để thuê đất tại số 10 Trần Vũ, phường Quán Thánh, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Thời gian thuê 50 năm kể từ ngày 26/3/2009. Hình thức thuê đất trả tiền một lần cho toàn bộ thời gian thuê.

**Tại Công ty TNHH Sản xuất Bình Hưng (Công ty con gián tiếp)**

Công ty TNHH Sản xuất Bình Hưng ký Hợp đồng thuê đất số VSIPBN-LA-0714 ngày 12/04/2011 với Công ty TNHH VSIP Bắc Ninh để thuê lô đất 027B, Khu công nghiệp đô thị và dịch vụ VSIP Bắc Ninh, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh. Diện tích khu đất thuê là 12.885 m<sup>2</sup>, thời hạn thuê đất đến ngày 30/11/2057.

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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.26 Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán hợp nhất(Tiếp theo)****b. Nợ khó đòi đã xử lý**

Tên đối tượng	Năm xử lý	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>a. Tại Công ty CP Tập Đoàn Đại Dương</b>		<b>2.562.742.041.308</b>	<b>2.583.167.950.399</b>
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>		<i>1.143.933.229.981</i>	<i>1.143.933.229.981</i>
Công ty Cổ phần Thương mại & Đầu tư Mạnh Hà	2021	480.782.169.169	480.782.169.169
Công ty Cổ phần đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	2021	370.150.060.812	370.150.060.812
Công ty TNHH Gió Hát	2021	199.001.000.000	199.001.000.000
Công ty Cổ phần Bảo Linh	2021	75.000.000.000	75.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phú Nguyên	2021	19.000.000.000	19.000.000.000
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>		<i>81.273.856.974</i>	<i>81.273.856.974</i>
Công ty Cổ phần Robot Tosy	2021	27.823.311.313	27.823.311.313
Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Sông Đà	2021	20.635.963.722	20.635.963.722
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ & Sản xuất Phi Kha Miền Bắc	2021	5.344.267.999	5.344.267.999
Công ty Cổ phần Vinafacade	2021	5.522.659.768	5.522.659.768
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú Building	2021	5.707.549.314	5.707.549.314
Công ty TNHH Vật Tư Kim Khí Hưng Yên	2021	5.096.125.835	5.096.125.835
Công ty Cổ phần truyền thông TVSHOPPING	2021	2.337.931.029	2.337.931.029
Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương	2021	3.492.500.351	3.492.500.351
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
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>		<i>899.375.408.667</i>	<i>919.801.317.758</i>
Lưu Duy Hưng	2023	835.000.000	835.000.000
Nguyễn Thị Dung	2023	5.365.828.037	5.365.828.037
Dương Thùy Chi	2023	577.400.136	577.400.136
Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh	2021	270.150.000.000	270.150.000.000
Công ty TNHH VNT	2021	161.545.208.763	181.971.117.854
Công ty TNHH Phát triển Thương mại và Đầu tư Việt Nam	2021	56.768.170.073	56.768.170.073
Công ty Cổ phần đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	2021	58.929.396.402	58.929.396.402
Công ty Cổ phần Thương mại & Đầu tư Mạnh Hà	2021	40.928.235.832	40.928.235.832
Công ty TNHH Gió Hát	2021	22.866.062.385	22.866.062.385
Công ty Cổ phần Bảo Linh	2021	7.236.369.444	7.236.369.444
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phú Nguyên	2021	7.085.149.998	7.085.149.998
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Thương mại BMC 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 Cổ phần Đầu Tư Lam Hồng	2021	35.515.056.108	35.515.056.108
ĐA 25 Trần Khánh Dư - Bộ Tư Lệnh Bộ Đội Biên Phòng	2021	2.132.720.000	2.132.720.000
Nguyễn Khoa Điền	2021	45.620.165.000	45.620.165.000
Nguyễn Trịnh Minh Hà	2021	35.300.000.000	35.300.000.000
Đào Thị Diệp Hương	2021	27.470.959.196	27.470.959.196
Nguyễn Thị Xuyên	2021	6.737.500.000	6.737.500.000
Đào Vũ 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
Ông Hà Văn Thắm	2020	9.750.800.000	9.750.800.000

