

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025**

**MỤC LỤC**

**NỘI DUNG**

**Trang**

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

**2 - 3**

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**4 - 5**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**Bảng Cân đối kế toán riêng**

**6 - 7**

**Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng**

**8**

**Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng**

**9**

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng**

**10 - 38**

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Tầng 23, Tòa nhà Leadvisors Tower, Số 643 Phạm Văn Đồng, Phường Nghĩa Đô, Thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (dưới đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102278484 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu số 0103017634 ngày 31 tháng 5 năm 2007, các lần thay đổi và thay đổi lần thứ 22 ngày 25/8/2025 do Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp - Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp về thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty và cập nhật địa giới hành chính.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 22 ngày 25/8/2025 là 3.000.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Ba nghìn tỷ đồng chẵn*).

Cổ phiếu của Công ty đang được niêm yết trên sàn HOSE với Mã chứng khoán OGC. Đến thời điểm phát hành Báo cáo này, cổ phiếu OGC thuộc diện giữ nguyên diện cảnh báo theo Thông báo số 644/TB-SGDHCM ngày 04/04/2025 của Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ trụ sở chính của Công ty: Tầng 23, Tòa nhà Leadvisors Tower, Số 643 Phạm Văn Đồng, Phường Nghĩa Đô, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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

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

#### Hội đồng Quản trị

Bà Lê Thị Việt Nga	Chủ tịch HĐQT
Ông Lê Đình Quang	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Dũng Minh	Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Đức Minh	Thành viên HĐQT

#### Ban Kiểm soát

Bà Dương Thị Mai Hương	Trưởng ban
Bà Lê Thị Bích Hạnh	Thành viên
Bà Trần Thị Chung	Thành viên

#### Ban Tổng Giám đốc

Ông Lê Vũ Hải	Tổng Giám đốc
---------------	---------------

### CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THỨC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Tầng 23, Tòa nhà Leadvisors Tower, Số 643 Phạm Văn Đồng, Phường Nghĩa Đô, Thành phố Hà Nội

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

#### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



**Lê Vũ Hải**

**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Số: 256/2026/BCKT-CPA VIETNAM-NV2

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương, được lập ngày 30 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 38, bao gồm Bảng Cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

**Các vấn đề cần nhấn mạnh**

Như trình bày tại Thuyết minh 5.6 và Thuyết minh 5.17 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng trong đó mô tả các thoả thuận mà Công ty đã ký kết với các đối tác để góp vốn và nhận tiền góp vốn để cùng tham gia hợp tác thực hiện Dự án Xây dựng công viên hồ điều hòa thuộc khu đô thị Tây Nam Hà Nội. Ban lãnh đạo Công ty đánh giá một cách thận trọng số tiền hợp tác đầu tư 78.027.802.500 đồng đã chuyển cho Công ty TNHH VNT và 7.000.000 cổ phiếu OCH đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ của Công ty với Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng. Đồng thời, Công ty không phát sinh các khoản công nợ tiềm tàng liên quan đến số tiền 200.000.000.000 đồng đã nhận góp vốn từ Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng. Do đó, tại ngày 31/12/2025 không có bất kỳ khoản dự phòng liên quan nào được ghi nhận trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Như trình bày tại Thuyết minh 5.6 và Thuyết minh 5.17 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng trong đó mô tả các thoả thuận mà Công ty đã ký kết với các đối tác để góp vốn và nhận tiền góp vốn để cùng tham gia hợp tác thực hiện Dự án Xây dựng Tòa nhà hỗn hợp - Văn phòng Thương mại và Nhà ở tại đường Lê Văn Lương, Phường Thanh Xuân, Hà Nội. Ban lãnh đạo Công ty đánh giá một cách thận trọng số tiền hợp tác đầu tư 57.000.000.000 đồng đã chuyển cho Công ty Cổ phần Licogi 19 và chi phí xây dựng cơ bản dở dang của dự án số tiền 13.786.820.216 đồng không bị suy giảm giá trị, đồng thời Công ty không phát sinh các khoản công nợ tiềm tàng liên quan đến số tiền 220.500.000.000 đồng đã nhận góp vốn từ Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao nên không có bất kỳ khoản dự phòng liên quan nào được ghi nhận trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Như trình bày tại Thuyết minh số 4 - Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng: Tại ngày 31/12/2025, các khoản nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn số tiền 123.202.878.892 đồng, lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh trong kỳ âm 12.111.975.109 đồng. Công ty đang chịu một khoản lỗ lũy kế đến ngày 31/12/2025 là 2.497.437.142.189 đồng. Khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty phụ thuộc vào hoạt động sản xuất kinh doanh cốt lõi là bất động sản, thực hiện việc tái cơ cấu toàn diện các khoản đầu tư, tài sản hiện có và đang thực hiện các phương án tái khởi động một số dự án bất động sản. Những điều kiện này, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

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



Nguyễn Thị Mai Hoa  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1  
Giấy Ủy quyền số: 08/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐTV  
Thay mặt và đại diện  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**  
Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT  
Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Thị Tiên  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5276-2026-137-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN		MS	TM	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>A -</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>75.571.633.204</b>	<b>53.604.670.575</b>
<b>I.</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>10.908.132.425</b>	<b>20.986.453.949</b>
1.	Tiền	111		908.132.425	6.486.453.949
2.	Các khoản tương đương tiền	112		10.000.000.000	14.500.000.000
<b>II.</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>27.393.425.000</b>	<b>6.703.341.667</b>
1.	Chứng khoán kinh doanh	121	5.2	21.755.491.533	21.755.491.533
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(14.362.066.533)	(15.052.149.866)
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.3	20.000.000.000	-
<b>III.</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>27.847.721.734</b>	<b>16.002.516.829</b>
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.4	5.875.461.792	6.266.092.187
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		72.467.000	35.599.420
5.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	6.000.000.000	-
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	16.123.412.088	9.924.444.368
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(223.619.146)	(223.619.146)
<b>IV.</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.7</b>	<b>4.416.647.857</b>	<b>4.416.647.857</b>
1.	Hàng tồn kho	141		20.884.879.266	4.416.647.857
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(16.468.231.409)	-
<b>V.</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>5.005.706.188</b>	<b>5.495.710.273</b>
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.919.487.605	4.409.491.690
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.15	1.086.218.583	1.086.218.583
<b>B -</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=210+220+240+250+260)	<b>200</b>		<b>1.475.489.183.899</b>	<b>1.458.329.646.294</b>
<b>I.</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>179.475.723.180</b>	<b>179.475.723.180</b>
6.	Phải thu dài hạn khác	216	5.6	179.475.723.180	179.475.723.180
<b>II.</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	-	-
-	- Nguyên giá	222		1.379.211.818	1.379.211.818
-	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.379.211.818)	(1.379.211.818)
3.	Tài sản cố định vô hình	227	5.9	-	-
-	- Nguyên giá	228		313.750.000	313.750.000
-	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(313.750.000)	(313.750.000)
<b>IV.</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>15.478.332.803</b>	<b>32.396.501.639</b>
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.10	15.478.332.803	32.396.501.639
<b>V.</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.12</b>	<b>993.077.762.607</b>	<b>950.213.655.626</b>
1.	Đầu tư vào Công ty con	251		1.115.173.383.735	1.115.173.383.735
2.	Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252		104.228.000.000	104.228.000.000
4.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(226.323.621.128)	(269.187.728.109)
<b>VI.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>287.457.365.309</b>	<b>296.243.765.849</b>
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	5.11	287.457.365.309	296.243.765.849
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>		<b>270</b>		<b>1.551.060.817.103</b>	<b>1.511.934.316.869</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP THEO)**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

