

Số: 03/2022/CBTT-OGC

Hà Nội, ngày 27 tháng 01 năm 2022

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ  
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGĐCK TPHCM**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương**

Mã chứng khoán: OGC

Địa chỉ trụ sở chính: số 4 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024. 37727252

Fax: 024. 37727073

Người thực hiện công bố thông tin: **Nguyễn Giang Nam**

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Grandeur Palace, 138B Giảng Võ, Ba Đình, Hà Nội

Điện thoại (di động, cơ quan, nhà riêng): 024. 37727252

Fax: 024. 37727073

Loại thông tin công bố:

24 giờ       Bất thường       Theo yêu cầu       Định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

+ Báo cáo Tài chính Quý IV năm 2021.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 27/01/2022 tại đường dẫn: [http://oceangroup.vn/?page\\_id=59](http://oceangroup.vn/?page_id=59).

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

Người được ủy quyền công bố thông tin

**Phó Tổng Giám đốc**



**Nguyễn Giang Nam**

Tài liệu đính kèm: Báo cáo Tài chính Quý IV năm 2021.

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 10 năm 2021  
đến ngày 31 tháng 12 năm 2021



## MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
Bảng cân đối kế toán riêng	2 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	5 - 6
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	7 - 22

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

**MẪU SỐ B01a-DN**

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
<b>A.</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>203.760.908.200</b>	<b>211.483.409.932</b>
<b>I.</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>24.284.829.857</b>	<b>12.225.089.255</b>
	1. Tiền	111		18.834.829.857	12.225.089.255
	2. Các khoản tương đương tiền	112		5.450.000.000	-
<b>II.</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>6</b>	<b>30.868.425.000</b>	<b>11.135.475.000</b>
	1. Chứng khoán kinh doanh	121		32.431.850.847	53.998.425.000
	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(1.563.425.847)	(42.862.950.000)
<b>III.</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>113.243.408.903</b>	<b>158.265.074.459</b>
	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	100.296.373.342	101.945.699.761
	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	197.285.274.075	193.742.361.183
	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	1.154.284.169.169	1.244.284.169.169
	4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	942.111.496.013	840.145.790.641
	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(2.284.242.151.949)	(2.225.361.194.548)
	6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		3.508.248.253	3.508.248.253
<b>IV.</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>29.161.652.507</b>	<b>28.650.288.871</b>
	1. Hàng tồn kho	141	11	34.016.020.069	33.504.656.433
	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(4.854.367.562)	(4.854.367.562)
<b>V.</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>6.202.591.933</b>	<b>1.207.482.347</b>
	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	9.000.000
	2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		5.116.373.350	112.263.764
	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1.086.218.583	1.086.218.583
<b>B.</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.516.509.702.963</b>	<b>1.880.393.218.566</b>
<b>I.</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>155.962.746.673</b>	<b>380.651.026.673</b>
	1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	8	456.213.883.234	906.052.163.234
	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(300.251.136.561)	(525.401.136.561)
<b>II.</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>62.596.884</b>	<b>255.739.991</b>
	1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	23.269.156	183.828.927
	- Nguyên giá	222		1.379.211.818	1.379.211.818
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.355.942.662)	(1.195.382.891)
	2. Tài sản cố định vô hình	227		39.327.728	71.911.064
	- Nguyên giá	228		313.750.000	313.750.000
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(274.422.272)	(241.838.936)
<b>III.</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>33.623.020.387</b>	<b>33.623.020.387</b>
	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	33.623.020.387	33.623.020.387
<b>IV.</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>1.024.340.580.772</b>	<b>1.132.785.731.905</b>
	1. Đầu tư vào công ty con	251	6, 14	1.595.638.684.744	1.679.801.953.500
	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	6, 15	104.228.000.000	104.228.000.000
	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	6	(675.526.103.972)	(651.244.221.595)
<b>V.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>302.520.758.247</b>	<b>333.077.699.610</b>
	1. Chi phí trả trước dài hạn	261	16	302.520.758.247	333.077.699.610
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>		<b>270</b>		<b>1.720.270.611.163</b>	<b>2.091.876.628.498</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

(tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

**MẪU SỐ B01a-DN**

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
<b>C.</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.132.990.288.790</b>	<b>1.642.298.149.550</b>
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>320.031.359.874</b>	<b>746.272.786.663</b>
	1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		8.394.901.501	11.131.174.531
	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	40.085.798.468	260.094.238.468
	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	86.136.738	90.828.738
	4. Phải trả người lao động	314		1.120.185.444	1.005.652.174
	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	24.124.011.851	39.500.728.297
	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	20	7.162.684.109	9.848.593.190
	7. Phải trả ngắn hạn khác	319	21	204.329.908.690	389.873.838.192
	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	34.727.733.073	34.727.733.073
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>812.958.928.916</b>	<b>896.025.362.887</b>
	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	20	264.091.282.839	343.552.603.384
	2. Phải trả dài hạn khác	337	21	548.867.646.077	552.472.759.503
<b>D.</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>587.280.322.373</b>	<b>449.578.478.948</b>
<b>I.</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>23</b>	<b>587.280.322.373</b>	<b>449.578.478.948</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
	2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.286.825.482	1.286.825.482
	3. Cổ phiếu quỹ	415		(10.000)	(10.000)
	4. Quỹ đầu tư phát triển	418		99.871.176.744	99.871.176.744
	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		10.830.443.286	10.830.443.286
	6. Lỗ lũy kế sau thuế chưa phân phối	421		(2.524.708.113.139)	(2.662.409.956.564)
	- Lợi nhuận chưa phân phối/ Lỗ lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(2.662.409.956.564)	(2.803.940.146.986)
	- Lợi nhuận chưa phân phối/ Lỗ lũy kế kỳ này	421b		137.701.843.425	141.530.190.422
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>		<b>440</b>		<b>1.720.270.611.163</b>	<b>2.091.876.628.498</b>

  
Người lập  
Nguyễn Thị Na

Ngày 27 tháng 01 năm 2022

  
Phó Tổng Giám Đốc  
Nguyễn Giang Nam

  
Tổng Giám Đốc  
Lò Hồng Hiệp



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG**Số 4 Láng Hạ, Phường Thành Công,  
Quận Ba Đình, TP Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 10 năm 2021  
đến ngày 31 tháng 12 năm 2021**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG****MẪU SỐ B02a-DN**

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV/2021	Quý IV/2020	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
						Năm nay	Năm trước
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	2.769.197.541	5.196.640.505	13.122.084.365	20.114.219.813
2	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		2.769.197.541	5.196.640.505	13.122.084.365	20.114.219.813
3	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	11	25	2.051.192.618	2.346.287.447	8.821.468.956	13.445.994.346
4	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		718.004.923	2.850.353.058	4.300.615.409	6.668.225.467
5	Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	19.588.600.457	1.042.687.424	19.589.018.682	2.648.718.992
6	Chi phí tài chính	22	27	(14.333.477.850)	(27.666.035.336)	26.061.133.948	(260.594.548.445)
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.060.584.777	887.486.512	3.694.104.536	3.530.652.862
7	Chi phí bán hàng	25		-	-	-	47.209.000
8	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	(42.877.658.911)	6.413.841.782	(107.384.239.553)	126.907.586.895
9	Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22)-(25+26))	30		77.517.742.141	25.145.234.036	105.212.739.696	142.956.697.009
10	Thu nhập khác	31		1.461.013.474	58.036.364	61.104.225.846	132.364.410
11	Chi phí khác	32		12.200.772.222	463.852.167	28.615.122.117	1.558.870.997
12	Lợi nhuận (Lỗ) khác (40=31-32)	40	29	(10.739.758.748)	(405.815.803)	32.489.103.729	(1.426.506.587)
13	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		66.777.983.393	24.739.418.233	137.701.843.425	141.530.190.422
14	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		66.777.983.393	24.739.418.233	137.701.843.425	141.530.190.422

Người lập  
Nguyễn Thị Na

Ngày 27 tháng 10 năm 2021

Phó Tổng Giám Đốc  
Nguyễn Giang NamTổng Giám Đốc  
Lò Hồng Hiệp

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

MẪU SỐ B03a-DN

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
<b>I</b>	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1	Lợi nhuận/(Lỗ) kế toán trước thuế	01	137.701.843.425	141.530.190.422
2	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
	Khấu hao TSCĐ	02	193.143.107	203.851.239
	Các khoản dự phòng	03	(104.529.874.295)	(160.242.354.266)
	(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(19.652.236.821)	(2.706.755.356)
	Chi phí lãi vay	06	3.694.104.536	3.530.652.862
3	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>17.406.979.952</b>	<b>(17.684.415.099)</b>
	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	378.891.439.677	7.069.916.043
	(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(511.363.636)	4.507.360.000
	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(513.001.965.296)	724.692.708
	(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	30.565.941.363	(6.448.654.619)
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(86.648.967.940)</b>	<b>(11.831.100.967)</b>
<b>II</b>	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	(434.168.912)
2	Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	63.636.364	58.036.364
3	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	97.824.279.377	-
4	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	820.792.801	2.648.718.992
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>98.708.708.542</b>	<b>2.272.586.444</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
(tiếp theo)  
(Theo phương pháp gián tiếp)

