

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

## **MỤC LỤC**

| <b><u>NỘI DUNG</u></b>                                     | <b><u>TRANG</u></b> |
|--|---------------------|
| Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ          | 2 - 3               |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ | 4                   |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ           | 5                   |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ        | 6 – 36              |

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Mẫu số B01a-DN/HN

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN   | MS         | TM        | 31/03/2026<br>VND        | 01/01/2026<br>VND        |
|---|------------|-----------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b><br>(100=110+120+130+140+150+160)      | <b>100</b> |           | <b>686.588.108.903</b>   | <b>693.796.092.482</b>   |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>                      | <b>110</b> | <b>5</b>  | <b>112.743.670.502</b>   | <b>102.712.794.410</b>   |
| 1. Tiền   | 111        |           | 79.443.670.502           | 68.812.794.410           |
| 2. Các khoản tương đương tiền                                     | 112        |           | 33.300.000.000           | 33.900.000.000           |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                              | <b>120</b> | <b>6</b>  | <b>130.865.212.957</b>   | <b>161.523.657.021</b>   |
| 1. Chứng khoán kinh doanh   | 121        |           | 21.755.491.533           | 21.755.491.533           |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh                       | 122        |           | (14.627.483.200)         | (14.362.066.533)         |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn                       | 123        |           | 129.093.164.623          | 160.486.192.020          |
| 4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                       | 124        |           | (5.355.959.999)          | (6.355.959.999)          |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>                           | <b>130</b> |           | <b>262.476.718.424</b>   | <b>243.275.098.215</b>   |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                               | 131        | 7         | 34.299.999.870           | 29.857.251.252           |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                               | 132        |           | 56.508.415.444           | 51.813.330.846           |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác   | 135        | 8         | 347.056.356.422          | 337.030.087.820          |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                             | 136        |           | (177.400.800.893)        | (177.400.800.893)        |
| 5. Tài sản thiếu chờ xử lý  | 137        |           | 2.012.747.581            | 1.975.229.190            |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>   | <b>140</b> | <b>9</b>  | <b>147.083.782.663</b>   | <b>156.054.736.953</b>   |
| 1. Hàng tồn kho   | 141        |           | 164.011.135.748          | 172.982.090.038          |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                                 | 142        |           | (16.927.353.085)         | (16.927.353.085)         |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                                   | <b>160</b> |           | <b>33.418.724.357</b>    | <b>30.229.805.883</b>    |
| 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn                                   | 161        | 10        | 15.040.494.754           | 12.596.387.027           |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ  | 162        |           | 7.972.160.291            | 8.244.591.040            |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước                       | 163        | 19        | 10.406.069.312           | 9.388.827.816            |
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b><br>(200 = 210+220+230+240+250+260+270) | <b>200</b> |           | <b>3.752.359.824.446</b> | <b>3.755.212.674.933</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                              | <b>210</b> |           | <b>184.123.129.817</b>   | <b>184.030.854.410</b>   |
| 1. Phải thu dài hạn khác  | 215        | 8         | 184.123.129.817          | 184.030.854.410          |
| <b>II. Tài sản cố định</b>  | <b>220</b> |           | <b>508.251.784.522</b>   | <b>516.292.015.241</b>   |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                                       | 221        | 11        | 405.514.952.724          | 412.421.043.052          |
| - Nguyên giá  | 222        |           | 842.289.507.895          | 848.499.133.456          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế  | 223        |           | (436.774.555.171)        | (436.078.090.404)        |
| 2. Tài sản cố định vô hình  | 227        | 12        | 102.736.831.798          | 103.870.972.189          |
| - Nguyên giá  | 228        |           | 127.455.488.188          | 127.390.238.188          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế  | 229        |           | (24.718.656.390)         | (23.519.265.999)         |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                                   | <b>240</b> | <b>13</b> | <b>19.672.220.448</b>    | <b>19.973.518.869</b>    |
| 1. Nguyên giá   | 241        |           | 36.155.810.460           | 36.155.810.460           |
| 2. Giá trị hao mòn lũy kế   | 242        |           | (16.483.590.012)         | (16.182.291.591)         |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>                                | <b>250</b> |           | <b>199.627.685.390</b>   | <b>197.597.150.139</b>   |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                                | 252        | 14        | 199.627.685.390          | 197.597.150.139          |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>                                | <b>260</b> | <b>6</b>  | <b>2.320.858.354.568</b> | <b>2.310.328.613.416</b> |
| 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết                        | 262        |           | 2.320.858.354.568        | 225.328.613.416          |
| 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                 | 263        |           | 16.423.700.000           | 2.101.423.700.000        |
| 3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn               | 264        |           | (16.423.700.000)         | (16.423.700.000)         |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                                   | <b>270</b> |           | <b>519.826.649.701</b>   | <b>526.990.522.858</b>   |
| 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn                                    | 271        | 10        | 440.674.204.506          | 445.130.583.548          |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại                                 | 272        |           | 169.972.404              | 184.366.547              |
| 3. Lợi thế thương mại   | 279        | 15        | 78.982.472.791           | 81.675.572.763           |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b><br>(280 = 100+200)                       | <b>280</b> |           | <b>4.438.947.933.349</b> | <b>4.449.008.767.415</b> |

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
(tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Mẫu số B01a-DN/HN

Đơn vị tính: VND

|  | MS         | TM        | 31/03/2026<br>VND        | 01/01/2026<br>VND        |
|--|------------|-----------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>                  | <b>300</b> |           | <b>2.498.388.137.896</b> | <b>2.550.086.979.784</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                | <b>310</b> |           | <b>683.532.304.231</b>   | <b>687.748.652.015</b>   |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                       | 311        | 16        | 29.110.584.169           | 31.110.864.565           |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                 | 312        | 17        | 20.118.401.226           | 16.535.347.128           |
| 3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận                        | 313        | 18        | 2.084.934.450            | 2.084.934.450            |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn      | 314        | 19        | 219.424.328.485          | 234.912.013.405          |
| 5. Phải trả người lao động                           | 315        |           | 15.231.968.665           | 14.928.569.595           |
| 6. Chi phí phải trả ngắn hạn                         | 316        | 20        | 13.355.114.864           | 16.346.310.049           |
| 7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn                    | 319        | 21        | 6.076.349.281            | 5.899.638.644            |
| 8. Phải trả ngắn hạn khác                            | 320        | 22        | 138.044.087.267          | 194.561.548.012          |
| 9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                 | 321        | 23        | 229.157.035.716          | 160.000.000.000          |
| 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                        | 323        |           | 10.929.500.108           | 11.369.426.167           |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                                | <b>330</b> |           | <b>1.814.855.833.665</b> | <b>1.862.338.327.769</b> |
| 1. Phải trả người bán dài hạn                        | 331        | 16        | -                        | 1.817.664.458            |
| 2. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn                     | 337        | 21        | 189.626.860.880          | 191.074.355.375          |
| 3. Phải trả dài hạn khác                             | 338        | 22        | 515.490.954.159          | 519.674.076.159          |
| 4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                  | 339        | 23        | 1.070.000.000.000        | 1.110.000.000.000        |
| 5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                   | 342        |           | 39.738.018.626           | 39.772.231.777           |
| <b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                             | <b>400</b> | <b>24</b> | <b>1.940.559.795.453</b> | <b>1.898.921.787.631</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                            | 411        |           | 3.000.000.000.000        | 3.000.000.000.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết             | 411a       |           | 3.000.000.000.000        | 3.000.000.000.000        |
| - Cổ phiếu ưu đãi                                    | 411b       |           | -                        | -                        |
| 2. Vốn khác của chủ sở hữu                           | 414        |           | 6.270.825.481            | 6.270.825.481            |
| 3. Cổ phiếu mua lại của chính mình                   | 415        |           | (10.000)                 | (10.000)                 |
| 4. Quỹ đầu tư phát triển                             | 418        |           | 105.642.274.630          | 105.752.876.950          |
| 5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                     | 419        |           | 14.345.072.839           | 14.345.072.839           |
| 6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                 | 420        |           | (2.364.123.547.006)      | (2.379.145.836.314)      |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước       | 420a       |           | (2.351.656.116.024)      | (2.446.257.975.683)      |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                         | 420b       |           | (12.467.430.982)         | 67.112.139.369           |
| 7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát                   | 429        |           | 1.178.425.179.509        | 1.151.698.858.675        |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b><br><b>(440 = 300+400)</b> | <b>440</b> |           | <b>4.438.947.933.349</b> | <b>4.449.008.767.415</b> |

