

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

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

Số: 04/2025/CBTT- OGC
No: 04/2025/CBTT-OGC

Hà Nội, ngày 18 tháng 2 năm 2025
HaNoi, day 18 month 2 year 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN

INFORMATION DISCLOSURE

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

Digitally signed by
CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN ĐẠI
DƯƠNG
DN: c=VN, st=HÀ NỘI,
l=Quận Thanh Xuân,
cn=CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN ĐẠI
DƯƠNG,
0.9.2342.19200300.100
.1.1=MST:0102278484
Date: 2025.02.18
16:42:28 +07'00'

Kính gửi:

Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

To:

Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh

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:

+ Công bố đính chính số liệu lũy kế cả năm 2024 trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Báo cáo tài chính hợp nhất tự lập quý IV năm 2024 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương, cụ thể như sau/ Announcement of the correction of cumulative amount for the year 2024 in the Consolidated income statement of the Consolidated financial statements for the fourth quarter of 2024 of Ocean Group Joint Stock Company, specifically as follows:

Chỉ tiêu/ Items	Mã số/ Code	Số liệu đã công bố/ Disclosed amount	Số liệu điều chỉnh/ Corrected Amount
11. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh 11. Operating profit	30	66.158.030.007	63.445.884.839
14. (Lỗ)/Lợi nhuận khác 14. Profit from other activities	40	161.186.774.170	163.898.919.338

Báo cáo tài chính đính chính được đính kèm theo văn bản này./ *The corrected consolidated financial statements are attached to this document.*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày/2/2025 tại đường dẫn: http://oceangroup.vn/?page_id=55./ *This information was published on the company's website on February 2025, as in the link: 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 GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ IV NĂM 2024

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	2 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	5 - 6
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	7 – 24



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B01a-DN/HN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		677.701.511.973	614.489.696.098
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	190.735.461.868	197.951.313.504
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
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		32.738.333.738	50.611.780.230
1. Chứng khoán kinh doanh	121	6	21.755.664.092	21.755.664.092
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh	122		(15.052.229.225)	(15.476.895.892)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	26.034.898.871	44.333.012.030
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		197.462.036.924	99.384.724.280
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	28.657.690.753	20.875.916.647
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	66.907.514.960	63.825.106.297
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	5.900.000.000	6.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	274.114.055.166	180.564.863.496
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(179.910.647.934)	(173.868.891.664)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		1.793.423.979	1.987.729.504
IV. Hàng tồn kho	140	11	233.418.766.758	238.774.111.966
1. Hàng tồn kho	141		335.671.993.531	341.027.338.739
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(102.253.226.773)	(102.253.226.773)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		23.346.912.685	27.767.766.118
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		4.033.067.935	3.215.357.661
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		9.929.016.934	15.167.580.641
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		9.384.827.816	9.384.827.816
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.830.030.821.207	4.153.344.786.159
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		323.836.126.954	648.752.261.270
1. Phải thu dài hạn khác	216	10	323.836.126.954	693.135.508.950
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	(44.383.247.680)
II. Tài sản cố định	220		482.879.574.297	512.672.371.098
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	427.216.525.131	454.592.094.558
- Nguyên giá	222		830.822.741.015	827.626.391.147
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(403.606.215.884)	(373.034.296.589)
2. Tài sản cố định vô hình	227		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)
III. Bất động sản đầu tư	230		21.178.712.553	22.383.906.237
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)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		214.306.763.029	210.947.648.528
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	214.306.763.029	210.947.648.528
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250		2.293.104.224.006	2.257.159.474.745
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	6	208.104.224.006	2.257.159.474.745
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	6	2.101.423.700.000	18.423.700.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(16.423.700.000)	(18.423.700.000)
V. Tài sản dài hạn khác	260		494.725.420.368	501.429.124.281
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	14	463.767.909.355	462.647.977.447
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		266.725.134	407.547.919
3. Lợi thế thương mại	269	15	30.690.785.879	38.373.598.915
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		4.507.732.333.180	4.767.834.482.257

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B01a-DN/HN

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.774.686.824.096	3.210.735.650.988
I. Nợ ngắn hạn	310		724.807.187.276	712.586.425.247
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		28.825.722.414	23.356.489.631
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	15.677.297.836	19.196.896.999
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	229.010.358.406	230.542.597.721
4. Phải trả người lao động	314		7.974.658.546	21.056.865.704
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	17.926.917.486	11.410.550.150
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	19	5.882.416.957	5.769.716.978
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	249.380.070.849	247.472.745.992
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	155.296.663.881	140.288.028.779
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		3.386.672.199	4.383.521.053
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		11.446.408.702	9.109.012.240
II. Nợ dài hạn	330		2.049.879.636.820	2.498.149.225.741
1. Phải trả người bán dài hạn	331		2.625.664.458	3.363.621.314
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	19	196.864.333.355	202.857.730.781
3. Phải trả dài hạn khác	337	20	540.883.756.898	719.745.961.537
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	1.270.000.000.000	1.532.331.166.911
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		39.505.882.109	39.850.745.198
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.733.045.509.084	1.557.098.831.269
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	1.733.045.509.084	1.557.098.831.269
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
- Cổ phiếu cổ đông có quyền biểu quyết	411a		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		6.269.828.101	6.269.828.101
3. Cổ phiếu quỹ	415		(10.000)	(10.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		105.490.784.620	105.490.784.620
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		14.345.072.839	14.345.072.839
6. Lỗ lũy kế sau thuế chưa phân phối	421		(2.450.907.216.247)	(2.576.832.511.589)
- Lợi nhuận chưa phân phối / Lỗ lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(2.573.677.415.791)	(2.663.070.975.657)
- Lợi nhuận chưa phân phối/Lỗ lũy kế kỳ này	421b		122.770.199.544	86.238.464.068
7. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		1.057.847.049.771	1.007.825.667.298
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		4.507.732.333.180	4.767.834.482.257



Người lập
Nguyễn Thị Na
Ngày 03 tháng 02 năm 2025



Kế toán trưởng
Vũ Xuân Dương





Tổng Giám đốc
Lê Vũ Hải

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

Mẫu số B02a-DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV/2024	Quý IV/2023	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
					Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		145.252.358.090	136.203.781.643	1.041.967.566.805	999.175.492.396
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		4.983.399.718	1.971.691.090	35.578.336.268	14.490.636.911
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	23	140.268.958.372	134.232.090.553	1.006.389.230.537	984.684.855.485
4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	11	24	96.466.674.590	96.177.425.236	528.405.888.053	528.378.396.863
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		43.802.283.782	38.054.665.317	477.983.342.484	456.306.458.622
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	4.938.079.131	5.657.916.274	22.499.704.998	52.696.089.818
7. Chi phí tài chính	22	26	26.981.353.650	8.003.779.180	201.437.410.903	26.540.960.509
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		27.660.873.802	7.514.267.113	107.460.171.210	20.207.091.779
8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		12.446.909.923	7.627.741.817	35.944.749.261	20.031.731.328
9. Chi phí bán hàng	25		28.166.391.222	25.498.522.495	181.878.022.797	171.669.932.077
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		(2.701.197.069)	44.350.631.467	89.666.478.204	148.002.936.933
11. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22+24)-(25+26))	30		8.740.725.033	(26.512.609.734)	63.445.884.839	182.820.450.249
12. Thu nhập khác	31		100.233.596.904	11.038.203.517	179.146.056.370	16.014.616.299
13. Chi phí khác	32		6.112.643.788	6.752.398.505	15.247.137.032	35.782.837.103
14. (Lỗ)/Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	27	94.120.953.116	4.285.805.012	163.898.919.338	(19.768.220.804)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		102.861.678.149	(22.226.804.722)	227.344.804.177	163.052.229.445
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		7.655.034.541	(8.142.145.945)	32.058.895.495	45.354.601.617
17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	52		(133.162.272)	(454.823.622)	(204.040.301)	(23.563.308.460)
18. (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		95.339.805.880	(13.629.835.155)	195.489.948.983	141.260.936.288
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		89.913.346.409	(920.453.837)	122.770.199.544	94.080.442.324
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		5.426.459.471	(12.709.381.318)	72.719.749.439	47.108.493.964
21. (Lỗ)/Lợi nhuận cơ bản trên cổ phiếu	70		300	(3)	409	309

Người lập
Nguyễn Thị Na
Ngày 03 tháng 02 năm 2025

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)

Mẫu số B03a-DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
		Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	01	227.344.804.177	163.052.229.445
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	47.827.777.722	53.989.794.366
Các khoản dự phòng	03	(40.766.158.077)	18.673.449.074
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại	04	-	(10.337.502)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(20.752.955.508)	(73.827.293.882)
Chi phí lãi vay	06	107.677.564.994	20.207.091.779
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	321.331.033.308	182.084.933.280
Thay đổi các khoản phải thu	09	261.258.585.211	128.008.169.514
Thay đổi hàng tồn kho	10	5.355.345.208	13.400.672.044
Thay đổi các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(337.177.848.413)	(201.328.642.422)
Thay đổi chi phí trả trước	12	(2.986.481.008)	16.053.025.116
Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
Tiền lãi vay đã trả	14	(114.505.745.228)	(5.614.935.552)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(46.271.537.511)	(23.440.453.436)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	1.948.462.443	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1.000.000)	(1.712.032.566)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	88.950.814.010	107.450.735.978
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(10.147.980.018)	(16.066.140.722)
2. Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	208.767.675	1.340.965.339
3. Tiền chi cho vay, mua 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	-	197.600.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(2.085.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	6.705.000.000	1.710.000.000
7. Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	24.929.791.050	51.552.077.857
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(76.308.134)	(2.485.464.639.556)

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

Mẫu số B03a-DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
		Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của cổ đông	31	1.007.386	320.000.000.000
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	375.730.636.096	1.533.911.411.696
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(471.822.000.994)	(12.523.382.917)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông	36	-	(8.918.104)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(96.090.357.512)	1.841.379.110.675
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(7.215.851.636)	(536.634.792.903)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	197.951.313.504	734.575.768.905
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	10.337.502
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	190.735.461.868	197.951.313.504

Người lập
Nguyễn Thị Na
Ngày 03 tháng 02 năm 2025

Kế toán trưởng
Vũ Xuân Dương

Tổng Giám đốc
Lê Vũ Hải



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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0103017634 ngày 31 tháng 5 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 21 số 0102278484 ngày 01 tháng 07 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư 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 Cổ Nhuế 1, Quận Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

Cấu trúc doanh nghiệp

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

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ tại ngày cuối kỳ (%)	Quyền biểu quyết của Công ty mẹ		Hoạt động kinh doanh chính
			Cuối kỳ (%)	Đầu năm (%)	
Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (*)	Hà Nội	55,60%	55,60%	55,60%	Du lịch, nhà hàng, khách sạn
Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại Dương (**)	Hà Nội	75,05%	75,05%	75,05%	Trồng rừng, chăm sóc rừng, khai thác gỗ, sản xuất gỗ
Công ty Cổ phần Sở giao dịch hàng hóa INFO (**)	Hà Nội	100,00%	100,00%	100,00%	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 Bánh Givral	Hồ Chí Minh	50,77%	50,77%	50,77%	Sản xuất, kinh doanh các loại bánh
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 Hôm Nha Trang	Nha Trang	99,99%	99,99%	100%	Kinh doanh khách sạn
Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiền	Hà Nội	99,81%	99,98%	99,98%	Sản xuất, kinh doanh các loại kem, chè
Công ty TNHH Sản xuất Bình Hưng	Bắc Ninh	50,77%	100%	100%	Cho thuê nhà xưởng khu Công nghiệp
Quỹ Đầu tư cơ hội đặc biệt Leadvisors	Hà Nội	99,51%	100%	100%	Quỹ đầu tư chứng khoán
Công ty Cổ phần Kem Tín Phát	Hà Nội	99,68%	99,87%	99,87%	Chế biến sữa và các sản phẩm từ Sữa
Công ty TNHH Thực phẩm sạch JP	Sơn La	100%	100%	100%	Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt, thủy sản.