MẪU SỐ B03a-DN

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
III	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1	Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	-
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	-	-
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	12.059.740.602	(9.558.514.523)
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	12.225.089.255	21.783.603.778
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	24.284.829.857	12.225.089.255

Người lập  
Nguyễn Thị Na

Ngày 27 tháng 01 năm 2022

Phó Tổng Giám Đốc  
Nguyễn Giang Nam



Tổng Giám Đốc  
Lò Hồng Hiệp



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 18 số 0102278484 ngày 18 tháng 11 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp với số vốn điều lệ là 3.000.000.000.000 đồng. Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là OGC.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, TP. Hà Nội

Văn phòng đại diện của Công ty tại: Tầng 3 Tòa nhà Grandeur Palace – Giảng Võ, 138B Giảng Võ, phường Kim Mã, quận Ba Đình, TP. Hà Nội

**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;

**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**

Tại ngày 31/12/2021, Công ty có 5 công ty con, gồm:

- Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH
- Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long
- Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên thiên nhiên Đại Dương
- Công ty Cổ phần Sở giao dịch hàng hóa INFO (i)
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam (i)

Tại ngày 31/12/2021, Công ty có 1 công ty liên kết:

- Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang (ii)

(i): Ngày 16/8/2019, HĐQT OGC 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.

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

### **2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG VÀ HÌNH THỨC SỔ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Kỳ kế toán:** Năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

**Đơn vị tiền tệ sử dụng:** Việt Nam đồng.

**Hình thức sổ kế toán áp dụng:** Kế toán bằng phần mềm trên máy vi tính.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B09a-DN

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

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

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành.

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

### 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:

#### Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

#### Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

#### Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh là chứng khoán mà Công ty xác định quyền sở hữu chỉ là tạm thời và Công ty sẽ chuyển nhượng các chứng khoán này trong tương lai gần.

Các khoản cho vay là các khoản hỗ trợ vốn ngắn hạn cho các đối tác, có chi phí sử dụng vốn từ 10%/năm đến 13%/năm, có thời hạn từ 6 tháng đến 01 năm kể từ ngày hỗ trợ vốn. Các khoản hỗ trợ vốn này đã quá hạn thanh toán và đang được lập dự phòng 100% trên báo cáo tài chính của Công ty.

Công ty con là công ty mà Công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động nhằm thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động kinh doanh.

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty mẹ có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty mẹ. 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.

Trong báo cáo tài chính của Công ty mẹ, khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh theo phương pháp giá gốc. Theo đó, các khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty mẹ trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ chỉ phản ánh khoản thu nhập được phân chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư.

Các khoản đầu tư dài hạn khác bao gồm các khoản đầu tư cổ phiếu, góp vốn vào các đơn vị khác với tỷ lệ nhỏ hơn 20% vốn điều lệ của công ty nhận đầu tư và đầu tư dài hạn khác. Các khoản đầu tư này được phản ánh theo giá gốc.

#### 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 phải thu khó đòi được trích lập trên cơ sở đánh giá của Ban Tổng Giám đốc tại từng thời điểm về khả năng thu hồi của các khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, 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. Các khoản phải thu nội bộ giữa các Công ty trong cùng Tập đoàn được thanh toán

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)****MÃU SỐ B09a-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

theo sự điều phối của Công ty mẹ. Theo đó, Công ty không trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán đối với các khoản phải thu giữa các đơn vị trong Tập đoàn.

Số dư phải thu dài hạn của Công ty tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2021 là khoản tiền ứng trước cho nhà cung cấp để thực hiện các dự án bất động sản trong các năm tiếp theo.

**Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh đối với hoạt động xây lắp và phương pháp bình quân gia quyền đối với hàng tồn kho khác. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá 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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ hoạt động.

**Tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản 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, cụ thể như sau:

	<u>Năm 2021</u> <u>Số năm</u>
Dụng cụ quản lý	3
Tài sản cố định khác	3
Phương tiện vận tải	8

**Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị phần mềm máy tính và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Giá trị phần mềm máy tính được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 3 năm.

**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.

**Các khoản trả trước dài hạn**

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm các khoản trả trước tiền thuê văn phòng, trung tâm thương mại và các khoản chi phí trả trước dài hạn khác.

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.

Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác là công cụ, dụng cụ và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)****MẪU SỐ B09a-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm theo các quy định kế toán hiện hành.