Người lập  
Nguyễn Thị Na  
Ngày 29 tháng 04 năm 2026

Kế toán trưởng  
Vũ Xuân Dương

Tổng Giám đốc  
Lê Vũ Hải

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

Mẫu số B02a-DN/HN  
Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU  | MS        | TM | Lũy kế từ đầu năm tới cuối quý này |                         |                         |                         |
|---|-----------|----|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|   |           |    | Quý I/2026<br>VND                  | Quý I/2025<br>VND       | Năm nay<br>VND          | Năm trước<br>VND        |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 01        |    | 184.406.103.407                    | 136.580.354.117         | 184.406.103.407         | 136.580.354.117         |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu   | 02        |    | 5.645.606.800                      | 5.592.659.822           | 5.645.606.800           | 5.592.659.822           |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ<br>(10 = 01-02)                | 10        | 25 | 178.760.496.607                    | 130.987.694.295         | 178.760.496.607         | 130.987.694.295         |
| 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp   | 11        | 26 | 117.697.259.575                    | 95.500.629.935          | 117.697.259.575         | 95.500.629.935          |
| <b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ<br/>(20 = 10-11)</b>          | <b>20</b> |    | <b>61.063.237.032</b>              | <b>35.487.064.360</b>   | <b>61.063.237.032</b>   | <b>35.487.064.360</b>   |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính  | 22        | 27 | 1.900.615.435                      | 2.386.358.734           | 1.900.615.435           | 2.386.358.734           |
| 7. Chi phí tài chính  | 23        | 28 | 25.128.485.995                     | 25.988.416.428          | 25.128.485.995          | 25.988.416.428          |
| <i>Trong đó: Chi phí đi vay</i>   | 24        |    | <i>24.857.326.617</i>              | <i>26.760.266.430</i>   | <i>24.857.326.617</i>   | <i>26.760.266.430</i>   |
| 8. Chi phí bán hàng   | 25        |    | 29.314.497.630                     | 26.347.418.430          | 29.314.497.630          | 26.347.418.430          |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp   | 26        |    | 32.810.780.595                     | 25.211.720.273          | 32.810.780.595          | 25.211.720.273          |
| 10. Phần lãi hoặc lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết                           | 27        |    | 10.529.741.152                     | 10.718.009.790          | 10.529.741.152          | 10.718.009.790          |
| <b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh<br/>{30 = 20+21+22-(23+25+26)}</b> | <b>30</b> |    | <b>(13.760.170.601)</b>            | <b>(28.956.122.247)</b> | <b>(13.760.170.601)</b> | <b>(28.956.122.247)</b> |
| 12. Thu nhập khác   | 31        |    | 4.743.431.178                      | 5.292.521               | 4.743.431.178           | 5.292.521               |
| 13. Chi phí khác  | 32        |    | 3.494.788.418                      | 2.715.389.470           | 3.494.788.418           | 2.715.389.470           |
| <b>14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)</b>  | <b>40</b> |    | <b>1.248.642.760</b>               | <b>(2.710.096.949)</b>  | <b>1.248.642.760</b>    | <b>(2.710.096.949)</b>  |
| <b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế<br/>(50 = 30+40)</b>                     | <b>50</b> |    | <b>(12.511.527.841)</b>            | <b>(31.666.219.196)</b> | <b>(12.511.527.841)</b> | <b>(31.666.219.196)</b> |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành   | 51        |    | 2.550.002.596                      | 969.051.664             | 2.550.002.596           | 969.051.664             |
| 17. (Thu nhập)/Chi phí thuế TNDN hoãn lại   | 52        |    | (19.819.010)                       | (18.997.567)            | (19.819.010)            | (18.997.567)            |
| <b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp<br/>(60 = 50-51-52)</b>           | <b>60</b> |    | <b>(15.041.711.427)</b>            | <b>(32.616.273.293)</b> | <b>(15.041.711.427)</b> | <b>(32.616.273.293)</b> |
| 19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ   | 61        |    | (12.467.430.982)                   | (32.155.457.127)        | (12.467.430.982)        | (32.155.457.127)        |
| 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát                                | 62        |    | (2.574.280.445)                    | (460.816.166)           | (2.574.280.445)         | (460.816.166)           |
| <b>21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>   | <b>70</b> |    | <b>(42)</b>                        | <b>(107)</b>            | <b>(42)</b>             | <b>(107)</b>            |

Người lập  
Nguyễn Thị Na  
Ngày 29 tháng 04 năm 2026

Kế toán trưởng  
Vũ Xuân Dương

Tổng Giám đốc  
Lê Vũ Hải

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

Mẫu số B03a-DN/HN

Đơn vị tính: VND

Lũy kế từ đầu năm tới cuối quý này

| CHỈ TIÊU   | MS | Lũy kế từ đầu năm tới cuối quý này |                         |
|--|----|------------------------------------|-------------------------|
|  |    | Năm nay<br>VND                     | Năm trước<br>VND        |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                |    |                                    |                         |
| 1. Lợi nhuận trước thuế  | 01 | (12.511.527.841)                   | (31.666.219.196)        |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản                                      |    |                                    |                         |
| - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT   | 02 | 11.416.220.465                     | 10.857.717.386          |
| - Các khoản dự phòng   | 03 | (734.583.333)                      | (1.972.464.401)         |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính                         | 05 | (1.894.171.557)                    | (2.386.358.734)         |
| - Chi phí đi vay   | 06 | 24.857.326.617                     | 26.760.266.430          |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | 21.133.264.351                     | 1.592.941.485           |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                  | 09 | (18.212.430.573)                   | (14.302.451.627)        |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10 | 8.970.954.290                      | 1.550.558.124           |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả                                  | 11 | 3.165.143.259                      | 2.323.032.654           |
| - Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ                                 | 12 | 2.070.043.315                      | (328.710.062)           |
| - Chi phí đi vay đã trả  | 14 | (24.901.830.611)                   | (26.706.283.552)        |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                              | 15 | (26.654.354.387)                   | (25.413.992.457)        |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                          | 16 | -                                  | 1.747.055.443           |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                          | 17 | (439.926.059)                      | (364.733.300)           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>             | 20 | <b>(34.869.136.415)</b>            | <b>(59.902.583.292)</b> |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                   |    |                                    |                         |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn     | 21 | (2.949.425.451)                    | (1.921.288.509)         |
| 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác          | 23 | -                                  | 2.113.340.001           |
| 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác  | 24 | 16.653.027.397                     | -                       |
| 4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia           | 27 | 2.039.374.845                      | 1.680.554.151           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                 | 30 | <b>15.742.976.791</b>              | <b>1.872.605.643</b>    |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>               |    |                                    |                         |
| 1. Tiền thu từ đi vay  | 33 | 59.157.035.716                     | -                       |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay   | 34 | (30.000.000.000)                   | (19.794.816.961)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>              | 40 | <b>29.157.035.716</b>              | <b>(19.794.816.961)</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)</b>           | 50 | <b>10.030.876.092</b>              | <b>(77.824.794.610)</b> |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>                          | 60 | <b>102.712.794.410</b>             | <b>190.735.461.868</b>  |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ          | 61 | -                                  | -                       |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)</b>         | 70 | <b>112.743.670.502</b>             | <b>112.910.667.258</b>  |

Người lập  
Nguyễn Thị Na  
Ngày 29 tháng 04 năm 2026

Kế toán trưởng  
Vũ Xuân Dương

Tổng Giám đốc  
Lê Vũ Hải

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**MÃ SỐ B 09a-DN/HN**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC**

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn:** Công ty cổ phần

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

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

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

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

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

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

**Cấu trúc doanh nghiệp**

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG**Tầng 23, Tòa nhà Leadvisors Tower, 643 Phạm Văn  
Đồng, P. Nghĩa Đô, TP. Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2026  
đến ngày 31 tháng 03 năm 2026**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09a-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****Chế độ kế toán áp dụng:**

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

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

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

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

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

**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và thông tư sửa đổi số 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

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

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

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

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

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

**Hợp nhất kinh doanh**

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý

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

của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

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

**Lợi thế thương mại**

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

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

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

**Công cụ tài chính****Ghi nhận ban đầu**

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

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

**Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu**

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

**Ước tính kế toán**

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

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

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính****Chứng khoán kinh doanh**

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

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

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

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

**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

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

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

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

**Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

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

**Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Bất động sản đầu tư**

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

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

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

|                        | <u>Năm 2026</u> |
|------------------------|-----------------|
|                        | <b>Số năm</b>   |
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 50              |
| Máy móc, thiết bị      | 10              |

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

**Cho thuê tài sản*****Cho thuê tài chính***

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

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

***Cho thuê hoạt động***

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

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

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)*****Công ty là bên góp vốn***

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

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

***Công ty là bên nhận góp vốn***

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

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

**Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ**

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

***Công cụ, dụng cụ***

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

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

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

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

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

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

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

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

**Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 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 hợp nhất; 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 xây dựng**

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

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

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

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

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

**Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Các bên liên quan**

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

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

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

|                       | <b>31/03/2026</b>      | <b>01/01/2026</b>      |
|-----------------------|------------------------|------------------------|
|                       | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| Tiền mặt              | 6.518.085.519          | 6.504.580.825          |
| Tiền gửi không kỳ hạn | 72.834.485.585         | 62.212.023.406         |
| Tiền đang chuyển      | 91.099.398             | 96.190.179             |
| Tương đương tiền      | 33.300.000.000         | 33.900.000.000         |
| <b>Cộng</b>           | <b>112.743.670.502</b> | <b>102.712.794.410</b> |