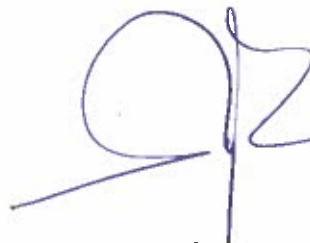
NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>936.509.523.780</b>	<b>948.741.659.836</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>198.774.512.096</b>	<b>139.167.082.495</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	2.062.649.491	2.489.521.461
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	9.281.642.601	9.281.642.601
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	61.519.740	93.070.800
4. Phải trả người lao động	314		542.211.627	453.859.467
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		52.255.410	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.16	7.406.454.213	7.400.340.077
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	144.083.716.976	113.889.063.714
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	34.277.733.073	4.500.000.000
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		1.006.328.965	1.059.584.375
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>737.735.011.684</b>	<b>809.574.577.341</b>
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.16	239.524.445.724	246.840.410.796
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.17	498.210.565.960	532.506.433.472
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.18	-	30.227.733.073
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>614.551.293.323</b>	<b>563.192.657.033</b>
<b>(400 = 410)</b>				
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.19</b>	<b>614.551.293.323</b>	<b>563.192.657.033</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	411a		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.286.825.482	1.286.825.482
5. Cổ phiếu quỹ	415		(10.000)	(10.000)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		99.871.176.744	99.871.176.744
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		10.830.443.286	10.830.443.286
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(2.497.437.142.189)	(2.548.795.778.479)
- <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	421a		(2.548.795.778.479)	(2.623.870.463.848)
- <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	421b		51.358.636.290	75.074.685.369
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)</b>	<b>440</b>		<b>1.551.060.817.103</b>	<b>1.511.934.316.869</b>

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Na

Vũ Xuân Dương

Lê Vũ Hải

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	13.348.389.434	24.731.591.674
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		13.348.389.434	24.731.591.674
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	26.048.561.708	16.745.182.296
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		(12.700.172.274)	7.986.409.378
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	29.842.352.025	609.474.469
7. Chi phí tài chính	22	6.4	(41.791.003.938)	(8.292.457.412)
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		1.763.186.376	2.206.658.039
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	7.562.944.469	(37.575.486.063)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		51.370.239.220	54.463.827.322
11. Thu nhập khác	31	6.6	95.007	20.701.265.544
12. Chi phí khác	32	6.6	11.697.937	90.407.497
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	(11.602.930)	20.610.858.047
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		51.358.636.290	75.074.685.369
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		51.358.636.290	75.074.685.369

Người lập biểu



Nguyễn Thị Na

Kế toán trưởng



Vũ Xuân Dương

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026  
 Tổng Giám đốc



Lê Vũ Hải

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		51.358.636.290	75.074.685.369
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Các khoản dự phòng	03		(27.085.958.905)	(123.811.938.903)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(29.842.352.025)	68.643.720.449
- Chi phí lãi vay	06		1.763.186.376	2.206.658.039
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(3.806.488.264)	22.113.124.954
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(4.520.879.982)	(7.378.298.536)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	8.365.351.449
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(6.570.007.403)	(12.827.793.464)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		8.786.400.540	(12.049.730.931)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(6.000.000.000)	(6.000.440.000)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.000.000)	(1.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(12.111.975.109)	(7.778.786.528)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(524.377.602)	(641.685.277)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(26.000.000.000)	-
3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	5.800.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		29.008.031.187	662.813.759
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		2.483.653.585	5.821.128.482
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(450.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(450.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		(10.078.321.524)	(1.957.658.046)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		20.986.453.949	22.944.111.995
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	5.1	10.908.132.425	20.986.453.949

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu



Nguyễn Thị Na

Kế toán trưởng



Vũ Xuân Dương

Tổng Giám đốc



Lê Vũ Hải

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

**1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102278484 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu số 0103017634 ngày 31 tháng 5 năm 2007, các lần thay đổi và thay đổi lần thứ 22 ngày 25/8/2025 do Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp - Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp về thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty và cập nhật địa giới hành chính.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 22 ngày 25/8/2025 là 3.000.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Ba nghìn tỷ đồng chẵn*).

Cổ phiếu của Công ty đang được niêm yết trên sàn HOSE với Mã chứng khoán OGC. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, cổ phiếu OGC thuộc diện giữ nguyên diện cảnh báo theo Thông báo số 644/TB-SGDHCM ngày 04/04/2025 của Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ trụ sở chính của Công ty: Tầng 23, Tòa nhà Leadvisors Tower, Số 643 Phạm Văn Đồng, Phường Nghĩa Đô, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 17 người (tại ngày 31/12/2024 là 17 người).

**1.2 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.

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

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

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

**1.4 Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có các Công ty con, liên kết như sau:

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

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

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

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

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

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

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

**Kỳ kế toán**

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

**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 được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng này.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng**

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

Báo cáo tài chính riêng kèm theo là Báo cáo tài chính riêng của Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính của các Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm.

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

**Giả định về khả năng hoạt động liên tục**

Tại ngày 31/12/2025, các khoản nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn số tiền 123.202.878.892 đồng, lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh trong kỳ âm 12.111.975.109 đồng. Công ty đang chịu một khoản lỗ lũy kế đến ngày 31/12/2025 là 2.497.437.142.189 đồng. Khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty phụ thuộc vào hoạt động sản xuất kinh doanh cốt lõi là bất động sản, thực hiện việc tái cơ cấu toàn diện các khoản đầu tư, tài sản hiện có và đang thực hiện các phương án tái khởi động một số dự án bất động sản.

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã thường xuyên đánh giá và tích cực triển khai các kế hoạch đối phó với khủng hoảng để Công ty vượt qua giai đoạn khó khăn và tiếp tục hoạt động phát triển. Các giải pháp đã và đang thực hiện như sau:

- Công ty đã thực hiện các biện pháp cắt giảm các chi phí phù hợp với quy mô hoạt động.
- Công ty đã thực hiện các biện pháp gia tăng doanh thu từ cho thuê mặt bằng và gia tăng các doanh thu khác.
- Công ty thực hiện việc tái cơ cấu toàn diện các khoản đầu tư, tài sản hiện có và đang thực hiện các phương án tái khởi động một số dự án bất động sản.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng kế hoạch kinh doanh và kế hoạch dòng tiền, cũng như khả năng thu hồi và cân đối nguồn tiền để thanh toán các khoản công nợ và nghĩa vụ tài chính đến hạn. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp.

**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

#### Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền

#### Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

##### *Chứng khoán kinh doanh*

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

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

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

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

Các khoản đầu tư vào các Công ty con mà Công ty nắm quyền kiểm soát, các khoản đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính riêng.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty liên kết sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh, Công ty liên kết, các khoản đầu tư khác được trình bày trong Bảng cân đối kế toán riêng theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

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

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

#### Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

#### Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

	<u>Số năm</u>
Phương tiện vận tải	08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 06

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 của Công ty là phần mềm kế toán được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 03 năm.

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

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

#### **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:

#### **Tiền thuê bất động sản trả trước**

Tiền thuê bất động sản trả trước thể hiện khoản tiền thuê đã trả cho bên cho thuê. Tiền thuê bất động sản trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

#### **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 bán kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

#### **Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

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

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

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

#### **Nguyên tắc ghi nhận 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 doanh thu chưa thực hiện**

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**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 năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán riêng của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

**Doanh thu bán bất động sản**

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

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

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

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

#### Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Các bên liên quan

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

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

### 5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền gửi ngân hàng	908.132.425	6.486.453.949
Các khoản tương đương tiền	10.000.000.000	14.500.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng (*)	10.000.000.000	14.500.000.000
<b>Tổng</b>	<b>10.908.132.425</b>	<b>20.986.453.949</b>

(\*): Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Trần Duy Hưng, lãi suất trong năm là 4,8%/năm.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**5.2 Đầu tư tài chính ngắn hạn**

	31/12/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Tổng giá trị cổ phiếu	21.755.491.533		(14.362.066.533)	21.755.491.533		(15.052.149.866)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội	18.184.066.533	3.822.000.000	(14.362.066.533)	18.184.066.533	3.131.916.667	(15.052.149.866)
+ Công ty Cổ phần Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh	3.571.425.000	(*)	-	3.571.425.000	(*)	-
<b>Tổng</b>	<b>21.755.491.533</b>		<b>(14.362.066.533)</b>	<b>21.755.491.533</b>		<b>(15.052.149.866)</b>

Tại ngày 31/12/2025, Công ty nắm giữ 6,14% quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội và 25% quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty xác định quyền sở hữu này chỉ là tạm thời và Công ty sẽ chuyển nhượng các khoản đầu tư này trong tương lai gần. Do vậy, các khoản đầu tư này được phân loại và trình bày tại khoản mục “Chứng khoán kinh doanh” trên Bảng Cân đối kế toán riêng.