(**) Các công ty đã dừng hoạt động và không có hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ. Ngày 16/8/2019, HĐQT Công ty đã có nghị quyết thông qua chủ trương giải thể và giao cho người đại diện phần vốn tại các Công ty này thực hiện đề xuất các phương án giải thể tới các Chủ sở hữu/Cổ đông theo đúng trình tự và quy định của Pháp luật.

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

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ tại ngày cuối kỳ (%)	Quyền biểu quyết của Công ty mẹ		Hoạt động kinh doanh chính
			Cuối kỳ (%)	Đầu năm (%)	
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang (*)	Bắc Giang	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.

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

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 riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng:

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

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

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

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

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

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

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

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh

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

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

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

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

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

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

Lợi thế thương mại

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

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

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

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.

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

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

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

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

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

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

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 2024
	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

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư

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

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

	Năm 2024 Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	50
Máy móc, thiết bị	10

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

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

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

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.

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

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

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

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

Các bên liên quan

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

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

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt và tiền gửi ngân hàng	73.435.461.868	60.198.469.684
- Tiền mặt	7.820.457.480	14.242.044.181
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	65.573.358.711	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
	190.735.461.868	197.951.313.504

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a. Chứng khoán kinh doanh	21.755.664.092	21.755.664.092
Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội	18.184.066.533	18.184.066.533
Công ty Cổ phần Fafilm thành phố Hồ Chí Minh	3.571.425.000	3.571.425.000
Đầu tư chứng khoán khác	172.559	172.559
b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	26.034.898.871	44.333.012.030
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng	26.034.898.871	44.333.012.030
c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	2.101.423.700.000	18.423.700.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	4.423.700.000	4.423.700.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	12.000.000.000	12.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	-	2.000.000.000
Công ty Cổ Phần IDS Equity Holdings	2.085.000.000.000	-
d. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	208.104.224.006	2.257.159.474.745
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	208.104.224.006	172.159.474.745
Công ty Cổ Phần IDS Equity Holdings	-	2.085.000.000.000

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Công ty Cổ phần Thương mại Mika	6.647.496.885	6.647.496.885
Phải thu khách hàng mua căn hộ	5.202.283.037	5.497.243.103
Các khách hàng khác	16.807.910.831	8.731.176.659
	28.657.690.753	20.875.916.647

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	43.284.161.557	43.284.161.557
Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư-Viptour	18.267.900.000	18.267.900.000
Các đối tượng khác	5.355.453.403	2.273.044.740
	66.907.514.960	63.825.106.297

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Công ty Cổ phần Robot Tosy	5.900.000.000	6.000.000.000
	5.900.000.000	6.000.000.000

10. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Bà Nguyễn Thị Dung	53.200.000.000	53.200.000.000
Phải thu ứng tiền cho các cá nhân tại Công ty Viptour - Togi	46.240.000.000	46.240.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư - IOC	14.663.642.060	14.663.642.060
Phải thu ngắn hạn khác	160.010.413.106	66.461.221.436
	274.114.055.166	180.564.863.496
b. Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược dài hạn	144.360.403.774	441.661.958.770
Công ty TNHH VNT	78.027.802.500	150.027.802.500
Công ty Cổ phần Licogi 19	57.000.000.000	57.000.000.000
Công ty CP Giày da và may mặc xuất khẩu	44.383.247.680	44.383.247.680
Các đối tượng khác	64.673.000	62.500.000
	323.836.126.954	693.135.508.950

11. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	24.817.190.952	24.406.795.424
Công cụ, dụng cụ	1.211.667.024	1.337.344.182
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	297.785.661.701	305.688.156.514
Thành phẩm tồn kho	6.026.608.801	4.357.311.774
Hàng hóa	5.830.865.053	5.237.730.845
	335.671.993.531	341.027.338.739
Dự phòng giảm giá Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	(102.253.226.773)	(102.253.226.773)
	(102.253.226.773)	(102.253.226.773)

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

12. TÀI SẢN CỐ 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 01/01/2024	530.861.285.744	248.059.308.617	36.522.734.323	1.779.941.923	10.403.120.540	827.626.391.147
Mua trong kỳ	-	7.889.457.390	795.684.000	36.560.000	219.151.400	8.940.852.790
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)	(1.501.739.228)	(964.002.498)	(34.774.841)	(13.129.792)	(2.597.218.333)
Tại ngày 31/12/2024	528.853.520.770	253.223.935.190	36.354.415.825	1.781.727.082	10.609.142.148	830.822.741.015
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 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
Trích khấu hao trong kỳ	18.309.009.420	14.406.701.403	2.865.004.142	202.981.675	502.534.819	36.286.231.459
Thanh lý, nhượng bán	-	(3.117.093.831)	-	-	-	(3.117.093.831)
Phân loại lại	(1.132.410.800)	1.132.410.800	-	-	-	-
Giảm khác	(83.571.974)	(1.501.739.228)	(964.002.498)	(34.774.841)	(13.129.792)	(2.597.218.333)
Tại ngày 31/12/2024	212.247.139.264	153.875.654.323	26.690.605.223	1.332.646.604	9.460.170.470	403.606.215.884
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 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 ngày 31/12/2024	316.606.381.506	99.348.280.867	9.663.810.602	449.080.478	1.148.971.678	427.216.525.131

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. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Starcity Westlake Hanoi	178.743.429.593	178.659.544.802
Dự án Licogi 19	13.786.820.216	13.786.820.216
Dự án 25 Trần Khánh Dư	16.468.231.409	16.468.231.409
Các công trình khác	5.308.281.811	2.033.052.101
	214.306.763.029	210.947.648.528

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Chi phí thuê dài hạn TTTM tại Làng Quốc tế Thăng Long	139.884.449.946	143.872.727.881
Quyền khai thác 12 căn Biệt thự tại Khách sạn Sunrise Hội An	134.560.868.085	139.122.253.449
Chi phí thuê dài hạn tại tòa VNT Tower 19 Nguyễn Trãi	90.345.569.456	71.799.311.865
Chi phí thuê dài hạn TTTM Ninh Bình Plaza	40.908.493.354	42.307.094.746
Chi phí thuê đất tại KCN Vsip Bắc Ninh	13.677.007.697	14.103.104.465
Chi phí thuê dài hạn tại Starcity Lê Văn Lương	12.278.063.012	12.623.517.560
Chi phí thuê đất tại KCN Tân Bình	3.657.910.073	3.820.483.853
Chi phí trả trước dài hạn khác	28.455.547.732	34.999.483.628
	463.767.909.355	462.647.977.447

15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tại ngày 01 tháng 01	38.373.598.915	51.829.566.337
Tăng trong năm	171.835.890	377.977.886
Phân bổ trong năm	(7.854.648.926)	(13.731.398.602)
Giảm khác	-	(102.546.706)
Tại ngày kết thúc kỳ kế toán	30.690.785.879	38.373.598.915

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước	9.281.642.601	14.365.733.510
Các đối tượng khác	6.395.655.235	4.831.163.489
	15.677.297.836	19.196.896.999

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. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	1.525.365.323	1.330.810.976
Thuế thu nhập doanh nghiệp	26.490.650.083	38.224.674.238
Thuế nhà đất	100.461.578.805	100.461.578.805
Thuế thu nhập cá nhân	554.259.692	1.075.263.582
Các loại thuế khác	99.978.504.503	89.450.270.120
	229.010.358.406	230.542.597.721

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn		
Lãi vay phải trả	2.213.300.040	3.041.260.274
Các khoản trích trước khác	15.713.617.446	8.369.289.876
	17.926.917.486	11.410.550.150

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước cho thuê tài sản	5.882.416.957	5.745.449.299
Doanh thu nhận trước khác	-	24.267.679
	5.882.416.957	5.769.716.978
b. Dài hạn		
Công ty CP DVTM 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
	196.864.333.355	202.857.730.781

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

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Công ty TNHH Pegasus Thăng Long	116.042.770.800	116.042.770.800
Công ty Cổ phần Giáo dục quốc tế Thần Đồng	36.008.500.000	36.008.500.000
Công ty TNHH Gió Hát	36.090.811.985	36.090.811.985
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà	28.373.788.160	28.373.788.160
Ngân hàng TMCP Quốc Dân	6.000.000.000	6.000.220.000
Công ty CP BSC Việt Nam	6.131.655.786	6.131.655.786
Cổ tức phải trả	4.232.450	2.080.702.000
Các đối tượng khác	20.728.311.668	16.744.297.261
	249.380.070.849	247.472.745.992
b. Dài hạn		
Công ty CP Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội	220.500.000.000	220.500.000.000
Công ty CP Giáo dục Quốc tế Thần đồng	200.000.000.000	200.000.000.000
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	29.819.176.739	29.894.176.739
Các cá nhân mua nợ từ Ngân hàng TM TNHH MTV Đại Dương	-	172.991.310.737
Công ty TNHH Gió Hát	70.067.483.056	70.067.483.056
Ngân hàng TMCP Quốc Dân	12.393.653.218	18.393.653.218
Các đối tượng khác	8.103.443.885	7.899.337.787
	540.883.756.898	719.745.961.537