**Ghi nhận doanh thu**

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 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 chuyển nhượng bất động sản**

Đối với các bất động sản mà Công ty được chia sẻ lại từ chủ đầu tư thông qua các hợp đồng mua bán bất động sản và ủy quyền bán, Công ty thực hiện bán cho các nhà đầu tư khác cũng bằng hình thức hợp đồng mua bán bất động sản, chia sẻ lại cho nhà đầu tư khác phần bất động sản đã ký hợp đồng mua bán và chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích phát sinh có liên quan cho các nhà đầu tư khác. Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) 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;
- Doanh nghiệp 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;
- Doanh nghiệp 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 lãi tiền gửi, lãi từ các khoản đầu tư**

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng. Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

**Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

**Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính riêng và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Công ty có các khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng, công ty không xác định thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại do chưa chắc chắn về khoản lợi nhuận mang lại trong tương lai.

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 loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

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

	Đơn vị tính: VND	
	31 tháng 12 năm 2021	01 tháng 01 năm 2021
Tiền mặt và Tiền gửi ngân hàng	18.834.829.857	12.225.089.255
Các khoản tương đương tiền	5.450.000.000	-
	<b>24.284.829.857</b>	<b>12.225.089.255</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

**6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

*Đơn vị tính: VND*

	31 tháng 12 năm 2021		01 tháng 01 năm 2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>a) Chứng khoán kinh doanh</b>	<b>32.431.850.847</b>	<b>(1.563.425.847)</b>	<b>53.998.425.000</b>	<b>(42.862.950.000)</b>
Công ty CP Đầu tư PVR Hà Nội	28.860.425.847	(1.563.425.847)	50.427.000.000	(42.862.950.000)
Công ty CP Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh	3.571.425.000	-	3.571.425.000	-
<b>b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>				
<b>b1) Đầu tư vào công ty con</b>	<b>1.595.638.684.744</b>	<b>(675.526.103.972)</b>	<b>1.679.801.953.500</b>	<b>(651.244.221.595)</b>
Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ OCH	1.100.999.642.844	(227.607.001.139)	1.185.162.911.600	(209.688.939.429)
Công ty CP Đầu tư Đại Dương Thăng Long	480.465.301.009	(433.790.361.942)	480.465.301.009	(433.667.285.084)
Công ty CP Phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại Dương	11.310.000.000	(11.310.000.000)	11.310.000.000	(5.069.256.191)
Công ty CP Sở giao dịch hàng hoá INFO	2.818.740.891	(2.818.740.891)	2.818.740.891	(2.818.740.891)
Công ty CP Bất động sản TKD Việt Nam	45.000.000	-	45.000.000	-
<b>b2) Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>104.228.000.000</b>	<b>-</b>	<b>104.228.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty CP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	104.228.000.000	-	104.228.000.000	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	31 tháng 12 năm 2021	01 tháng 01 năm 2021
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Kinh doanh nhà	12.015.448.545	12.015.448.545
Công ty CP Robot Tosy	28.283.010.000	28.283.010.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	20.635.963.722	20.635.963.722
Phải thu khách hàng mua căn hộ	5.613.516.962	7.817.448.381
Các đối tượng khác	33.748.434.113	33.193.829.113
	<b>100.296.373.342</b>	<b>101.945.699.761</b>

**8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

**a) Trả trước người bán ngắn hạn**

	Đơn vị tính: VND	
	31 tháng 12 năm 2021	01 tháng 01 năm 2021
Công ty CP Đầu tư Thành An	144.000.000.000	144.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và thương mại Vneco Hà Nội	31.389.069.700	31.389.069.700
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Topcare	10.000.000.000	10.000.000.000
Các đối tượng khác	11.896.204.375	8.353.291.483
	<b>197.285.274.075</b>	<b>193.742.361.183</b>

**b) Trả trước người bán dài hạn**

	Đơn vị tính: VND	
	31 tháng 12 năm 2021	01 tháng 01 năm 2021
Công ty TNHH VNT	78.027.802.500	528.016.082.500
Công ty CP Đầu tư - Tư vấn Tài chính Liên Việt	145.000.000.000	145.000.000.000
Công ty CP Licogi 19	57.000.000.000	57.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp TM BMC Hà Nội	66.000.000.000	66.000.000.000
Các đối tượng khác	110.186.080.734	110.036.080.734
	<b>456.213.883.234</b>	<b>906.052.163.234</b>