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**a. Chứng khoán kinh doanh**

|   | 31/03/2026 (VND)      |                |                         | 01/01/2026 (VND)      |                |                         |
|---|-----------------------|----------------|-------------------------|-----------------------|----------------|-------------------------|
|   | Giá gốc               | Giá trị hợp lý | Dự phòng                | Giá gốc               | Giá trị hợp lý | Dự phòng                |
| Công ty CP Đầu tư PVR Hà Nội            | 18.184.066.533        | 3.556.583.333  | (14.627.483.200)        | 18.184.066.533        | 3.822.000.000  | (14.362.066.533)        |
| Công ty CP Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh | 3.571.425.000         |                | -                       | 3.571.425.000         |                | -                       |
| <b>Tổng</b>                             | <b>21.755.491.533</b> |                | <b>(14.627.483.200)</b> | <b>21.755.491.533</b> |                | <b>(14.362.066.533)</b> |

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

|                                       | 31/03/2026 (VND)       |                        |                        | 01/01/2026 (VND)       |                        |                        |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                       | Giá gốc                | Giá trị có thể thu hồi | Dự phòng               | Giá gốc                | Giá trị có thể thu hồi | Dự phòng               |
| <b>Tiền gửi có kỳ hạn</b>             | <b>113.737.204.624</b> | <b>113.737.204.624</b> | -                      | <b>144.130.232.021</b> | <b>144.130.232.021</b> | -                      |
| Viettinbank - Chi nhánh Ba Đình       | 100.000.000.000        | 100.000.000.000        | -                      | 105.400.000.000        | 105.400.000.000        | -                      |
| Ngân hàng khác                        | 13.737.204.624         | 13.737.204.624         | -                      | 38.730.232.021         | 38.730.232.021         | -                      |
| <b>Cho vay</b>                        | <b>5.355.959.999</b>   | -                      | <b>(5.355.959.999)</b> | <b>6.355.959.999</b>   | -                      | <b>(6.355.959.999)</b> |
| Công ty CP Robot Tosy                 | 4.786.659.999          | -                      | (4.786.659.999)        | 5.786.659.999          | -                      | (5.786.659.999)        |
| Công ty CP Giải pháp ăn nhanh Chickin | 569.300.000            | -                      | (569.300.000)          | 569.300.000            | -                      | (569.300.000)          |
| <b>Khác</b>                           | <b>10.000.000.000</b>  | <b>10.000.000.000</b>  | -                      | <b>10.000.000.000</b>  | <b>10.000.000.000</b>  | -                      |
| Mua bán nợ                            | 10.000.000.000         | 10.000.000.000         | -                      | 10.000.000.000         | 10.000.000.000         | -                      |
| <b>Tổng</b>                           | <b>129.093.164.623</b> | <b>123.737.204.624</b> | <b>(5.355.959.999)</b> | <b>160.486.192.020</b> | <b>154.130.232.021</b> | <b>(6.355.959.999)</b> |

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

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

|   | Tỷ lệ          |                     | 31/03/2026 (VND)                    |                          | 01/01/2026 (VND)                    |                        |
|---|----------------|---------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|------------------------|
|   | Vốn<br>năm giữ | Quyền<br>biểu quyết | Giá trị theo phương<br>pháp vốn chủ |                          | Giá trị theo phương<br>pháp vốn chủ |                        |
|   |                |                     | Giá trị ghi sổ                      |                          | Giá trị ghi sổ                      |                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang | 21,00%         | 21,00%              | 104.228.000.000                     | 235.858.354.568          | 104.228.000.000                     | 225.328.613.416        |
| Công ty Cổ phần IDS Equity Holdings.          | 15,23%         | 30,00%              | 2.085.000.000.000                   | 2.085.000.000.000        | -                                   | -                      |
| <b>Tổng</b>                                   |                |                     | <b>2.189.228.000.000</b>            | <b>2.320.858.354.568</b> | <b>104.228.000.000</b>              | <b>225.328.613.416</b> |

**d. Đầu tư dài hạn khác**

|   | 31/03/2026 (VND)      |                |                         | 01/01/2026 (VND)         |                |                         |
|---|-----------------------|----------------|-------------------------|--------------------------|----------------|-------------------------|
|   | Giá gốc               | Giá trị hợp lý | Dự phòng                | Giá gốc                  | Giá trị hợp lý | Dự phòng                |
| Công ty CP Kỹ thuật xây dựng và VLXD      | 4.423.700.000         | -              | (4.423.700.000)         | 4.423.700.000            | -              | (4.423.700.000)         |
| Công ty CP Đầu tư thương mại Vneco Hà Nội | 12.000.000.000        | -              | (12.000.000.000)        | 12.000.000.000           | -              | (12.000.000.000)        |
| Công ty Cổ phần IDS Equity Holdings.      |                       |                |                         | 2.085.000.000.000        |                |                         |
| <b>Tổng</b>                               | <b>16.423.700.000</b> |                | <b>(16.423.700.000)</b> | <b>2.101.423.700.000</b> |                | <b>(16.423.700.000)</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG**Tầng 23, Tòa nhà Leadvisors Tower, 643 Phạm Văn  
Đồng, P. Nghĩa Đô, TP. Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2026  
đến ngày 31 tháng 03 năm 2026**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

|                                    | 31/03/2026 (VND)      |                        | 01/01/2026 (VND)      |                        |
|------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                    | Giá trị ghi sổ        | Giá trị dự phòng       | Giá trị ghi sổ        | Giá trị dự phòng       |
| Phải thu khách hàng mua căn hộ     | 5.202.283.037         | -                      | 5.202.283.037         | -                      |
| Công ty Cổ phần Thương mại Mika    | 6.647.496.885         | (6.647.496.885)        | 6.647.496.885         | (6.647.496.885)        |
| Các khoản phải thu khách hàng khác | 22.450.219.948        | (816.844.141)          | 18.007.471.330        | (816.844.141)          |
| <b>Cộng</b>                        | <b>34.299.999.870</b> | <b>(7.464.341.026)</b> | <b>29.857.251.252</b> | <b>(7.464.341.026)</b> |

**8. PHẢI THU KHÁC**

|   | 31/03/2026 (VND)       |                          | 01/01/2026 (VND)       |                          |
|---|------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
|   | Giá trị ghi sổ         | Giá trị dự phòng         | Giá trị ghi sổ         | Giá trị dự phòng         |
| <b>Ngắn hạn</b>   | <b>347.056.356.422</b> | <b>(140.457.865.581)</b> | <b>337.030.087.820</b> | <b>(140.457.865.581)</b> |
| Ký cược, ký quỹ   | 823.600.780            | (53.498.000)             | 462.918.800            | (53.498.000)             |
| Phải thu khác   | 326.999.772.096        | (140.404.367.581)        | 320.594.763.481        | (140.404.367.581)        |
| - Công ty CP Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư - IOC            | 14.663.642.060         | (14.663.642.060)         | 14.663.642.060         | (14.663.642.060)         |
| - Phải thu ứng tiền cho các cá nhân tại Công ty CP Viptour - Togi | 46.240.000.000         | (46.240.000.000)         | 46.240.000.000         | (46.240.000.000)         |
| - Bà Nguyễn Thị Dung  | 53.200.000.000         | (53.200.000.000)         | 53.200.000.000         | (53.200.000.000)         |
| - Các đối tượng khác  | 212.896.130.036        | (26.300.725.521)         | 206.491.121.421        | (26.300.725.521)         |
| Tạm ứng   | 19.232.983.546         | -                        | 15.972.405.539         | -                        |
| <b>Dài hạn</b>  | <b>184.123.129.817</b> | <b>-</b>                 | <b>184.030.854.410</b> | <b>-</b>                 |
| Ký cược, ký quỹ   | 4.649.579.637          | -                        | 4.557.304.230          | -                        |
| Phải thu khác   | 179.473.550.180        | -                        | 179.473.550.180        | -                        |
| - Công ty TNHH VNT  | 78.027.802.500         | -                        | 78.027.802.500         | -                        |
| - Công ty CP Licogi 19  | 57.000.000.000         | -                        | 57.000.000.000         | -                        |
| - Công ty CP Giày da và May mặc xuất khẩu                         | 44.383.247.680         | -                        | 44.383.247.680         | -                        |
| - Công ty CP Đầu tư Phát triển Gia Định                           | 62.500.000             | -                        | 62.500.000             | -                        |
| <b>Cộng</b>   | <b>531.179.486.239</b> | <b>(140.457.865.581)</b> | <b>521.060.942.230</b> | <b>(140.457.865.581)</b> |

**9. HÀNG TỒN KHO**

|                                     | 31/03/2026 (VND)       |                         | 01/01/2026 (VND)       |                         |
|-------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|                                     | Giá gốc                | Dự phòng                | Giá gốc                | Dự phòng                |
| Nguyên liệu, vật liệu               | 50.353.813.031         | -                       | 54.915.604.587         | -                       |
| Công cụ, dụng cụ                    | 2.246.599.030          | -                       | 2.156.893.145          | -                       |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 96.321.911.342         | (16.468.231.409)        | 96.115.358.386         | (16.468.231.409)        |
| Sản phẩm                            | 9.468.959.477          | (459.121.676)           | 13.896.035.185         | (459.121.676)           |
| Hàng hóa                            | 1.100.458.439          | -                       | 1.057.537.864          | -                       |
| Hàng hóa bất động sản               | 4.519.394.429          | -                       | 4.840.660.871          | -                       |
| <b>Cộng</b>                         | <b>164.011.135.748</b> | <b>(16.927.353.085)</b> | <b>172.982.090.038</b> | <b>(16.927.353.085)</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG**Tầng 23, Tòa nhà Leadvisors Tower, 643 Phạm Văn  
Đồng, P. Nghĩa Đô, TP. Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2026  
đến ngày 31 tháng 03 năm 2026**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****MÃ SỐ B 09a-DN/HN**