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn	155.296.663.881	140.288.028.779
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam- CN Khánh Hòa	25.296.663.881	21.388.028.779
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ba Đình	130.000.000.000	100.000.000.000
Người mua nợ từ Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	-	18.900.000.000
b) Dài hạn	1.270.000.000.000	1.532.331.166.911
Người mua nợ từ Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	-	132.331.166.911
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ba Đình	1.270.000.000.000	1.400.000.000.000
	1.425.296.663.881	1.672.619.195.690

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn điều lệ	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lỗ lũy kế sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 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 trong năm	-	-	-	-	-	-	320.000.000.000	320.000.000.000
Lãi trong năm	-	-	-	-	-	94.080.442.324	47.180.493.964	141.260.936.288
Phân phối lợi nhuận tại các công ty	-	-	-	-	-	(3.970.637.365)	(2.805.455.869)	(6.776.093.234)
Tăng do thanh lý công ty con tại OCH	-	-	-	-	-	-	1.402.823.380	1.402.823.380
Tăng/giảm do thay đổi lợi ích tại công ty con gián tiếp	-	-	-	(5.359.116.352)	-	(7.841.978.256)	14.949.077.201	1.747.982.593
Tăng/giảm khác	-	-	-	-	-	(2.343.885.995)	2.186.724.446	(157.161.549)
Số dư tại ngày 31/12/2023	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
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	122.770.199.544	72.719.749.439	195.489.948.983
Phân phối lợi nhuận tại các công ty	-	-	-	-	-	(1.374.671.287)	(1.991.713.241)	(3.366.384.528)
Điều chỉnh do thay đổi tỷ lệ sở hữu ở Công ty con	-	-	-	-	-	4.529.767.085	(20.706.653.725)	(16.176.886.640)
Số dư tại ngày 31/12/2024	3.000.000.000.000	6.269.828.101	(10.000)	105.490.784.620	14.345.072.839	(2.450.907.216.247)	1.057.847.049.771	1.733.045.509.084

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023
	VND	VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán hàng	117.789.419.705	110.701.063.517
Doanh thu cung cấp dịch vụ	26.842.866.040	23.502.718.126
Doanh thu khác	620.072.345	2.000.000.000
	145.252.358.090	136.203.781.643
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	4.981.008.144	1.801.945.677
Giảm giá hàng bán	-	21.355.236
Hàng bán bị trả lại	2.391.574	148.390.177
	4.983.399.718	1.971.691.090

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã cung cấp	73.234.339.196	71.745.656.018
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	22.751.039.462	24.076.270.868
Giá vốn bất động sản	-	355.498.350
Giá vốn khác	481.295.932	-
	96.466.674.590	96.177.425.236

25. DOANH THU TÀI CHÍNH

	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.906.532.708	5.577.125.757
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	80.790.517
Lãi chênh lệch tỷ giá	31.546.423	-
	4.938.079.131	5.657.916.274

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023
	VND	VND
Chi phí lãi vay	27.660.873.802	7.514.267.113
Trích lập / (hoàn nhập) dự phòng các khoản đầu tư	(832.572.988)	1.687.774.393
Chi phí tài chính khác	153.052.836	(1.198.262.326)
	26.981.353.650	8.003.779.180

27. LỢI NHUẬN KHÁC

	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023
	VND	VND
a. Thu nhập khác	100.233.596.904	11.038.203.517
Thu hồi, xử lý công nợ, công nợ không phải trả	100.075.330.453	9.108.298.807
Các khoản khác	158.266.451	1.929.904.710
b. Chi phí khác	6.112.643.788	6.752.398.505
Các khoản phạt chậm nộp tiền thuê đất (tại Công ty Viptour-Togi)	2.772.739.575	2.772.739.575
Xử lý công nợ	89.006.515	2.297.307.835
Khác	3.250.897.698	1.682.351.095
	94.120.953.116	4.285.805.012

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

28. NỢ KHÓ ĐÒI ĐÃ XỬ LÝ

	Năm xử lý	31/12/2024	Đơn vị tính: VND 01/01/2024
<u>TẠI CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG</u>		2.562.742.041.308	2.583.167.950.399
Phải thu về cho vay ngắn hạn		1.143.933.229.981	1.143.933.229.981
Công ty CP TM & Đầu tư Mạnh Hà	2021	480.782.169.169	480.782.169.169
Công ty CP đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	2021	370.150.060.812	370.150.060.812
Công ty TNHH Gió Hát	2021	199.001.000.000	199.001.000.000
Công ty CP Bảo Linh	2021	75.000.000.000	75.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phú Nguyên	2021	19.000.000.000	19.000.000.000
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		81.273.856.974	81.273.856.974
Công ty CP Robot Tosy	2021	27.823.311.313	27.823.311.313
Công ty CP đầu tư và xây dựng Sông Đà	2021	20.635.963.722	20.635.963.722
Công ty TNHH TMDV & SX Phi Kha Miền Bắc	2021	5.344.267.999	5.344.267.999
Công ty CP Vinafacade	2021	5.522.659.768	5.522.659.768
Công ty CP Đầu tư Văn Phú Building	2021	5.707.549.314	5.707.549.314
Công ty TNHH Vật Tư Kim Khí Hưng Yên	2021	5.096.125.835	5.096.125.835
Công ty CP truyền thông TVSHOPPING	2021	2.337.931.029	2.337.931.029
Công ty CP Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương	2021	3.492.500.351	3.492.500.351
Nguyễn Thị Tuyết	2021	2.500.000.000	2.500.000.000
Các đối tượng khác	2021	2.813.547.643	2.813.547.643
Phải thu ngắn hạn khác		899.375.408.667	919.801.317.758
Nguyễn Thị Dung	2023	5.365.828.037	5.365.828.037
Các đối tượng khác	2023	1.412.400.136	1.412.400.136
Công ty CP Bình Dương Xanh	2021	270.150.000.000	270.150.000.000
Công ty TNHH VNT	2021	161.545.208.763	181.971.117.854
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
DA 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 Nguyên	2021	6.095.864.000	6.095.864.000
Trần Thị Thu Hương	2021	2.081.000.000	2.081.000.000
Lê Tiến Ngọc	2021	2.679.720.105	2.679.720.105
Các đối tượng khác	2021	29.533.550.110	29.533.550.110
Chi phí ủng hộ xây dựng chùa An Hà - Tỉnh Bắc Giang	2020	7.691.868.657	7.691.868.657
Hà Văn Thắm	2020	9.750.800.000	9.750.800.000
Hoàng Văn Tuyến	2020	18.500.000.000	18.500.000.000
Các đối tượng khác	2020	9.072.734.922	9.072.734.922

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

	Năm xử lý	31/12/2024	Đơn vị tính: VND 01/01/2024
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
TẠI CÔNG TY CP ĐẦU TƯ ĐẠI DƯƠNG THẮNG LONG		724.244.431.445	724.244.431.445
Phải thu ngắn hạn của khách hàng và phải thu khác		724.244.431.445	724.244.431.445
Quách Tuấn Anh	2021	103.800.000	
Lê Tiến Ngọc	2021	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	
TẠI CÔNG TY CP ONE CAPITAL HOSPITALITY		852.773.369.625	852.773.369.625
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		2.061.673.687	2.061.673.687
Công ty CP Sở giao dịch Hàng Hóa Info	2022	471.500.857	471.500.857
Công ty CP Truyền thông TVshopping	2022	557.377.711	557.377.711
Công ty CP Bán lẻ và Quản lý Bất Động Sản Đại Dương	2022	328.289.387	328.289.387
Công ty TNHH Hoàng Gia Việt Nam	2023	14.400.000	14.400.000
Các đối tượng khác	2022	690.105.732	690.105.732
Phải thu ngắn hạn khác		844.370.612.374	844.370.612.374
Hà Trọng Nam	2022	586.131.347.928	586.131.347.928
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
Các đối tượng khác	2022	244.000.000	244.000.000
Phải thu dài hạn khác		6.255.083.564	6.255.083.564
Đinh Thị Chang Nhung	2022	2.868.400.000	2.868.400.000
Nguyễn Khoa Điền	2022	3.189.855.564	3.189.855.564
Đặng Minh Lệ	2022	196.828.000	196.828.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn		86.000.000	86.000.000
		3.415.515.410.933	4.160.185.751.469