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	Đơn vị tính: VND	
	31 tháng 12 năm 2021	01 tháng 01 năm 2021
Công ty CP Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà	480.782.169.169	480.782.169.169
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	380.500.000.000	380.500.000.000
Công ty TNHH Gió Hát	199.001.000.000	199.001.000.000
Công ty CP Bảo Linh	75.000.000.000	75.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phú Nguyên	19.000.000.000	69.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	-	40.000.000.000
Cho vay ngắn hạn khác	1.000.000	1.000.000
	<b>1.154.284.169.169</b>	<b>1.244.284.169.169</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

**10. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>01 tháng 01 năm 2021</i>
Công ty CP Bình Dương Xanh	270.150.000.000	270.150.000.000
Công ty TNHH VNT	134.489.117.854	25.953.058.667
Chi phí sử dụng vốn từ các hợp đồng hỗ trợ vốn	137.045.214.061	140.417.352.953
Công ty TNHH Phát triển TM và Đầu tư Việt Nam	56.768.170.073	56.768.170.073
Công ty CP Tư vấn Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà	26.803.244.445	-
Công ty CP Đầu tư Lam Hồng	35.515.056.108	35.515.056.108
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh	28.002.299.999	28.002.299.999
Các khoản ký quỹ, ký cược	47.831.800.000	60.084.500.000
Các đối tượng phải thu khác	205.506.593.473	223.255.352.841
	<b>942.111.496.013</b>	<b>840.145.790.641</b>

**11. HÀNG TỒN KHO**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>01 tháng 01 năm 2021</i>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	34.016.020.069	33.504.656.433
	<b>34.016.020.069</b>	<b>33.504.656.433</b>

[\*] Dự phòng hàng tồn kho tại thời điểm 31/12/2021 là 4.854.367.562 đồng

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 01/01/2021	1.265.781.818	113.430.000	1.379.211.818
Mua trong năm	-	-	-
Tại ngày 31/12/2021	1.265.781.818	113.430.000	1.379.211.818
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Tại ngày 01/01/2021	1.127.982.039	67.400.852	1.195.382.891
Khấu hao trong năm	137.799.779	22.759.992	160.559.771
Tại ngày 31/12/2021	1.265.781.818	90.160.844	1.355.942.662
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 01/01/2021	137.799.779	46.029.148	183.828.927
Tại ngày 31/12/2021	-	23.269.156	23.269.156



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG**Số 4 Láng Hạ, Phường Thành Công,  
Quận Ba Đình, TP Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 10 năm 2021  
đến ngày 31 tháng 12 năm 2021**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)****MẪU SỐ B09a-DN**

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

**13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

	Đơn vị tính: VND	
	31 tháng 12 năm 2021	01 tháng 01 năm 2021
Dự án Licogi 19	13.731.265.507	13.731.265.507
Dự án 25 Trần Khánh Dư	16.422.107.909	16.422.107.909
Dự án khác	3.469.646.971	3.469.646.971
	<b>33.623.020.387</b>	<b>33.623.020.387</b>

**14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON**

Thông tin chi tiết về công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau:

STT	Tên công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ (%)	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH	Hải Dương	55,60	55,60	Kinh doanh khách sạn
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	Hà Nội	94,0	99,99	Xây dựng, kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên thiên nhiên Đại Dương	Hà Nội	69,0	69,0	Trồng và chăm sóc rừng, khai thác gỗ
4	Công ty Cổ phần Sàn giao dịch hàng hóa INFO	Hà Nội	85,0	85,0	Sàn giao dịch hàng hóa
5	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam	Hà Nội	98,0	98,0	Kinh doanh bất động sản

**15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT**

Thông tin chi tiết về công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau:

STT	Tên công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ (%)	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Bắc Ninh	21,0	21,0	Xây dựng công trình đường bộ

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

**16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>01 tháng 01 năm 2021</i>
Chi phí thuê dài hạn TTTM tại Làng Quốc tế Thăng Long	151.849.196.844	155.837.474.783
Chi phí thuê dài hạn TTTM Ninh Bình Plaza	45.104.295.883	74.540.454.612
Chi phí thuê dài hạn Tầng 1-4 VNT Tower 19 Nguyễn Trãi	75.931.708.047	72.920.865.092
Chi phí xây dựng và sửa chữa chợ Nhật Tân	9.692.827.609	9.902.303.917
Chi phí thuê dài hạn 25 Tân Mai	4.564.425.688	4.664.425.688
Chi phí thuê dài hạn tại Starcity Lê Văn Lương	14.645.833.327	15.025.833.332
Chi phí trả trước dài hạn khác	732.470.849	186.342.186
	<b>302.520.758.247</b>	<b>333.077.699.610</b>