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

**10. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ**

|   | <b>31/03/2026</b>      | <b>01/01/2026</b>      |
|---|------------------------|------------------------|
|   | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| <b>Ngắn hạn</b>   | <b>15.040.494.754</b>  | <b>12.596.387.027</b>  |
| Công cụ, dụng cụ  | 1.294.259.762          | 1.313.544.835          |
| Chi phí thuê dài hạn mặt bằng tại:                      | 8.971.405.445          | 8.911.635.419          |
| - <i>TTTTM tại làng Quốc tế Thăng Long</i>              | <i>3.988.277.940</i>   | <i>3.988.277.940</i>   |
| - <i>Trung tâm Thương mại Ninh Bình Plaza</i>           | <i>1.398.601.392</i>   | <i>1.398.601.392</i>   |
| - <i>Tòa nhà VNT Tower 19 Nguyễn Trãi</i>               | <i>2.066.199.432</i>   | <i>2.066.199.432</i>   |
| - <i>Tòa nhà tại Starcity Lê Văn Lương</i>              | <i>345.454.548</i>     | <i>345.454.548</i>     |
| - <i>Tòa nhà 25 Tân Mai</i>                             | <i>145.123.704</i>     | <i>145.123.704</i>     |
| - <i>Chỗ đỗ xe ô tô tại hầm B1 - VNT 19 Nguyễn Trãi</i> | <i>599.293.176</i>     | <i>599.293.176</i>     |
| - <i>Khác</i>   | <i>428.455.253</i>     | <i>368.685.227</i>     |
| Chi phí xây dựng và sửa chữa chợ Nhật Tân               | 236.409.444            | 236.409.444            |
| Chi phí bảo hiểm tài sản                                | 129.516.422            | 304.920.501            |
| Chi phí sửa chữa  | 267.675.384            | 156.835.641            |
| Chi phí chờ phân bổ khác                                | 4.141.228.297          | 1.673.041.187          |
| <b>Dài hạn</b>  | <b>440.674.204.506</b> | <b>445.130.583.548</b> |
| Công cụ, dụng cụ  | 6.068.432.003          | 5.541.059.405          |
| Chi phí thuê dài hạn mặt bằng tại:                      | 268.409.428.545        | 270.163.669.320        |
| - <i>TTTTM tại làng Quốc tế Thăng Long</i>              | <i>130.910.824.581</i> | <i>131.907.894.066</i> |
| - <i>Trung tâm Thương mại Ninh Bình Plaza</i>           | <i>37.761.640.222</i>  | <i>38.111.290.570</i>  |
| - <i>Tòa nhà VNT Tower 19 Nguyễn Trãi</i>               | <i>65.465.660.484</i>  | <i>65.600.713.569</i>  |
| - <i>Tòa nhà tại Starcity Lê Văn Lương</i>              | <i>11.500.790.279</i>  | <i>11.587.153.916</i>  |
| - <i>Tòa nhà 25 Tân Mai</i>                             | <i>3.892.777.926</i>   | <i>3.929.058.852</i>   |
| - <i>Chỗ đỗ xe ô tô tại hầm B1 - VNT 19 Nguyễn Trãi</i> | <i>18.877.735.053</i>  | <i>19.027.558.347</i>  |
| Chi phí thuê đất dài hạn tại                            | 16.599.079.585         | 16.746.247.222         |
| - <i>KCN VSIP Bắc Ninh</i>                              | <i>13.144.386.737</i>  | <i>13.250.910.929</i>  |
| - <i>KCN Tân Bình - Hồ Chí Minh</i>                     | <i>3.454.692.848</i>   | <i>3.495.336.293</i>   |
| Chi phí xây dựng và sửa chữa chợ Nhật Tân               | 8.451.637.822          | 8.510.740.183          |
| Quyền khai thác 12 căn biệt thự tại Hội An              | 128.859.136.380        | 129.999.482.721        |
| Chi phí chờ phân bổ khác                                | 9.125.818.749          | 9.954.602.829          |
| Chi phí sửa chữa, cải tạo                               | 3.160.671.422          | 4.214.781.868          |
| <b>Cộng</b>   | <b>455.714.699.260</b> | <b>457.726.970.575</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG**Tầng 23, Tòa nhà Leadvisors Tower, 643 Phạm Văn Đồng,  
P. Nghĩa Đô, TP. Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2026  
đến ngày 31 tháng 03 năm 2026**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09a-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                                    | Nhà cửa và<br>vật kiến trúc | Máy móc<br>và thiết bị | Phương tiện<br>vận tải | Thiết bị<br>văn phòng | Khác                  | Tổng cộng              |
|------------------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
|                                    | VND                         | VND                    | VND                    | VND                   | VND                   | VND                    |
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>                  |                             |                        |                        |                       |                       |                        |
| <b>Tại ngày 01/01/2026</b>         | <b>537.839.640.306</b>      | <b>261.176.733.721</b> | <b>36.655.080.199</b>  | <b>1.804.047.082</b>  | <b>11.023.632.148</b> | <b>848.499.133.456</b> |
| Mua trong kỳ                       | -                           | 853.640.200            | -                      | -                     | -                     | 853.640.200            |
| Thanh lý, nhượng bán               | -                           | -                      | (1.069.528.546)        | -                     | -                     | (1.069.528.546)        |
| Giảm khác                          | (57.772.000)                | (5.935.965.215)        | -                      | -                     | -                     | (5.993.737.215)        |
| <b>Tại ngày 31/03/2026</b>         | <b>537.781.868.306</b>      | <b>256.094.408.706</b> | <b>35.585.551.653</b>  | <b>1.804.047.082</b>  | <b>11.023.632.148</b> | <b>842.289.507.895</b> |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>      |                             |                        |                        |                       |                       |                        |
| <b>Tại ngày 01/01/2026</b>         | <b>226.967.487.437</b>      | <b>169.415.552.302</b> | <b>28.377.481.040</b>  | <b>1.499.416.234</b>  | <b>9.818.153.391</b>  | <b>436.078.090.404</b> |
| Trích khấu hao trong kỳ            | 4.107.975.750               | 2.391.450.763          | 521.769.749            | 49.532.502            | 151.702.917           | 7.222.431.681          |
| Điều chỉnh tăng theo kiểm tra thuế | 12.823.836                  | 475.780.107            | 18.525.082             | -                     | 296.157.639           | 803.286.664            |
| Thanh lý, nhượng bán               | -                           | -                      | (1.069.528.546)        | -                     | -                     | (1.069.528.546)        |
| Điều chỉnh giảm theo kiểm tra thuế | -                           | -                      | -                      | (296.157.639)         | -                     | (296.157.639)          |
| Giảm khác                          | (27.602.178)                | (5.935.965.215)        | -                      | -                     | -                     | (5.963.567.393)        |
| <b>Tại ngày 31/03/2026</b>         | <b>231.060.684.845</b>      | <b>166.346.817.957</b> | <b>27.848.247.325</b>  | <b>1.252.791.097</b>  | <b>10.266.013.947</b> | <b>436.774.555.171</b> |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>             |                             |                        |                        |                       |                       |                        |
| <b>Tại ngày 01/01/2026</b>         | <b>310.872.152.869</b>      | <b>91.761.181.419</b>  | <b>8.277.599.159</b>   | <b>304.630.848</b>    | <b>1.205.478.757</b>  | <b>412.421.043.052</b> |
| <b>Tại ngày 31/03/2026</b>         | <b>306.721.183.461</b>      | <b>89.747.590.749</b>  | <b>7.737.304.328</b>   | <b>551.255.985</b>    | <b>757.618.201</b>    | <b>405.514.952.724</b> |

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

Tầng 23, Tòa nhà Leadvisors Tower, 643 Phạm Văn Đồng,  
P. Nghĩa Đô, TP. Hà Nội

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2026  
đến ngày 31 tháng 03 năm 2026

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

|                               | Quyền<br>sử dụng đất<br>VND | Chi phí<br>thiết kế nhãn hiệu,<br>website<br>VND | Chương trình phần<br>mềm<br>VND | Tài sản cố định vô<br>hình khác<br>VND | Tổng<br>VND     |
|-------------------------------|-----------------------------|--|---------------------------------|--|-----------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                             |  |                                 |  |                 |
| Tại ngày 01/01/2026           | 121.084.638.123             | 235.928.682                                      | 5.954.671.383                   | 115.000.000                            | 127.390.238.188 |
| Mua trong kỳ                  | -                           | -  | 65.250.000                      | -                                      | 65.250.000      |
| Tại ngày 31/03/2026           | 121.084.638.123             | 235.928.682                                      | 6.019.921.383                   | 115.000.000                            | 127.455.488.188 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                             |  |                                 |  |                 |
| Tại ngày 01/01/2026           | 18.713.037.296              | 235.928.682                                      | 4.557.650.019                   | 12.650.002                             | 23.519.265.999  |
| Khấu hao trong năm            | 1.025.807.571               | -  | 160.776.441                     | 12.806.379                             | 1.199.390.391   |
| Tại ngày 31/03/2026           | 19.738.844.867              | 235.928.682                                      | 4.718.426.460                   | 25.456.381                             | 24.718.656.390  |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                             |  |                                 |  |                 |
| Tại ngày 01/01/2026           | 102.371.600.827             | -  | 1.397.021.364                   | 102.349.998                            | 103.870.972.189 |
| Tại ngày 31/03/2026           | 101.345.793.256             | -  | 1.301.494.923                   | 89.543.619                             | 102.736.831.798 |

