

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

Số: 21/2026/CBTT- OGC
No: 21/2026/CBTT-OGC

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

-----o0o-----

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2026
HaNoi, October 29, 2026

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

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
INFORMATION DISCLOSURE**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP
ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG
DN: c=VN, st=HÀ NỘI, l=Quận Thanh Xuân,
cn=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI
DƯƠNG,
0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:010227848
4
Date: 2026.10.29 16:30:44 +07'00'

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 Nghĩa Đô,
Thành phố Hà Nội, Việt Nam/23rd Floor, Leadvisors Tower, No. 643 Pham Van Dong Street,
Nghia Do Ward, Bac Tu Liem District, Hanoi

Điện thoại/Tel: 0398 618 018

Fax:

Người thực hiện công bố thông tin/ Information discloser: Lê Vũ Hải

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

Fax:

Loại thông tin công bố/Type of disclosed information:

☐ 24 giờ ☐ Bất thường ☐ Theo yêu cầu ☒ Định kỳ
/ 24h /Extraordinary / As requested /Periodic

Nội dung thông tin công bố/ Contents of disclosure:

+ Công bố Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất tự lập quý III năm 2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương/ Announcement of the Separate and Consolidated financial statements for the third quarter of 2026 of Ocean Group Joint Stock Company.

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

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

Nơi nhận/ Recipients:

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

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



LÊ VŨ HẢI

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ III NĂM 2026**

M.S.C

MỤC LỤC**NỘI DUNG****TRANG**

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ

2 - 3

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ

4

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ

5

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

6 – 34

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mẫu số B01a-DN/HN

TÀI SẢN	MS	TM	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150+160)	100		945.877.035.667	685.013.136.676
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	256.147.545.409	102.820.808.109
1. Tiền	111		173.149.996.916	68.812.794.410
2. Các khoản tương đương tiền	112		82.997.548.493	34.008.013.699
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	158.368.153.584	162.084.785.788
1. Chứng khoán kinh doanh	121		21.755.491.533	21.755.491.533
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(15.211.399.867)	(14.362.066.533)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		157.242.827.783	161.110.126.653
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	124		(5.418.765.865)	(6.418.765.865)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		330.163.885.888	242.605.955.749
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	260.396.869.461	29.857.251.252
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		54.364.144.129	51.813.330.846
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	8	175.899.791.226	336.298.139.488
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(160.681.953.060)	(177.337.995.027)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		185.034.132	1.975.229.190
IV. Hàng tồn kho	140	9	175.228.277.423	156.054.736.953
1. Hàng tồn kho	141		192.155.630.508	172.982.090.038
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(16.927.353.085)	(16.927.353.085)
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		25.969.173.363	21.446.850.077
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	10	9.537.408.625	3.813.431.221
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		7.027.694.737	8.244.591.040
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	19	9.404.070.001	9.388.827.816
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+250+260+270)	200		3.850.507.775.466	3.763.995.630.739
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		184.673.329.817	184.030.854.410
1. Phải thu dài hạn khác	215	8	184.673.329.817	184.030.854.410
II. Tài sản cố định	220		512.324.985.133	516.292.015.241
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	411.477.982.975	412.421.043.052
- Nguyên giá	222		942.958.890.395	848.499.133.456
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(531.480.907.420)	(436.078.090.404)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	100.847.002.158	103.870.972.189
- Nguyên giá	228		129.061.614.188	127.390.238.188
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(28.214.612.030)	(23.519.265.999)
III. Bất động sản đầu tư	240	13	19.069.623.606	19.973.518.869
1. Nguyên giá	241		36.155.810.460	36.155.810.460
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(17.086.186.854)	(16.182.291.591)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250		195.317.995.283	197.597.150.139
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	14	195.317.995.283	197.597.150.139
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260	6	2.338.973.125.673	2.310.328.613.416
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		2.338.973.125.673	225.328.613.416
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		16.423.700.000	2.101.423.700.000
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(16.423.700.000)	(16.423.700.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	270		600.148.715.954	535.773.478.664
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	10	446.856.921.169	453.913.539.354
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272		141.184.117	184.366.547
3. Lợi thế thương mại	279	15	153.150.610.668	81.675.572.763
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)	280		4.796.384.811.133	4.449.008.767.415

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mẫu số B01a-DN/HN

	MS	TM	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		2.687.260.989.533	2.550.086.979.784
I. Nợ ngắn hạn	310		892.667.537.530	687.748.652.015
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	153.749.058.188	31.110.864.565
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	18.203.895.233	16.535.347.128
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	18	2.084.934.450	2.084.934.450
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	19	260.563.335.526	234.912.013.405
5. Phải trả người lao động	315		13.050.148.799	14.928.569.595
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	20	39.633.904.509	16.346.310.049
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	21	6.077.847.902	5.899.638.644
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	22	189.376.507.344	194.561.548.012
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	23	195.901.634.189	160.000.000.000
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		2.943.055.000	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		11.083.216.390	11.369.426.167
II. Nợ dài hạn	330		1.794.593.452.003	1.862.338.327.769
1. Phải trả người bán dài hạn	331	16	-	1.817.664.458
2. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	21	186.731.871.890	191.074.355.375
3. Phải trả dài hạn khác	338	22	508.194.663.908	519.674.076.159
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	23	1.060.000.000.000	1.110.000.000.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		39.666.916.205	39.772.231.777
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	24	2.109.123.821.600	1.898.921.787.631
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		6.270.825.481	6.270.825.481
3. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(10.000)	(10.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		105.642.274.630	105.752.876.950
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		14.345.072.839	14.345.072.839
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(2.269.503.124.532)	(2.379.145.836.314)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(2.364.274.493.129)	(2.446.257.975.683)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		94.771.368.597	67.112.139.369
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		1.252.368.783.182	1.151.698.858.675
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.796.384.811.133	4.449.008.767.415
(440 = 300+400)				