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.26 Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán hợp nhất (Tiếp theo)**

**b. Nợ khó đòi đã xử lý (Tiếp theo)**

Tên đối tượng	Năm xử lý	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Ông Hoàng Văn Tuyển	2020	18.500.000.000	18.500.000.000
Các đối tượng khác	2020	9.072.734.922	9.072.734.922
<i>Tài sản thiếu chờ xử lý</i>		<i>3.508.248.253</i>	<i>3.508.248.253</i>
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>		<i>176.637.298.868</i>	<i>176.637.298.868</i>
Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Sông Đà (SDCON)	2023	8.289.079.493	8.289.079.493
Chi nhánh Công ty Cổ phần Thương mại - Xây dựng - Cơ khí Điện TĐH Comeeco	2023	30.000.000	30.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ Tài chính FSE	2023	20.150.000	20.150.000
Công ty TNHH Nội Thất Bảo Bình	2023	133.332.791	133.332.791
Công ty Cổ phần Địa chính Hà Nội	2023	18.168.250	18.168.250
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành An	2021	144.000.000.000	144.000.000.000
Công ty Luật TNHH Key Việt Nam	2021	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Topcare	2021	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại đầu tư và xây dựng Thành Đông	2021	1.835.234.949	1.835.234.949
Các đối tượng khác	2021	2.311.333.385	2.311.333.385
<i>Trả trước cho người bán dài hạn</i>		<i>258.013.998.565</i>	<i>258.013.998.565</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Thương mại BMC Hà Nội	2021	66.000.000.000	66.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Liên Việt	2021	145.000.000.000	145.000.000.000
Công ty Cổ phần BSC Việt Nam	2021	2.146.109.684	2.146.109.684
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	2021	4.850.000.000	4.850.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội	2021	40.017.888.881	40.017.888.881
<b>b. Tại Công ty OTL</b>			<b>724.244.431.445</b>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng và phải thu khác</i>			<i>724.244.431.445</i>
Quách Tuấn Anh	2021		103.800.000
Lê Tiến Ngọc	2021	(i)	7.011.231.770
Nguyễn Thị Dung	2021		2.165.900.000
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Sông Đà	2021		672.814.500.000
Hà Văn Thẩm	2021		2.148.999.675
Công ty CP Đầu tư và tư vấn Liên Việt	2021		40.000.000.000
<b>c. Tại Công ty OCH</b>		<b>852.773.369.625</b>	<b>852.773.369.625</b>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>		<i>2.061.673.687</i>	<i>2.061.673.687</i>
Công ty Cổ phần Sở giao dịch Hàng hóa Info	2022	471.500.857	471.500.857
Công ty Cổ phần Truyền thông TV shopping	2022	557.377.711	557.377.711
- Công ty TNHH Hoàng Gia Việt Nam	2023	14.400.000	14.400.000
Phải thu ngắn hạn các đối tượng khác	2022	1.018.395.119	1.018.395.119
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>		<i>844.370.612.374</i>	<i>844.370.612.374</i>
Ông Hà Trọng Nam	2022	586.131.347.928	586.131.347.928
Bà Hứa Thị Bích Hạnh	2022	56.794.444.446	56.794.444.446
Công ty TNHH VNT	2022	201.200.820.000	201.200.820.000
Phải thu ngắn hạn các đối tượng khác	2022	244.000.000	244.000.000

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.26 Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán hợp nhất (Tiếp theo)**

**b. Nợ khó đòi đã xử lý (Tiếp theo)**

Tên đối tượng	Năm xử lý	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<i>Phải thu dài hạn khác</i>		<i>6.255.083.564</i>	<i>6.255.083.564</i>
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	2022	86.000.000	86.000.000
<b>Tổng</b>		<b>3.415.515.410.933</b>	<b>4.160.185.751.469</b>