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

| Khoản mục                           | 01/01/2026<br>VND     | Tăng trong kỳ<br>VND | Giảm trong kỳ<br>VND | 31/03/2026<br>VND     |
|-------------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Bất động sản đầu tư cho thuê</b> |                       |                      |                      |                       |
| <b>Nguyên giá</b>                   | <b>36.155.810.460</b> | -                    | -                    | <b>36.155.810.460</b> |
| - Nhà                               | 36.155.810.460        | -                    | -                    | 36.155.810.460        |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>       | <b>16.182.291.591</b> | <b>301.298.421</b>   | -                    | <b>16.483.590.012</b> |
| - Nhà                               | 16.182.291.591        | 301.298.421          | -                    | 16.483.590.012        |
| <b>Giá trị còn lại</b>              | <b>19.973.518.869</b> | <b>(301.298.421)</b> | -                    | <b>19.672.220.448</b> |
| - Nhà                               | 19.973.518.869        | (301.298.421)        | -                    | 19.672.220.448        |

**14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

|  | 31/03/2026 (VND)       |                           | 01/01/2026 (VND)       |                           |
|--|------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|
|  | Giá gốc                | Giá trị<br>có thể thu hồi | Giá gốc                | Giá trị<br>có thể thu hồi |
| Mua sắm tài sản cố định                | 2.135.148.305          | 2.135.148.305             | 2.135.148.305          | 2.135.148.305             |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang        | 197.492.537.085        | 197.492.537.085           | 195.462.001.834        | 195.462.001.834           |
| - Dự án Dự án StarCity Westlake Hà Nội | 179.498.467.025        | 179.498.467.025           | 179.076.211.469        | 179.076.211.469           |
| - Dự án Licogi 19                      | 13.786.820.216         | 13.786.820.216            | 13.786.820.216         | 13.786.820.216            |
| - Dự án công viên Hồ điều hòa          | 1.499.764.737          | 1.499.764.737             | 1.499.764.737          | 1.499.764.737             |
| - Xây dựng cơ bản dở dang khác         | 2.707.485.107          | 2.707.485.107             | 1.099.205.412          | 1.099.205.412             |
| <b>Cộng</b>                            | <b>199.627.685.390</b> | <b>199.627.685.390</b>    | <b>197.597.150.139</b> | <b>197.597.150.139</b>    |

**15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

|                                 | 31/03/2026<br>VND     | 01/01/2026<br>VND     |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Công ty TNHH Sản xuất Bình Hưng | 25.493.338.435        | 26.707.306.932        |
| Công ty CP Thực phẩm Fuji       | 53.018.355.645        | 54.477.576.153        |
| Công ty CP Kem Tín Phát         | 292.932.861           | 302.382.307           |
| Công ty CP Viptour - Togi       | 177.845.850           | 188.307.371           |
| <b>Cộng</b>                     | <b>78.982.472.791</b> | <b>81.675.572.763</b> |

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

|                                     | 31/03/2026<br>VND     | 01/01/2026<br>VND     |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                     | <b>29.110.584.169</b> | <b>31.110.864.565</b> |
| Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP | 1.410.566.240         | 1.410.566.240         |
| Các đối tượng khác                  | 27.700.017.929        | 29.700.298.325        |
| <b>Dài hạn</b>                      | -                     | <b>1.817.664.458</b>  |
| Ông Phan Đào Sơn                    | -                     | 1.817.664.458         |
| <b>Cộng</b>                         | <b>29.110.584.169</b> | <b>32.928.529.023</b> |

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

|                                      | <b>31/03/2026</b>     | <b>01/01/2026</b>     |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                      | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| Khách hàng mua căn hộ trả trước tiền | 9.864.607.303         | 9.864.607.303         |
| Đối tượng khác                       | 10.253.793.923        | 6.670.739.825         |
| <b>Cộng</b>                          | <b>20.118.401.226</b> | <b>16.535.347.128</b> |

**18. PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN**

|                                       | <b>31/03/2026</b>    | <b>01/01/2026</b>    |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                       | <b>VND</b>           | <b>VND</b>           |
| Cổ đông Công ty CP Tập đoàn Đại Dương | 4.232.450            | 4.232.450            |
| Cổ đông Công ty CP Bán Givral         | 52.802.000           | 52.802.000           |
| Cổ đông Công ty Cổ phần Viptour-Togi  | 2.027.900.000        | 2.027.900.000        |
| <b>Cộng</b>                           | <b>2.084.934.450</b> | <b>2.084.934.450</b> |

**19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

|  | <b>31/03/2026</b>      | <b>01/01/2026</b>      |
|--|------------------------|------------------------|
|  | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| <b>Phải nộp</b>                              | <b>219.424.328.485</b> | <b>234.912.013.405</b> |
| Thuế giá trị gia tăng                        | 3.108.275.621          | 1.772.478.481          |
| Thuế tiêu thụ đặc biệt                       | -                      | 168.914.303            |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                   | 3.797.719.696          | 27.902.071.487         |
| Thuế thu nhập cá nhân                        | 698.362.771            | 1.202.301.620          |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất                  | 99.944.798.140         | 94.552.601.445         |
| Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác | 111.875.172.257        | 109.313.646.069        |
| <b>Phải thu</b>                              | <b>10.406.069.312</b>  | <b>9.388.827.816</b>   |
| Thuế giá trị gia tăng                        | 1.806.242.185          | 1.791.000.000          |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                   | 7.593.827.816          | 7.593.827.816          |
| Thuế thu nhập cá nhân                        | 1.001.999.311          | -                      |
| Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác | 4.000.000              | 4.000.000              |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>229.830.397.797</b> | <b>244.300.841.221</b> |

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|                                | <b>31/03/2026</b>     | <b>01/01/2026</b>     |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| Chi phí lãi vay                | 1.289.136.986         | 1.347.506.849         |
| Trích trước chi phí tiền lương | 3.078.114.470         | 9.063.532.212         |
| Chi phí phải trả khác          | 8.987.863.408         | 5.935.270.988         |
| <b>Cộng</b>                    | <b>13.355.114.864</b> | <b>16.346.310.049</b> |

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**21. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ**

|   | <b>31/03/2026</b>      | <b>01/01/2026</b>      |
|---|------------------------|------------------------|
|   | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| <b>Ngắn hạn</b>                         | <b>6.076.349.281</b>   | <b>5.899.638.644</b>   |
| Doanh thu cho thuê mặt bằng             | 6.019.350.480          | 5.789.977.980          |
| Doanh thu chờ phân bổ khác              | 56.998.801             | 109.660.664            |
| <b>Dài hạn</b>                          | <b>189.626.860.880</b> | <b>191.074.355.375</b> |
| Cho thuê mặt bằng dài hạn               | 189.626.860.880        | 191.074.355.375        |
| - Công ty CP Dịch vụ TMTH Wincommerce   | 181.379.752.887        | 182.759.631.651        |
| - Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh | 4.013.157.919          | 4.041.353.407          |
| - Công ty TNHH Thiết bị Y tế Sơn Dương  | 4.233.950.074          | 4.273.370.317          |
| <b>Cộng</b>                             | <b>195.703.210.161</b> | <b>196.973.994.019</b> |