Người lập
Nguyễn Thị Na
Ngày 29 tháng 10 năm 2026

Kế toán trưởng
Vũ Xuân Dương

Tổng Giám đốc
Lê Vũ Hải



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

Mẫu số B02a-DN/HN

Lũy kế từ đầu năm tới cuối quý này

CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý III/2026	Quý III/2025	Năm nay	Năm trước
			VND	VND	VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25	786.279.298.930	702.874.731.216	1.297.957.476.194	1.030.713.087.636
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	25	30.421.982.519	36.564.447.907	51.685.077.009	52.805.985.129
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		755.857.316.411	666.310.283.309	1.246.272.399.185	977.907.102.507
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	26	298.503.976.628	268.942.589.122	608.279.794.607	479.402.153.769
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		457.353.339.783	397.367.694.187	637.992.604.578	498.504.948.738
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	27	3.747.786.935	3.218.314.339	20.344.079.153	8.339.096.446
7. Chi phí tài chính	23	28	40.736.017.116	27.592.594.997	96.385.231.935	81.267.387.353
Trong đó: Chi phí đi vay	24		40.302.143.702	28.116.664.428	96.520.083.165	81.998.969.900
8. Chi phí bán hàng	25		154.312.156.875	125.641.546.612	246.992.044.550	179.800.498.409
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		48.784.186.318	33.974.517.693	133.672.881.354	87.614.471.614
10. Phần lãi hoặc lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết	27		11.794.672.846	10.452.902.286	35.643.812.257	32.481.605.074
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+21+22+27-(23+25+26)}	30		229.063.439.255	223.830.251.510	216.930.338.149	190.643.292.882
12. Thu nhập khác	31		126.263.744	82.942.616	26.387.454.620	108.818.266
13. Chi phí khác	32		3.695.291.539	2.888.405.775	10.143.840.601	8.800.660.328
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		(3.569.027.795)	(2.805.463.159)	16.243.614.019	(8.691.842.062)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		225.494.411.460	221.024.788.351	233.173.952.168	181.951.450.820
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		32.456.464.397	28.643.362.147	39.647.611.744	34.176.038.981
17. (Thu nhập)/Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(42.736.004)	(22.377.508)	(62.133.142)	346.613.167
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		193.080.683.067	192.403.803.712	193.588.473.566	147.428.798.672
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		75.014.452.649	76.685.141.394	94.771.368.597	78.739.121.588
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		118.066.230.418	115.718.662.318	98.817.104.969	68.689.677.084
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		250	256	316	262

Người lập
Nguyễn Thị Na
Ngày 29 tháng 10 năm 2026

Kế toán trưởng
Vũ Xuân Dương

Tổng Giám đốc
Lê Vũ Hải



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	MS	Mẫu số B03a-DN/HN	
		Lũy kế từ đầu năm tới cuối quý này	Năm trước
		Năm nay VND	Năm trước VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	233.173.952.168	181.951.450.820
Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	43.958.304.882	36.024.546.972
- Các khoản dự phòng	03	(16.806.708.633)	289.426.660
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	(162.625.305)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(48.988.760.357)	(40.658.076.215)
- Chi phí đi vay	06	96.520.083.165	82.074.969.900
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	307.856.871.225	259.519.692.832
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(161.931.820.453)	(224.638.193.801)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(19.173.540.470)	(24.396.016.387)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	136.028.014.769	142.201.857.396
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	1.332.640.781	7.405.967.864
- Chi phí đi vay đã trả	14	(92.930.811.931)	(82.313.261.560)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(28.761.391.633)	(26.184.644.097)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(286.209.777)	(655.458.670)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	142.133.752.511	50.939.943.577
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21	(5.290.244.398)	(67.735.543.619)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	5.255.603	23.728.704
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(74.935.992.602)	(45.814.905.753)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	98.395.000.000	5.563.340.001
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(1.000.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	1.000.000.000	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	6.117.331.997	31.894.814.141
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	25.291.350.600	(77.068.566.526)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	55.680.716.260
Tiền thu từ đi vay	33	151.558.669.905	120.573.158.851
Tiền trả nợ gốc vay	34	(165.657.035.716)	(160.876.742.301)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(14.098.365.811)	15.377.132.810
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50	153.326.737.300	(10.751.490.139)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	102.820.808.109	190.735.461.868
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	256.147.545.409	179.983.971.729

Người lập
Nguyễn Thị Na
Ngày 29 tháng 10 năm 2026

Kế toán trưởng
Vũ Xuân Dương

Tổng Giám đốc
Lê Vũ Hải

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0103017634 ngày 31 tháng 5 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 22 số 0102278484 ngày 25 tháng 08 năm 2024 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp với số vốn điều lệ là 3.000.000.000.000 đồng. Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là OGC.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 23, Tòa nhà Leadvisors Tower, Số 643 Phạm Văn Đồng, Phường Nghĩa Đô, TP. Hà Nội, Việt Nam

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

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

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích trực tiếp của OCH tại ngày cuối kỳ (%)	Quyền biểu quyết của OCH		Hoạt động kinh doanh chính
			Cuối kỳ (%)	Đầu năm (%)	
Công ty Cổ phần Tân Việt	Nha Trang	51,42%	51,42%	51,42%	Kinh doanh khách sạn
Công ty Cổ phần Viptour – Togi	Hà Nội	86,13%	86,13%	86,13%	Đầu tư, thực hiện dự án
Công ty Cổ phần Sao Hòm Nha Trang	Nha Trang	99,99%	99,99%	99,99%	Kinh doanh khách sạn
Quỹ Đầu tư cơ hội đặc biệt Leadvisors	Hà Nội	99,00%	99,62%	99,00%	Quỹ đầu tư chứng khoán
Công ty Cổ phần One Capital Consumer (OCC)	Hà Nội	61,09%	61,20%	61,95%	Sản xuất, kinh doanh thực phẩm
Công ty Cổ phần Bánh Givral (Công ty con của OCC)	Hồ Chí Minh	61,09%	61,91%	99,99%	Sản xuất, kinh doanh các loại bánh
Công ty TNHH Thực phẩm sạch JP (Công ty con của OCC)	Sơn La	61,09%	61,91%	100,00%	Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt, thủy sản.
Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiên (Công ty con của OCC) (KTT)	Hà Nội	61,07%	61,89%	99,98%	Sản xuất, kinh doanh các loại kem, chè
Công ty TNHH Sản xuất Bình Hưng (Công ty con của Givral)	Bắc Ninh	61,09%	61,91%	100,00%	Cho thuê nhà xưởng khu Công nghiệp
Công ty Cổ phần Kem Tín Phát (Công ty con của KTT)	Hà Nội	60,99%	61,81%	99,87%	Chế biến sữa và các sản phẩm từ Sữa
Công ty TNHH Thực phẩm Fuji (Công ty con của KTT)	Hà Nội	31,15%	31,57%	51%	Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt, thủy sản.
Công ty TNHH Seikado (Công ty con của OCC)	Hà Nội	61,09%	100%		Bán buôn, bán lẻ thực phẩm
Công ty TNHH Hải Hà - Kotobuki (Công ty con của Công ty TNHH Seikado)	Hà Nội	42,76%	70%		Sản xuất các sản phẩm bánh kẹo

(**) Các công ty đã dừng hoạt động và không có hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ. Ngày 25/9/2026, HĐQT Công ty đã có nghị quyết thông qua chủ trương chấm dứt hoạt động của các công ty này và giao cho Tổng Giám đốc thực hiện các thủ tục theo quy định của Pháp luật.

