

Số: 30/2022/CBTT-OGC

Hà Nội, 14 tháng 06 năm 2022

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK TP HCM**

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: **Phạm Thị Hồng Nhung**

Địa chỉ VPĐD: 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:

+ *Công bố thông tin Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021.*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 14/06/2022 tại đường dẫn: http://oceangroup.vn/?page_id=55.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

Người thực hiện công bố thông tin

Tổng giám đốc



Phạm Thị Hồng Nhung

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021.

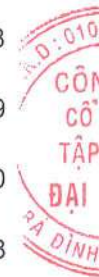
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5 - 6
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	7 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 58



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Địa chỉ: Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

Thông tin chung

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102278484 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu số 0103017634 ngày 31/05/2007, đăng ký chứng nhận doanh nghiệp thay đổi lần thứ mười chín (19) số 0102278484 ngày 05/5/2022. Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HOSE).

Vốn điều lệ: 3.000.000.000.000 đồng

Số lượng cổ phiếu: 300.000.000 cổ phiếu

Mệnh giá: 10.000 đồng

Mã chứng khoán: OGC

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

Văn phòng đại diện của Công ty tại tầng 03 tòa nhà Grandeur Palace – Giảng Võ, 138 B Giảng Võ, phường Kim Mã, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là:

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

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 và cho đến thời điểm lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Bà Lê Thị Việt Nga	Chủ tịch HĐQT	Bổ nhiệm ngày 29/4/2022
Bà Phạm Thị Hồng Nhung	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 29/4/2022
Bà Trần Thị Ngọc Bích	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 29/4/2022
Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 29/4/2022
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên HĐQT	
Ông Mai Hữu Đạt	Chủ tịch HĐQT	Miễn nhiệm ngày 15/4/2022
Ông Nguyễn Thành Trung	Phó chủ tịch HĐQT	Miễn nhiệm ngày 15/4/2022
Bà Nguyễn Mai Phương	Thành viên HĐQT	Miễn nhiệm ngày 15/4/2022
Ông Bùi Anh Sang	Thành viên HĐQT	Miễn nhiệm ngày 18/4/2022

Ban Kiểm soát

Bà Trần Thị Trang	Trưởng Ban kiểm soát	Bổ nhiệm ngày 29/4/2022
Bà Trịnh Thị Trang	Thành viên Ban kiểm soát	Bổ nhiệm ngày 29/4/2022
Ông Phạm Trung Hiếu	Thành viên Ban kiểm soát	Bổ nhiệm ngày 29/4/2022
Bà Nguyễn Hương Nga	Trưởng Ban kiểm soát	Miễn nhiệm ngày 15/4/2022
Ông Nguyễn Thanh Tùng	Thành viên Ban kiểm soát	Miễn nhiệm ngày 15/4/2022
Bà Bùi Diệu Út Hương	Thành viên Ban kiểm soát	Miễn nhiệm ngày 15/4/2022

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc

Bà Phạm Thị Hồng Nhung	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 15/4/2022
Ông Lò Hồng Hiệp	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 15/4/2022
Ông Nguyễn Giang Nam	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21/2/2022
Bà Nguyễn Thị Dung	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01/9/2021

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 01/01/2021 đến 17/11/2021 là Ông Mai Hữu Đạt - Chủ tịch HĐQT, từ ngày 18/11/2021 đến 14/4/2022 là Ông Lò Hồng Hiệp – Tổng Giám đốc và từ ngày 15/4/2022 cho đến thời điểm lập Báo cáo này là Bà Phạm Thị Hồng Nhung – Tổng Giám đốc.

Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty.