**22. PHẢI TRẢ KHÁC**

|  | <b>31/03/2026</b>      | <b>01/01/2026</b>      |
|--|------------------------|------------------------|
|  | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| <b>Ngắn hạn</b>                                      | <b>138.044.087.267</b> | <b>194.561.548.012</b> |
| Tài sản thừa chờ giải quyết                          | 177.909.095            | 108.790.486            |
| Kinh phí công đoàn                                   | 803.204.273            | 646.092.041            |
| Bảo hiểm xã hội                                      | 100.619.417            | 7.889.451              |
| Bảo hiểm y tế  | 46.747.522             | 1.469.699              |
| Bảo hiểm thất nghiệp                                 | 17.986.576             | 919.197                |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn                        | 11.888.040.123         | 12.869.257.323         |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác                    | 125.009.580.261        | 180.927.129.815        |
| - Công ty CP Giáo dục quốc tế Thần Đồng              | 36.008.500.000         | 36.008.500.000         |
| - Công ty TNHH Gió Hát                               | 36.090.811.985         | 36.090.811.985         |
| - Công ty CP Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà            | 28.373.788.160         | 28.373.788.160         |
| - Công ty CP BSC Việt Nam                            | 6.131.655.786          | 6.131.655.786          |
| - Ngân hàng TMCP Quốc dân                            | 6.000.000.000          | 6.000.000.000          |
| - Lãi vay phải trả cá nhân mua nợ                    | 6.000.000.000          | 6.000.000.000          |
| - Đối tượng khác                                     | 6.404.824.330          | 62.322.373.884         |
| <b>Dài hạn</b>                                       | <b>515.490.954.159</b> | <b>519.674.076.159</b> |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn                         | 3.280.388.199          | 3.738.510.199          |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác                    | 512.210.565.960        | 515.935.565.960        |
| - Công ty CP Giáo dục Quốc tế Thần Đồng              | 200.000.000.000        | 200.000.000.000        |
| - Công ty CP Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội | 220.500.000.000        | 220.500.000.000        |
| - Công ty TNHH Gió Hát                               | 70.067.483.056         | 70.067.483.056         |
| - Ngân hàng TMCP Quốc Dân                            | 6.393.433.218          | 6.393.433.218          |
| - Lãi vay phải trả cá nhân mua nợ                    | 14.000.000.000         | 14.000.000.000         |
| - Các đối tượng khác                                 | 1.249.649.686          | 4.974.649.686          |
| <b>Cộng</b>  | <b>653.535.041.426</b> | <b>714.235.624.171</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG**Tầng 23, Tòa nhà Leadvisors Tower, 643 Phạm Văn Đồng,  
P. Nghĩa Đô, TP. Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2026  
đến ngày 31 tháng 03 năm 2026**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09a-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

|   | 31/03/2026 (VND)         |                          | Phát sinh trong kỳ    |                       | 01/01/2026 (VND)         |                          |
|---|--------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
|   | Giá trị                  | Số có khả năng trả nợ    | Tăng                  | Giảm                  | Giá trị                  | Số có khả năng trả nợ    |
| <b>Vay ngắn hạn</b>                     | <b>59.157.035.716</b>    | <b>59.157.035.716</b>    | <b>59.157.035.716</b> | -                     | -                        | -                        |
| Viettinbank - Chi nhánh Ba Đình         | 59.157.035.716           | 59.157.035.716           | 59.157.035.716        | -                     | -                        | -                        |
| <b>Vay và nợ dài hạn đến hạn trả</b>    | <b>170.000.000.000</b>   | <b>170.000.000.000</b>   | <b>10.000.000.000</b> | -                     | <b>160.000.000.000</b>   | <b>160.000.000.000</b>   |
| Viettinbank - Chi nhánh Ba Đình         | 170.000.000.000          | 170.000.000.000          | 10.000.000.000        | -                     | 160.000.000.000          | 160.000.000.000          |
| <b>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b> | <b>1.070.000.000.000</b> | <b>1.070.000.000.000</b> | -                     | <b>40.000.000.000</b> | <b>1.110.000.000.000</b> | <b>1.110.000.000.000</b> |
| Viettinbank - Chi nhánh Ba Đình         | 1.070.000.000.000        | 1.070.000.000.000        | -                     | 40.000.000.000        | 1.110.000.000.000        | 1.110.000.000.000        |
| <b>Tổng</b>                             | <b>1.299.157.035.716</b> | <b>1.299.157.035.716</b> | <b>69.157.035.716</b> | <b>40.000.000.000</b> | <b>1.270.000.000.000</b> | <b>1.270.000.000.000</b> |

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

|  | Vốn điều lệ<br>VND       | Vốn khác của<br>chủ sở hữu<br>VND | Cổ phiếu<br>quỹ<br>VND | Quỹ đầu tư<br>phát triển<br>VND | Quỹ khác thuộc<br>vốn chủ sở hữu<br>VND | Lỗ lũy kế<br>VND           | Lợi ích của cổ đông<br>không kiểm soát<br>VND | Tổng cộng<br>VND         |
|--|--------------------------|-----------------------------------|------------------------|---------------------------------|---|----------------------------|---|--------------------------|
| <b>Số dư tại ngày 01/01/2025</b>               | <b>3.000.000.000.000</b> | <b>6.270.825.481</b>              | <b>(10.000)</b>        | <b>105.495.925.035</b>          | <b>14.345.072.839</b>                   | <b>(2.448.628.588.999)</b> | <b>1.057.515.550.981</b>                      | <b>1.734.998.775.337</b> |
| Lãi/(lỗ) trong năm                             | -                        | -                                 | -                      | -                               | -                                       | 67.112.139.369             | 56.064.897.322                                | 123.177.036.691          |
| Ảnh hưởng từ mua Công ty con                   | -                        | -                                 | -                      | -                               | -                                       | -                          | (13.792.319.600)                              | (13.792.319.600)         |
| Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con | -                        | -                                 | -                      | 256.951.915                     | -                                       | (24.460.544.709)           | 24.203.592.794                                | -                        |
| Tăng vốn tại Công ty con                       | -                        | -                                 | -                      | -                               | -                                       | 27.894.500.737             | 27.785.215.523                                | 55.679.716.260           |
| Trích lập các quỹ                              | -                        | -                                 | -                      | -                               | -                                       | (1.063.341.823)            | (78.078.345)                                  | (1.141.420.168)          |
| Tăng/giảm khác                                 | -                        | -                                 | -                      | -                               | -                                       | (889)                      | -   | (889)                    |
| <b>Số dư tại ngày 31/12/2025</b>               | <b>3.000.000.000.000</b> | <b>6.270.825.481</b>              | <b>(10.000)</b>        | <b>105.752.876.950</b>          | <b>14.345.072.839</b>                   | <b>(2.379.145.836.314)</b> | <b>1.151.698.858.675</b>                      | <b>1.898.921.787.631</b> |
| Lãi/(lỗ) trong kỳ                              | -                        | -                                 | -                      | -                               | -                                       | (12.467.430.982)           | (2.574.280.445)                               | (15.041.711.427)         |
| Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con | -                        | -                                 | -                      | (110.602.320)                   | -                                       | (799.877.181)              | 1.910.479.501                                 | 1.000.000.000            |
| Tăng vốn tại Công ty con                       | -                        | -                                 | -                      | -                               | -                                       | 27.894.500.737             | 27.785.215.523                                | 55.679.716.260           |
| Tăng/giảm khác                                 | -                        | -                                 | -                      | -                               | -                                       | -                          | 2.989   | 2.989                    |
| <b>Số dư tại ngày 31/03/2026</b>               | <b>3.000.000.000.000</b> | <b>6.270.825.481</b>              | <b>(10.000)</b>        | <b>105.642.274.630</b>          | <b>14.345.072.839</b>                   | <b>(2.364.518.643.740)</b> | <b>1.178.820.276.243</b>                      | <b>1.940.559.795.453</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09a-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

|                                     | <b>Quý I/2026</b>      | <b>Quý I/2025</b>      |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                     | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa    | 132.374.525.499        | 99.045.114.873         |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ          | 52.031.577.908         | 36.840.954.073         |
| Doanh thu khác                      | -                      | 694.285.171            |
| <b>Cộng</b>                         | <b>184.406.103.407</b> | <b>136.580.354.117</b> |
| <b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b> |                        |                        |
| Khoản chiết khấu thương mại         | 5.582.560.185          | 5.561.008.509          |
| Khoản giảm giá hàng bán             | 62.322.903             | -                      |
| Khoản doanh thu hàng bán bị trả lại | 723.712                | 31.651.313             |
| <b>Cộng</b>                         | <b>5.645.606.800</b>   | <b>5.592.659.822</b>   |

**26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|                                       | <b>Quý I/2026</b>      | <b>Quý I/2025</b>     |
|---------------------------------------|------------------------|-----------------------|
|                                       | <b>VND</b>             | <b>VND</b>            |
| Giá vốn của sản phẩm, hàng hóa đã bán | 88.164.012.626         | 67.127.274.157        |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp       | 29.533.246.949         | 27.685.065.005        |
| Giá vốn hoạt động khác                | -                      | 688.290.773           |
| <b>Cộng</b>                           | <b>117.697.259.575</b> | <b>95.500.629.935</b> |

**27. DOANH THU TÀI CHÍNH**

|                            | <b>Quý I/2026</b>    | <b>Quý I/2025</b>    |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
|                            | <b>VND</b>           | <b>VND</b>           |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 1.894.171.557        | 2.375.005.476        |
| Lãi chênh lệch tỷ giá      | 6.443.878            | 11.353.258           |
| <b>Cộng</b>                | <b>1.900.615.435</b> | <b>2.386.358.734</b> |

**28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|   | <b>Quý I/2026</b>     | <b>Quý I/2025</b>     |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| Chi phí đi vay  | 24.857.326.617        | 26.760.266.430        |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện   | 5.742.711             | -                     |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và dự<br>phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác | 265.416.667           | (773.500.000)         |
| Chi phí tài chính khác  | -                     | 1.649.998             |
| <b>Cộng</b>   | <b>25.128.485.995</b> | <b>25.988.416.428</b> |