Giá trị hợp lý của chứng khoán Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội được xác định theo giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm lập Báo cáo tài chính của mã chứng khoán PVR trên Sàn UpCOM tại ngày 31/12/2025. Theo đó giá trị hợp lý tại ngày 31/12/2025 là 3.822.000.000 đồng.

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

**5.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-
<b>Tổng</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*): Bao gồm khoản tiền gửi 5.000.000.000 đồng kỳ hạn 06 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam lãi suất là 4,5%/năm và khoản tiền gửi 15.000.000.000 đồng kỳ hạn 06 tháng tại Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Trần Duy Hưng lãi suất là 5,1%/năm.

**5.4 Phải thu khách hàng**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	5.875.461.792	6.266.092.187
Phải thu khách hàng mua căn hộ	5.202.283.037	5.202.283.037
Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	673.178.755	1.063.809.150
<b>Tổng</b>	<b>5.875.461.792</b>	<b>6.266.092.187</b>

Trong đó:

Phải thu khách hàng là các bên liên quan  
(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)

852.454.004

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**5.5 Phải thu về cho vay**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Bánh Givral (*)	6.000.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>6.000.000.000</b>	<b>-</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu về cho vay là các bên liên quan</i>	<i>6.000.000.000</i>	<i>-</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>		

(\*) Thoả thuận vay vốn số 01/2025/TTVV/OGC-GIV ngày 16/4/2025 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (Bên cho vay) và Công ty Cổ phần Bánh Givral (Bên vay). Số tiền cho vay là 6.000.000.000 đồng; thời hạn vay 03 tháng; lãi suất vay 6%/năm; phương thức đảm bảo: Không. Vào ngày cuối cùng của thời hạn vay, nếu các bên không có thoả thuận khác thì Thoả thuận được gia hạn thêm một thời hạn tương đương.

**5.6 Phải thu khác**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	16.123.412.088	(223.619.146)	9.924.444.368	(223.619.146)
Phải thu khác	1.155.828.542	(223.619.146)	303.356.518	(223.619.146)
Lãi dự thu ngân hàng	860.424.658	-	26.797.258	-
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	110.958.904	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Trần Duy Hưng	489.465.754	-	26.797.258	-
+ Công ty Cổ phần Bánh Givral	260.000.000	-	-	-
Phải thu đối tượng khác	295.403.884	(223.619.146)	276.559.260	(223.619.146)
Tạm ứng	14.967.583.546	-	9.621.087.850	-
Dài hạn	179.475.723.180	-	179.475.723.180	-
Phải thu khác	179.473.550.180	-	179.473.550.180	-
Công ty TNHH VNT (1)	78.027.802.500	-	78.027.802.500	-
Công ty Cổ phần Licogi 19 (2)	57.000.000.000	-	57.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Giày da và May mặc xuất khẩu (3)	44.383.247.680	-	44.383.247.680	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	62.500.000	-	62.500.000	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn	2.173.000	-	2.173.000	-
<b>Tổng</b>	<b>195.599.135.268</b>	<b>(223.619.146)</b>	<b>189.400.167.548</b>	<b>(223.619.146)</b>
<i>Trong đó: Phải thu bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>260.000.000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

(1) Khoản góp vốn hợp tác vào Công ty TNHH VNT với số tiền 78.027.802.500 đồng để tham gia thực hiện dự án "Xây dựng công viên hồ điều hòa thuộc khu đô thị Tây Nam Hà Nội". Tổng mức đầu tư của dự án là khoảng 1.865 tỷ đồng. Theo hợp đồng nguyên tắc đã ký kết ngày 20/4/2012, các bên tham gia hợp tác thực hiện dự án gồm: (1) Công ty TNHH VNT (Chủ đầu tư), (2) Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương, (3) Công ty Cổ phần Đại Dương Thăng Long (OTL - Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương tại thời điểm ký hợp đồng) với tỷ lệ góp vốn lần lượt là 50% - 25% - 25%.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**5.6 Phải thu khác (Tiếp theo)**

Đến ngày 24/02/2014, các bên ký hợp đồng nguyên tắc bổ sung bên tham gia hợp tác là Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng (Thần Đồng) và Thần Đồng đã chuyển trước số tiền 200 tỷ đồng cho Công ty để triển khai thực hiện dự án. Đồng thời, Công ty dùng 7.000.000 cổ phiếu OCH (cổ phiếu của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality là Công ty con của Công ty được niêm yết trên sàn HNX) để làm tài sản đảm bảo thế chấp cho khoản vay của Thần Đồng tại Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại (trước đây là Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương). Công ty đã nhận số tiền 200 tỷ đồng từ Thần Đồng và đang trình bày là khoản phải trả, phải nộp khác dài hạn. Ngày 10/11/2020, các bên tham gia hợp tác đã ký Biên bản ghi nhớ đồng ý để Công ty TNHH VNT tìm kiếm đối tác có khả năng đầu tư phát triển dự án nhằm thu hồi vốn đã đầu tư để hoàn trả cho Thần Đồng và giải tỏa 7.000.000 cổ phần OCH mà Công ty đang dùng làm tài sản đảm bảo tại Dự án. Ngày 28/9/2021, các bên tham gia hợp tác (04 bên) đã ký thỏa thuận phương án xử lý hợp tác đầu tư Dự án. Theo đó, các bên thống nhất trường hợp Công ty TNHH VNT chưa hoàn thành công việc theo quy định tại Thỏa thuận và Dự án bị Nhà nước thu hồi vì bất cứ lý do gì, Công ty TNHH VNT có nghĩa vụ phải thanh toán cho các Bên bằng nguồn tiền đền bù tại Dự án và thực hiện toàn bộ các nghĩa vụ hoàn trả khác (nếu có) của Công ty với các bên còn lại theo các hợp đồng, thỏa thuận đã ký giữa các bên liên quan đến Dự án. Do đó, Ban Lãnh đạo Công ty đánh giá một cách thận trọng số tiền hợp tác đầu tư đã chuyển cho Công ty TNHH VNT và 7.000.000 cổ phiếu OCH đang được dùng làm tài sản đảm bảo tại Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại (trước đây là Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương) đến ngày 31/12/2025 không bị suy giảm giá trị nên không cần phải trích lập các khoản dự phòng. Ngày 31/10/2024, OGC và OTL đã ký thỏa thuận về việc xử lý khoản phải thu của OTL tại Dự án này, theo đó OTL đồng ý vô điều kiện để OGC được nhận và không hoàn lại đối với khoản tiền 72.000.000.000 đồng theo các Thỏa thuận tại Hợp đồng nguyên tắc và Thỏa thuận phương án xử lý hợp tác đầu tư Dự án ngày 28/9/2021.