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc cam kết:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Địa chỉ: Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ngày 14/6/2022, Đại hội đồng cổ đông ban hành Nghị quyết số 02/2022/NQ-ĐHĐCĐ thông qua nội dung theo tờ trình số 27/2022/TTr-HĐQT của Hội đồng quản trị. Văn bản số 27/2022/CBTT-OGC ngày 8/6/2022 về các tài liệu xin ý kiến cổ đông bằng văn bản với thời gian lấy ý kiến cổ đông từ ngày 10/6/2022 đến ngày 14/6/2022. Ngày 10/6/2022, Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh gửi văn bản số 1010/CSGHCM-NY về việc nhắc nhở Công ty chưa thực hiện thủ tục lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản đúng quy định. Ban lãnh đạo Công ty đánh giá quy trình thực hiện lấy ý kiến đại hội đồng cổ đông bằng văn bản và nội dung của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông nêu trên được thực hiện trên cơ sở đảm bảo lợi ích tối đa cho các cổ đông của Công ty.

Công bố Báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc công bố Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các 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 hợp nhất.

Ban lãnh đạo Công ty cam kết chịu trách nhiệm trước các cổ đông và cơ quan quản lý Nhà nước về những vấn đề nêu trên.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



Phạm Thị Hồng Nhung

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 14 tháng 06 năm 2022



Công ty TNHH Kiểm Toán AFC Việt Nam
AFC Vietnam Auditing Co., Ltd.

Thành viên tập đoàn PKF Quốc tế
Member firm of PKF International
Số: 062/2022/BCKTHN-PB.00416

PKF
Accountants &
business advisers

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 14 tháng 06 năm 2022, từ trang 07 đến trang 58, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2021 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với 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 hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

- Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 1.4 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất với số lũy kế của Công ty đến ngày 31/12/2021 là 2.726,42 tỷ đồng (tại ngày 01/01/2021 lũy kế là 2.661,54 tỷ

đồng). Yếu tố này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

- Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 5.24(c) phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, trong năm 2021 và cho đến thời điểm phát hành báo cáo này Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (Công ty con của Công ty) về việc thông qua phương án đưa một số khoản công nợ theo dõi ngoại bảng kể từ năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 và cho các năm tiếp theo nhưng không ảnh hưởng đến việc thu hồi công nợ và quyền lợi của Công ty đối với các khoản công nợ này. Đồng thời, Chúng tôi cũng lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 7.4.e (2) liên quan quy trình thực hiện lấy ý kiến bằng văn bản và kèm theo văn bản nhắc nhở số 1010/CGDHCM-NY ngày 10/6/2022 của Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

- Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 5.7 (1) và 7.4 (f) phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, Dự án Khách sạn Sài Gòn Airport tại quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh đang được thế chấp để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty TNHH Pegasus Thăng Long. Giá trị trích lập dự phòng tại ngày 31/12/2021 được xác định trên cơ sở số dư gốc 218.295.997.573 đồng ở thuyết minh số 5.7 (1) sau khi bù trừ với số phải trả Công ty TNHH Pegasus Thăng Long số tiền 116.042.770.800 đồng ở thuyết minh số 5.20.1 (3).

- Chúng tôi lưu ý người đọc về Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang và Công ty Cổ phần One Capital Hospitality đã ký kết hợp đồng bán các khoản nợ phải thu khó đòi và các khoản nợ tiềm tàng đã được trình bày tại Thuyết minh số 7.4(d,f) trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần nêu trên của chúng tôi.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến ngoại trừ đối với báo cáo tài chính này tại ngày 31 tháng 03 năm 2021 do:

- Kiểm toán viên không thu thập được bằng chứng đầy đủ, thích hợp để đánh giá khả năng thu hồi, khả năng tiếp tục thực hiện và thu được lợi ích kinh tế trong tương lai cũng như điều chỉnh nợ gốc (nếu có) của các khoản mục "Trả trước cho người bán ngắn hạn", "Phải thu ngắn hạn khác", "Trả trước cho người bán dài hạn" và "Tài sản thiếu chờ xử lý".

- Kiểm toán viên không thu thập được bằng chứng đầy đủ để đánh giá tính hiện hữu, tính chính xác của các khoản hỗ trợ vốn và các khoản phải thu về chi phí sử dụng vốn.

Các ý kiến kiểm toán ngoại trừ đã được trình bày trong báo cáo kiểm toán năm 2020 nêu trên đã được Công ty và Công ty con xử lý, khắc phục trong báo cáo tài chính năm 2021.