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

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

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

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

Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo thông tư số 99/2025/TT/BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính là có thể so sánh được.

2. KỲ KẾ TOÁN VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KỲ KẾ TOÁN

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT/BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán:

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

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

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và thông tư sửa đổi số 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 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 của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09a-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

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

Hợp nhất kinh doanh

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

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

Lợi thế thương mại

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

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

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

Công cụ tài chính**Ghi nhận ban đầu**

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

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.

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09a-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư góp vốn liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư vào đơn vị khác được thực hiện khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ hoặc khoản đầu tư vào đơn vị khác bị suy giảm giá trị dẫn đến Công ty có khả năng bị mất vốn.

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

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

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

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

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

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

	Năm 2026
	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc, thiết bị	03 - 15
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị văn phòng	03 - 08
Tài sản cố định khác	03 - 08

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

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

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

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

Bất động sản đầu tư

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

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

	Năm 2026
	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	50
Máy móc, thiết bị	10

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

Cho thuê tài sản

Cho thuê tài chính

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

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

Cho thuê hoạt động

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

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

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

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

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

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

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

Công ty là bên góp vốn

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

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

Công ty là bên nhận góp vốn

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

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

Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

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

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

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa Công ty và Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết).
- Phải trả cổ tức, lợi nhuận bao gồm các khoản cổ tức, lợi nhuận Công ty phải trả cho các cổ đông của Công ty.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

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

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ: Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu xây dựng

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

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

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

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

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

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

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

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

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	6.722.116.552	6.504.580.825
Tiền gửi không kỳ hạn	166.401.178.073	62.212.023.406
Tiền đang chuyển	26.702.291	96.190.179
Tương đương tiền	82.997.548.493	34.008.013.699
Cộng	256.147.545.409	102.820.808.109

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

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

MÃU SỐ B 09a-DN/HN

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Chứng khoán kinh doanh

	30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty CP Đầu tư PVR Hà Nội	18.184.066.533	2.972.666.666	(15.211.399.867)	18.184.066.533	3.822.000.000	(14.362.066.533)
Công ty CP Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh	3.571.425.000	-	-	3.571.425.000	-	-
Tổng	21.755.491.533	(15.211.399.867)		21.755.491.533	(14.362.066.533)	

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)			
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Tiền gửi có kỳ hạn	151.886.867.784	151.824.061.918	(62.805.866)	144.754.166.654	144.691.360.788	(62.805.866)
Vietinbank - Chi nhánh Ba Đình	70.000.000.000	70.000.000.000	-	105.400.000.000	105.400.000.000	-
Ngân hàng khác	81.886.867.784	81.824.061.918	(62.805.866)	39.354.166.654	39.291.360.788	(62.805.866)
Cho vay	5.355.959.999	-	(5.355.959.999)	6.355.959.999	-	(6.355.959.999)
Công ty CP Robot Tosy	4.786.659.999	-	(4.786.659.999)	5.786.659.999	-	(5.786.659.999)
Công ty CP Giải pháp ăn nhanh Chicken	569.300.000	-	(569.300.000)	569.300.000	-	(569.300.000)
Khác	-	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000	-
Mua bán nợ	-	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000	-
Tổng	157.242.827.783	151.824.061.918	(5.418.765.865)	161.110.126.653	154.691.360.788	(6.418.765.865)

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

MAU SỐ B 09a-DN/HN

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

c. Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết

	Tỷ lệ		30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Giá trị theo phương pháp vốn chủ	Giá trị ghi sổ	Giá trị theo phương pháp vốn chủ
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	21,00%	21,00%	104.228.000.000	253.973.125.673	104.228.000.000	225.328.613.416
Công ty Cổ phần IDS Equity Holdings.	18,33%	30,00%	2.085.000.000.000	2.085.000.000.000	-	-
Tổng			2.189.228.000.000	2.338.973.125.673	104.228.000.000	225.328.613.416

d. Đầu tư dài hạn khác

	30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty CP Kỹ thuật xây dựng và VLXD	4.423.700.000	-	(4.423.700.000)	4.423.700.000	-	(4.423.700.000)
Công ty CP ĐTTM Vneco Hà Nội	12.000.000.000	-	(12.000.000.000)	12.000.000.000	-	(12.000.000.000)
Công ty Cổ phần IDS Equity Holdings.	-	-	-	2.085.000.000.000	-	-
Tổng	16.423.700.000		(16.423.700.000)	2.101.423.700.000		(16.423.700.000)

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu khách hàng mua căn hộ	5.049.598.697	-	5.202.283.037	-
Công ty TNHH Bánh Kem Quỳnh Chi	31.591.839.697	-	1.171.695.857	(6.647.496.885)
Công ty TNHH TM B&B Bakery	48.553.163.758	-	945.259.435	-
Công ty TNHH Thuận Thiên Phát Foods	23.494.580.126	-	353.271.299	-
Công ty TNHH Vang Ngon SAIGON NO.1	27.557.684.876	-	636.672.788	-
Công ty TNHH Bánh Kem Quỳnh Hương	24.870.212.264	-	1.072.454.997	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	99.279.790.043	(816.844.141)	20.475.613.839	(816.844.141)
Cộng	260.396.869.461	(816.844.141)	29.857.251.252	(7.464.341.026)