(2) Khoản góp vốn với số tiền 57 tỷ đồng cho Công ty Cổ phần Licogi 19 để hai bên lập Liên doanh hợp tác đầu tư thực hiện dự án “Xây dựng Tòa nhà hỗn hợp - Văn phòng Thương mại và Nhà ở” tại đường Lê Văn Lương, Phường Thanh Xuân, Hà Nội. Theo thỏa thuận ngày 20/12/2012, hai bên thống nhất Công ty Cổ phần Licogi 19 được chia lợi nhuận cố định từ việc góp vốn vào Dự án theo tỷ lệ góp vốn trong Dự án (5%) và bằng 57 tỷ đồng. Công ty Cổ phần Licogi 19 đã nhận đủ lợi nhuận từ Dự án và không còn bất kỳ quyền lợi nào từ Dự án. Công ty được toàn quyền chủ động thực hiện dự án đầu tư và kinh doanh, khai thác Dự án, hưởng lợi từ việc đầu tư vào Dự án cũng như chịu mọi rủi ro trong quá trình đầu tư Dự án. Công ty đã triển khai Dự án và tổng chi phí phát sinh lũy kế đến ngày 31/12/2025 là 13.786.820.216 đồng. Ngày 07/10/2014, Công ty đã ký hợp đồng với Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội (Hanoi Agri) về việc nhận góp vốn hợp tác thực hiện Dự án với tỷ lệ lợi nhuận Hanoi Agri được hưởng là 95%. Hanoi Agri đã chuyển tiền đợt 1 cho Công ty là 220,5 tỷ đồng. Ngày 07/01/2020, hai bên ký Biên bản làm việc, theo đó Công ty được quyền thụ hưởng số tiền 220,5 tỷ đồng đã nhận góp vốn từ Hanoi Agri. Hanoi Agri sẽ hưởng toàn bộ 100% lợi nhuận từ Dự án. Đến thời điểm này, Hanoi Agri chưa hoàn thành các thủ tục để các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận thay thế Công ty là nhà đầu tư của Dự án. Theo đó, Công ty và Hanoi Agri chưa ký kết phụ lục hợp đồng điều chỉnh hay thanh lý hợp đồng hợp tác đã ký kết. Ban Lãnh đạo Công ty đã đánh giá thận trọng và tin tưởng số tiền chuyển cho Công ty Cổ phần Licogi 19 là 57 tỷ đồng, chi phí dở dang của dự án số tiền 13.786.820.216 đồng không bị suy giảm giá trị nên không cần phải trích lập các khoản dự phòng.

(3) Đây là khoản tiền góp vốn với số tiền 43.383.247.680 đồng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh để cùng thực hiện dự án “Trung tâm thiết kế thời trang và cao ốc văn phòng cho thuê” (Dự án Lega Fashion House) của Công ty này. Ngày 09 tháng 08 năm 2015, Công ty đã ký thỏa thuận với các bên về việc đồng ý thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh nếu nhận đủ khoản tiền đã góp vào dự án. Ngày 21/6/2019, Công ty và đối tác đã ký Biên bản hợp về việc OGC tiếp tục tham gia thực hiện dự án này và Công ty đang làm việc với đối tác để tiếp tục hợp đồng hợp tác kinh doanh. Công ty đã đánh giá một cách thận trọng và quyết định thực hiện trích lập dự phòng 100% khoản nợ phải thu khó đòi này trong các năm trước. Tuy nhiên, trong năm 2024, Công ty đã nhận được văn bản của Công ty Cổ phần Giày da và May mặc xuất khẩu (LEGAMEX), theo đó đối tác đã gửi toàn bộ số tiền 38.996.885.439 đồng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam nhằm mục đích hoàn trả số tiền đã góp vốn cho OGC, cho đến khi OGC cung cấp thông tin tài khoản nhận tiền, đối với khoản tiền 5.445.906.441 đồng của OGC được gửi trong tài khoản chung giữa OGC và Công ty GDI thì LEGAMEX đề nghị OGC liên hệ Công ty GDI để nhận lại khoản tiền này.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**5.7 Hàng tồn kho**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	20.884.879.266	(16.468.231.409)	4.416.647.857	-
<b>Tổng</b>	<b>20.884.879.266</b>	<b>(16.468.231.409)</b>	<b>4.416.647.857</b>	<b>-</b>

(\*) Bao gồm Chi phí triển khai xây dựng dự án 25 Trần Khánh Dư số dư tại ngày 31/12/2025 là 16.468.231.409 đồng theo Hợp đồng hợp tác số 1605/HĐHT2011 ngày 18/8/2011 giữa Bộ Tư lệnh Bộ đội Biên phòng và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương. Theo Biên bản làm việc về việc thanh lý hợp đồng hợp tác số 1605/HĐHT2011 ngày 05/12/2025 và quyết định Phê duyệt chấm dứt Phương án sử dụng đất quốc phòng kết hợp hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế của Bộ đội Biên phòng tại Số 25 Đường Trần Khánh Dư, phường Cửa Nam, thành phố Hà Nội Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương có trách nhiệm chấm dứt toàn bộ hoạt động sản xuất, kinh doanh (nếu có) và bàn giao 5.450m<sup>2</sup> đất tại số 25 đường Trần Khánh Dư, phường Cửa Nam, thành phố Hà Nội cho Bộ Tư lệnh Bộ đội Biên phòng. Công ty cổ phần Tập đoàn Đại Dương đã gửi các văn bản tới Bộ Tư lệnh BDBP đề xuất các phương án chuyển đổi sang dự án khác tại vị trí tương đương nhằm giảm thiểu thiệt hại cho Công ty khi Bộ Tư lệnh Bộ đội Biên phòng chấm dứt Hợp đồng hợp tác. Trường hợp, các phương án nêu trên không được các cấp có thẩm quyền chấp thuận, Công ty đề nghị Bộ Tư lệnh xem xét đến các khoản chi phí và phương án cho Công ty theo số liệu Công ty đã gửi tới Bộ Tư lệnh. Công ty đã trích lập dự phòng toàn bộ chi phí trên tại ngày 31/12/2025. Đến ngày lập báo cáo này, các Bên chưa thống nhất phương án thanh lý hợp đồng hợp tác số 1605/HĐHT2011.

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

*Đơn vị tính: VND*

	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư tại 01/01/2025	1.265.781.818	113.430.000	1.379.211.818
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 31/12/2025	<u>1.265.781.818</u>	<u>113.430.000</u>	<u>1.379.211.818</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư tại 01/01/2025	1.265.781.818	113.430.000	1.379.211.818
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 31/12/2025	<u>1.265.781.818</u>	<u>113.430.000</u>	<u>1.379.211.818</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 01/01/2025	-	-	-
Tại ngày 31/12/2025	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình bao gồm các TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị tại ngày 31/12/2025 và 01/01/2025 là 1.379.211.818 đồng.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

*Đơn vị tính: VND*

	Phần mềm máy tính	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư tại 01/01/2025	313.750.000	313.750.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2025	<u>313.750.000</u>	<u>313.750.000</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư tại 01/01/2025	313.750.000	313.750.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2025	<u>313.750.000</u>	<u>313.750.000</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại ngày 01/01/2025	-	-
Tại ngày 31/12/2025	<u>-</u>	<u>-</u>

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết vẫn còn sử dụng tại thời điểm 31/12/2025 và 01/01/2025 là 313.750.000 đồng.

**5.10 Tài sản dở dang dài hạn**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15.478.332.803	15.478.332.803	32.396.501.639	32.396.501.639
Dự án Licogi 19 (1)	13.786.820.216	13.786.820.216	13.786.820.216	13.786.820.216
Dự án 25 Trần Khánh Dư	-	-	16.468.231.409	16.468.231.409
Dự án công viên Hồ điều hòa (2)	1.499.764.737	1.499.764.737	1.499.764.737	1.499.764.737
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	191.747.850	191.747.850	641.685.277	641.685.277
<b>Tổng</b>	<u>15.478.332.803</u>	<u>15.478.332.803</u>	<u>32.396.501.639</u>	<u>32.396.501.639</u>

Tại ngày 31/12/2025, căn cứ vào các thông tin mà Công ty có được tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng, Công ty đã thực hiện đánh giá một cách thận trọng tính khả thi và tính hiệu quả các Dự án. Cụ thể như sau:

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

(2) Đối tác và Công ty TNHH VNT vẫn đang trong quá trình làm việc liên quan đến phương án xử lý khoản nợ của Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng tại Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại (trước đây là Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương) (ngân hàng đã tài trợ vốn cho Thần Đồng để tham gia hợp tác Dự án). Công ty tin tưởng rằng, các khoản đầu tư và công nợ liên quan đến dự án này hoàn toàn có thể tất toán với các bên có liên quan và không có bất kỳ khoản dự phòng nào cần phải trích lập liên quan đến Dự án này.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**5.11 Chi phí trả trước**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Dài hạn</b>	<b>287.457.365.309</b>	<b>296.243.765.849</b>
Chi phí thuê dài hạn Trung tâm Thương mại tại làng Quốc tế Thăng Long (1)	135.896.172.006	139.884.449.946
Chi phí thuê dài hạn Trung tâm Thương mại Ninh Bình Plaza (2)	39.509.891.962	40.908.493.354
Chi phí thuê dài hạn VNT Tower 19 Nguyễn Trãi (3)	67.666.913.001	69.733.112.433
Chi phí xây dựng và sửa chữa chợ Nhật Tân (4)	8.747.149.627	8.983.559.071
Chi phí thuê dài hạn tại Starcity Lê Văn Lương (5)	11.932.608.464	12.278.063.012
Chi phí thuê dài hạn tại tòa nhà 25 Tân Mai (6)	4.074.182.556	4.219.306.260
Chi phí thuê dài hạn chỗ đỗ xe ô tô tại hầm B1 - VNT 19 Nguyễn Trãi (3)	19.626.851.523	20.226.144.699
Các khoản khác	3.596.170	10.637.074
<b>Tổng</b>	<b>287.457.365.309</b>	<b>296.243.765.849</b>

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

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

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

Theo phụ lục hợp đồng thuê sàn thương mại này, ngày 15/8/2024, Công ty TNHH VNT đã bàn giao cho Công ty toàn bộ mặt bằng tầng hầm B1 tòa nhà VNT TOWER tại số 19 Nguyễn Trãi, Phường Phương Liệt, Thành phố Hà Nội với tổng diện tích là 1.293,8 m<sup>2</sup>. Mục đích để Công ty quản lý kinh doanh, khai thác dịch vụ chỗ đỗ xe ô tô tại tòa nhà.

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**5.11 Chi phí trả trước (Tiếp theo)**

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG**  
Tầng 23, Tòa nhà Leadvisors Tower, Số 643 Phạm Văn Đồng,  
Phường Nghĩa Đô, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**  
Cho năm tài chính kế toán kết thúc ngày 31/12/2025

**5.12 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

*Đơn vị tính: VND*

	Tỷ lệ		31/12/2025			01/01/2025		
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>			<b>1.115.173.383.735</b>		<b>(226.323.621.128)</b>	<b>1.115.173.383.735</b>		<b>(269.187.728.109)</b>
Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (ii)	55,60%	55,60%	1.100.999.642.844	678.286.767.200	(212.149.880.237)	1.100.999.642.844	611.570.036.000	(255.013.987.218)
Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại Dương	75,05%	75,05%	11.310.000.000	(i)	(11.310.000.000)	11.310.000.000	(i)	(11.310.000.000)
Công ty Cổ phần Sở giao dịch hàng hóa INFO	100,00%	100,00%	2.818.740.891	(i)	(2.818.740.891)	2.818.740.891	(i)	(2.818.740.891)
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam	100,00%	100,00%	45.000.000	(i)	(45.000.000)	45.000.000	(i)	(45.000.000)
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</b>			<b>104.228.000.000</b>		<b>-</b>	<b>104.228.000.000</b>		<b>-</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	21,00%	21,00%	104.228.000.000	(i)	-	104.228.000.000	(i)	-
<b>Tổng</b>			<b>1.219.401.383.735</b>		<b>(226.323.621.128)</b>	<b>1.219.401.383.735</b>		<b>(269.187.728.109)</b>

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

(ii) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần One Capital Hospitality được xác định theo giá trị niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hà Nội (HNX) với mã niêm yết OCH tại ngày 31/12/2025 là 678.286.767.200 đồng (Tại ngày 31/12/2024 là 611.570.036.000 đồng).

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**5.13 Phải trả người bán**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	2.062.649.491	2.062.649.491	2.489.521.461	2.489.521.461
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	1.410.566.240	1.410.566.240	1.410.566.240	1.410.566.240
Công ty TNHH MTV - Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC	470.606.664	470.606.664	940.670.171	940.670.171
Các đối tượng khác	181.476.587	181.476.587	138.285.050	138.285.050
<b>Tổng</b>	<b>2.062.649.491</b>	<b>2.062.649.491</b>	<b>2.489.521.461</b>	<b>2.489.521.461</b>

**5.14 Người mua trả tiền trước**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	9.281.642.601	9.281.642.601
Khách hàng mua căn hộ trả trước tiền	9.281.642.601	9.281.642.601
<b>Tổng</b>	<b>9.281.642.601</b>	<b>9.281.642.601</b>

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

*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
	Phải nộp	93.070.800	376.023.262	407.574.322
Thuế thu nhập cá nhân	93.070.800	376.023.262	407.574.322	61.519.740
Phải thu	1.086.218.583	-	-	1.086.218.583
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.086.218.583	-	-	1.086.218.583

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**5.16 Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>7.406.454.213</b>	<b>7.400.340.077</b>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại	5.519.515.056	5.519.515.056
Tổng hợp Wincommerce		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh	112.781.952	112.781.952
Công ty TNHH Thiết bị Y tế Sơn Dương	157.680.972	157.680.972
Công ty Cổ phần Bánh Givral	1.525.987.097	1.525.987.097
Doanh thu chưa thực hiện khác	90.489.136	84.375.000
<b>Dài hạn</b>	<b>239.524.445.724</b>	<b>246.840.410.796</b>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại	182.759.631.651	188.279.146.707
Tổng hợp Wincommerce		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh	4.041.353.407	4.154.135.359
Công ty TNHH Thiết bị Y tế Sơn Dương	4.273.370.317	4.431.051.289
Công ty Cổ phần Bánh Givral	48.450.090.349	49.976.077.441
<b>Tổng</b>	<b>246.930.899.937</b>	<b>254.240.750.873</b>
<i>Trong đó: Doanh thu chưa thực hiện các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>49.976.077.446</i>	<i>51.502.064.538</i>

**5.17 Phải trả khác**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>144.083.716.976</b>	<b>113.889.063.714</b>
Kinh phí công đoàn	160.808.889	142.838.489
Phải trả, phải nộp khác	143.922.908.087	113.746.225.225
Công ty Cổ phần Giáo dục quốc tế Thần Đồng (1)	36.008.500.000	36.008.500.000
Công ty TNHH Gió Hát (2)	36.090.811.985	36.090.811.985
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà (3)	28.373.788.160	28.373.788.160
Công ty Cổ phần BSC Việt Nam (4)	6.131.655.786	6.131.655.786
Lãi vay tới hạn phải trả Ngân hàng TMCP Quốc dân (5)	6.000.000.000	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Viptour - Togi (8)	30.059.053.888	-
Các khoản phải trả khác	1.259.098.268	1.141.469.294
<b>Dài hạn</b>	<b>498.210.565.960</b>	<b>532.506.433.472</b>
Nhận hợp tác đầu tư và các khoản khác	491.817.132.742	491.817.132.742
Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng (6)	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội (7)	220.500.000.000	220.500.000.000
Công ty TNHH Gió Hát (2)	70.067.483.056	70.067.483.056
Các đối tượng khác	1.249.649.686	1.249.649.686
Chi phí lãi vay	6.393.433.218	40.689.300.730
Công ty Cổ phần Viptour - Togi (8)	-	28.295.867.512
Ngân hàng TMCP Quốc Dân (5)	6.393.433.218	12.393.433.218
<b>Tổng</b>	<b>642.294.282.936</b>	<b>646.395.497.186</b>
<i>Trong đó: Phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>30.059.053.888</i>	<i>28.295.867.512</i>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