Lê Viết Cường

Phó Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 2478-2018-009-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM - CHI NHÁNH PHÍA BẮC

Hà Nội, ngày 14 tháng 06 năm 2022

Đặng Ngọc Khánh

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 2505-2019-009-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

TÀI SẢN	Mã số	TM	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2021	01/01/2021
A/ TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.208.602.690.457	1.839.072.082.217
I/ Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	169.612.735.102	288.488.166.924
1. Tiền	111		84.352.071.433	116.771.422.551
2. Các khoản tương đương tiền	112		85.260.663.669	171.716.744.373
II/ Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		333.740.507.950	268.814.834.615
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.13	88.774.013.156	101.315.014.659
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	5.13	(1.563.505.206)	(42.863.029.359)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.14	246.530.000.000	210.362.849.315
III/ Các khoản phải thu ngắn hạn	130		481.454.315.299	982.339.045.193
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	62.835.788.563	149.614.498.610
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	289.771.197.577	567.193.448.947
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.4	169.600.000.000	1.413.884.169.169
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	1.200.874.691.953	2.739.990.454.469
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(1.245.636.285.484)	(3.895.843.181.943)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		4.008.922.690	7.499.655.941
IV/ Hàng tồn kho	140	5.7	195.249.791.340	277.464.050.454
1. Hàng tồn kho	141		302.374.926.023	282.318.418.016
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(107.125.134.683)	(4.854.367.562)
V/ Tài sản ngắn hạn khác	150		28.545.340.766	21.965.985.031
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	3.018.941.464	2.423.872.234
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		13.004.187.378	8.029.664.907
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.21	12.522.211.924	11.512.447.890
B/ TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.724.241.537.608	1.921.271.288.549
I/ Các khoản phải thu dài hạn	210		158.530.841.528	382.426.670.596
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	5.3	179.411.050.180	906.052.163.234
2. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	29.758.122.592	8.030.727.487
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	5.6	(50.638.331.244)	(531.656.220.125)
II/ Tài sản cố định	220		700.798.100.146	760.550.082.515
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.12	640.229.705.765	698.247.884.781
- Nguyên giá	222		994.886.397.983	1.018.235.017.707
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(354.656.692.218)	(319.987.132.926)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	60.568.394.381	62.302.197.734
- Nguyên giá	228		73.625.636.231	73.226.571.231
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(13.057.241.850)	(10.924.373.497)
III/ Bất động sản đầu tư	230	5.10	24.794.293.605	-
- Nguyên giá	231		36.155.810.460	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(11.361.516.855)	-
IV/ Tài sản dở dang dài hạn	240		276.786.556.429	212.060.440.570
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	276.786.556.429	212.060.440.570
V/ Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.15	149.028.326.148	150.655.201.840
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		142.442.751.748	133.797.746.317
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		63.853.700.000	63.853.700.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(57.268.125.600)	(46.996.244.477)
VI/ Tài sản dài hạn khác	260		414.303.419.752	415.578.893.028
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	336.455.099.328	361.768.751.901
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		61.229.192	250.067.086
3. Lợi thế thương mại	269		77.787.091.232	53.560.074.041
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.932.844.228.065	3.760.343.370.766