(i) Công ty con đã thanh lý trong năm

**6 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

**6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Doanh thu bán hàng hóa	12.705.184.246	15.274.876.886
Doanh thu bán thành phẩm	883.710.271.919	867.313.843.354
Doanh thu cung cấp dịch vụ	132.366.068.559	114.046.227.320
Doanh thu bán bất động sản	12.543.302.293	2.000.000.000
Doanh thu hoạt động khác	412.976.112	540.544.836
<b>Tổng</b>	<b>1.041.737.803.129</b>	<b>999.175.492.396</b>

**6.2 Các khoản giảm trừ doanh thu**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chiết khấu thương mại	34.836.247.272	13.942.016.106
Giảm giá hàng bán	-	232.677.336
Hàng bán bị trả lại	2.391.574	315.943.469
<b>Tổng</b>	<b>34.838.638.846</b>	<b>14.490.636.911</b>

**6.3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Doanh thu bán hàng hóa	12.705.184.246	15.274.876.886
Doanh thu bán thành phẩm	848.871.633.073	852.823.206.443
Doanh thu cung cấp dịch vụ	132.366.068.559	114.046.227.320
Doanh thu bán bất động sản	12.543.302.293	2.000.000.000
Doanh thu hoạt động khác	412.976.112	540.544.836
<b>Tổng</b>	<b>1.006.899.164.283</b>	<b>984.684.855.485</b>



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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**6.4 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Giá vốn bán hàng hóa	7.136.252.544	11.409.130.920
Giá vốn bán thành phẩm	412.488.346.422	417.467.604.558
Giá vốn cung cấp dịch vụ	100.801.254.585	97.665.394.638
Giá vốn bán bất động sản	8.365.351.449	1.308.927.619
Giá vốn hoạt động khác	310.138.889	527.339.128
<b>Tổng</b>	<b>529.101.343.889</b>	<b>528.378.396.863</b>

**6.5 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	23.096.344.125	28.341.547.144
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	-	23.635.019.578
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	156.078.027	112.757.619
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại chênh lệch tỷ giá cuối năm	108.586.053	10.337.502
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	596.427.975
<b>Tổng</b>	<b>23.361.008.205</b>	<b>52.696.089.818</b>

**6.6 Chi phí tài chính**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi tiền vay	107.769.515.970	20.207.091.779
Lỗ do thanh lý Công ty con	73.648.153.222	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	21.849.267	46.658.159
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối năm	30.103	-
Trích lập, hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(2.000.000.000)	6.285.683.627
Chi phí tài chính khác	-	1.526.944
<b>Tổng</b>	<b>179.439.548.562</b>	<b>26.540.960.509</b>

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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**6.7 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>180.844.467.757</b>	<b>171.669.932.077</b>
Chi phí nhân viên quản lý	42.552.060.214	41.285.890.125
Chi phí vật liệu bao bì	85.543.126.133	79.950.587.782
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.757.005.740	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	925.837.537	1.014.178.538
Chi phí dịch vụ mua ngoài	29.499.910.817	43.216.773.865
Chi phí bằng tiền khác	20.566.527.316	6.202.501.767
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>90.701.525.971</b>	<b>148.002.936.933</b>
Chi phí nhân viên quản lý	49.888.833.860	68.842.083.384
Chi phí vật liệu quản lý	40.424.626	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	283.998.944	593.273.322
Chi phí khấu hao TSCĐ	4.316.565.922	4.702.789.241
Thuế phí và lệ phí	21.654.411.437	9.832.356.275
Chi phí dự phòng	(36.043.331.838)	16.103.425.891
Chi phí dịch vụ mua ngoài	29.777.593.513	27.073.135.482
Chi phí bằng tiền khác	14.542.945.060	7.120.434.360
Phân bổ Lợi thế thương mại	6.240.084.447	13.735.438.978
<b>Tổng</b>	<b>271.545.993.728</b>	<b>319.672.869.010</b>