Người lập
Nguyễn Thị Na
Ngày 03 tháng 02 năm 2025

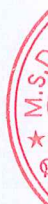
Kế toán trưởng
Vũ Xuân Dương

Tổng Giám đốc
Lê Vũ Hải

OCEAN GROUP JOINT STOCK COMPANY

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

**For the period from 01 October 2024
to 31 December 2024**



CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As at 31 December 2024

Form B01a-DN/HN

Unit: VND

ASSETS	Codes	Notes	31/12/2024	01/01/2024
A. CURRENT ASSETS	100		677,701,511,973	614,489,696,098
I. Cash and cash equivalents	110	5	190,735,461,868	197,951,313,504
1. Cash	111		73,435,461,868	60,198,469,684
2. Cash equivalents	112		117,300,000,000	137,752,843,820
II. Short-term financial investments	120		32,738,333,738	50,611,780,230
1. Trading securities	121	6	21,755,664,092	21,755,664,092
2. Provision for impairment of trading securities	122		(15,052,229,225)	(15,476,895,892)
3. Held-to-maturity investments	123	6	26,034,898,871	44,333,012,030
III. Short-term receivables	130		197,462,036,924	99,384,724,280
1. Short-term trade receivables	131	7	28,657,690,753	20,875,916,647
2. Short-term advances to suppliers	132	8	66,907,514,960	63,825,106,297
3. Short-term loan receivables	135	9	5,900,000,000	6,000,000,000
4. Other short-term receivables	136	10	274,114,055,166	180,564,863,496
5. Provision for short-term doubtful debts	137		(179,910,647,934)	(173,868,891,664)
6. Deficits in assets awaiting solution	139		1,793,423,979	1,987,729,504
IV. Inventories	140	11	233,418,766,758	238,774,111,966
1. Inventories	141		335,671,993,531	341,027,338,739
2. Provision for devaluation of inventories	149		(102,253,226,773)	(102,253,226,773)
V. Other short-term assets	150		23,346,912,685	27,767,766,118
1. Short-term prepayments	151		4,033,067,935	3,215,357,661
2. Value added tax deductibles	152		9,929,016,934	15,167,580,641
3. Taxes and other receivables from the State budget	153		9,384,827,816	9,384,827,816
B. NON-CURRENT ASSETS	200		3,830,030,821,207	4,153,344,786,159
I. Long-term receivables	210		323,836,126,954	648,752,261,270
1. Other long-term receivables	216	10	323,836,126,954	693,135,508,950
2. Provision for long-term doubtful debts	219		-	(44,383,247,680)
II. Fixed assets	220		482,879,574,297	512,672,371,098
1. Tangible fixed assets	221	12	427,216,525,131	454,592,094,558
- Cost	222		830,822,741,015	827,626,391,147
- Accumulated depreciation	223		(403,606,215,884)	(373,034,296,589)
2. Intangible assets	227		55,663,049,166	58,080,276,540
- Cost	228		75,516,700,065	75,452,223,786
- Accumulated depreciation	229		(19,853,650,899)	(17,371,947,246)
III. Investment property	230		21,178,712,553	22,383,906,237
1. Cost	231		36,155,810,460	36,155,810,460
2. Accumulated depreciation	232		(14,977,097,907)	(13,771,904,223)
III. Long-term assets in progress	240		214,306,763,029	210,947,648,528
1. Long-term construction in progress	242	13	214,306,763,029	210,947,648,528
IV. Long-term financial investments	250		2,293,104,224,006	2,257,159,474,745
1. Investments in joint-ventures, associates	252	6	208,104,224,006	2,257,159,474,745
2. Equity investments in other entities	253	6	2,101,423,700,000	18,423,700,000
3. Provision for impairment of long-term financial	254		(16,423,700,000)	(18,423,700,000)
V. Other long-term assets	260		494,725,420,368	501,429,124,281
1. Long-term prepayments	261	14	463,767,909,355	462,647,977,447
2. Deferred tax assets	262		266,725,134	407,547,919
3. Goodwill	269	15	30,690,785,879	38,373,598,915
TOTAL ASSETS (270 = 100+200)	270		4,507,732,333,180	4,767,834,482,257

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

(Continued)

As at 31 December 2024

Form B01a-DN/HN

Unit: VND

RESOURCES	Codes	Notes	31/12/2024	01/01/2024
A. LIABILITIES	300		2,774,686,824,096	3,210,735,650,988
I. Current liabilities	310		724,807,187,276	712,586,425,247
1. Short-term trade payables	311		28,825,722,414	23,356,489,631
2. Short-term advances from customers	312	16	15,677,297,836	19,196,896,999
3. Taxes and amounts payable to the State budget	313	17	229,010,358,406	230,542,597,721
4. Payables to employees	314		7,974,658,546	21,056,865,704
5. Short-term accrued expenses	315	18	17,926,917,486	11,410,550,150
6. Short-term unearned revenue	318	19	5,882,416,957	5,769,716,978
7. Other current payables	319	20	249,380,070,849	247,472,745,992
8. Short-term loans and obligations under finance leases	320	21	155,296,663,881	140,288,028,779
9. Short-term provisions	321		3,386,672,199	4,383,521,053
10. Bonus and welfare funds	322		11,446,408,702	9,109,012,240
II. Long-term liabilities	330		2,049,879,636,820	2,498,149,225,741
1. Long-term trade payables	331		2,625,664,458	3,363,621,314
2. Long-term unearned revenue	336	19	196,864,333,355	202,857,730,781
3. Other long-term payables	337	20	540,883,756,898	719,745,961,537
4. Long-term loans and obligations under finance leases	338	21	1,270,000,000,000	1,532,331,166,911
5. Deferred tax liabilities	341		39,505,882,109	39,850,745,198
B. EQUITY	400		1,733,045,509,084	1,557,098,831,269
I. Owner's equity	410	22	1,733,045,509,084	1,557,098,831,269
1. Owner's contributed capital	411		3,000,000,000,000	3,000,000,000,000
- Ordinary shares carrying voting rights	411a		3,000,000,000,000	3,000,000,000,000
2. Other owner's capital	414		6,269,828,101	6,269,828,101
3. Treasury shares	415		(10,000)	(10,000)
4. Investment and development fund	418		105,490,784,620	105,490,784,620
5. Other reserves	420		14,345,072,839	14,345,072,839
6. Retained earnings	421		(2,450,907,216,247)	(2,576,832,511,589)
- Retained earnings/(losses) accumulated to the prior year end	421a		(2,573,677,415,791)	(2,663,070,975,657)
- Retained earnings/(losses) of the current year	421b		122,770,199,544	86,238,464,068
7. Non-controlling interest	429		1,057,847,049,771	1,007,825,667,298
TOTAL RESOURCES (440=300+400)	440		4,507,732,333,180	4,767,834,482,257

Prepare
Nguyen Thi Na
Hanoi, day 03 month 02 year 2025

Chief Accountant
Vu Xuan Duong

General Director
Le Vu Hai



OCEAN GROUP JOINT STOCK COMPANY

23rd Floor, Leadvisors Tower, No. 643 Pham Van Dong, Co Nhue 1 Ward,
Bac Tu Liem District, Hanoi

Consolidated Financial Statements

For the period from 01 October 2024
to 31 December 2024

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

Form B02a-DN/HN

Unit: VND

ITEMS	Codes	Notes	Form 01/10/2024 to 31/12/2024	Form 01/10/2023 to 31/12/2023	Accumulated from the beginning of the year to the end of this period	
					Current year	Previous year
1. Gross revenue from goods sold and services rendered	01		145,252,358,090	136,203,781,643	1,041,967,566,805	999,175,492,396
2. Deductions	02		4,983,399,718	1,971,691,090	35,578,336,268	14,490,636,911
3. Net revenue from goods sold and services rendered (10=01-02)	10	23	140,268,958,372	134,232,090,553	1,006,389,230,537	984,684,855,485
4. Cost of sales	11	24	96,466,674,590	96,177,425,236	528,405,888,053	528,378,396,863
5. Gross profit from goods sold and services rendered (20=10-11)	20		43,802,283,782	38,054,665,317	477,983,342,484	456,306,458,622
6. Financial income	21	25	4,938,079,131	5,657,916,274	22,499,704,998	52,696,089,818
7. Financial expenses	22	26	26,981,353,650	8,003,779,180	201,437,410,903	26,540,960,509
- In which: Interest expense	23		27,660,873,802	7,514,267,113	107,460,171,210	20,207,091,779
8. Gain or loss from joint ventures and associates	24		12,446,909,923	7,627,741,817	35,944,749,261	20,031,731,328
9. Selling expenses	25		28,166,391,222	25,498,522,495	181,878,022,797	171,669,932,077
10. General and administration expenses	26		(2,701,197,069)	44,350,631,467	89,666,478,204	148,002,936,933
11. Operating profit (30 = 20+(21-22+24)-(25+26))	30		8,740,725,033	(26,512,609,734)	63,445,884,839	182,820,450,249
12. Other income	31		100,233,596,904	11,038,203,517	179,146,056,370	16,014,616,299
13. Other expenses	32		6,112,643,788	6,752,398,505	15,247,137,032	35,782,837,103
14. Profit from other activities (40=31-32)	40	27	94,120,953,116	4,285,805,012	163,898,919,338	(19,768,220,804)
15. Accounting profit before tax (50=30+40)	50		102,861,678,149	(22,226,804,722)	227,344,804,177	163,052,229,445
16. Current corporate income tax expense	51		7,655,034,541	(8,142,145,945)	32,058,895,495	45,354,601,617
17. Deferred corporate tax (income)/expense	52		(133,162,272)	(454,823,622)	(204,040,301)	(23,563,308,460)
18. Net profit after corporate income tax (60=50-51-52)	60		95,339,805,880	(13,629,835,155)	195,489,948,983	141,260,936,288
19. Profit after tax of Company's shareholder	61		89,913,346,409	(920,453,837)	122,770,199,544	94,080,442,324
20. Profit after tax of non-controlling interest	62		5,426,459,471	(12,709,381,318)	72,719,749,439	47,108,493,964
21. Basic earnings per share	70		300	(3)	409	309

Prepare
Nguyen Thi Na
Hanoi, day 03 month 02 year 2025

Chief Accountant
Vu Xuan Duong

General Director
Le Vu Hai



CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

(Under indirect method)

Form B03a-DN/HN

Unit: VND

ITEMS	Codes	Accumulated from the beginning of the year to the end of this period	
		Current year	Previous year
I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
1. (Loss)/Profit before tax	01	227,344,804,177	163,052,229,445
2. <i>Adjustments for:</i>			
Depreciation and amortisation of fixed assets and investment properties	02	47,827,777,722	53,989,794,366
Provisions	03	(40,766,158,077)	18,673,449,074
Foreign exchange (gain)/ loss arising from translating foreign	04	-	(10,337,502)
(Gain)/loss from investing activities	05	(20,752,955,508)	(73,827,293,882)
Other adjustments	06	107,677,564,994	20,207,091,779
3. Operating profit before movements in working capital	08	321,331,033,308	182,084,933,280
(Increase)/Decrease in receivables	09	261,258,585,211	128,008,169,514
(Increase)/Decrease in inventories	10	5,355,345,208	13,400,672,044
(Increase)/Decrease in payables (excluding accrued loan interest and corporate income tax payable)	11	(337,177,848,413)	(201,328,642,422)
(Increase)/Decrease in prepaid expenses	12	(2,986,481,008)	16,053,025,116
(Increase)/Decrease in trading securities	13	-	-
Interest paid	14	(114,505,745,228)	(5,614,935,552)
Corporate income tax paid	15	(46,271,537,511)	(23,440,453,436)
Other cash inflows	16	1,948,462,443	-
Other cash outflows	17	(1,000,000)	(1,712,032,566)
Net cash generated by/(used in) operating activities	20	88,950,814,010	107,450,735,978
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
1. Acquisition and construction of fixed assets and other long-term assets	21	(10,147,980,018)	(16,066,140,722)
2. Proceeds from sale, disposal of fixed assets and other long-term assets	22	208,767,675	1,340,965,339
3. Cash outflow for lending, buying debt instruments of other entities	23	(21,771,886,841)	(636,601,542,030)
4. Cash recovered from lending, selling debt instruments of other entities	24	-	197,600,000,000
5. Equity investments in other entities	25	-	(2,085,000,000,000)
6. Cash recovered from investments in other entities	26	6,705,000,000	1,710,000,000
7. Interest earned, dividends and profits received	27	24,929,791,050	51,552,077,857
Net cash generated by /(used in) investing activities	30	(76,308,134)	(2,485,464,639,556)

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT
(Under indirect method)
(Continued)

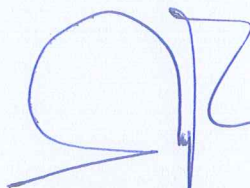
Form B03a-DN/HN

Unit: VND

ITEMS	Codes	Accumulated from the beginning of the year to the end of this period	
		Current year	Previous year
III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
1. Proceeds from share issue and owners' contributed capital	31	1,007,386	320,000,000,000
2. Proceeds from borrowings	33	375,730,636,096	1,533,911,411,696
3. Repayment of borrowings	34	(471,822,000,994)	(12,523,382,917)
4. Dividends and profits paid	36	-	(8,918,104)
Net cash generated by /(used in) financing activities	40	(96,090,357,512)	1,841,379,110,675
Net increase/(decrease) in cash (50=20+30+40)	50	(7,215,851,636)	(536,634,792,903)
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	60	197,951,313,504	734,575,768,905
Effects of changes in foreign exchange rates	61	-	10,337,502
Cash and cash equivalents at the end of the period (70=50+60)	70	190,735,461,868	197,951,313,504



Prepare
Nguyen Thi Na
Hanoi, day 03 month 02 year 2025



Chief Accountant
Vu Xuan Duong



General Director
Le Vu Hai

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

1. GENERAL INFORMATION

Ownership form: Joint Stock Company.