8. PHẢI THU KHÁC

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	175.899.791.226	(140.457.865.581)	336.298.139.488	(140.457.865.581)
Ký cược, ký quỹ	678.775.800	(53.498.000)	462.918.800	(53.498.000)
Phải thu khác	163.630.179.380	(140.404.367.581)	319.862.815.149	(140.404.367.581)
- Công ty CP Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư - IOC	14.663.642.060	(14.663.642.060)	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)
- Các đối tượng khác	49.526.537.320	(26.300.725.521)	205.759.173.089	(26.300.725.521)
Tạm ứng	11.590.836.046	-	15.972.405.539	-
Dài hạn	184.673.329.817	-	184.030.854.410	-
Ký cược, ký quỹ	5.199.779.637	-	4.557.304.230	-
Phải thu khác	179.473.550.180	-	179.473.550.180	-
- Công ty TNHH VNT	78.027.802.500	-	78.027.802.500	-
- Công ty CP Licogi 19	57.000.000.000	-	57.000.000.000	-
- Công ty CP Giày da và May mặc xuất khẩu	44.383.247.680	-	44.383.247.680	-
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Gia Định	62.500.000	-	62.500.000	-
Cộng	360.573.121.043	(140.457.865.581)	520.328.993.898	(140.457.865.581)

9. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	70.307.631.240	-	54.915.604.587	-
Công cụ, dụng cụ	2.824.276.799	-	2.156.893.145	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	96.427.198.525	(16.468.231.409)	96.115.358.386	(16.468.231.409)
Sản phẩm	16.608.652.070	(459.121.676)	13.896.035.185	(459.121.676)
Hàng hóa	1.405.255.138	-	1.057.537.864	-
Hàng hóa bất động sản	4.519.394.429	-	4.840.660.871	-
Hàng gửi đi bán	63.222.307	-	-	-
Cộng	192.155.630.508	(16.927.353.085)	172.982.090.038	(16.927.353.085)

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

10. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	9.537.408.625	3.813.431.221
Công cụ, dụng cụ	1.495.323.380	1.309.948.665
Chi phí thuê văn phòng	3.938.106.052	368.685.227
Chi phí bảo hiểm tài sản	80.063.539	304.920.501
Chi phí sửa chữa	174.858.609	156.835.641
Chi phí chờ phân bổ khác	3.849.057.045	1.673.041.187
Dài hạn	446.856.921.169	453.913.539.354
Công cụ, dụng cụ	4.717.171.539	5.541.059.405
Chi phí thuê dài hạn mặt bằng tại:	272.822.113.079	278.706.619.512
- TTTM tại làng Quốc tế Thăng Long	132.904.963.551	135.896.172.006
- Trung tâm Thương mại Ninh Bình Plaza	38.460.940.918	39.509.891.962
- Tòa nhà VNT Tower 19 Nguyễn Trãi	66.639.969.638	67.666.913.001
- Tòa nhà tại Starcity Lê Văn Lương	11.673.517.553	11.932.608.464
- Tòa nhà 25 Tân Mai	3.965.339.778	4.074.182.556
- Chỗ đỗ xe ô tô tại hầm B1 - VNT 19 Nguyễn Trãi	19.177.381.641	19.626.851.523
Chi phí thuê đất dài hạn tại:	16.304.744.311	16.746.247.222
- KCN VSIP Bắc Ninh	12.931.338.353	13.250.910.929
- KCN Tân Bình - Hồ Chí Minh	3.373.405.958	3.495.336.293
Chi phí xây dựng và sửa chữa chợ Nhật Tân	8.569.842.544	8.747.149.627
Quyền khai thác 12 căn biệt thự tại Hội An	126.578.443.698	129.999.482.721
Chi phí chờ phân bổ khác	11.368.366.227	9.954.602.829
Chi phí sửa chữa, cải tạo	6.496.239.771	4.218.378.038
Cộng	456.394.329.794	457.726.970.575

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

MÃ SỐ B 09a-DN/HN

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2026	537.839.640.306	261.176.733.721	36.655.080.199	1.804.047.082	11.023.632.148	848.499.133.456
Mua trong kỳ	-	6.514.777.153	45.414.815	75.225.926	70.000.804	6.705.418.698
Đầu tư XDCB hoàn thành	598.680.556	-	-	-	-	598.680.556
Tặng do mua Công ty con	25.237.232.372	46.058.746.517	11.527.643.952	582.974.412	10.973.975.469	94.380.572.722
Thanh lý, nhượng bán	(57.772.000)	(413.928.241)	(1.069.528.546)	-	-	(1.541.228.787)
Tặng/Giảm khác	-	(5.683.686.250)	-	-	-	(5.683.686.250)
Tại ngày 30/09/2026	563.617.781.234	307.652.642.900	47.158.610.420	2.462.247.420	22.067.608.421	942.958.890.395
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2026	226.967.487.437	169.415.552.302	28.377.481.040	1.499.416.234	9.818.153.391	436.078.090.404
Trích khấu hao trong kỳ	12.772.862.332	8.993.287.893	2.020.213.386	364.033.210	541.325.501	24.691.722.322
Tặng do mua Công ty con	16.335.973.243	42.426.498.206	8.460.441.111	274.726.117	9.901.072.207	77.398.710.884
Điều chỉnh theo kiểm tra thuế	12.823.836	475.780.107	18.525.082	(140.703.582)	140.703.582	507.129.025
Thanh lý, nhượng bán	(27.602.178)	(413.928.241)	(1.069.528.546)	-	-	(1.511.058.965)
Tặng/Giảm khác	-	(5.683.686.250)	-	-	-	(5.683.686.250)
Tại ngày 30/09/2026	256.061.544.670	215.213.504.017	37.807.132.073	1.997.471.979	20.401.254.681	531.480.907.420
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2026	310.872.152.869	91.761.181.419	8.277.599.159	304.630.848	1.205.478.757	412.421.043.052
Tại ngày 30/09/2026	307.556.236.564	92.439.138.883	9.351.478.347	464.775.441	1.666.353.740	411.477.982.975

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

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

Mẫu số B 09a-DN/HN

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Chi phí thiết kế nhân hiệu, website VND	Chương trình phần mềm VND	Tài sản cố định vô hình khác VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2026	121.084.638.123	235.928.682	5.954.671.383	115.000.000	127.390.238.188
Mua trong kỳ	-	200.050.000	65.250.000	-	265.300.000
Tăng do mua công ty con	-	-	1.406.076.000	-	1.406.076.000
Tại ngày 30/09/2026	121.084.638.123	435.978.682	7.425.997.383	115.000.000	129.061.614.188
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại ngày 01/01/2026	18.713.037.296	235.928.682	4.557.650.019	12.650.002	23.519.265.999
Khấu hao trong năm	3.077.422.713	65.439.668	690.172.728	-	3.833.035.109
Tăng do mua công ty con	-	-	862.310.922	-	862.310.922
Tại ngày 30/09/2026	21.790.460.009	301.368.350	6.110.133.669	12.650.002	28.214.612.030
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2026	102.371.600.827	-	1.397.021.364	102.349.998	103.870.972.189
Tại ngày 30/09/2026	99.294.178.114	134.610.332	1.315.863.714	102.349.998	100.847.002.158