### 5.17 Phải trả khác (Tiếp theo)

- (1) Phản ánh khoản tiền cho thuê mặt bằng dài hạn tại Tầng 5A tòa nhà Starcity Lê Văn Lương. Đến ngày 31/12/2025, các bên vẫn đang trong quá trình làm việc liên quan đến việc sử dụng diện tích thuê phù hợp với các quy định của tòa nhà và các quy định pháp luật có liên quan.
- (2) Phản ánh khoản còn phải trả Công ty TNHH Gió Hát ("Gió Hát") về tiền nhận góp vốn từ công ty này vào dự án "Cột đồng hồ", tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Trong năm 2014, Công ty và Gió Hát đã thỏa thuận về việc chấm dứt hợp đồng hợp tác đầu tư, Công ty sẽ phải hoàn trả khoản nhận góp vốn vào dự án này từ Gió Hát cùng một khoản phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại. Số tiền nhận hợp tác phải thanh toán đến ngày 31/12/2025 là 70.067.483.056 đồng và Công ty đã trích trước một khoản phạt vi phạm tạm tính là 36.090.811.985 đồng. Đến ngày 31/12/2025, hai bên vẫn chưa thực hiện quyết toán và thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh. Ban Lãnh đạo Công ty đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng việc ghi nhận khoản phạt vi phạm tạm tính này là phù hợp tại thời điểm phát sinh, đồng thời không phát sinh các khoản nợ tiềm tàng có liên quan.
- (3) Phản ánh số tiền còn phải trả Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà ("Mạnh Hà") theo thỏa thuận giữa Công ty, Mạnh Hà và ngân hàng tài trợ vốn cho Mạnh Hà về việc chấm dứt thỏa thuận đặt cọc nhận chuyển nhượng khu thương mại thuộc dự án SSG Tower tại thành phố Hồ Chí Minh. Tổng số tiền Công ty phải trả theo thỏa thuận là 205 tỷ đồng (bao gồm số tiền đã nhận đặt cọc 200 tỷ đồng và số phải trả bổ sung khi thanh lý hợp đồng 05 tỷ đồng), số còn phải trả đến ngày 31/12/2025 là 28.373.788.160 đồng. Ban Lãnh đạo Công ty đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng không phát sinh các khoản nợ tiềm tàng có liên quan.
- (4) Phản ánh khoản chênh lệch còn phải trả Công ty Cổ phần BSC Việt Nam liên quan đến giao dịch chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Trung tâm Văn hóa Thể thao Giải trí Hà Nội.
- (5) Khoản phải trả Ngân hàng TMCP Quốc Dân ("NCB") về lãi vay trong hạn của khoản nợ gốc 444.988.280.000 đồng theo Biên bản làm việc giữa NCB và OGC ngày 12/12/2017. Thời hạn thanh toán khoản phải trả này đến hết ngày 31/12/2027. Số dư lãi vay phải trả tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025 là 12.393.433.218 đồng. Công ty đã sử dụng 3.987.517 cổ phần Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (Công ty con của Công ty) để làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ khoản chi phí lãi vay này.
- (6) Phản ánh khoản tiền nhận góp vốn của Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng ("Thần Đồng") về việc hợp tác đầu tư để cùng thực hiện dự án "Xây dựng công viên hồ điều hòa thuộc khu đô thị Tây Nam Hà Nội". Công ty đã sử dụng 7 triệu cổ phiếu OCH (Công ty Cổ phần One Capital Hospitality - công ty con của Công ty) để làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của Công ty cho Thần đồng trong hợp đồng hợp tác đầu tư. Công ty và các đối tác tại Dự án đã có thỏa thuận và đang trong quá trình làm việc để hoàn trả khoản tiền đã nhận góp vốn từ Thần Đồng và giải chấp 7 triệu cổ phiếu OCH (xem thêm mục (1) thuyết minh số 5.6). Ban Lãnh đạo Công ty đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng không phát sinh các khoản nợ tiềm tàng có liên quan.
- (7) Đây là khoản tiền nhận góp vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội vào dự án "Đầu tư, xây dựng và kinh doanh tòa nhà hỗn hợp văn phòng và căn hộ" tại khu đất có diện tích khoảng 4.632 m<sup>2</sup> đường Lê Văn Lương, Phường Thanh Xuân, Hà Nội (xem thêm mục (3) thuyết minh số 5.6). Ban Lãnh đạo Công ty đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng không phát sinh các khoản nợ tiềm tàng có liên quan.
- (8) Đây là khoản phải trả Công ty Cổ phần Viptour – Togi về lãi vay của khoản vay theo Hợp đồng vay vốn số 2708/2013/HĐV/VT-OGC ngày 27/8/2013 như đã trình bày tại mục (1), thuyết minh 5.18. Khoản lãi vay được gia hạn đến ngày 31/12/2026.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG**  
Tầng 23, Tòa nhà Leadvisors Tower, Số 643 Phạm Văn Đồng,  
Phường Nghĩa Đô, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kế toán kết thúc ngày 31/12/2025

**5.18 Vay và nợ thuê tài chính**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2025		Phát sinh trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	34.277.733.073	34.277.733.073	30.227.733.073	450.000.000	4.500.000.000	4.500.000.000
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả						-
Công ty Cổ phần Viptour - Togi (1)	34.277.733.073	34.277.733.073	30.227.733.073	450.000.000	4.500.000.000	4.500.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	-	-	30.227.733.073	30.227.733.073	30.227.733.073
Công ty Cổ phần Viptour - Togi (1)	-	-	-	30.227.733.073	30.227.733.073	30.227.733.073
<b>Tổng</b>	<b>34.277.733.073</b>	<b>34.277.733.073</b>	<b>30.227.733.073</b>	<b>30.677.733.073</b>	<b>34.727.733.073</b>	<b>34.727.733.073</b>
<i>Trong đó:</i>						
Vay các bên liên quan	34.277.733.073	34.277.733.073	-	450.000.000	34.727.733.073	34.727.733.073
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>						

Khoản vay Công ty Cổ phần Viptour - Togi (bên liên quan của Công ty) theo Hợp đồng vay vốn số 2708/2013/HĐV/VT-OGC ngày 27/8/2013 để bổ sung vốn lưu động. Số tiền vay là 46.380.000.000 đồng, thời hạn vay là 06 tháng kể từ ngày chuyển tiền vay và có thể kéo dài theo thỏa thuận của hai bên, lãi suất vay là 8%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng tín chấp. Khoản vay đã được gia hạn đến ngày 31/12/2026 theo Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 22/03/2022. Theo đó, lãi suất vay là 7,5%/năm kể từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2026. Thỏa thuận ngày 31/10/2024 về phương án xử lý khoản vay 2 bên đồng ý dùng nguồn thu bán các LOT đỗ xe tại tầng hầm đỗ xe ô tô B2 và B3 tại tòa Starcity Lê Văn Lương để thực hiện thanh toán nghĩa vụ nợ đồng thời không tính lãi trong 6 tháng kể từ ngày ký thỏa thuận. Dư nợ gốc tại thời điểm ngày 31/12/2025 là 34.277.733.073 đồng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG**  
Tầng 23, Tòa nhà Leadvisors Tower, Số 643 Phạm Văn Đồng,  
Phường Nghĩa Đô, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**  
Cho năm tài chính kế toán kết thúc ngày 31/12/2025

**5.19 Vốn chủ sở hữu**

**a. Biến động của vốn chủ sở hữu**

*Đơn vị tính: VND*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2024	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	99.871.176.744	10.830.443.286	(2.623.279.122.829)	488.709.312.683
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	75.074.685.369	75.074.685.369
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	(591.341.019)	(591.341.019)
<b>Số dư tại 31/12/2024</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>1.286.825.482</b>	<b>(10.000)</b>	<b>99.871.176.744</b>	<b>10.830.443.286</b>	<b>(2.548.795.778.479)</b>	<b>563.192.657.033</b>
Số dư tại 01/01/2025	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	99.871.176.744	10.830.443.286	(2.548.795.778.479)	563.192.657.033
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	51.358.636.290	51.358.636.290
<b>Số dư tại 31/12/2025</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>1.286.825.482</b>	<b>(10.000)</b>	<b>99.871.176.744</b>	<b>10.830.443.286</b>	<b>(2.497.437.142.189)</b>	<b>614.551.293.323</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**5.19 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại đầu năm	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000

**c. Cổ phiếu**

	31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>300.000.000</b>	<b>300.000.000</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán</b>	<b>300.000.000</b>	<b>300.000.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	300.000.000	300.000.000
<b>Số lượng cổ phiếu được mua lại</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Cổ phiếu phổ thông	1	1
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>299.999.999</b>	<b>299.999.999</b>
Cổ phiếu phổ thông	299.999.999	299.999.999
<b>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>