Ocean Group Joint Stock Company ("the Company") was incorporated under the first Business Registration Certificate No. 0103017634 dated 31 May 2007 and the 21th amendment of the Business Registration Certificate No. 0102278484 dated 01 July 2024 issued by Hanoi Department of Planning and Investment with the charter capital of VND 3,000,000,000,000. Shares of the Company are listed at Ho Chi Minh City Stock Exchange with the code of OGC.

The Company's head office is located at 23rd Floor, Leadvisors Tower, 643 Pham Van Dong, Co Nhue 1 Ward, Bac Tu Liem District, Hanoi, Vietnam.

Operating industry and principal activities

- Real estate business;
- Business in real estate exchange (excluding real estate valuation);
- Business in trading center.
- Business in hotel and services;
- Producing and trading confectioneries.

Regular manufacturing and business cycle

The Company's regular manufacturing and business cycle is not exceeding 12 months.

Business structure

List of direct subsidiaries at the end of the accounting period includes:

Name of subsidiary	Place of incorporation	Proportion of ownership Interest at the end of the period (%)	Proportion of voting power held		Principal activity
			Closing balance (%)	Opening balance (%)	
One Capital Hospitality Joint Stock Company (*)	Hanoi	55.60%	55.60%	55.60%	Travel, Restaurants and Hotels
Ocean Natural Resources Development Joint Stock Company (**)	Hanoi	75.05%	75.05%	75.05%	Reforestation, forest care and forest exploitation
INFO Commodity Exchange Joint Stock Company (**)	Hanoi	100%	100%	100%	Commodity exchange
Viet Nam TKD Real Estate Business Investment CO.,LTD (**)	Hanoi	100%	100%	100%	Real estate business

OCEAN GROUP JOINT STOCK COMPANY23rd Floor, Leadvisors Tower, No. 643 Pham Van Dong,
Co Nhue 1 Ward, Bac Tu Liem District, Hanoi**Consolidated Financial Statements**For the period from 01 October 2024
to 31 December 2024**Notes to Consolidated Financial Statements****FORM B 09a-DN/HN***These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements*

(*) One Capital Hospitality Joint Stock Company (OCH) has Subsidiaries at the end of the accounting period includes:

Name of subsidiary	Place of incorporation	Proportion of ownership Interest at the end of the period (%)	Proportion of voting power held		Principal activity
			Closing balance (%)	Opening balance (%)	
Tan Viet Corporation	Nha Trang	51.42%	51.42%	51.42%	Hotel business
Givral Bakery Joint Stock Company	Ho Chi Minh	50.77%	50.77%	50.77%	Manufacturing and trading all kinds of cakes
Viptour – Togi Joint Stock Company	Ha Noi	86.13%	86.13%	86.13%	Investment and project implementation
Evening Star Nha Trang JSC.	Nha Trang	99.99%	99.99%	100%	Hotel business
Trang Tien Icecream Joint Stock Company	Ha Noi	99.81%	99.98%	99.98%	Manufacturing and trading all kinds of cakes and ice cream
Binh Hung Manufacturing Company Limited	Bac Ninh	50.77%	100%	100%	Industrial park factory rental
Leadvisors Special Opportunity Fund	Ha Noi	99.51%	100%	100%	The Fund invests in stocks and bonds
Tin Phat Ice Cream Joint Stock Company	Ha Noi	99.68%	99.87%	99.87%	Manufacturing and trading all kinds of cakes and ice cream
JP Good Food Limited Company	Son La	100%	100%	100%	Processing and preserving meat and products from meat and seafood

(**): Companies that have stopped operating and have no production or business activities during the year. On 16 August 2019, the Company's Board of Directors announced a resolution approving the dissolution policy and assigned capital representatives at these companies to propose dissolution plans to the Shareholders in accordance with the order and accordance with the law.

List of associates at the end of the accounting period includes:

Name of associates	Place of incorporation	Proportion of ownership Interest at the end of the period (%)	Proportion of voting power held		Principal activity
			Closing balance (%)	Opening balance (%)	
Ha Noi - Bac Giang BOT Investment Joint Stock Company (***)	Bac Giang	21.00%	21.00%	21.00%	Construction and collection of road service fees

(***) On 16 September 2019, the Company's Board of Directors announced a Resolution approving the policy of divesting all of the Company's investment capital in this company.

Notes to Consolidated Financial Statements

FORM B 09a-DN/HN

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements

2. FISCAL YEAR AND ACCOUNTING CURRENCY

Fiscal year: The Corporation's fiscal year applicable for the preparation of its financial statements starts on 1st January and ends on 31st December of solar year.

Accounting currency: The accompanying separate financial statements are expressed in Vietnam Dong (VND).

3. ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEM

Accounting System

The Company applied to Vietnamese Accounting System promulgated under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22nd December 2014 issued by the Ministry of Finance and Circular No. 53/2016/TT- BTC dated March 21st, 2016 amending and supplementing a number of articles of Circular 200/2014/TT- BTC dated December 22nd, 2014.

Statements for the compliance with Accounting Standards and System

The Board of General Directors ensures to follow all the requirements of the Vietnamese Accounting Standards and System, which were issued to guide the preparation and presentation of the Financial Statements.

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The following are the main accounting policies applied by the Corporation in preparing separate financial statements:

Basis of consolidation

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of the Company and enterprises controlled by the Company (its subsidiaries) up to 31 December each year. Control is achieved where the Company has the power to govern the financial and operating policies of an investee enterprise so as to obtain benefits from its activities.

The results of subsidiaries acquired or disposed of during the year are included in the consolidated income statement from the effective date of acquisition or up to the effective date of disposal, as appropriate.

Where necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring the accounting policies used in line with those used by the Company.

Intragroup transactions and balances are eliminated in full on consolidation.

Non-controlling interests in the net assets of consolidated subsidiaries are identified separately from the parent's ownership interests in them. Non-controlling interests consist of the amount of those non-controlling interests at the date of the original business combination (see below) and the non-controlling interests' share of changes in equity since the date of the combination. Losses in subsidiaries are respectively attributed to the non-controlling interests even if this results in the non-controlling interests having a deficit balance.

Business combinations

On acquisition, the assets and liabilities and contingent liabilities of a subsidiary are measured at their fair values at the date of acquisition. Any excess of the cost of acquisition over the fair values of the identifiable net assets acquired is recognised as goodwill. Any deficiency of the cost of acquisition below the fair values of the identifiable net assets acquired is credited to profit and loss in the period of acquisition.

The non-controlling interests are initially measured at the non-controlling shareholders' proportion of the net fair value of the assets, liabilities and contingent liabilities recognised.

Notes to Consolidated Financial Statements**FORM B 09a-DN/HN***These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements***Investments in associates**

An associate is an entity over which the Company has significant influence and that is neither a subsidiary nor an interest in joint venture. Significant influence is the power to participate in the financial and operating policy decisions of the investee but not control or joint control over those policies.

The results and assets and liabilities of associates are incorporated in these financial statements using the equity method of accounting. Interests in associates are carried in the balance sheet at cost as adjusted by post-acquisition changes in the Company's share of the net assets of the associate. Losses of an associate in excess of the Company's interest in that associate (which includes any long-term interests that, in substance, form part of the Company's net investment in the associate) are not recognised.

Where a group entity transacts with an associate of the Company, unrealised profits and losses are eliminated to the extent of the Company's interest in the relevant associate.

Goodwill

Goodwill represents the excess of the cost of acquisition over the Company's interest in the net fair value of the identifiable assets, liabilities and contingent liabilities of a subsidiary, associate or jointly controlled entity at the date of acquisition. Goodwill is recognised as an asset and is amortised on the straight-line basis over its estimated period of benefit of 10 years.

Goodwill arising on the acquisition of associates and jointly controlled entities is included in the carrying amount of the associates and jointly controlled entities. Goodwill arising on the acquisition of subsidiaries is presented separately as an intangible asset in the consolidated balance sheet.

On disposal of a subsidiary, associate or jointly controlled entity, the attributable amount of unamortised goodwill is included in the determination of the profit or loss on disposal.

Cash and cash equivalents

Cash comprises cash on hand, bank deposits.

Cash equivalents comprise short-term deposits and highly liquid investments with an original maturity of less than 3 months that are readily convertible to known amounts of cash and that are subject to an insignificant risk of changes in value.

Financial investments**Trading securities**

Trading securities are those the Company holds for trading purpose. Trading securities are recognised from the date the Company obtains the ownership of those securities and initially measured at the fair value of payments made at the transaction date plus directly attributable transaction costs.

In subsequent periods, investments in trading securities are measured at cost less provision for impairment of such investments.

Provision for impairment of investments in trading securities is made in accordance with prevailing accounting regulations.

Held-to-maturity investments

Held-to-maturity investments comprise investments that the Company has the positive intent or ability to hold to maturity, including term deposits (commercial bills), bonds, preference shares which the issuer shall redeem at a certain date in the future, loans held to maturity to earn periodic interest and other held-to-maturity investments.