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Khoản mục	01/01/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	30/09/2026 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	36.155.810.460	-	-	36.155.810.460
- Nhà	36.155.810.460	-	-	36.155.810.460
Giá trị hao mòn lũy kế	16.182.291.591	903.895.263	-	17.086.186.854
- Nhà	16.182.291.591	903.895.263	-	17.086.186.854
Giá trị còn lại	19.973.518.869	(903.895.263)	-	19.069.623.606
- Nhà	19.973.518.869	(903.895.263)	-	19.069.623.606

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Mua sắm tài sản cố định	315.195.455	2.135.148.305	2.135.148.305	2.135.148.305
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	194.975.099.828	194.975.099.828	195.462.001.834	195.462.001.834
- Dự án StarCity Westlake Hà Nội	179.496.767.025	179.496.767.025	179.076.211.469	179.076.211.469
- Dự án Licogi 19	13.786.820.216	13.786.820.216	13.786.820.216	13.786.820.216
- Dự án công viên Hồ điều hòa	1.499.764.737	1.499.764.737	1.499.764.737	1.499.764.737
- Xây dựng cơ bản dở dang khác	191.747.850	191.747.850	1.099.205.412	1.099.205.412
Sửa chữa tài sản cố định	27.700.000	27.700.000	-	-
Cộng	195.317.995.283	197.137.948.133	197.597.150.139	197.597.150.139

15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Công ty TNHH Hải Hà - Kotobuki	79.554.338.401	-
Công ty TNHH Sản xuất Bình Hưng	23.065.401.441	26.707.306.932
Công ty CP Thực phẩm Fuji	50.099.914.050	54.477.576.153
Công ty CP Kem Tín Phát	274.033.967	302.382.307
Công ty CP Viptour - Togi	156.922.809	188.307.371
Cộng	153.150.610.668	81.675.572.763

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	153.749.058.188	31.110.864.565
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	1.410.566.240	1.410.566.240
Công ty TNHH MTV Vĩnh Nghiệp	14.991.529.600	-
Công ty TNHH Bao Bì PHP	9.985.908.320	-
Công ty TNHH Sản xuất & dịch vụ in bao bì Tâm Bảo	8.005.617.077	513.941.372
Công ty TNHH Bao bì cao cấp C&C	18.647.088.950	-
Hệ kinh doanh Sanh Lợi	6.648.216.000	-
Hệ kinh doanh Nguyễn Sang	7.627.500.000	-
Các đối tượng khác	86.432.632.001	29.186.356.953
Dài hạn	-	1.817.664.458
Ông Phan Đào Sơn	-	1.817.664.458
Cộng	153.749.058.188	32.928.529.023

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Khách hàng mua căn hộ trả trước tiền	9.500.590.939	9.864.607.303
Đối tượng khác	8.703.304.294	6.670.739.825
Cộng	18.203.895.233	16.535.347.128

18. PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Cổ đông Công ty CP Tập đoàn Đại Dương	4.232.450	4.232.450
Cổ đông Công ty CP Bánh Givral	52.802.000	52.802.000
Cổ đông Công ty CP Viptour-Togi	2.027.900.000	2.027.900.000
Cộng	2.084.934.450	2.084.934.450

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải nộp	260.563.335.526	234.912.013.405
Thuế giá trị gia tăng	40.920.215.255	1.772.478.481
Thuế tiêu thụ đặc biệt	13.466.330	168.914.303
Thuế thu nhập doanh nghiệp	38.899.441.562	27.902.071.487
Thuế thu nhập cá nhân	3.603.105.977	1.202.301.620
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	59.126.617.558	94.552.601.445
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	118.000.488.844	109.313.646.069
Phải thu	9.404.070.001	9.388.827.816
Thuế giá trị gia tăng	1.806.242.185	1.791.000.000
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.593.827.816	7.593.827.816
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	4.000.000	4.000.000
Cộng	269.967.405.527	244.300.841.221

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Chi phí lãi vay	2.481.651.981	1.347.506.849
Trích trước chi phí tiền lương	22.939.793.850	9.063.532.212
Chi phí phải trả khác	14.212.458.678	5.935.270.988
Cộng	39.633.904.509	16.346.310.049

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

21. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	6.077.847.902	5.899.638.644
Doanh thu cho thuê mặt bằng	6.077.847.902	5.789.977.980
Doanh thu chờ phân bổ khác	-	109.660.664
Dài hạn	186.731.871.890	191.074.355.375
Cho thuê mặt bằng dài hạn	186.731.871.890	191.074.355.375
- Công ty CP Dịch vụ TMTH Wincommerce	178.619.995.359	182.759.631.651
- Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh	3.956.766.943	4.041.353.407
- Công ty TNHH Thiết bị Y tế Sơn Dương	4.155.109.588	4.273.370.317
Cộng	192.809.719.792	196.973.994.019

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	189.376.507.344	194.561.548.012
Tài sản thừa chờ giải quyết	383.573.225	108.790.486
Kinh phí công đoàn	781.593.071	646.092.041
Bảo hiểm xã hội	120.173.602	7.889.451
Bảo hiểm y tế	16.860.300	1.469.699
Bảo hiểm thất nghiệp	8.517.582	919.197
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	13.247.050.123	12.869.257.323
Các khoản phải trả, phải nộp khác	174.818.739.441	180.927.129.815
- Công ty CP Giáo dục quốc tế Thần Đồng	36.008.500.000	36.008.500.000
- Công ty TNHH Gió Hát	36.090.811.985	36.090.811.985
- Công ty CP Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà	28.373.788.160	28.373.788.160
- Công ty CP BSC Việt Nam	6.131.655.786	6.131.655.786
- Ngân hàng TMCP Quốc dân	6.000.000.000	6.000.000.000
- Lãi vay phải trả cá nhân mua nợ	12.000.000.000	6.000.000.000
- Đối tượng khác	50.213.983.510	62.322.373.884
Dài hạn	508.194.663.908	519.674.076.159
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.993.986.199	3.738.510.199
Các khoản phải trả, phải nộp khác	505.200.677.709	515.935.565.960
- Công ty CP Giáo dục Quốc tế Thần Đồng	200.000.000.000	200.000.000.000
- Công ty CP Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội	220.500.000.000	220.500.000.000
- Công ty TNHH Gió Hát	70.067.483.056	70.067.483.056
- Ngân hàng TMCP Quốc Dân	6.393.653.218	6.393.433.218
- Lãi vay phải trả cá nhân mua nợ	8.000.000.000	14.000.000.000
- Các đối tượng khác	239.541.435	4.974.649.686
Cộng	697.571.171.252	714.235.624.171