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Địa chỉ: Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2021	01/01/2021
C/ NỢ PHẢI TRẢ	300		1.918.894.326.564	2.525.447.088.646
I/ Nợ ngắn hạn	310		764.392.129.001	1.290.182.099.659
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.16	34.103.089.854	40.601.751.029
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.17	47.237.270.978	267.075.418.467
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.21	178.612.197.113	187.805.826.564
4. Phải trả người lao động	314		9.685.554.122	9.504.265.675
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	145.785.921.938	188.754.835.947
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.19	8.993.897.022	10.967.416.631
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20	311.676.468.918	575.663.375.154
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		22.070.421.118	-
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		3.712.500	3.712.500
10. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		6.223.595.438	9.805.497.692
II/ Nợ dài hạn	330		1.154.502.197.563	1.235.264.988.987
1. Phải trả dài hạn người bán	331	5.16	3.922.928.954	3.922.928.954
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.19	209.493.463.864	287.428.797.316
3. Phải trả dài hạn khác	337	5.20	726.665.131.420	727.422.168.274
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.22	151.231.166.911	153.301.588.029
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		63.189.506.414	63.189.506.414
D/ VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.013.949.901.501	1.234.896.282.120
I/ Vốn chủ sở hữu	410	5.23	1.013.949.901.501	1.234.896.282.120
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		6.269.828.101	6.269.828.101
3. Cổ phiếu quỹ	415		(10.000)	(10.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		110.830.404.280	110.830.404.280
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		14.345.072.839	14.345.072.839
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(2.726.416.102.714)	(2.661.535.190.623)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(2.650.446.067.004)	(2.778.200.891.828)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(75.970.035.710)	116.665.701.205
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		608.920.708.995	764.986.177.523
II/ Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.932.844.228.065	3.760.343.370.766



Phạm Thị Hồng Nhung
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 14 tháng 06 năm 2022

Vũ Xuân Dương
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Na
Người lập biểu

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Địa chỉ: Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2021	Năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	416.463.807.679	907.778.452.548
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	7.186.536.132	4.233.675.168
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		409.277.271.547	903.544.777.380
4. Giá vốn hàng bán	11	6.3	411.021.299.589	524.952.667.869
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(1.744.028.042)	378.592.109.511
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.4	21.426.362.042	284.224.146.313
7. Chi phí tài chính	22	6.5	(36.912.933)	39.954.772.492
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>13.706.970.013</i>	<i>28.696.533.102</i>
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		9.653.369.920	4.713.857.367
9. Chi phí bán hàng	25	6.6	77.126.884.709	156.534.116.800
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.7	289.881.319.252	241.731.572.664
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(337.635.587.108)	229.309.651.235
12. Thu nhập khác	31	6.8	89.071.219.426	993.927.007
13. Chi phí khác	32	6.9	27.543.452.513	13.860.862.810
14. Lợi nhuận khác	40		61.527.766.913	(12.866.935.803)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(276.107.820.195)	216.442.715.432
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.10	3.917.900.918	35.514.287.356
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		3.190.628	(24.027.560.069)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(280.028.911.741)	204.955.988.145
- LNST của cổ đông của công ty mẹ	61		(75.970.035.710)	111.310.408.273
- LNST của cổ đông không kiểm soát	62		(204.058.876.031)	93.645.579.872
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.11	(253)	371
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	6.11	(253)	371



Phạm Thị Hồng Nhung
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 14 tháng 06 năm 2022

Vũ Xuân Dương
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Na
Người lập biểu

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Địa chỉ: Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Chỉ tiêu	MS	Đơn vị tính: VND	
		Năm 2021	Năm 2020
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(276.107.820.195)	216.442.715.432
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	78.945.569.598	63.139.379.070
- Các khoản dự phòng	03	298.644.377.712	118.786.008.661
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	20.184.913	119.674.777
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(14.916.409.861)	(285.284.649.033)
- Chi phí lãi vay	06	13.706.970.013	28.696.533.102
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi	08	100.292.872.180	141.899.662.009
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	441.404.974.910	(24.060.028.062)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(20.056.508.007)	15.006.325.644
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(639.571.265.699)	23.679.863.176
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	24.718.583.343	(10.167.064.192)
Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13	12.541.001.503	(47.316.417.100)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(12.868.581.631)	(20.826.051.019)
- Thuế TNDN đã nộp	15	(6.727.215.767)	(34.135.934.876)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(9.678.860.726)	(2.221.606.532)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(109.944.999.894)	41.858.749.047
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(9.023.164.136)	(89.056.907.193)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	177.881.820	27.407.396.058
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(80.530.019.657)	(192.581.698.630)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	44.363.868.972	186.662.849.315
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	71.815.949.806
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	16.101.185.986	25.839.067.350
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(28.910.247.015)	30.086.656.707
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	20.000.000.000	-
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	-	(6.700.693.893)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(264.009.569)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	20.000.000.000	(6.964.703.462)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(118.855.246.909)	64.980.702.292
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	288.488.166.924	223.627.139.409
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(20.184.913)	(119.674.777)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	169.612.735.102	288.488.166.924



Phạm Thị Hồng Nhung
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 14 tháng 06 năm 2022

Vũ Xuân Dương
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Na
Người lập biểu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102278484 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu số 0103017634 ngày 31/05/2007, đăng ký chứng nhận doanh nghiệp thay đổi lần thứ mười chín (19) số 0102278484 ngày 05/5/2022. Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HOSE).