Held-to-maturity investments are recognised on a trade date basis and are initially measured at acquisition price plus directly attributable transaction costs. Post-acquisition interest income from held-to-maturity investments is recognised in the income statement on accrual basis. Pre-acquisition interest is deducted from the cost of such investments at the acquisition date.

Held-to-maturity investments are measured at cost less provision for doubtful debts.

Notes to Consolidated Financial Statements

FORM B 09a-DN/HN

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements

Provision for doubtful debts relating to held-to-maturity investments is made in accordance with prevailing accounting regulations.

Equity investments in other entities

Equity investments in other entities represent the Company's investments in ordinary shares of the entities over which the Company has no control, joint control, or significant influence.

Equity investments in other entities are carried at cost less provision for impairment.

With regard to investments held long-term (other than trading securities) without significant influence on the investee: If the investment is made in listed shares or the fair value of the investment is determined reliably, the provisions shall be made on the basis of the market value of the shares; if the fair value of the investment is not determined at the reporting date, the provision shall be made based on the Financial Statements at the provision date of the investee.

Receivables

The receivables comprise the customer receivables and other receivables. Receivables are recognized at the carrying amounts less allowances for doubtful debts.

Allowance for doubtful debts is assessed and made for overdue receivables that are difficult to be collected, or the debtor is unable to pay due to dissolution, bankruptcy or similar difficulties.

Inventories

Inventories are measured at the lower of cost and net realizable value. Cost of inventories comprise costs of direct materials, direct labor, and general operation (if any) incurred in bringing the inventories to their present location and conditions. Net realizable value is the estimated selling price of inventory items less all estimated costs of completion and costs of marketing, selling and distribution

The value of inventory is determined using the weighted average cost method.

Inventory is accounted for using the periodic inventory system.

The Company's allowance for impairment of inventories is made when there is reliable evidence of impairment of the net realizable value compared to the history cost of inventories.

Tangible fixed assets and Depreciation

Tangible fixed assets are stated at history cost less accumulated depreciation. Historical costs of tangible fixed assets include all the expenses paid by the Company to bring the asset to its working condition for its intended use.

Tangible fixed assets are depreciated using the straight-line method over their estimated useful lives as follows:

	2024
	Years
Buildings and structures	05 - 50
Machinery and equipment	03 - 15
Motor vehicles	06 - 10
Office equipment	03 - 08
Others	03 - 08

When a tangible fixed asset is sold or disposed, its historical cost and accumulated depreciation are written off, then any gain or loss arising from such disposal is included in the income or the expenses during the year.

Intangible fixed assets and Amortization

Intangible assets represent land use rights that are stated at cost less accumulated amortisation. Land use rights are amortised using the straight-line method over the duration of the right to use the land (for illustration purpose only). Software and other intangible fixed assets are allocated to the income statement using the straight-line method over their estimated useful lives.

Notes to Consolidated Financial Statements

FORM B 09a-DN/HN

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements

Investment properties

Investment properties are composed of land use rights, buildings and structures held by the Company to earn rentals or for capital appreciation. Investment properties held to earn rentals are stated at cost less accumulated depreciation while investment properties held for capital appreciation are stated at cost less impairment loss. The costs of purchased investment properties comprise their purchase prices and any directly attributable expenditures, such as professional fees for legal services, property transfer taxes and other related transaction costs. The costs of self-constructed investment properties are the finally accounted construction or directly attributable costs of the properties.

Investment properties held to earn rentals are depreciated using the straight-line method over their estimated useful lives as follows:

	<u>2024</u> Years
Buildings and structures	50
Machinery and equipment	10

No depreciation is recorded for investment properties held for capital appreciation.

Construction in progress

Construction in progress reflects the Properties in progress for production, leasing, administrative purposes, or for any other purposes are recognized at the historical cost. This cost includes relevant service fees, interest fees in accordance with the Company's accounting policies. Depreciation of these assets is the same as the other assets, commencing from these assets are ready for their intended use.

Prepaid expenses

Prepaid expenses comprise actual expenses arising but relevant to financial performance in several accounting periods. The Company's prepaid expenses includes:

Tools and supplies

Tools and supplies are recorded to expenses and depreciated to on a straight-line basis with useful life of not exceeding 3 years.

Fixed assets major repairs expenses

Fixed assets major repairs expenses which have significant value incurring one time which are recorded to expenses and amortized on a straight-line basis over 3 years.

Prepaid expenses for renting offices and shopping centers

Rent for offices and shopping centers shows the amount of rent that has been paid in advance. Prepaid expenses are allocated gradually into operating expenses on the straight-line method over the duration of each lease.

Payables

The account payables are monitored in details by payable terms, payable parties, original currency and other factors depending on the Company's management requirement.

The account payables include payables as trade payables, loans payable, intercompany payable and other payables which are determined almost certainly about the recorded value and term, which is not carried less than amount to be paid. They are classified as follows:

- Trade payables: includes commercial payables arising from the purchase of goods, services and assets between the Company and the seller (independent entity with the Company, including amounts payable between the Company and its subsidiaries, associates).
- Other payables reflect payables of non-commercial nature and irrelevant to purchase, sales of goods or provisions of services.

Notes to Consolidated Financial Statements

FORM B 09a-DN/HN

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements

Unrealized revenues

Unrealized revenue includes: advance receipts (e.g., prepayments from customers over multiple accounting periods for leased assets, infrastructure); excluding: advances from customers for which the Company has not provided products, goods, or services; uncollected revenue from leasing assets, providing services over multiple periods.

Revenue received in advance is allocated using the straight-line method based on the number of periods in which payment has been collected in advance.

Loans and finance lease liabilities

Loans and finance lease liabilities include loans, financial leases, excluding loans in the form of bonds or preference shares with terms that the issuer is required to repurchase at a certain point in the future.

The Company monitors loan amounts and financial liabilities in details by each type and classifies them into short-term and long-term according to repayment term.

Expenses directly related to the loan are recognized to financial expenses, except for expenses incurred from a separate loan for investment, construction or production in progress, which are capitalized according to Accounting Standard "Borrowing costs".

Recognition and capitalization of Borrowing costs

All other borrowing costs are recognised in the Income statement when incurring, except for the borrowing cost capitalized under Vietnamese Accounting Standards "Borrowing cost".

Owners' equity

Capital is recorded according to the actual amounts invested by owner.

Capital surplus is recorded in accordance with the difference between the issuance price and face value upon the IPO, additional issue, or the difference between the re-issuance price and carrying value of treasury shares and the equity component of convertible bonds upon maturity date. Expenses directly related to the additional issue of shares and the re-issuance of treasury shares.

Undistributed profits are determined on the basis of business results after corporate income tax and profit distribution.

The post-tax profit of the Company is distributed as dividends to shareholders after being approved by the Shareholders' Council at the Annual General Meeting of the Company and after provisions have been made for reserves as stipulated in the Company's Charter.

Dividends are recognized as accounts payable when approved by the Shareholders' Council.

Revenue and other income

Revenue from sale of goods

Revenue from sale of goods shall be recognized when it satisfies all the five (5) conditions below:

- (a) The Company has transferred to the buyer the significant risks and reward of ownership of the goods;
- (b) The Company retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership nor effective control over the goods sold;
- (c) The amount of revenue can be measured reliably;
- (d) It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company; and
- (e) Costs related to transactions can be determined.

Revenue from services

Revenue from services is recognized when the outcome of that transaction can be reliably determined. Where a transaction involving the rendering of services is attributable to several periods, revenue is recognized in the year by reference to the percentage of completion of the

Notes to Consolidated Financial Statements**FORM B 09a-DN/HN***These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements*

transaction at the balance sheet date of that period. The outcome of a transaction can be measured reliably when all four (4) following conditions are satisfied:

- (a) The amount of revenue can be measured reliably;
- (b) It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company;
- (c) Identify the completed work as at the balance sheet date; and
- (d) Determine the costs incurred for the transaction as well as the cost to complete the transaction to provide that service.

For interest, dividends, and profits shared and other income: Revenue is recognized when the Company has the ability to receive economic benefits from the activity and it is reliably determinable.

Cost of goods sold

Cost of goods sold or services rendered including the cost of products, goods, services, investment property, production cost of construction products sold during the period is recorded corresponding to revenue of the period. For cost which is over the normal level of inventories is recorded directly into the cost of goods sold.

Financial expenses

Borrowing costs: Recognized monthly based on the loan amount, loan interest rate, and actual number of days borrowed.

Current corporate income tax expense

Corporate income tax expenses (or corporate income tax income): is total current and deferred income tax expenses (or total current and deferred tax) in determining profit or loss of a period.

Current income tax expenses: are corporate income tax payable calculated on taxable profit during the year and current corporate income tax rate. Current income tax is calculated on taxable income and applicable tax rate during the tax period. Difference between taxable income and accounting profit is from adjustment of differences between accounting profit and taxable income in accordance with current tax policies.

The Company has an obligation to pay corporate income tax at the rate of 20% on taxable profits.

The determination of the Company's income tax is based on current tax regulations. However, these regulations change from time to time and the final determination of corporate income tax depends on the examination results of the competent tax authorities.

Related parties

A party is considered a related party of the Company in case that party is able to control the Company or to cause material effects on the financial decisions as well as the operations of the Company. A party is also considered a related party of the Corporation in case that party is under the same control or is subject to the same material effects.

When considering the relationship of related parties, the nature of relationship is focused more than its legal form.