**17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>01 tháng 01 năm 2021</i>
Công ty TNHH VNT	-	220.000.000.000
Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước	14.667.005.284	14.675.445.284
Các đối tượng khác	25.418.793.184	25.418.793.184
	<b>40.085.798.468</b>	<b>260.094.238.468</b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>01 tháng 01 năm 2021</i>
Thuế thu nhập cá nhân	86.136.738	90.828.738
	<b>86.136.738</b>	<b>90.828.738</b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>01 tháng 01 năm 2021</i>
Lãi vay phải trả	21.726.100.067	17.286.693.797
Trích trước giá vốn hợp đồng xây dựng	2.397.911.784	2.397.911.784
Các khoản trích trước khác	-	19.816.122.716
	<b>24.124.011.851</b>	<b>39.500.728.297</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

**20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>01 tháng 01 năm 2021</i>
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Doanh thu nhận trước	7.162.684.109	9.848.593.190
	<b>7.162.684.109</b>	<b>9.848.593.190</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Công ty CP Dịch vụ Thương mại tổng hợp Vincommerce	205.000.982.649	210.524.897.707
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phú Nguyên	-	72.298.636.440
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh	4.492.481.215	4.605.263.167
Công ty CP Bán Givral	54.597.818.975	56.123.806.070
	<b>264.091.282.839</b>	<b>343.552.603.384</b>

**21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>01 tháng 01 năm 2021</i>
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Công ty CP Tư vấn Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà	30.336.667.000	30.336.667.000
Công ty TNHH VNT	-	72.000.000.000
Công ty Tài chính CP Điện lực	-	69.936.515.970
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	-	44.221.757.939
Phải trả, phải nộp khác	173.993.241.690	173.378.897.283
	<b>204.329.908.690</b>	<b>389.873.838.192</b>

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>01 tháng 01 năm 2021</i>
<b>b) Dài hạn</b>		
Công ty CP Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội	220.500.000.000	220.500.000.000
Công ty CP Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà	23.373.788.160	23.373.788.160
Công ty CP Giáo dục Quốc tế Thần Đồng	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty TNHH Gió Hát	70.067.483.056	70.067.483.056
Ngân hàng TMCP Quốc Dân	33.393.653.218	37.397.910.222
Phải trả dài hạn khác	1.532.721.643	1.133.578.065
	<b>548.867.646.077</b>	<b>552.472.759.503</b>

**22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>01/01/2021</i>	<i>Phát sinh trong kỳ</i>		<i>31/12/2021</i>
	<i>Giá trị</i>	<i>Tăng</i>	<i>Giảm</i>	<i>Giá trị</i>
Công ty CP Viptour-Togi	34.727.733.073	-	-	34.727.733.073
	<b>34.727.733.073</b>	-	-	<b>34.727.733.073</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

*Đơn vị tính: VND*

	Vốn điều lệ	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lỗi lũy kế	Tổng cộng
Số dư tại ngày 01/01/2020	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	99.871.176.744	10.830.443.286	(2.803.940.146.986)	308.048.288.526
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	141.530.190.422	141.530.190.422
Số dư tại ngày 01/01/2021	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	99.871.176.744	10.830.443.286	(2.662.409.956.564)	449.578.478.948
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	137.701.843.425	137.701.843.425
Số dư tại ngày 31/12/2021	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	99.871.176.744	10.830.443.286	(2.524.708.113.139)	587.280.322.373

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

**24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2021</i>	<i>Quý IV năm 2020</i>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	<b>2.769.197.541</b>	<b>5.196.640.505</b>
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.769.197.541	5.009.804.272
Doanh thu hợp đồng xây lắp	-	186.836.233
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>2.769.197.541</b>	<b>5.196.640.505</b>

**25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2021</i>	<i>Quý IV năm 2020</i>
Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.051.192.618	2.346.287.447
	<b>2.051.192.618</b>	<b>2.346.287.447</b>

**26. DOANH THU TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2021</i>	<i>Quý IV năm 2020</i>
Cổ tức, lợi nhuận được chia	819.533.106	1.037.543.890
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.259.695	5.143.534
Lãi bán các khoản đầu tư	18.767.807.656	-
	<b>19.588.600.457</b>	<b>1.042.687.424</b>

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2021</i>	<i>Quý IV năm 2020</i>
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng tổn thất khoản đầu tư	(15.394.062.627)	(28.553.521.848)
Lãi tiền vay	887.486.511	887.486.512
Chi phí tài chính khác	173.098.266	-
	<b>(14.333.477.850)</b>	<b>(27.666.035.336)</b>