**6.8 Thu nhập khác/Chi phí khác**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu thanh lý tài sản cố định hữu hình	208.767.675	1.222.567.857
Lãi do chênh lệch kiểm kê	-	230.695.348
Tiền phạt thu được	-	37.368.292
Xử lý công nợ	178.391.386.739	14.302.477.373
Thu nhập khác	545.978.295	221.507.429
<b>Tổng</b>	<b>179.146.132.709</b>	<b>16.014.616.299</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Các khoản chậm nộp tiền thuê đất (tại Công ty Cổ phần Viptour Togi)	11.030.681.352	10.679.761.382
Các khoản truy thu, phạt thuế, chậm nộp thuế, phạt vi phạm hành chính	3.252.728.391	1.277.678.095
Xử lý công nợ	-	21.595.150.195
Phạt vi phạm hợp đồng	425.645.162	-
Chi phí khác	3.233.843.625	2.230.247.431
<b>Tổng</b>	<b>17.942.898.530</b>	<b>35.782.837.103</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>	<b>161.203.234.179</b>	<b>(19.768.220.804)</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**6.9 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế	32.363.265.663	44.514.440.223
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	-	840.161.394
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>32.363.265.663</b>	<b>45.354.601.617</b>

**6.10 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập phải trả	(430.136.455)	(23.719.685.282)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	165.604.799	(157.240.615)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	85.273.369	535.103.932
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng	-	(221.486.495)
<b>Tổng</b>	<b>(179.258.287)</b>	<b>(23.563.308.460)</b>

**6.11 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND Trình bày lại
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>215.147.294.010</b>	<b>141.260.936.288</b>
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	95.849.463.177	47.180.493.964
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	<i>(9.216.611.166)</i>
Điều chỉnh do thay đổi tỷ lệ lợi ích tại Công ty con	-	<i>(7.841.978.256)</i>
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi tại Công ty mẹ và Công ty con	-	<i>(1.374.632.910)</i>
<b>Lợi nhuận phân bổ cho Cổ đông Công ty mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>119.297.830.833</b>	<b>84.863.831.158</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	299.999.999	299.999.999
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>398</b>	<b>283</b>

(\*) Tại ngày Báo cáo, Công ty đã ước tính số lợi nhuận cho kỳ năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được phân bổ để chi thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát không trực tiếp điều hành và thường ban quản lý điều hành. Quyết định cuối cùng thuộc về Đại hội đồng cổ đông của Công ty, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể thay đổi.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**6.11 Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Tiếp theo)**

Trong năm, Công ty thực hiện trình bày lại lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 do Công ty con của Công ty là Công ty Cổ phần Bánh Girval thực hiện phân phối quỹ khen thưởng phúc lợi, cụ thể thay đổi như sau:

	Năm 2023 VND Đã trình bày	Năm 2023 VND (Trình bày lại)	Chênh lệch
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	141.260.936.288	141.260.936.288	-
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	47.180.493.964	47.180.493.964	-
Các khoản điều chỉnh tăng		-	
Các khoản điều chỉnh giảm	(7.841.978.256)	(9.216.611.166)	(1.374.632.910)
Điều chỉnh do thay đổi tỷ lệ lợi ích tại Công ty con	(7.841.978.256)	(7.841.978.256)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi tại Công ty con	-	(1.374.632.910)	(1.374.632.910)
<b>Lợi nhuận phân bổ cho Cổ đông Công ty mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>86.238.464.068</b>	<b>84.863.831.158</b>	<b>(1.374.632.910)</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	299.999.999	299.999.999	-
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>287,46</b>	<b>282,88</b>	<b>(4,58)</b>