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**29. NỢ KHÓ ĐÒI ĐÃ XỬ LÝ**

| Tên đối tượng  | Năm xử lý | 31/03/2026<br>VND        | 01/01/2026<br>VND        |
|--|-----------|--------------------------|--------------------------|
| <b>a. Tại Công ty CP Tập Đoàn Đại Dương</b>                    |           | <b>2.562.742.041.308</b> | <b>2.562.742.041.308</b> |
| <b><i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i></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><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></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<br>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<br>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            |
| <b><i>Phải thu ngắn hạn khác</i></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                   | 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             | 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 Tuyến  | 2020      | 18.500.000.000           | 18.500.000.000           |
| Các đối tượng khác   | 2020      | 9.072.734.922            | 9.072.734.922            |
| <b><i>Tài sản thiếu chờ xử lý</i></b>                          |           | <b>3.508.248.253</b>     | <b>3.508.248.253</b>     |

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

|  | Năm<br>xử lý | 31/03/2026<br>VND             | 01/01/2026<br>VND             |
|--|--------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>              |              | <b>176.637.298.868</b>        | <b>176.637.298.868</b>        |
| Công ty CP Đầu tư và xây dựng Sông Đà                | 2023         | 8.289.079.493                 | 8.289.079.493                 |
| Các đối tượng khác                                   | 2023         | 201.651.041                   | 201.651.041                   |
| Công ty CP Đầu tư Thành An                           | 2021         | 144.000.000.000               | 144.000.000.000               |
| Công ty Luật TNHH Key Việt Nam                       | 2021         | 10.000.000.000                | 10.000.000.000                |
| Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Topcare            | 2021         | 10.000.000.000                | 10.000.000.000                |
| Công ty CP TM đầu tư và xây dựng Thành Đông          | 2021         | 1.835.234.949                 | 1.835.234.949                 |
| Các đối tượng khác                                   | 2021         | 2.311.333.385                 | 2.311.333.385                 |
| <b>Trả trước cho người bán dài hạn</b>               |              | <b>258.013.998.565</b>        | <b>258.013.998.565</b>        |
| Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Thương mại BMC Hà Nội   | 2021         | 66.000.000.000                | 66.000.000.000                |
| Công ty CP Đầu tư và Tư vấn Liên Việt                | 2021         | 145.000.000.000               | 145.000.000.000               |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Gia Định                | 2021         | 4.850.000.000                 | 4.850.000.000                 |
| Công ty CP BSC Việt Nam                              | 2021         | 2.146.109.684                 | 2.146.109.684                 |
| Công ty CP Đầu tư PVR Hà Nội                         | 2021         | 40.017.888.881                | 40.017.888.881                |
| <b><u>TAI CÔNG TY CP ONE CAPITAL HOSPITALITY</u></b> |              | <b><u>852.766.561.369</u></b> | <b><u>852.766.561.369</u></b> |
| <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>              |              | <b>2.054.865.431</b>          | <b>2.054.865.431</b>          |
| Công ty CP Sở giao dịch Hàng Hóa Info                | 2022         | 471.500.857                   | 471.500.857                   |
| Công ty CP Truyền thông TVshopping                   | 2022         | 557.377.711                   | 557.377.711                   |
| Công ty TNHH Hoàng Gia Việt Nam                      | 2023         | 14.400.000                    | 14.400.000                    |
| Các đối tượng khác                                   | 2022         | 1.011.586.863                 | 1.011.586.863                 |
| Công ty CP Đầu tư Victor                             | 2022         | 57.295.000                    | 57.295.000                    |
| Công ty CP Bán lẻ và Quản lý Bất Động Sản Đại Dương  | 2022         | 328.289.387                   | 328.289.387                   |
| Công ty CP Nông Lâm sản Đại Dương                    | 2022         | 83.120.396                    | 83.120.396                    |
| Thời báo doanh nhân                                  | 2022         | 180.858.317                   | 180.858.317                   |
| Công ty CP Siêu thị Đại dương express                | 2022         | 185.531.800                   | 185.531.800                   |
| Nguyễn Hoàng Lạc                                     | 2022         | 6.941.935                     | 6.941.935                     |
| Câu lạc bộ quần vợt Lạc Hồng                         | 2022         | 24.002.848                    | 24.002.848                    |
| Công ty CP Đầu tư PVR Hà Nội                         | 2022         | 38.400.000                    | 38.400.000                    |
| Công ty CP Vạn Thành Mai Lê                          | 2022         | 107.147.180                   | 107.147.180                   |
| Công ty CP VIETFOR LAND                              | 2022         | 6.808.256                     | 6.808.256                     |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác</b>                        |              | <b>844.370.612.374</b>        | <b>844.370.612.374</b>        |
| Hà Trọng Nam   | 2022         | 586.131.347.928               | 586.131.347.928               |
| Công ty TNHH VNT                                     | 2022         | 201.200.820.000               | 201.200.820.000               |
| Các đối tượng khác                                   | 2022         | 57.038.444.446                | 57.038.444.446                |
| <b>Phải thu dài hạn khác</b>                         |              | <b>6.255.083.564</b>          | <b>6.255.083.564</b>          |
| Đình Thị Chang Nhung                                 | 2022         | 2.868.400.000                 | 2.868.400.000                 |
| Nguyễn Khoa Điền                                     | 2022         | 3.189.855.564                 | 3.189.855.564                 |
| Đặng Minh Lê   | 2022         | 196.828.000                   | 196.828.000                   |
| <b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>              |              | <b>86.000.000</b>             | <b>86.000.000</b>             |
|  |              | <b>3.415.508.602.677</b>      | <b>3.415.508.602.677</b>      |

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**30. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

|   | Bán hàng hóa, thành phẩm | Cung cấp dịch vụ      | Bất động sản và khác | Tổng                    |
|---|--------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------------|
| Doanh thu thuần                                     | 126.728.918.699          | 52.031.577.908        | -                    | 178.760.496.607         |
| Giá vốn   | (88.164.012.626)         | (29.533.246.949)      | -                    | (117.697.259.575)       |
| <b>Lợi nhuận gộp</b>                                | <b>38.564.906.073</b>    | <b>22.498.330.959</b> | -                    | <b>61.063.237.032</b>   |
| <b>KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG</b>                            |                          |                       |                      |                         |
| Kết quả bộ phận                                     | 38.564.906.073           | 22.498.330.959        | -                    | 61.063.237.032          |
| Doanh thu tài chính                                 |                          |                       |                      | 1.900.615.435           |
| Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết |                          |                       |                      | 10.529.741.152          |
| Chi phí tài chính                                   |                          |                       |                      | (25.128.485.995)        |
| Chi phí bán hàng                                    |                          |                       |                      | (29.314.497.630)        |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                        |                          |                       |                      | (32.810.780.595)        |
| Thu nhập khác không liên quan đến HĐSXKD            |                          |                       |                      | 1.248.642.760           |
| Thuế TNDN hiện hành                                 |                          |                       |                      | (2.550.002.596)         |
| Thuế TNDN hoãn lại                                  |                          |                       |                      | 19.819.010              |
| <b>Lợi nhuận trong kỳ</b>                           |                          |                       |                      | <b>(15.041.711.427)</b> |

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

|   | Bán hàng hóa, thành phẩm | Cung cấp dịch vụ     | Bất động sản và khác | Tổng                    |
|---|--------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------|
| Doanh thu thuần                                     | 93.452.455.051           | 36.840.954.073       | 694.285.171          | 130.987.694.295         |
| Giá vốn   | (67.127.274.157)         | (27.685.065.005)     | (688.290.773)        | (95.500.629.935)        |
| <b>Lợi nhuận gộp</b>                                | <b>26.325.180.894</b>    | <b>9.155.889.068</b> | <b>5.994.398</b>     | <b>35.487.064.360</b>   |
| <b>KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG</b>                            |                          |                      |                      |                         |
| Kết quả bộ phận                                     | 26.325.180.894           | 9.155.889.068        | 5.994.398            | 35.487.064.360          |
| Doanh thu tài chính                                 |                          |                      |                      | 2.386.358.734           |
| Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết |                          |                      |                      | 10.718.009.790          |
| Chi phí tài chính                                   |                          |                      |                      | (25.988.416.428)        |
| Chi phí bán hàng                                    |                          |                      |                      | (26.347.418.430)        |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                        |                          |                      |                      | (25.211.720.273)        |
| Thu nhập khác không liên quan đến HĐSXKD            |                          |                      |                      | (2.710.096.949)         |
| Thuế TNDN hiện hành                                 |                          |                      |                      | (969.051.664)           |
| Thuế TNDN hoãn lại                                  |                          |                      |                      | 18.997.567              |
| <b>Lợi nhuận trong kỳ</b>                           |                          |                      |                      | <b>(32.616.273.293)</b> |

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

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 31/03/2026 như sau:

|                               | Bán hàng hóa, thành |                  |                 | Tổng                     |
|-------------------------------|---------------------|------------------|-----------------|--------------------------|
|                               | phẩm                | Cung cấp dịch vụ | Bất động sản    |                          |
| <b>TÀI SẢN</b>                |                     |                  |                 |                          |
| Tài sản bộ phận               | 574.899.730.038     | 860.633.737.384  | 485.401.628.862 | 1.920.935.096.284        |
| Tài sản không phân bổ         |                     |                  |                 | 2.518.012.837.065        |
| <b>Tổng tài sản</b>           |                     |                  |                 | <b>4.438.947.933.349</b> |
| <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>            |                     |                  |                 |                          |
| Nợ phải trả của các bộ phận   | 140.740.040.881     | 297.292.003.677  | 812.616.368.432 | 1.250.648.412.990        |
| Nợ phải trả không thể phân bổ |                     |                  |                 | 1.247.739.724.906        |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>       |                     |                  |                 | <b>2.498.388.137.896</b> |