**5.20 Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán riêng**

**a. Nợ khó đòi đã xử lý**

Tên đối tượng	Năm xử lý	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		<b>1.143.933.229.981</b>	<b>1.143.933.229.981</b>
Công ty Cổ phần Thương mại & Đầu tư Mạnh Hà	2021	480.782.169.169	480.782.169.169
Công ty Cổ phần đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	2021	370.150.060.812	370.150.060.812
Công ty TNHH Gió Hát	2021	199.001.000.000	199.001.000.000
Công ty Cổ phần Bảo Linh	2021	75.000.000.000	75.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phú Nguyên	2021	19.000.000.000	19.000.000.000
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		<b>81.273.856.974</b>	<b>81.273.856.974</b>
Công ty Cổ phần Robot Tosy	2021	27.823.311.313	27.823.311.313
Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Sông Đà	2021	20.635.963.722	20.635.963.722
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ & Sản xuất Phi Kha Miền Bắc	2021	5.344.267.999	5.344.267.999
Công ty Cổ phần Vinafacade	2021	5.522.659.768	5.522.659.768
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú Building	2021	5.707.549.314	5.707.549.314
Công ty TNHH Vật Tư Kim Khí Hưng Yên	2021	5.096.125.835	5.096.125.835
Công ty Cổ phần truyền thông TVSHOPPING	2021	2.337.931.029	2.337.931.029
Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương	2021	3.492.500.351	3.492.500.351
Nguyễn Thị Tuyết	2021	2.500.000.000	2.500.000.000
Các đối tượng khác	2021	2.813.547.643	2.813.547.643

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG**Tầng 23, Tòa nhà Leadvisors Tower, Số 643 Phạm  
Văn Đồng, Phường Nghĩa Đô, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**5.20 Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán riêng (Tiếp theo)****a. Nợ khó đòi đã xử lý (Tiếp theo)**

Tên đối tượng	Năm xử lý	31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>		<b>899.375.408.667</b>	<b>899.375.408.667</b>
Lưu Duy Hưng	2023	835.000.000	835.000.000
Nguyễn Thị Dung	2023	5.365.828.037	5.365.828.037
Dương Thùy Chi	2023	577.400.136	577.400.136
Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh	2021	270.150.000.000	270.150.000.000
Công ty TNHH VNT	2021	161.545.208.763	161.545.208.763
Công ty TNHH Phát triển Thương mại và Đầu tư Việt Nam	2021	56.768.170.073	56.768.170.073
Công ty Cổ phần đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	2021	58.929.396.402	58.929.396.402
Công ty Cổ phần Thương mại & Đầu tư Mạnh Hà	2021	40.928.235.832	40.928.235.832
Công ty TNHH Gió Hát	2021	22.866.062.385	22.866.062.385
Công ty Cổ phần Bảo Linh	2021	7.236.369.444	7.236.369.444
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phú Nguyên	2021	7.085.149.998	7.085.149.998
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Thương mại BMC	2021	28.002.299.999	28.002.299.999
Đầu tư vào Dự án 317 Trường Chinh của Cty BMC	2021	904.349.500	904.349.500
Công ty Cổ phần Đầu Tư Lam Hồng	2021	35.515.056.108	35.515.056.108
DA 25 Trần Khánh Dư - Bộ Tư Lệnh Bộ Đội Biên Phòng Nguyễn Khoa Điền	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
Ông Hà Văn Thắm	2020	9.750.800.000	9.750.800.000
Ông Hoàng Văn Tuyển	2020	18.500.000.000	18.500.000.000
Các đối tượng khác	2020	9.072.734.922	9.072.734.922
<b>Tài sản thiếu chờ xử lý</b>		<b>3.508.248.253</b>	<b>3.508.248.253</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		<b>176.637.298.868</b>	<b>176.637.298.868</b>
Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Sông Đà (SDCON)	2023	8.289.079.493	8.289.079.493
Chi nhánh Công ty Cổ phần Thương mại - Xây dựng - Cơ khí Điện TĐH Comeeco	2023	30.000.000	30.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ Tài chính FSE	2023	20.150.000	20.150.000
Công ty TNHH Nội Thất Bảo Bình	2023	133.332.791	133.332.791
Công ty Cổ phần Địa chính Hà Nội	2023	18.168.250	18.168.250
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành An	2021	144.000.000.000	144.000.000.000
Công ty Luật TNHH Key Việt Nam	2021	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Topcare	2021	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại đầu tư và xây dựng Thành Đông	2021	1.835.234.949	1.835.234.949
Các đối tượng khác	2021	2.311.333.385	2.311.333.385
<b>Trả trước cho người bán dài hạn</b>		<b>258.013.998.565</b>	<b>258.013.998.565</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Thương mại BMC Hà Nội	2021	66.000.000.000	66.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Liên Việt	2021	145.000.000.000	145.000.000.000
Công ty Cổ phần BSC Việt Nam	2021	2.146.109.684	2.146.109.684
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	2021	4.850.000.000	4.850.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội	2021	40.017.888.881	40.017.888.881
<b>Tổng</b>		<b>2.562.742.041.308</b>	<b>2.562.742.041.308</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu cho thuê mặt bằng	12.111.875.826	12.188.289.381
Doanh thu bán bất động sản	447.204.345	12.543.302.293
Doanh thu khác	789.309.263	-
<b>Tổng</b>	<b>13.348.389.434</b>	<b>24.731.591.674</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>2.315.296.355</i>	<i>1.569.767.352</i>

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn cho thuê mặt bằng	8.791.021.036	8.379.830.847
Giá vốn bán bất động sản	-	8.365.351.449
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	16.468.231.409	-
Giá vốn khác	789.309.263	-
<b>Tổng</b>	<b>26.048.561.708</b>	<b>16.745.182.296</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.372.352.145	509.474.469
Cổ tức, lợi nhuận được chia	28.469.999.880	-
Lãi bán hàng trả chậm	-	100.000.000
<b>Tổng</b>	<b>29.842.352.025</b>	<b>609.474.469</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>28.610.000.000</i>	<i>-</i>

**6.4 Chi phí tài chính**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền vay	1.763.186.376	2.206.658.039
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	69.153.194.918
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(43.554.190.314)	(79.652.310.369)
<b>Tổng</b>	<b>(41.791.003.938)</b>	<b>(8.292.457.412)</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí tài chính với các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>1.763.186.376</i>	<i>2.206.658.039</i>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>7.562.944.469</b>	<b>(37.575.486.063)</b>
Chi phí nhân viên quản lý	4.170.144.467	4.901.070.182
Chi phí đồ dùng văn phòng	7.040.904	10.429.131
Thuế phí và lệ phí	3.000.000	4.000.000
Chi phí dự phòng	-	(44.159.628.534)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.382.759.098	1.668.643.158
<b>Tổng</b>	<b>7.562.944.469</b>	<b>(37.575.486.063)</b>

**6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Tài sản nhận được từ công nợ đã được xóa nợ (i)	-	20.425.909.091
Thu nhập khác	95.007	275.356.453
<b>Tổng</b>	<b>95.007</b>	<b>20.701.265.544</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Chi phí khác	11.697.937	90.407.497
<b>Tổng</b>	<b>11.697.937</b>	<b>90.407.497</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>	<b>(11.602.930)</b>	<b>20.610.858.047</b>

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân công	4.170.144.467	4.901.070.182
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.963.089.397	18.413.825.454
Chi phí khác bằng tiền	10.040.904	14.429.131
Chi phí/Hoàn nhập dự phòng	16.468.231.409	(44.159.628.534)
<b>Tổng</b>	<b>33.611.506.177</b>	<b>(20.830.303.767)</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**7. THÔNG TIN KHÁC**