**6.12 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	357.624.568.892	329.416.839.818
Chi phí nhân công	259.506.890.945	276.712.516.780
Chi phí khấu hao tài sản cố định	40.026.756.683	40.254.355.388
Chi phí dịch vụ mua ngoài	134.675.350.901	127.587.509.940
Chi phí khác bằng tiền	91.795.263.561	49.818.988.041
Chi phí dự phòng	36.097.255.919	16.103.425.891
Lợi thế thương mại phân bổ	7.682.813.036	13.735.438.978
<b>Tổng</b>	<b>927.408.899.937</b>	<b>853.629.074.836</b>

**7 THÔNG TIN KHÁC**

**7.1 Thông tin về các bên liên quan**

Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

<u>Các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

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

**Các giao dịch với nhân sự chủ chốt**

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Tổng Giám đốc	Lương và thù lao	2.074.801.633	2.155.440.942

Trong đó chi tiết như sau:

Họ và tên	Chức danh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Hội đồng quản trị</b>		<b>1.059.130.400</b>	<b>1.925.440.942</b>
Bà Lê Thị Việt Nga	Chủ tịch HĐQT	600.000.000	240.000.000
Bà Phạm Thị Hồng Nhung	Thành viên HĐQT kiêm TGĐ (Miễn nhiệm từ ngày 08/01/2024)	39.130.400	1.325.440.942
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên HĐQT	120.000.000	120.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Hường	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm từ ngày 08/01/2024)	-	120.000.000
Bà Trần Thị Ngọc Bích	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm từ ngày 08/01/2024)	-	120.000.000
Ông Lê Đình Quang	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm từ ngày 28/02/2024)	100.000.000	-
Ông Nguyễn Dũng Minh	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm từ ngày 28/02/2024)	100.000.000	-
Ông Nguyễn Đức Minh	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm từ ngày 28/02/2024)	100.000.000	-
<b>Ban Kiểm soát</b>		<b>210.000.000</b>	<b>230.000.000</b>
Bà Dương Thị Mai Hương	Trưởng Ban kiểm soát (Bổ nhiệm từ ngày 28/02/2024)	100.000.000	-
Bà Lê Thị Bích Hạnh	Thành viên BKS (Bổ nhiệm từ ngày 28/02/2024)	50.000.000	-
Bà Trần Thị Chung	Thành viên BKS (Bổ nhiệm từ ngày 28/02/2024)	50.000.000	-
Bà Trần Thị Trang	Trưởng BKS (Miễn nhiệm từ ngày 01/11/2023)	-	100.000.000
Bà Trịnh Thị Trang	Thành viên BKS (Miễn nhiệm từ ngày 28/2/2024)	10.000.000	60.000.000
Ông Phạm Trung Hiếu	Trưởng BKS (Bổ nhiệm từ ngày 01/11/2023 và miễn nhiệm từ ngày 08/01/2024)	-	70.000.000
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>		<b>805.671.233</b>	-
Ông Phạm Hùng Việt	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 08/01/2024)	693.913.000	-
Ông Lê Vũ Hải	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 16/12/2024) Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 15/5/2024)	111.758.233	-

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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**7.2 Báo cáo bộ phận**

Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 như sau:

	Bán hàng hóa, thành phẩm	Cung cấp dịch vụ	Bất động sản	Tổng
Doanh thu thuần	861.576.817.319	132.779.044.671	12.543.302.293	1.006.899.164.283
Giá vốn	419.624.598.966	101.111.393.474	8.365.351.449	529.101.343.889
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>441.952.218.353</b>	<b>31.667.651.197</b>	<b>4.177.950.844</b>	<b>477.797.820.394</b>
<b>KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG</b>				
Kết quả bộ phận	441.952.218.353	31.667.651.197	4.177.950.844	477.797.820.394
Doanh thu hoạt động tài chính				23.361.008.205
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				35.954.780.898
Chi phí tài chính				(179.439.548.562)
Chi phí bán hàng				(180.844.467.757)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(90.701.525.971)
Thu nhập khác không liên quan đến HĐSXKD				161.203.234.179
Thuế TNDN hiện hành				(32.363.265.663)
Thuế TNDN hoãn lại				179.258.287
<b>Lợi nhuận trong năm</b>				<b>215.147.294.010</b>

Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 như sau:

	Bán hàng hóa, thành phẩm	Cung cấp dịch vụ	Bất động sản	Tổng
Doanh thu	868.098.083.329	114.586.772.156	2.000.000.000	984.684.855.485
Giá vốn	428.876.735.478	98.192.733.766	1.308.927.619	528.378.396.863
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>439.221.347.851</b>	<b>16.394.038.390</b>	<b>691.072.381</b>	<b>456.306.458.622</b>
<b>KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG</b>				
Kết quả bộ phận	439.221.347.851	16.394.038.390	691.072.381	456.306.458.622
Doanh thu hoạt động tài chính				52.696.089.818
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				20.031.731.328
Chi phí tài chính				(26.540.960.509)
Chi phí bán hàng				(171.669.932.077)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(148.002.936.933)
Lợi nhuận khác				(19.768.220.804)
Thuế TNDN hiện hành				(45.354.601.617)
Thuế TNDN hoãn lại				23.563.308.460
<b>Lợi nhuận trong năm</b>				<b>141.260.936.288</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**7.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)**

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
<b>TÀI SẢN</b>				
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
<b>Tổng tài sản</b>				<b>4.508.611.101.180</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>				
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
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>2.773.612.325.843</b>

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại 01/01/2024 như sau:

	Bán hàng hóa, thành phẩm	Cung cấp dịch vụ	Bất động sản	Tổng
<b>TÀI SẢN</b>				
Tài sản bộ phận	444.734.337.334	856.488.027.179	667.767.742.145	1.968.990.106.658
Tài sản không phân bổ				2.798.844.375.599
<b>Tổng tài sản</b>				<b>4.767.834.482.257</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>				
Nợ phải trả của các bộ phận	302.060.219.493	726.223.357.936	570.819.907.163	1.599.103.484.592
Nợ phải trả không thể phân bổ				1.611.632.166.396
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>3.210.735.650.988</b>

**7.3 Tài sản đảm bảo**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã sử dụng một số cổ phiếu do Công ty nắm giữ di cầm cố, đồng thời nhận cầm cố cổ phiếu từ công ty khác như sau:

	31/12/2024 Số lượng cổ phiếu
<b>Cầm cố cổ phiếu của OCH tại:</b>	
Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng <sup>(1)</sup>	7.000.000
Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh <sup>(2)</sup>	8.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc Dân <sup>(3)</sup>	3.987.517
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam <sup>(4)</sup>	19.339.902
<b>Tổng</b>	<b>38.327.419</b>
<b>Nhận cầm cố cổ phiếu:</b>	
Công ty Cổ phần Tài chính và Đầu tư Gia Phát <sup>(5)</sup>	27.000.000
Công ty Cổ phần Tài chính Phúc Thịnh <sup>(6)</sup>	2.900.000
Công ty Cổ phần Dược phẩm Trung ương 2 <sup>(6)</sup>	2.550.000
<b>Tổng</b>	<b>32.450.000</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**7.3 Tài sản đảm bảo**