Notes to Consolidated Financial Statements

FORM B 09a-DN/HN

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Cash on hand and cash in bank	73,435,461,868	60,198,469,684
- Cash on hand	7,820,457,480	14,242,044,181
- Cash in bank	65,573,358,711	45,674,704,331
- Cash in transit	41,645,677	281,721,172
Cash equivalents	117,300,000,000	137,752,843,820
	190,735,461,868	197,951,313,504

6. FINANCIAL INVESTMENTS

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a. Trading securities	21,755,664,092	21,755,664,092
Hanoi PVR Investment JSC.	18,184,066,533	18,184,066,533
Fafilm Ho Chi Minh City JSC.	3,571,425,000	3,571,425,000
Other trading securities	172,559	172,559
b. Held-to-maturity investment	26,034,898,871	44,333,012,030
Deposits with terms under 12 months	26,034,898,871	44,333,012,030
c. Investments in other entities	2,101,423,700,000	18,423,700,000
Technical Construction and Building Materials JSC.	4,423,700,000	4,423,700,000
Vneco Hanoi Trading and Investment JSC.	12,000,000,000	12,000,000,000
Song Da Construction and Investment JSC.	-	2,000,000,000
IDS Equity Holdings JSC.	2,085,000,000,000	-
d. Investment in associates and joint-venture companies	208,104,224,006	2,257,159,474,745
Ha Noi - Bac Giang BOT Investment JSC.	208,104,224,006	172,159,474,745
IDS Equity Holdings JSC.	-	2,085,000,000,000

7. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Mika Trading JSC.	6,647,496,885	6,647,496,885
Receivable from customers purchasing apartments	5,202,283,037	5,497,243,103
Others	16,807,910,831	8,731,176,659
	28,657,690,753	20,875,916,647

8. ADVANCES TO SUPPLIERS

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a. Short-term prepayments to suppliers		
Song Da Construction and Investment JSC.	43,284,161,557	43,284,161,557
Viet Nam Investment Promotion and Tourism JSC.	18,267,900,000	18,267,900,000
Others	5,355,453,403	2,273,044,740
	66,907,514,960	63,825,106,297

Notes to Consolidated Financial Statements

FORM B 09a-DN/HN

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements

9. SHORT-TERM LOAN RECEIBALES

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tosy Robotics JSC.	5,900,000,000	6,000,000,000
	5,900,000,000	6,000,000,000

10. OTHER RECEIVABLES

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a. Short-term		
Ms. Nguyen Thi Dung	53,200,000,000	53,200,000,000
Receivable advances for individuals at Viptour – Togi JSC.	46,240,000,000	46,240,000,000
Investment Organization Corporation - IOC	14,663,642,060	14,663,642,060
Others	160,010,413,106	66,461,221,436
	274,114,055,166	180,564,863,496
b. Long-term		
Long-term mortgages, collateral	144,360,403,774	441,661,958,770
VNT Co., Ltd	78,027,802,500	150,027,802,500
Licogi 19 JSC.	57,000,000,000	57,000,000,000
Leather Footwear and Garment Making Exporting Corporation	44,383,247,680	44,383,247,680
Others	64,673,000	62,500,000
	323,836,126,954	693,135,508,950

11. INVENTORIES

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Raw materials	24,817,190,952	24,406,795,424
Tools and supplies	1,211,667,024	1,337,344,182
Work in progress	297,785,661,701	305,688,156,514
Finished goods	6,026,608,801	4,357,311,774
Merchandise	5,830,865,053	5,237,730,845
	335,671,993,531	341,027,338,739
Provision for devaluation of inventories	(102,253,226,773)	(102,253,226,773)
	(102,253,226,773)	(102,253,226,773)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Motor vehicles	Office equipment	Others	Total
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
HISTORICAL COST						
As at 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
Additions	-	7,889,457,390	795,684,000	36,560,000	219,151,400	8,940,852,790
Liquidation, transfer	-	(3,147,284,589)	-	-	-	(3,147,284,589)
Reclassified	(1,924,193,000)	1,924,193,000	-	-	-	-
Other increase/(decrease)	(83,571,974)	(1,501,739,228)	(964,002,498)	(34,774,841)	(13,129,792)	(2,597,218,333)
As at 31/12/2024	528,853,520,770	253,223,935,190	36,354,415,825	1,781,727,082	10,609,142,148	830,822,741,015
ACCUMULATED DEPRECIATION						
As at 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
Charge for the period	18,309,009,420	14,406,701,403	2,865,004,142	202,981,675	502,534,819	36,286,231,459
Liquidation, transfer	-	(3,117,093,831)	-	-	-	(3,117,093,831)
Reclassified	(1,132,410,800)	1,132,410,800	-	-	-	-
Other increase/(decrease)	(83,571,974)	(1,501,739,228)	(964,002,498)	(34,774,841)	(13,129,792)	(2,597,218,333)
As at 31/12/2024	212,247,139,264	153,875,654,323	26,690,605,223	1,332,646,604	9,460,170,470	403,606,215,884
NET BOOK VALUE						
As at 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
As at 31/12/2024	316,606,381,506	99,348,280,867	9,663,810,602	449,080,478	1,148,971,678	427,216,525,131

Notes to Consolidated Financial Statements

FORM B 09a-DN/HH

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements

13. CONSTRUCTION INPROGRESS

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Starcity Westlake Hanoi project	178,743,429,593	178,659,544,802
Licogi 19 project	13,786,820,216	13,786,820,216
25 Tran Khanh Du project	16,468,231,409	16,468,231,409
Other projects	5,308,281,811	2,033,052,101
	214,306,763,029	210,947,648,528

14. LONG-TERM PREPAYMENTS

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Long-term rental expenses in Thang Long International Village	139,884,449,946	143,872,727,881
Business rights for 12 Villas at Sunrise Hoi An Hotel	134,560,868,085	139,122,253,449
Long-term rental expenses in VNT Tower 19 Nguyen Trai	90,345,569,456	71,799,311,865
Long-term rental expenses in Ninh Binh Plaza Commercial Center	40,908,493,354	42,307,094,746
Cost of renting land in Industrial Park - VSIP Bac Ninh	13,677,007,697	14,103,104,465
Long-term rental expenses in Starcity Le Van Luong	12,278,063,012	12,623,517,560
Cost of renting land in Industrial Tan Binh	3,657,910,073	3,820,483,853
Other long-term prepaid expenses	28,455,547,732	34,999,483,628
	463,767,909,355	462,647,977,447

15. GOODWILL

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Residual value at the beginning of the year	38,373,598,915	51,829,566,337
Increase during the year	171,835,890	377,977,886
Reduced due to allocation to costs	(7,854,648,926)	(13,731,398,602)
Other decrease	-	(102,546,706)
Residual value at the end of the year	30,690,785,879	38,373,598,915

16. ADVANCES FROM CUSTOMERS

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Customers purchase apartments pay in advance	9,281,642,601	14,365,733,510
Others	6,395,655,235	4,831,163,489
	15,677,297,836	19,196,896,999

Notes to Consolidated Financial Statements

FORM B 09a-DN/HN

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements

17. TAXES AND AMOUNTS PAYABLES TO THE STAGE BUDGET

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Value-added tax	1,525,365,323	1,330,810,976
Corporate income tax	26,490,650,083	38,224,674,238
Property tax, land rent	100,461,578,805	100,461,578,805
Personal income tax	554,259,692	1,075,263,582
Fees, charges and others	99,978,504,503	89,450,270,120
	229,010,358,406	230,542,597,721

18. SHORT-TERM ACCURED EXPENSES

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Short-term		
Accrued interest	2,213,300,040	3,041,260,274
Other accruals	15,713,617,446	8,369,289,876
	17,926,917,486	11,410,550,150

19. UNEARNED REVENUE

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a. Short-term		
Revenue from leasing premises	5,882,416,957	5,745,449,299
Other pre-received revenue	-	24,267,679
	5,882,416,957	5,769,716,978
b. Long-term		
Wincommerce General Commercial Services JSC.	188,279,146,707	193,953,152,529
An Thinh Services and Investment JSC.	4,154,135,359	4,266,917,311
Son Duong Medical Equipment Co.,Ltd	4,431,051,289	4,637,660,941
	196,864,333,355	202,857,730,781

Notes to Consolidated Financial Statements

FORM B 09a-DN/HN

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements

20. OTHER PAYABLES

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a. Short-term		
Pegasus Thang Long Co., Ltd.	116,042,770,800	116,042,770,800
Than Dong International Education JSC.	36,008,500,000	36,008,500,000
Gio Hat Co.,Ltd	36,090,811,985	36,090,811,985
Manh Ha Investment and Trading JSC.	28,373,788,160	28,373,788,160
National Citizen Commercial Joint Stock Bank	6,000,000,000	6,000,220,000
BSC Vietnam JSC.	6,131,655,786	6,131,655,786
Dividends on profits payable	4,232,450	2,080,702,000
Other payables	20,728,311,668	16,744,297,261
	249,380,070,849	247,472,745,992
b. Long-term		
Hanoi Hitech Agriculture Investment JSC.	220,500,000,000	220,500,000,000
Than Dong International Education JSC.	200,000,000,000	200,000,000,000
Ocean Commercial One Member Limited Liability Bank	29,819,176,739	29,894,176,739
to individuals who buy debts from Ocean bank	-	172,991,310,737
Gio Hat Co.,Ltd	70,067,483,056	70,067,483,056
National Citizen Commercial Joint Stock Bank	12,393,653,218	18,393,653,218
Other payables	8,103,443,885	7,899,337,787
	540,883,756,898	719,745,961,537

21. LOAN AND OBLIGATIONS UNDER FINANCE LEASES

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Short-term	155,296,663,881	140,288,028,779
Vietcombank - Khanh Hoa Branch	25,296,663,881	21,388,028,779
Viettinbank - Ba Dinh Branch	130,000,000,000	100,000,000,000
Individuals buying debts from Oceanbank	-	18,900,000,000
b) Long-term	1,270,000,000,000	1,532,331,166,911
Individuals buying debts from Oceanbank	-	132,331,166,911
Viettinbank - Ba Dinh Branch	1,270,000,000,000	1,400,000,000,000
	1,425,296,663,881	1,672,619,195,690

Notes to Consolidated Financial Statements

FORM B 09a-DN/HN

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements

22. OWNER'S EQUITY

	Owner's contributed capital	Other owner's capital	Treasury shares	Investment and development fund	Other reserves	Retained earnings	Non-controlling interest	Total
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Balance as at 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
Capital increase	-	-	-	-	-	-	320,000,000,000	320,000,000,000
Profit/(loss) for previous year	-	-	-	-	-	94,080,442,324	47,180,493,964	141,260,936,288
Distribution of profits at companies	-	-	-	-	-	(3,970,637,365)	(2,805,455,869)	(6,776,093,234)
Increase due to liquidation of OCH subsidiaries	-	-	-	-	-	-	1,402,823,380	1,402,823,380
Increase/(decrease) due to change in benefit ratio at Subsidiaries	-	-	-	(5,359,116,352)	-	(7,841,978,256)	14,949,077,201	1,747,982,593
Other Increases/(Decreases)	-	-	-	-	-	(2,343,885,995)	2,186,724,446	(157,161,549)
Balance as at 31/12/2023	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
Profit for the period	-	-	-	-	-	122,770,199,544	72,719,749,439	195,489,948,983
Distribution of profits at companies	-	-	-	-	-	(1,374,671,287)	(1,991,713,241)	(3,366,384,528)
Increase/(decrease) due to change in benefit ratio at Subsidiaries	-	-	-	-	-	4,529,767,085	(20,706,653,725)	(16,176,886,640)
Balance as at 31/12/2024	3,000,000,000,000	6,269,828,101	(10,000)	105,490,784,620	14,345,072,839	(2,450,907,216,247)	1,057,847,049,771	1,733,045,509,084