**28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2021</i>	<i>Quý IV năm 2020</i>
Chi phí nhân viên quản lý	3.524.746.900	3.444.557.200
Chi phí đồ dùng văn phòng	103.226.709	58.412.016
Chi phí khấu hao TSCĐ	33.524.201	53.206.302
Hoàn nhập/ Trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(48.914.962.894)	(53.776.813)
Chi bằng tiền khác	2.375.806.173	2.911.443.077
	<b>(42.877.658.911)</b>	<b>6.413.841.782</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

**29. LỢI NHUẬN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	Quý IV năm 2021	Quý IV năm 2020
<b>Thu nhập khác</b>	<b>1.461.013.474</b>	<b>58.036.364</b>
<b>Chi phí khác</b>	<b>12.200.772.222</b>	<b>463.852.167</b>
- Lãi phải trả	945.769.533	841.812.010
- Các khoản khác	11.255.002.689	(377.959.843)
	<b>(10.739.758.748)</b>	<b>(405.815.803)</b>

**30. GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH LỢI NHUẬN SAU THUẾ QUÝ IV/2021 SO VỚI QUÝ IV/2020**

STT	CHỈ TIÊU	Quý IV		Chênh lệch	Tỷ lệ biến động (%)
		Năm nay	Năm trước		
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.769.197.541	5.196.640.505	(2.427.442.964)	-46,7%
2	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	2.051.192.618	2.346.287.447	(295.094.829)	-12,6%
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	718.004.923	2.850.353.058	(2.132.348.135)	-74,8%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	19.588.600.457	1.042.687.424	18.545.913.033	1778,7%
5	Chi phí tài chính	(14.333.477.850)	(27.666.035.336)	13.332.557.486	-48,2%
6	Chi phí bán hàng	-	-	-	
7	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(42.877.658.911)	6.413.841.782	(49.291.500.693)	-768,5%
8	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	77.517.742.141	25.145.234.036	52.372.508.105	208,3%
9	Lợi nhuận/(lỗ) khác	(10.739.758.748)	(405.815.803)	(10.333.942.945)	2546,5%
10	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	66.777.983.393	24.739.418.233	42.038.565.160	169,9%
11	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	66.777.983.393	24.739.418.233	42.038.565.160	169,9%

Kết quả kinh doanh quý IV/2021 lãi 66,78 tỷ đồng trong khi cùng kỳ năm trước lãi 24,74 tỷ đồng do những nguyên nhân chính như sau:

- 1) Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 2,42 tỷ đồng dẫn đến Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 2,13 tỷ đồng.
- 2) Doanh thu hoạt động tài chính tăng 18,55 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do trong Quý IV/2021 phát sinh khoản lợi nhuận 18,77 tỷ đồng từ việc Công ty thoái một phần vốn cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội và giảm một phần vốn sở hữu tại Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH do cơ quan thi hành án bán để thi hành án các khoản nợ của Công ty.
- 3) Chi phí tài chính ghi nhận số âm và tăng 13,33 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do các số liệu trích lập/ hoàn nhập dự phòng tổn thất khoản đầu tư tại các công ty con theo báo cáo tài chính của các công ty này như trình bày tại thuyết minh số 27.
- 4) Chi phí quản lý doanh nghiệp ghi nhận số âm và giảm 49,29 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do trong Quý IV/2021 Công ty đã thu hồi được tài sản để hoàn nhập dự phòng khoản phải thu khó đòi với số tiền 50 tỷ đồng theo phương án xử lý, thu hồi nợ với các đối tác liên quan.
- 5) Lợi nhuận khác giảm 10,33 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do Quý IV/2021 Công ty ghi nhận bổ sung các khoản chi phí không thu hồi được đã thực hiện từ những năm trước.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

Như vậy, chênh lệch lợi nhuận giữa hai kỳ so sánh chủ yếu là do việc ghi nhận hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi, trích lập các khoản dự phòng dài hạn và lãi từ việc thoái vốn của một số khoản đầu tư phát sinh trong Quý IV/2021, còn lại các chỉ tiêu khác có biến động nhưng không ảnh hưởng trọng yếu tới chỉ tiêu lợi nhuận kế toán Công ty.