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

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

**31. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH****Quản lý rủi ro vốn**

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

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

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

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

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

|                                    | Giá trị sổ kế toán       |                          |                          |                          |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                    | 31/03/2026 (VND)         |                          | 01/01/2026 (VND)         |                          |
|                                    | Giá gốc                  | Dự phòng                 | Giá gốc                  | Dự phòng                 |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 112.743.670.502          | -                        | 102.712.794.410          | -                        |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 508.479.486.109          | (177.400.800.893)        | 493.918.193.482          | (177.400.800.893)        |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn          | 150.848.656.156          | (5.355.959.999)          | 182.241.683.553          | (6.355.959.999)          |
| Đầu tư tài chính dài hạn           | 2.337.282.054.568        | (16.423.700.000)         | 2.326.752.313.416        | (16.423.700.000)         |
| <b>Tổng cộng</b>                   | <b>3.109.353.867.335</b> | <b>(199.180.460.892)</b> | <b>3.105.624.984.861</b> | <b>(200.180.460.892)</b> |

**Công nợ tài chính**

|                                   | Giá trị sổ kế toán       |                          |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                   | 31/03/2026               | 01/01/2026               |
|                                   | VND                      | VND                      |
| Các khoản vay                     | 1.299.157.035.716        | 1.270.000.000.000        |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 361.701.989.486          | 484.441.685.423          |
| Chi phí phải trả                  | 13.355.114.864           | 16.346.310.049           |
| <b>Tổng cộng</b>                  | <b>1.674.214.140.066</b> | <b>1.770.787.995.472</b> |

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

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

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

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

**Rủi ro thị trường**

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

**Quản lý rủi ro tỷ giá**

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

**Quản lý rủi ro lãi suất**

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

**Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu**

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

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

**Quản lý rủi ro về giá hàng hóa**

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

**Rủi ro tín dụng**

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

**Quản lý rủi ro thanh khoản**

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

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

|                                     | <b>Dưới 1 năm<br/>VND</b> | <b>Từ 1 – 5 năm<br/>VND</b> | <b>Sau 5 năm<br/>VND</b> | <b>Tổng cộng<br/>VND</b> |
|-------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Tại ngày 31/03/2026</b>          |                           |                             |                          |                          |
| Tiền và các khoản tương đương tiền  | 112.743.670.502           | -                           | -                        | 112.743.670.502          |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác  | 203.955.555.399           | 127.123.129.817             | -                        | 331.078.685.216          |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn           | 145.492.696.157           | -                           | -                        | 145.492.696.157          |
| Đầu tư tài chính dài hạn            | -                         | -                           | 2.320.858.354.568        | 2.320.858.354.568        |
| <b>Tổng cộng tài sản tài chính</b>  | <b>462.191.922.058</b>    | <b>127.123.129.817</b>      | <b>2.320.858.354.568</b> | <b>2.910.173.406.443</b> |
| Các khoản vay                       | 229.157.035.716           | 1.070.000.000.000           | -                        | 1.299.157.035.716        |
| Phải trả người bán, phải trả khác   | 66.711.035.327            | 294.990.954.159             | -                        | 361.701.989.486          |
| Chi phí phải trả                    | 13.355.114.864            | -                           | -                        | 13.355.114.864           |
| <b>Tổng cộng công nợ tài chính</b>  | <b>309.223.185.907</b>    | <b>1.364.990.954.159</b>    | <b>-</b>                 | <b>1.674.214.140.066</b> |
| <b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b> | <b>152.968.736.151</b>    | <b>(1.237.867.824.342)</b>  | <b>2.320.858.354.568</b> | <b>1.235.959.266.377</b> |

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

|                                     | Dưới 1 năm<br>VND      | Từ 1 – 5 năm<br>VND        | Sau 5 năm<br>VND         | Tổng cộng<br>VND         |
|-------------------------------------|------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Tại ngày 01/01/2026</b>          |                        |                            |                          |                          |
| Tiền và các khoản tương đương tiền  | 102.712.794.410        | -                          | -                        | 102.712.794.410          |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác  | 189.486.538.179        | 127.030.854.410            | -                        | 316.517.392.589          |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn           | 175.885.723.554        | -                          | -                        | 175.885.723.554          |
| Đầu tư tài chính dài hạn            | -                      | -                          | 2.310.328.613.416        | 2.310.328.613.416        |
| <b>Tổng cộng tài sản tài chính</b>  | <b>468.085.056.143</b> | <b>127.030.854.410</b>     | <b>2.310.328.613.416</b> | <b>2.905.444.523.969</b> |
| Các khoản vay                       | 160.000.000.000        | 1.110.000.000.000          | -                        | 1.270.000.000.000        |
| Phải trả người bán, phải trả khác   | 183.449.944.806        | 300.991.740.617            | -                        | 484.441.685.423          |
| Chi phí phải trả                    | 16.346.310.049         | -                          | -                        | 16.346.310.049           |
| <b>Tổng cộng công nợ tài chính</b>  | <b>359.796.254.855</b> | <b>1.410.991.740.617</b>   | <b>-</b>                 | <b>1.770.787.995.472</b> |
| <b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b> | <b>108.288.801.288</b> | <b>(1.283.960.886.207)</b> | <b>2.310.328.613.416</b> | <b>1.134.656.528.497</b> |

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

**32. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

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

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

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

| <u>Bên liên quan</u>                                 | <u>Tính chất giao dịch</u> | <u>Quý I năm 2026<br/>VND</u> | <u>Quý I năm 2025<br/>VND</u> |
|--|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Hội đồng Quản trị,<br>Ban Kiểm soát và Tổng Giám đốc | Lương và thù lao           | 510.000.000                   | 496.106.033                   |

Trong đó chi tiết như sau:

| <u>Họ và tên</u>         | <u>Chức danh</u>     | <u>Quý I năm 2026<br/>VND</u> | <u>Quý I năm 2025<br/>VND</u> |
|--------------------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <i>Đơn vị tính: VND</i>  |                      |                               |                               |
| <b>Hội đồng Quản trị</b> |                      | <b>270.000.000</b>            | <b>270.000.000</b>            |
| Bà Lê Thị Việt Nga       | Chủ tịch HĐQT        | 150.000.000                   | 150.000.000                   |
| Bà Nguyễn Thị Lan Hương  | Thành viên HĐQT      | 30.000.000                    | 30.000.000                    |
| Ông Lê Đình Quang        | Thành viên HĐQT      | 30.000.000                    | 30.000.000                    |
| Ông Nguyễn Dũng Minh     | Thành viên HĐQT      | 30.000.000                    | 30.000.000                    |
| Ông Nguyễn Đức Minh      | Thành viên HĐQT      | 30.000.000                    | 30.000.000                    |
| <b>Ban Kiểm soát</b>     |                      | <b>60.000.000</b>             | <b>60.000.000</b>             |
| Bà Dương Thị Mai Hương   | Trưởng Ban kiểm soát | 30.000.000                    | 30.000.000                    |
| Bà Lê Thị Bích Hạnh      | Thành viên BKS       | 15.000.000                    | 15.000.000                    |
| Bà Trần Thị Chung        | Thành viên BKS       | 15.000.000                    | 15.000.000                    |
| <b>Ban Tổng Giám đốc</b> |                      | <b>180.000.000</b>            | <b>166.106.033</b>            |
| Ông Lê Vũ Hải            | Tổng Giám đốc        | 180.000.000                   | 166.106.033                   |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09a-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***33. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

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

**34. SỐ LIỆU SO SÁNH**

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

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

|   | <i>Số đã báo cáo<br/>VND</i> | <i>Phân loại lại<br/>VND</i> | <i>Số sau phân<br/>loại lại<br/>VND</i> |
|---|------------------------------|------------------------------|---|
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn          | 47.637.204.624               | 112.848.987.396              | 160.486.192.020                         |
| Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn |                              | (6.355.959.999)              | (6.355.959.999)                         |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn                      | 6.355.959.999                | (6.355.959.999)              | -                                       |
| Phải thu ngắn hạn khác                            | 337.523.115.217              | (493.027.397)                | 337.030.087.820                         |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                | (183.756.760.892)            | 6.355.959.999                | (177.400.800.893)                       |
| Phải thu dài hạn khác                             | 290.030.854.410              | (106.000.000.000)            | 184.030.854.410                         |
| Phải trả cổ tức, lợi nhuận                        |                              | 2.084.934.450                | 2.084.934.450                           |
| Phải trả ngắn hạn khác                            | 196.646.482.462              | (2.084.934.450)              | 194.561.548.012                         |

Người lập  
Nguyễn Thị Na  
Ngày 29 tháng 04 năm 2026

Kế toán trưởng  
Vũ Xuân Dương

Tổng Giám đốc  
Lê Vũ Hải