Vốn điều lệ: 3.000.000.000.000 đồng;

Số lượng cổ phiếu: 300.000.000 cổ phiếu;

Mệnh giá: 10.000 đồng;

Mã chứng khoán: OGC.

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

Văn phòng đại diện của Công ty tại tầng 03 tòa nhà Grandeur Palace – Giảng Võ, 138 B Giảng Võ, phường Kim Mã, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

1.2 Ngành nghề kinh doanh chính

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

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

1.3 Nhân viên

Số lao động của Công ty tại ngày 31/12/2021 là: 970 người (tại ngày 31/12/2020 là: 1.139 người).

1.4 Thông tin về hoạt động liên tục

- Số lỗ lũy kế của Công ty đến ngày 31/12/2021 là 2.726,42 tỷ đồng (tại ngày 01/01/2021 lỗ lũy kế khoảng 2.661,54 tỷ đồng). Yếu tố này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Ngoài ra, do ảnh hưởng chung của dịch bệnh Covid -19 với các đợt giãn cách xã hội trong năm 2021, doanh thu và lợi nhuận của hoạt động kinh doanh khách sạn, dịch vụ, sản xuất và kinh doanh bánh kẹo tại các Công ty con của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality bị sụt giảm đáng kể trong năm. Hiện nay, hoạt động sản xuất kinh doanh nêu trên đã dần hồi phục sau dịch bệnh Covid – 19 và Công ty đang tiếp tục thực hiện các dự án của mình cũng như đang tìm kiếm các đối tác để chuyển nhượng các dự án với giá phù hợp. Đồng thời, Công ty cũng đang tích cực làm việc với đối tác liên quan đến các khoản nợ để thu hồi. Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá và tin tưởng rằng Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở giả định rằng Công ty tiếp tục hoạt động liên tục là phù hợp.

1.5 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

Các số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

1.7 Cấu trúc công ty

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Các đơn vị trực thuộc	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	Hà Nội	Xây dựng, kinh doanh bất động sản

Công ty có các Công ty con được hợp nhất tại thời điểm 31/12/2021 bao gồm:

Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (i)	55,60%	55,60%	Hà Nội	Du lịch, Nhà hàng, Khách sạn
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	94,58%	99,99%	Hà Nội	Xây dựng, kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại Dương (ii)	69,00%	69,00%	Hà Nội	Trồng rừng, chăm sóc rừng, khai thác gỗ, sản xuất gỗ
Công ty Cổ phần Sở giao dịch hàng hóa INFO (ii)	85,00%	85,00%	Hà Nội	Sàn giao dịch hàng hóa
Công ty Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam (ii)	98,00%	98,00%	Hà Nội	Kinh doanh bất động sản

(i) Công ty Cổ phần One Capital Hospitality ("OCH") có các Công ty con được hợp nhất tại thời điểm 31/12/2021 bao gồm:

Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Tân Việt	28,59%	51,42%	Nha Trang	Kinh doanh khách sạn
Công ty Cổ phần Bánh Givral	55,42%	99,68%	Hồ Chí Minh	Sản xuất, kinh doanh các loại bánh
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	44,07%	79,26%	Hà Nội	Kinh doanh khách sạn
Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	52,26%	94,00%	Hà Nội	Truyền thông
Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang	55,60%	100,00%	Nha Trang	Kinh doanh khách sạn
Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiên (Công ty con của Công ty Cổ phần Bánh Givral)	55,41%	99,68%	Hà Nội	Sản xuất, kinh doanh các loại bánh, kem
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bình Hưng	55,04%	99,00%	Bắc Ninh	Cho thuê nhà xưởng khu công nghiệp

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Địa chỉ: Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

(ii) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương trong Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại Dương, Công ty Cổ phần Sàn giao dịch Hàng hóa INFO và Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam được xác định theo tỷ lệ vốn cam kết góp của Công ty.