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

MÃU SỐ B 09a-DN/HN

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

23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	30/09/2026 (VND)		Phát sinh trong kỳ		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Vietinbank - Chi nhánh Ba Đình	75.901.634.189	75.901.634.189	75.901.634.189	-	-	-
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả						
Vietinbank - Chi nhánh Ba Đình	120.000.000.000	120.000.000.000	-	40.000.000.000	160.000.000.000	160.000.000.000
Vay và nợ thuế tài chính dài hạn						
Vietinbank - Chi nhánh Ba Đình	1.060.000.000.000	1.060.000.000.000	-	50.000.000.000	1.110.000.000.000	1.110.000.000.000
Tổng	1.255.901.634.189	1.255.901.634.189	75.901.634.189	90.000.000.000	1.270.000.000.000	1.270.000.000.000

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn điều lệ VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát VND	Lỗ lũy kế VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 01/01/2025	3.000.000.000.000	6.270.825.481	(10.000)	105.495.925.035	14.345.072.839	1.057.515.550.981	(2.448.628.598.999)	1.734.998.775.337
Lãi/(lỗ) trong năm	-	-	-	-	-	56.064.897.322	67.112.139.369	123.177.036.691
Ảnh hưởng từ mua Công ty con	-	-	-	-	-	(13.792.319.600)	-	(13.792.319.600)
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con	-	-	-	256.951.915	-	24.203.592.794	(24.460.544.709)	-
Tăng vốn tại Công ty con	-	-	-	-	-	27.785.215.523	27.894.500.737	55.679.716.260
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	(78.078.345)	(1.063.341.823)	(1.141.420.168)
Tăng/giảm khác	-	-	-	-	-	-	(889)	(889)
Số dư tại ngày 31/12/2025	3.000.000.000.000	6.270.825.481	(10.000)	105.752.876.950	14.345.072.839	1.151.698.858.675	(2.379.145.836.314)	1.898.921.787.631
Lãi/(lỗ) trong kỳ	-	-	-	-	-	98.817.104.969	94.771.368.597	193.588.473.566
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con	-	-	-	(110.602.320)	-	1.910.479.501	(799.877.181)	1.000.000.000
Tăng vốn tại Công ty con	-	-	-	-	-	28.154.371.873	27.525.344.387	55.679.716.260
Chia cổ tức, trích quỹ khen thưởng, phúc lợi tại Công ty con	-	-	-	-	-	(485.211.698)	(339.648.189)	(824.859.887)
Ảnh hưởng do mua Công ty con	-	-	-	-	-	(39.241.298.960)	-	(39.241.298.960)
Tăng/giảm khác	-	-	-	-	-	2.990	-	2.990
Số dư tại ngày 30/09/2026	3.000.000.000.000	6.270.825.481	(10.000)	105.642.274.630	14.345.072.839	1.240.854.307.350	(2.257.988.648.700)	2.109.123.821.600

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý III/2026 VND	Quý III/2025 VND
Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa	726.675.762.055	652.611.834.597
Doanh thu cung cấp dịch vụ	59.603.536.875	49.815.692.274
Doanh thu khác	-	447.204.345
Cộng	786.279.298.930	702.874.731.216
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Khoản chiết khấu thương mại	29.351.306.241	33.466.015.864
Khoản doanh thu hàng bán bị trả lại	1.070.676.278	3.098.432.043
Cộng	30.421.982.519	36.564.447.907

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý III/2026 VND	Quý III/2025 VND
Giá vốn của sản phẩm, hàng hóa đã bán	266.658.666.601	235.920.601.778
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	31.845.310.027	33.021.987.344
Cộng	298.503.976.628	268.942.589.122

27. DOANH THU TÀI CHÍNH

	Quý III/2026 VND	Quý III/2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.743.163.242	3.210.255.967
Lãi chênh lệch tỷ giá	4.623.693	8.058.372
Cộng	3.747.786.935	3.218.314.339

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý III/2026 VND	Quý III/2025 VND
Chi phí đi vay	40.302.143.702	28.116.664.428
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	424.666.667	(526.770.036)
Chi phí tài chính khác	9.206.747	2.700.605
Cộng	40.736.017.116	27.592.594.997