Notes to Consolidated Financial Statements

FORM B 09a-DN/HN

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements

23. REVENUE FROM GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

	From 01/10/2024 to 31/12/2024	From 01/10/2023 to 31/12/2023
	VND	VND
Gross revenue from goods sold and services rendered		
Sales of finished goods/merchandise	117,789,419,705	110,701,063,517
Sales of services	26,842,866,040	23,502,718,126
Other revenue	620,072,345	2,000,000,000
	145,252,358,090	136,203,781,643
Deductions		
Sales discount	4,981,008,144	1,801,945,677
Sales rebates	-	21,355,236
Sales return	2,391,574	148,390,177
	4,983,399,718	1,971,691,090

24. COST OF SALES

	From 01/10/2024 to 31/12/2024	From 01/10/2023 to 31/12/2023
	VND	VND
Cost of finished goods/merchandise sold	73,234,339,196	71,745,656,018
Cost of services rendered	22,751,039,462	24,076,270,868
Cost of real estate transfer	-	355,498,350
Giá vốn khác	481,295,932	-
	96,466,674,590	96,177,425,236

25. FINANCIAL INCOME

	From 01/10/2024 to 31/12/2024	From 01/10/2023 to 31/12/2023
	VND	VND
Interest income	4,906,532,708	5,577,125,757
Dividends and profits received	-	80,790,517
Foreign exchange gain	31,546,423	-
	4,938,079,131	5,657,916,274

26. FINANCIAL EXPENSES

	From 01/10/2024 to 31/12/2024	From 01/10/2023 to 31/12/2023
	VND	VND
Interest expense	27,660,873,802	7,514,267,113
Provision for impairment of investments	(832,572,988)	1,687,774,393
Other financial expenses	153,052,836	(1,198,262,326)
	26,981,353,650	8,003,779,180

27. PROFIT FROM OTHER ACTIVITIES

	From 01/10/2024 to 31/12/2024	From 01/10/2023 to 31/12/2023
	VND	VND
Other income	100,233,596,904	11,038,203,517
Bad debt recovery, debt handling, not payable	100,075,330,453	9,108,298,807
Others	158,266,451	1,929,904,710
Other expenses	6,112,643,788	6,752,398,505
Penalties for late payment of land rent are exempted (at Viptour-Togi JSC.)	2,772,739,575	2,772,739,575
Debt handling	89,006,515	2,297,307,835
Others	3,250,897,698	1,682,351,095
	94,120,953,116	4,285,805,012

Notes to Consolidated Financial Statements

FORM B 09a-DN/HN

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements

28. BAD DEBTS HANDLED OFF THE BALANCE SHEET

	Handling year	31/12/2024	Unit: VND 01/01/2024
AT OCEAN GROUP JSC.		2.562.742.041.308	2.583.167.950.399
Short-term loan receivables		1.143.933.229.981	1.143.933.229.981
Manh Ha Investment and Trading JSC.	2021	480.782.169.169	480.782.169.169
VNECO Hanoi Trading and Investment JSC.	2021	370.150.060.812	370.150.060.812
Gio Hat Co., Ltd	2021	199.001.000.000	199.001.000.000
Bao Linh JSC.	2021	75.000.000.000	75.000.000.000
Phu Nguyen Investment Development JSC.	2021	19.000.000.000	19.000.000.000
Short-term trade receivables		81.273.856.974	81.273.856.974
Tosy Robotics JSC.	2021	27.823.311.313	27.823.311.313
Song Da Construction and Investment JSC.	2021	20.635.963.722	20.635.963.722
North Phi Kha Trading-Service and Manufacturing Co.,Ltd	2021	5.344.267.999	5.344.267.999
Vinafacade JSC.	2021	5.522.659.768	5.522.659.768
Van Phu - Building Investment JSC.	2021	5.707.549.314	5.707.549.314
Hung Yen Material And Metal Co., Ltd	2021	5.096.125.835	5.096.125.835
TVshopping Media JSC.	2021	2.337.931.029	2.337.931.029
Ocean Retail & Assets Management JSC.	2021	3.492.500.351	3.492.500.351
Ms. Nguyen Thi Tuyet	2021	2.500.000.000	2.500.000.000
Others	2021	2.813.547.643	2.813.547.643
Other short-term receivables		899.375.408.667	919.801.317.758
Ms. Nguyen Thi Dung	2023	5.365.828.037	5.365.828.037
Others	2023	1.412.400.136	1.412.400.136
Binh Duong Xanh JSC.	2021	270.150.000.000	270.150.000.000
VNT Co., Ltd	2021	161.545.208.763	181.971.117.854
Viet Nam Development of Trade and Investment Co., Ltd	2021	56.768.170.073	56.768.170.073
Vneco Hanoi Trading and Investment JSC.	2021	58.929.396.402	58.929.396.402
Manh Ha Investment and Trading JSC.	2021	40.928.235.832	40.928.235.832
Gio Hat Co., Ltd	2021	22.866.062.385	22.866.062.385
Bao Linh JSC.	2021	7.236.369.444	7.236.369.444
Phu Nguyen Investment Development JSC.	2021	7.085.149.998	7.085.149.998
BMC Ha Noi Investment Construction and Trading JSC.	2021	28.002.299.999	28.002.299.999
Invest in Project 317 Truong Chinh of BMC JSC.	2021	904.349.500	904.349.500
Lam Hong Investment JSC.	2021	35.515.056.108	35.515.056.108
Project 25 Tran Khanh Du - Border Guard Command	2021	2.132.720.000	2.132.720.000
Mr. Nguyen Khoa Dien	2021	45.620.165.000	45.620.165.000
Ms. Nguyen Trinh Minh Ha	2021	35.300.000.000	35.300.000.000
Ms. Dao Thi Diep Huong	2021	27.470.959.196	27.470.959.196
Ms. Nguyen Thi Xuyen	2021	6.737.500.000	6.737.500.000
Mr. Dao Vu Nguyen	2021	6.095.864.000	6.095.864.000
Ms. Tran Thi Thu Huong	2021	2.081.000.000	2.081.000.000
Mr. Le Tien Ngoc	2021	2.679.720.105	2.679.720.105
Others	2021	29.533.550.110	29.533.550.110
Expenses to support the construction of An Ha Pagoda	2020	7.691.868.657	7.691.868.657
Mr. Ha Van Tham	2020	9.750.800.000	9.750.800.000
Mr. Hoang Van Tuyen	2020	18.500.000.000	18.500.000.000
Others	2020	9.072.734.922	9.072.734.922

OCEAN GROUP JOINT STOCK COMPANY23rd Floor, Leadvisors Tower, No. 643 Pham Van Dong,
Co Nhue 1 Ward, Bac Tu Liem District, Hanoi**Consolidated Financial Statements**For the period from 01 October 2024
to 31 December 2024**Notes to Consolidated Financial Statements****FORM B 09a-DN/HN***These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated financial statements*

	Handling year	31/12/2024	Unit: VND 01/01/2024
Deficits in assets awaiting solution	2021	3,508,248,253	3,508,248,253
Short-term advances to suppliers		176,637,298,868	176,637,298,868
Song Da Construction And Investment JSC.	2023	8,289,079,493	8,289,079,493
Others	2023	201,651,041	201,651,041
Thanh An Investment JSC.	2021	144,000,000,000	144,000,000,000
Key Vietnam Law Co., Ltd	2021	10,000,000,000	10,000,000,000
Topcare Investment and Trading Co., Ltd	2021	10,000,000,000	10,000,000,000
Thanh Dong Investment, Construction and Commercial JSC.	2021	1,835,234,949	1,835,234,949
Others	2021	2,311,333,385	2,311,333,385
Long-term trade receivables		258,013,998,565	258,013,998,565
BMC Ha Noi Investment Construction and Trading JSC.	2021	66,000,000,000	66,000,000,000
Lien Viet Consultancy and Investment JSC.	2021	145,000,000,000	145,000,000,000
BSC Vietnam JSC.	2021	4,850,000,000	4,850,000,000
Gia Dinh Development Corporation	2021	2,146,109,684	2,146,109,684
Hanoi PVR Investment JSC.	2021	40,017,888,881	40,017,888,881
AT OCEAN THANG LONG INVESTMENT JSC.		724,244,431,445	724,244,431,445
Short-term trade and other receivables		724,244,431,445	724,244,431,445
Mr. Quach Tuan Anh	2021	103,800,000	103,800,000
Mr. Le Tien Ngoc	2021	7,011,231,770	7,011,231,770
Ms. Nguyen Thi Dung	2021	2,165,900,000	2,165,900,000
Song Da Construction And Investment JSC.	2021	672,814,500,000	672,814,500,000
Mr. Ha Van Tham	2021	2,148,999,675	2,148,999,675
Lien Viet Consultancy and Investment JSC.	2021	40,000,000,000	40,000,000,000
AT ONE CAPITAL HOSPITALITY JSC.		852,773,369,625	852,773,369,625
Short-term trade receivables		2,061,673,687	2,061,673,687
INFO Commodity Exchange JSC.	2022	471,500,857	471,500,857
TVshopping Media JSC.	2022	557,377,711	557,377,711
Ocean Retail & Assets Management JSC.	2022	328,289,387	328,289,387
Hoang Gia Viet Nam Co., Ltd	2023	14,400,000	14,400,000
Others	2022	690,105,732	690,105,732
Other short-term receivables		844,370,612,374	844,370,612,374
Mr. Ha Trong Nam	2022	586,131,347,928	586,131,347,928
Ms. Hua Thi Bich Hanh	2022	56,794,444,446	56,794,444,446
VNT Co., Ltd	2022	201,200,820,000	201,200,820,000
Others	2022	244,000,000	244,000,000
Other long-term receivables		6,255,083,564	6,255,083,564
Ms. Dinh Thi Chang Nhung	2022	2,868,400,000	2,868,400,000
Mr. Nguyen Khoa Dien	2022	3,189,855,564	3,189,855,564
Ms. Dang Minh Le	2022	196,828,000	196,828,000
Short-term advances to suppliers		86,000,000	86,000,000
		3,415,515,410,933	4,160,185,751,469

Prepare
Nguyen Thi Na
Hanoi, day 03 month 02 year 2025Chief Accountant
Vu Xuan DuongGeneral Director
Le Vu Hai