Đầu tư góp vốn vào Công ty liên kết:

Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	21,00%	21,00%	Bắc Giang	Xây dựng và thu giá dịch vụ sử dụng đường bộ
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư (Công ty liên kết của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality)	23,70%	49,10%	Quảng Nam	Kinh doanh khách sạn

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC về hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ngày 22/12/2014 đã được sửa đổi, bổ sung theo Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính.

Công ty thực hiện hợp nhất Báo cáo tài chính theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước ban hành. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

3.3 Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán nhật ký chung.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

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

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn, tiền đang chuyển, vàng tiền tệ. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4.3 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ, Công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

4.4 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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 thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất, các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư sau khi mua liên quan đến các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được cần trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm: Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: Căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- 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.
- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4.5 Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

4.6 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc 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 tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được

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.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

4.7 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình 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. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 và Thông tư 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, cụ thể như sau:

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

4.8 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình 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. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Chương trình phần mềm, nhãn hiệu

Nguyên giá của phần mềm, nhãn hiệu là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Chương trình phần mềm, nhãn hiệu, website OCH được khấu hao như sau:

	Số năm
Quyền sử dụng đất/Quyền đầu tư dự án	30 - 50
Phần mềm kế toán Bravo 7.0 và 8.0	03 - 05
Nhãn hiệu OCEAN HOSPITALITY	10
Nhãn hiệu STARCITY HOTEL	10
Website OCH	05

4.9 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là nhà văn phòng làm việc và nhà xưởng do Công ty đi thuê được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê.

4.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí tập hợp bao gồm chi phí xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị, chi phí khác... và đối với các tài sản đủ điều kiện, chi phí đi vay được ghi nhận phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại tài sản cố định khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

4.11 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

4.12 Chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí trả trước khác

Các chi phí trả trước khác bao gồm: Chi phí thuê đất, chi phí bảo hiểm, chi phí thuê dài hạn mặt bằng trung tâm thương mại, văn phòng để cho thuê lại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng với thời gian theo từng hợp đồng thuê.

4.13 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

4.14 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, thuê mặt bằng...

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

4.15 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

4.16 Vốn chủ sở hữu

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

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thưởng... được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

4.17 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

4.18 Doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa, thành phẩm như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát hàng hóa, thành phẩm;
- 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 hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập 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 các 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 vào ngày lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

4.19 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

4.20 Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

4.21 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty.

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 của các quan hệ đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Tiền mặt	34.494.286.488	41.946.324.650
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	49.857.784.945	74.825.097.901
Các khoản tương đương tiền	85.260.663.669	171.716.744.373
Cộng	169.612.735.102	288.488.166.924

5.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Các bên liên quan	196.796.996	(196.796.996)	-	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ hỗ trợ và phát triển Đầu tư	196.796.996	(196.796.996)	-	-
Các bên khác	62.638.991.567	(17.135.940.439)	149.614.498.610	(92.796.265.055)
Công ty TNHH An Việt Hà Nội (i)	12.601.537.206	-	12.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Mika	6.647.496.885	(6.647.496.885)	6.647.496.885	(6.647.496.885)
Công ty Cổ phần Robot Tosy (a)	-	-	28.283.010.000	(28.283.010.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (a)	-	-	20.635.963.722	(20.635.963.722)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà	12.015.448.545	-	12.015.448.545	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	31.374.508.931	(10.488.443.554)	69.432.579.458	(37.229.794.448)
Cộng	62.835.788.563	(17.332.737.435)	149.614.498.610	(92.796.265.055)

(i) Theo hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất số 2812/2020/HĐCNTS/OCH-AV ngày 28/12/2020 giữa Bên chuyển nhượng: Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (bên A) và Bên nhận chuyển nhượng: Công ty TNHH An Việt Hà Nội (bên B). Bên A đồng ý chuyển nhượng và Bên B đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ tài sản Nhà xưởng tại thửa đất số Lô 45-1 Khu Công nghiệp Quang Minh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu của Bên A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AM665261 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 28/07/2008 và Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp điều chỉnh ngày 18/06/2018.