- (1) Công ty đã sử dụng 7 triệu cổ phiếu OCH thuộc sở hữu của Công ty để đảm bảo cho hợp đồng vay ngắn hạn giữa Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng và Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương - Chi nhánh Hà Nội liên quan đến khoản tiền nhận góp vốn từ Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng để cùng thực hiện Dự án “Xây dựng công viên hồ điều hòa thuộc khu đô thị Tây Nam Hà Nội” (Chi tiết tại Thuyết minh 5.4).
- (2) Công ty đã sử dụng 8 triệu cổ phiếu OCH thuộc sở hữu của Công ty để đảm bảo nghĩa vụ tài chính của Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Xây dựng Long Sơn theo Biên bản cam kết 3 bên số 01/2014/BBCK-3 ngày 29/09/2014.
- (3) Công ty sử dụng 3.987.517 cổ phiếu OCH thuộc sở hữu của Công ty để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ khoản lãi vay còn lại chưa thanh toán cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân (Chi tiết tại thuyết minh 5.17)
- (4) Công ty đã sử dụng 19.339.902 cổ phiếu OCH thuộc sở hữu của Công ty để đảm bảo cho hợp đồng vay giữa Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang (BOT) - Công ty liên kết của Công ty và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam để thực hiện Dự án “Đầu tư xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 1 đoạn Hà Nội - Bắc Giang theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (BOT)”.
- (5) Ngày 21/10/2019, Công ty đã hoàn tất thủ tục nhận cầm cố 27.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Tài chính và Đầu tư Gia Phát thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh để làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán khoản nợ 270,15 tỷ đồng của Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh.
- (6) Công ty nhận cầm cố tài sản đảm bảo cho khoản hỗ trợ vốn với Công ty Cổ phần Bảo Linh là: 2.900.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Tài chính Phúc Thịnh và 2.550.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Dược phẩm Trung ương 2 (Trong đó: 75.200 cổ phiếu thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Bảo Linh, số còn lại: 2.474.800 cổ phiếu đang được Công ty Cổ phần Bảo Linh thực hiện các thủ tục nhận chuyển nhượng từ đối tác).

**7.4 Thông tin khác**

Tại thuyết minh số 5.8 và thuyết minh số 5.22, trong đó mô tả chi phí sản xuất kinh doanh dở dang lũy kế đến ngày 31/12/2024 của Dự án Starcity Airport là 218.295.997.573 đồng. Dự án này được Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (OCH - Công ty con của Công ty) hợp tác với Công ty TNHH MTV Đầu tư và Dịch vụ Đại Dương Xanh (nay là Công ty TNHH Pegasus Thăng Long “Pegasus Thăng Long”), số tiền nhận góp vốn đầu tư đến ngày 31/12/2024 là 116.042.770.800 đồng. Toàn bộ chi phí phát sinh là giá trị quyền sử dụng đất và chi phí xây dựng dự án dở dang của Dự án đã được thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Pegasus Thăng Long. Tài sản đảm bảo này đã có quyết định thi hành án để thu hồi nợ của Pegasus Thăng Long. Công ty OCH xác định mức tổn thất là toàn bộ chi phí của dự án đã phát sinh số tiền là 218.295.997.573 đồng. Do vậy, Công ty OCH trích lập dự phòng số tiền là 102.253.226.773 đồng (bằng khoản tổn thất sau khi được bù trừ từ nguồn tiền nhận hợp tác kinh doanh từ Pegasus Thăng Long là 116.042.770.800 đồng).

Trong năm 2024, Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Bình đã có Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS ngày 10/10/2024 về việc cưỡng chế chuyển giao quyền sử dụng đất và Quyết định số 63/QĐ-CCTHADS ngày 05/11/2024 về việc chấm dứt việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản với “Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 10, địa chỉ Phường 2, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/10/2013 cho Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (Nay là Công ty Cổ phần One Capital Hospitality)”. Đến ngày 25/03/2025, Công ty OCH và Công ty TNHH Pegasus Thăng Long đã ký biên bản xác nhận công nợ phải trả, trong đó Công ty OCH không có bất cứ nghĩa vụ phải trả nào với Công ty TNHH Pegasus Thăng Long liên quan tới Dự án Starcity Airport. Hai bên sẽ tiếp tục làm việc để xử lý các vấn đề còn lại liên quan tới dự án



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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**7.5 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt - Chi nhánh phía Bắc.

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025

**Người lập biểu**




**Nguyễn Thị Na**

**Kế toán trưởng**



**Vũ Xuân Dương**

**Tổng Giám đốc**



**Lê Vũ Hải**