**31. GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH LỢI NHUẬN SAU THUẾ LŨY KẾ ĐẾN CUỐI QUÝ**

STT	CHỈ TIÊU	Lũy kế đến hết Quý IV		Chênh lệch	Tỷ lệ biến động (%)
		Năm nay	Năm trước		
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	13.122.084.365	20.114.219.813	(6.992.135.448)	-34,8%
2	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	8.821.468.956	13.445.994.346	(4.624.525.390)	-34,4%
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.300.615.409	6.668.225.467	(2.367.610.058)	-35,5%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	19.589.018.682	2.648.718.992	16.940.299.690	639,6%
5	Chi phí tài chính	26.061.133.948	(260.594.548.445)	286.655.682.393	-110,0%
6	Chi phí bán hàng	-	47.209.000	(47.209.000)	
7	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(107.384.239.553)	126.907.586.895	(234.291.826.448)	-184,6%
8	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	105.212.739.696	142.956.697.009	(37.743.957.313)	-26,4%
9	Lợi nhuận/(lỗ) khác	32.489.103.729	(1.426.506.587)	33.915.610.316	-2377,5%
10	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	137.701.843.425	141.530.190.422	(3.828.346.997)	-2,7%
11	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	137.701.843.425	141.530.190.422	(3.828.346.997)	-2,7%

Kết quả kinh doanh năm 2021 lãi 137,70 tỷ đồng trong khi cùng kỳ năm trước lãi 141,53 tỷ đồng do những nguyên nhân chính như sau:

- 1) Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 6,99 tỷ đồng, song giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng giảm 4,62 tỷ đồng dẫn đến Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 2,37 tỷ đồng.
- 2) Doanh thu hoạt động tài chính tăng 16,94 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu là chủ yếu là do trong năm 2021 phát sinh khoản lợi nhuận 18,77 tỷ đồng từ việc Công ty thoái một phần vốn cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội và giảm một phần vốn sở hữu tại Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH do cơ quan thi hành án bán để thi hành án các khoản nợ của Công ty.
- 3) Chi phí tài chính ghi nhận số dương 26 tỷ đồng nhưng tăng 286 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu là do năm 2020 Công ty đã hoàn nhập dự phòng khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần khách sạn và dịch vụ OCH với số tiền 233 tỷ đồng trong khi năm nay Công ty phải trích lập dự phòng khoản đầu tư vào công ty này số tiền khoảng 34 tỷ đồng.
- 4) Chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2021 ghi nhận số âm 107 tỷ đồng và giảm 234 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu là do trong năm 2021, Công ty đã hoàn nhập dự phòng khoản phải thu khó đòi với số tiền 123 tỷ đồng theo các phương án xử lý thu hồi nợ và bù trừ giữa các khoản nợ phải thu và phải trả với một số đối tác, trong khi năm 2020, Công ty phải trích lập dự phòng bổ sung khoảng 103 tỷ đồng để đảm bảo sự thận trọng cần thiết.
- 5) Lợi nhuận khác tăng 33,9 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu là do trong năm 2021 Công ty ghi nhận thu nhập từ giảm các khoản công nợ phải trả EVNFC sau khi có phán quyết của Tòa án nhân dân có thẩm quyền về tranh chấp giữa OGC và EVNFC với số tiền khoảng 60 tỷ đồng; đồng thời ghi tăng các khoản

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

Số 4 Láng Hạ, Phường Thành Công,  
Quận Ba Đình, TP Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính riêng**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 10 năm 2021  
đến ngày 31 tháng 12 năm 2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)****MẪU SỐ B09a-DN**

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

chi phí khác khoảng 16 tỷ đồng theo phương án xử lý thu hồi nợ và bù trừ giữa các khoản nợ phải thu và phải trả với đối tác và ghi nhận một số khoản chi phí không thu hồi được đã thực hiện từ những năm trước với số tiền khoảng 11 tỷ đồng.

Như vậy, lợi nhuận giữa hai năm không có sự chênh lệch lớn, nhưng giữa các chỉ tiêu lại có sự biến động đáng kể, nguyên nhân chủ yếu liên quan việc trích và hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư và dự phòng phải thu khó đòi, ghi nhận kết quả thoái vốn của một số khoản đầu tư và ghi nhận kết quả xử lý một số khoản công nợ phải thu và phải trả theo phương án xử lý thu hồi nợ và bù trừ giữa các khoản nợ với đối tác, còn lại các chỉ tiêu khác có biến động nhưng không ảnh hưởng trọng yếu tới chỉ tiêu lợi nhuận kế toán Công ty.



Người lập  
Nguyễn Thị Na

Ngày 27 tháng 01 năm 2022



Phó Tổng Giám Đốc  
Nguyễn Giang Nam

Tổng Giám Đốc  
Lò Hồng Hiệp