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

29. NỢ KHÓ ĐÒI ĐÃ XỬ LÝ

Tên đối tượng	Năm xử lý	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
<u>TẠI CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG</u>		<u>2.562.742.041.308</u>	<u>2.562.742.041.308</u>
Phải thu về cho vay ngắn hạn		1.143.933.229.981	1.143.933.229.981
Công ty CP TM & Đầu tư Mạnh Hà	2021	480.782.169.169	480.782.169.169
Công ty CP đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	2021	370.150.060.812	370.150.060.812
Công ty TNHH Gió Hát	2021	199.001.000.000	199.001.000.000
Công ty CP Bảo Linh	2021	75.000.000.000	75.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phú Nguyên	2021	19.000.000.000	19.000.000.000
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		81.273.856.974	81.273.856.974
Công ty CP Robot Tosey	2021	27.823.311.313	27.823.311.313
Công ty CP đầu tư và xây dựng Sông Đà	2021	20.635.963.722	20.635.963.722
Công ty TNHH TMDV & SX Phi Kha Miền Bắc	2021	5.344.267.999	5.344.267.999
Công ty CP Vinafacade	2021	5.522.659.768	5.522.659.768
Công ty CP Đầu tư Văn Phú Building	2021	5.707.549.314	5.707.549.314
Công ty TNHH Vật Tư Kim Khí Hưng Yên	2021	5.096.125.835	5.096.125.835
Công ty CP truyền thông TVSHOPPING	2021	2.337.931.029	2.337.931.029
Công ty CP Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương	2021	3.492.500.351	3.492.500.351
Cá nhân	2021	2.500.000.000	2.500.000.000
Các đối tượng khác	2021	2.813.547.643	2.813.547.643
Phải thu ngắn hạn khác		899.375.408.667	899.375.408.667
Công ty CP Bình Dương Xanh	2021	270.150.000.000	270.150.000.000
Công ty TNHH VNT	2021	161.545.208.763	161.545.208.763
Công ty TNHH Phát triển TM và Đầu tư Việt Nam	2021	56.768.170.073	56.768.170.073
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	2021	58.929.396.402	58.929.396.402
Công ty CP TM & Đầu tư Mạnh Hà	2021	40.928.235.832	40.928.235.832
Công ty TNHH Gió Hát	2021	22.866.062.385	22.866.062.385
Công ty CP Bảo Linh	2021	7.236.369.444	7.236.369.444
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phú Nguyên	2021	7.085.149.998	7.085.149.998
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Thương mại BMC Hà Nội	2021	28.002.299.999	28.002.299.999
Đầu tư vào Dự án 317 Trường Chinh của Cty BMC	2021	904.349.500	904.349.500
Công ty CP Đầu Tư Lam Hồng	2021	35.515.056.108	35.515.056.108
ĐA 25 Trần Khánh Dư - Bộ Tư Lệnh Bộ Đội Biên Phòng	2021	2.132.720.000	2.132.720.000
Các cá nhân	2021	161.014.236.474	161.014.236.474
Các đối tượng khác	2021	46.298.153.689	46.298.153.689
Tài sản thiếu chờ xử lý	2021	3.508.248.253	3.508.248.253
Trả trước cho người bán ngắn hạn		176.637.298.868	176.637.298.868
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Sông Đà	2023	8.289.079.493	8.289.079.493
Các đối tượng khác	2023	201.651.041	201.651.041
Công ty CP Đầu tư Thành An	2021	144.000.000.000	144.000.000.000
Công ty Luật TNHH Key Việt Nam	2021	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Topcare	2021	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty CP TM đầu tư và xây dựng Thành Đông	2021	1.835.234.949	1.835.234.949
Các đối tượng khác	2021	2.311.333.385	2.311.333.385
Trả trước cho người bán dài hạn		258.013.998.565	258.013.998.565
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Thương mại BMC Hà Nội	2021	66.000.000.000	66.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Tư vấn Liên Việt	2021	145.000.000.000	145.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Gia Định	2021	4.850.000.000	4.850.000.000
Công ty CP BSC Việt Nam	2021	2.146.109.684	2.146.109.684
Công ty CP Đầu tư PVR Hà Nội	2021	40.017.888.881	40.017.888.881

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

MÃU SỐ B 09a-DN/HN

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

Tên đối tượng	Năm xử lý	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
<u>TẠI CÔNG TY CP ONE CAPITAL HOSPITALITY</u>		<u>862.795.454.446</u>	<u>852.766.561.369</u>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		2.807.524.179	2.054.865.431
Công ty CP Sở giao dịch Hàng Hóa Info	2022	471.500.857	471.500.857
Công ty CP Truyền thông TVshopping	2022	557.377.711	557.377.711
Công ty TNHH Hoàng Gia Việt Nam	2023	14.400.000	14.400.000
Các đối tượng khác	2022	1.011.586.863	1.011.586.863
Các đối tượng khác	2026	752.658.748	-
Phải thu ngắn hạn khác		853.223.361.468	844.370.612.374
Các cá nhân	2022	642.925.792.374	642.925.792.374
Công ty TNHH VNT	2022	201.200.820.000	201.200.820.000
Các đối tượng khác	2022	244.000.000	244.000.000
Các đối tượng khác	2026	8.852.749.094	-
Phải thu dài hạn khác		6.255.083.564	6.255.083.564
Các cá nhân	2022	6.255.083.564	6.255.083.564
Trả trước cho người bán ngắn hạn		509.485.235	86.000.000
		<u>3.425.537.495.754</u>	<u>3.415.508.602.677</u>

30. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo kết quả bộ phận cho quý III năm 2026 như sau:

	Bán hàng hóa, thành phẩm	Cung cấp dịch vụ	Bất động sản và khác	Tổng
Doanh thu thuần	696.253.779.536	59.603.536.875	-	755.857.316.411
Giá vốn	(266.658.666.601)	(31.845.310.027)	-	(298.503.976.628)
Lợi nhuận gộp	429.595.112.935	27.758.226.848	-	457.353.339.783
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG				
Kết quả bộ phận	429.595.112.935	27.758.226.848	-	457.353.339.783
Doanh thu tài chính				3.747.786.935
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				11.794.672.846
Chi phí tài chính				(40.736.017.116)
Chi phí bán hàng				(154.312.156.875)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(48.784.186.318)
Thu nhập khác không liên quan đến HĐSXKD				(3.569.027.795)
Thuế TNDN hiện hành				(32.456.464.397)
Thuế TNDN hoãn lại				42.736.004
Lợi nhuận trong kỳ				193.080.683.067

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

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

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

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 30/09/2026 như sau:

	Bán hàng hóa, thành phẩm	Cung cấp dịch vụ	Bất động sản	Tổng
TÀI SẢN				
Tài sản bộ phận	1.005.773.624.496	861.058.285.543	478.300.082.811	2.345.131.992.850
Tài sản không phân bổ				2.451.252.818.283
Tổng tài sản				4.796.384.811.133
NỢ PHẢI TRẢ				
Nợ phải trả của các bộ phận	565.448.794.188	292.812.354.162	818.848.709.710	1.677.109.858.060
Nợ phải trả không thể phân bổ				1.010.151.131.473
Tổng nợ phải trả				2.687.260.989.533

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 31/12/2025 như sau:

	Bán hàng hóa, thành phẩm	Cung cấp dịch vụ	Bất động sản	Tổng
TÀI SẢN				
Tài sản bộ phận	631.157.229.467	848.344.609.493	417.215.006.569	1.896.716.845.529
Tài sản không phân bổ				2.552.291.921.886
Tổng tài sản				4.449.008.767.415
NỢ PHẢI TRẢ				
Nợ phải trả của các bộ phận	141.486.862.725	246.388.798.394	808.296.398.191	1.196.172.059.310
Nợ phải trả không thể phân bổ				1.353.914.920.474
Tổng nợ phải trả				2.550.086.979.784

31. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro vốn

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

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

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

Các chính sách kế toán chủ yếu

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

Các loại công cụ tài chính

Tài sản tài chính

	Giá trị sổ kế toán			
	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tiền và các khoản tương đương tiền	256.147.545.409	-	102.820.808.109	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	563.969.990.504	(160.681.953.060)	493.186.245.150	(177.337.995.027)
Đầu tư tài chính ngắn hạn	178.998.319.316	(5.418.765.865)	182.865.618.186	(6.418.765.865)
Đầu tư tài chính dài hạn	2.355.396.825.673	(16.423.700.000)	2.326.752.313.416	(16.423.700.000)
Tổng cộng	3.354.512.680.902	(182.524.418.925)	3.105.624.984.861	(200.180.460.892)

Công nợ tài chính

	Giá trị sổ kế toán	
	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Các khoản vay	1.255.901.634.189	1.270.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	588.597.761.669	484.441.685.423
Chi phí phải trả	39.633.904.509	16.346.310.049
Tổng cộng	1.884.133.300.367	1.770.787.995.472

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

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

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

Rủi ro thị trường

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

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

Quản lý rủi ro tỷ giá

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

Quản lý rủi ro lãi suất

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

Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

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

Quản lý rủi ro về giá hàng hóa

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

Rủi ro tín dụng

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

Quản lý rủi ro thanh khoản

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

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

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 – 5 năm VND	Sau 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 30/09/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	256.147.545.409	-	-	256.147.545.409
Phải thu khách hàng, phải thu khác	275.614.707.627	127.673.329.817	-	403.288.037.444
Đầu tư tài chính ngắn hạn	173.579.553.451	-	-	173.579.553.451
Đầu tư tài chính dài hạn	-	-	2.338.973.125.673	2.338.973.125.673
Tổng cộng tài sản tài chính	705.341.806.487	127.673.329.817	2.338.973.125.673	3.171.988.261.977
Các khoản vay	195.901.634.189	1.060.000.000.000	-	1.255.901.634.189
Phải trả người bán, phải trả khác	300.903.097.761	287.694.663.908	-	588.597.761.669
Chi phí phải trả	39.633.904.509	-	-	39.633.904.509
Tổng cộng công nợ tài chính	536.438.636.459	1.347.694.663.908	-	1.884.133.300.367
Chênh lệch thanh khoản thuần	168.903.170.028	(1.220.021.334.091)	2.338.973.125.673	1.287.854.961.610

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 – 5 năm VND	Sau 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	102.820.808.109	-	-	102.820.808.109
Phải thu khách hàng, phải thu khác	188.817.395.713	127.030.854.410	-	315.848.250.123
Đầu tư tài chính ngắn hạn	176.446.852.321	-	-	176.446.852.321
Đầu tư tài chính dài hạn	-	-	2.310.328.613.416	2.310.328.613.416
Tổng cộng tài sản tài chính	468.085.056.143	127.030.854.410	2.310.328.613.416	2.905.444.523.969
Các khoản vay	160.000.000.000	1.110.000.000.000	-	1.270.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	183.449.944.806	300.991.740.617	-	484.441.685.423
Chi phí phải trả	16.346.310.049	-	-	16.346.310.049
Tổng cộng công nợ tài chính	359.796.254.855	1.410.991.740.617	-	1.770.787.995.472
Chênh lệch thanh khoản thuần	108.288.801.288	(1.283.960.886.207)	2.310.328.613.416	1.134.656.528.497

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

32. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

Các bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần IDS Equity Holdings.	Công ty liên kết
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và các cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt	Ảnh hưởng đáng kể

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

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

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Quý III năm 2026 VND	Quý III năm 2025 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Tổng Giám đốc	Lương và thù lao	510.000.000	510.000.000

Trong đó chi tiết như sau:

Họ và tên	Chức danh	Quý III năm 2026 VND	Đơn vị tính: VND Quý III năm 2025 VND
Hội đồng Quản trị		270.000.000	270.000.000
Bà Lê Thị Việt Nga	Chủ tịch HĐQT	150.000.000	150.000.000
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên HĐQT	30.000.000	30.000.000
Ông Lê Đình Quang	Thành viên HĐQT	30.000.000	30.000.000
Ông Nguyễn Dũng Minh	Thành viên HĐQT	30.000.000	30.000.000
Ông Nguyễn Đức Minh	Thành viên HĐQT	30.000.000	30.000.000
Ban Kiểm soát		60.000.000	60.000.000
Bà Dương Thị Mai Hương	Trưởng Ban kiểm soát	30.000.000	30.000.000
Bà Lê Thị Bích Hạnh	Thành viên BKS	15.000.000	15.000.000
Bà Trần Thị Chung	Thành viên BKS	15.000.000	15.000.000
Ban Tổng Giám đốc		180.000.000	180.000.000
Ông Lê Vũ Hải	Tổng Giám đốc	180.000.000	180.000.000

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

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

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

Ngoài ra, không có sự kiện trọng yếu nào khác xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán cần trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

34. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu trên Bảng cân đối kế toán được so sánh với số liệu báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo Kết quả kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được so sánh với Báo cáo tài chính cùng kỳ năm 2025 đã được công bố thông tin.

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

	Số đã báo cáo VND	Phân loại lại VND	Số sau phân loại lại VND
Các khoản tương đương tiền	33.900.000.000	108.013.699	34.008.013.699
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	47.637.204.624	113.472.922.029	161.110.126.653
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	(6.418.765.865)	(6.418.765.865)
Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.355.959.999	(6.355.959.999)	-
Phải thu ngắn hạn khác	337.523.115.217	(1.224.975.729)	336.298.139.488
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(183.756.760.892)	6.418.765.865	(177.337.995.027)
Phải thu dài hạn khác	290.030.854.410	(106.000.000.000)	184.030.854.410
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	2.084.934.450	2.084.934.450
Phải trả ngắn hạn khác	196.646.482.462	(2.084.934.450)	194.561.548.012

Người lập
Nguyễn Thị Na
Ngày 29 tháng 10 năm 2026

Kế toán trưởng
Vũ Xuân Dương

Tổng Giám đốc
Lê Vũ Hải