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

Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

Các bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Thương mại Phát triển Nhà và Đô thị Việt Nam	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng Bắc Việt	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thương mại Hùng Lĩnh	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (OCH)	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại dương	Công ty con
Công ty Cổ phần Sở giao dịch hàng hóa INFO	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần Tân Việt	Công ty con của OCH
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Công ty con của OCH
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	Công ty con của OCH
Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền	Công ty con của OCH
Công ty TNHH MTV Sao Hóm Nha Trang	Công ty con của OCH
Quỹ đầu tư cơ hội đặc biệt Leadvisors	Công ty con của OCH
Công ty TNHH Thực phẩm sạch JP	Công ty con của OCH
Công ty Cổ phần Kem Tín Phát	Công ty con của OCH
Công ty Cổ phần One Capital Consumer	Công ty con của OCH
Công ty TNHH Sản xuất Bình Hưng	Công ty con của OCH
Công ty Cổ phần Thực phẩm Fuji	Công ty con của OCH
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Công ty liên kết
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và các cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt	Ảnh hưởng đáng kể

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

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

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Tổng Giám đốc	Lương và thù lao	2.100.500.000	2.074.801.633

Trong đó chi tiết như sau:

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Hội đồng Quản trị</b>			
Bà Lê Thị Việt Nga	Chủ tịch HĐQT	600.000.000	600.000.000
Bà Phạm Thị Hồng Nhung	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 08/01/2024)	-	39.130.400
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên HĐQT	120.000.000	120.000.000
Ông Lê Đình Quang	Thành viên HĐQT	120.000.000	100.000.000
Ông Nguyễn Dũng Minh	Thành viên HĐQT	120.000.000	100.000.000
Ông Nguyễn Đức Minh	Thành viên độc lập HĐQT	120.000.000	100.000.000
<b>Ban Kiểm soát</b>			
Bà Dương Thị Mai Hương	Trưởng Ban kiểm soát	120.000.000	100.000.000
Bà Lê Thị Bích Hạnh	Thành viên BKS	60.000.000	50.000.000
Bà Trần Thị Chung	Thành viên BKS	60.000.000	50.000.000
Bà Trịnh Thị Trang	Thành viên BKS (Miễn nhiệm từ ngày 28/02/2024)	-	10.000.000

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

**a. Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc (Tiếp theo)**

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>		<b>780.500.000</b>	<b>805.671.233</b>
Ông Phạm Hùng Việt	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 15/12/2024)	-	693.913.000
Ông Lê Vũ Hải	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 16/12/2024)	780.500.000	111.758.233

**b. Giao dịch với các bên liên quan**

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Bán hàng</b>			<b>2.315.296.355</b>	<b>1.569.767.352</b>
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Công ty con của OCH	Cho thuê văn phòng Thi công	1.525.987.092 789.309.263	1.569.767.352 -
<b>Cho vay</b>			<b>6.000.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Công ty con của OCH	Cho vay	6.000.000.000	-
<b>Trả nợ vay</b>			<b>450.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	Công ty con của OCH	Trả vay	450.000.000	-
<b>Doanh thu tài chính</b>			<b>28.610.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Công ty con của OCH	Lãi cho vay	260.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Công ty liên kết	Cổ tức	28.350.000.000	-
<b>Chi phí tài chính</b>			<b>1.763.186.376</b>	<b>2.206.658.039</b>
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	Công ty con của OCH	Lãi vay	1.763.186.376	2.206.658.039

CHỖ ĐÓNG CHỮ VÀ CHỮ KÝ  
CỔ ĐÔNG TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG  
THÀNH

11/21/2025 11:21 AM VI

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

**c. Số dư với các bên liên quan**

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Phải thu khách hàng</b>			<b>852.454.004</b>	-
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Công ty con của OCH	Thi công	852.454.004	-
<b>Phải thu về cho vay</b>			<b>6.000.000.000</b>	-
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Công ty con của OCH	Cho vay	6.000.000.000	-
<b>Phải thu khác</b>			<b>260.000.000</b>	-
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Công ty con của OCH	Lãi cho vay	260.000.000	-
<b>Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn</b>			<b>1.525.987.097</b>	<b>1.525.987.097</b>
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Công ty con của OCH	Cho thuê văn phòng	1.525.987.097	1.525.987.097
<b>Vay và nợ ngắn hạn</b>			<b>34.277.733.073</b>	<b>4.500.000.000</b>
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	Công ty con của OCH	Vay	34.277.733.073	4.500.000.000
<b>Phải trả khác ngắn hạn</b>			<b>30.059.053.888</b>	<b>28.295.867.512</b>
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	Công ty con của OCH	Chi phí lãi vay	30.059.053.888	28.295.867.512
<b>Doanh thu chưa thực hiện dài hạn</b>			<b>48.450.090.349</b>	<b>49.976.077.441</b>
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Công ty con của OCH	Cho thuê văn phòng	48.450.090.349	49.976.077.441
<b>Vay và nợ dài hạn</b>			-	<b>30.227.733.073</b>
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	Công ty con của OCH	Vay	-	30.227.733.073

**7.2 Tài sản đảm bảo**

Tại ngày 31/12/2025, Công ty đã sử dụng một số cổ phiếu do Công ty nắm giữ đi cầm cố, đồng thời nhận cầm cố cổ phiếu từ công ty khác như sau:

	31/12/2025 Số lượng cổ phiếu
<b>Cầm cố cổ phiếu của OCH tại:</b>	
Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng <sup>(1)</sup>	7.000.000
Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh <sup>(2)</sup>	8.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc Dân <sup>(3)</sup>	3.987.517
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam <sup>(4)</sup>	19.339.902
<b>Tổng</b>	<b>38.327.419</b>
<b>Nhận cầm cố cổ phiếu:</b>	
Công ty Cổ phần Tài chính và Đầu tư Gia Phát <sup>(5)</sup>	27.000.000
Công ty Cổ phần Tài chính Phúc Thịnh <sup>(6)</sup>	2.900.000
Công ty Cổ phần Dược phẩm Trung ương 2 <sup>(6)</sup>	2.550.000
<b>Tổng</b>	<b>32.450.000</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

### 7.2 Tài sản đảm bảo (Tiếp theo)

- (1) Công ty đã sử dụng 7 triệu cổ phiếu OCH thuộc sở hữu của Công ty để đảm bảo cho hợp đồng vay ngắn hạn giữa Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng và Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại (trước đây là Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương) liên quan đến khoản tiền nhận góp vốn từ Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng để cùng thực hiện Dự án “Xây dựng công viên hồ điều hòa thuộc khu đô thị Tây Nam Hà Nội” (Chi tiết tại Thuyết minh 5.6).
- (2) Công ty đã sử dụng 8 triệu cổ phiếu OCH thuộc sở hữu của Công ty để đảm bảo nghĩa vụ tài chính của Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Xây dựng Long Sơn theo Biên bản cam kết 3 bên số 01/2014/BBCK-3 ngày 29/09/2014.
- (3) Công ty sử dụng 3.987.517 cổ phiếu OCH thuộc sở hữu của Công ty để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ khoản lãi vay còn lại chưa thanh toán cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân (Chi tiết tại thuyết minh 5.17).
- (4) Công ty đã sử dụng 19.339.902 cổ phiếu OCH thuộc sở hữu của Công ty để đảm bảo cho hợp đồng vay giữa Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang (BOT) - Công ty liên kết của Công ty và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam để thực hiện Dự án “Đầu tư xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 1 đoạn Hà Nội - Bắc Giang theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (BOT)”.
- (5) Ngày 21/10/2019, Công ty đã hoàn tất thủ tục nhận cầm cố 27.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Tài chính và Đầu tư Gia Phát thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh để làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán khoản nợ 270,15 tỷ đồng của Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh.
- (6) Công ty nhận cầm cố tài sản đảm bảo cho khoản hỗ trợ vốn với Công ty Cổ phần Bảo Linh là: 2.900.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Tài chính Phúc Thịnh và 2.550.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Dược phẩm Trung ương 2 (Trong đó: 75.200 cổ phiếu thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Bảo Linh, số còn lại: 2.474.800 cổ phiếu đang được Công ty Cổ phần Bảo Linh thực hiện các thủ tục nhận chuyển nhượng từ đối tác).

### 7.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT.

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026  
Tổng Giám đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Na

Vũ Xuân Dương

Lê Vũ Hải