Ngày 27/01/2021, Bên A đã nhận được văn bản của Cơ quan chức năng về việc "tạm dừng mọi biến động (giao dịch chuyển nhượng mua, bán, cho tặng, cầm cố, thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất..) đối với thửa đất số Lô 45-1, khu công nghiệp Quang Minh, Thị trấn Quang Minh, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội". Ngày 22/12/2021, Bên A đã nhận được văn bản của Cơ quan chức năng về việc "thông báo kết quả xác minh sự việc". Theo đó, Bên A được tiếp tục thực hiện các biến động liên quan đến thửa đất theo quy định của pháp luật.

(a) Là các khoản nợ khó đòi Công ty trích lập dự phòng 100% đã được xử lý theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14/6/2022, chi tiết tại Thuyết minh số 5.24 (c).

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Địa chỉ: Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

5.3 Trả trước cho người bán**5.3.1 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Các bên khác	289.771.197.577	(20.958.083.870)	567.193.448.947	(169.196.320.184)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (1)	181.608.284.269	-	181.608.284.269	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành An (2) (a)	-	-	144.000.000.000	(144.000.000.000)
Công ty Luật TNHH Key Việt Nam (3) (a)	-	-	10.000.000.000	(10.000.000.000)
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Topcare (4) (a)	-	-	10.000.000.000	(10.000.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (5)	19.404.797.700	-	16.141.569.700	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư (6)	38.567.900.000	(19.285.000.000)	38.567.900.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Phúc Trường	6.000.000.000	-	57.629.897.595	-
Công ty Cổ phần Thiết bị và Công nghệ Xây dựng Key Group	-	-	60.289.459.760	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc (SCD)	-	-	21.420.380.800	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	44.190.215.608	(1.673.083.870)	27.535.956.823	(5.196.320.184)
Cộng	289.771.197.577	(20.958.083.870)	567.193.448.947	(169.196.320.184)

(1) Số dư trả trước cho người bán Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà phản ánh:

- Khoản ứng trước để thi công Dự án Khách sạn StarCity Nha Trang của Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang (Công ty con của OCH). Hiện tại, Dự án đã hoàn thành và Công ty đang thực hiện các thủ tục, hồ sơ quyết toán với nhà thầu, giá trị ứng trước của dự án này là: 138.324.122.712 đồng.

- Khoản ứng trước để thi công Dự án StarCity Westlake Hà Nội của Công ty Cổ phần Viptour Togi (Công ty con của OCH). Hiện tại, Dự án đang triển khai, chưa hoàn thành, giá trị đã ứng trước của dự án này là 43.284.161.557 đồng. Hiện nay, Công ty vẫn đang đôn đốc thực hiện quyết toán với tổng thầu - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà và các nhà thầu khác có liên quan.

(2) Số dư các khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thành An liên quan đến việc thi công Dự án "Trung tâm Thương mại, Văn phòng và Khách sạn" tại Khu trung tâm Cột đồng hồ, Thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

(3) Phản ánh số tiền chi tư vấn pháp lý cho Công ty liên quan đến các Dự án kinh doanh Bất động sản.

(4) Phản ánh số tiền tạm ứng thực hiện gói thầu cung cấp và lắp đặt thiết bị cho dự án "Trung tâm Thương mại, Văn phòng và Khách sạn" tại Khu trung tâm Cột đồng hồ, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

(5) Phản ánh khoản tiền thừa đã chuyển cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội theo hợp đồng mua bán căn hộ tại Dự án Starcity Lê Văn Lương.

(6) Đây là khoản đặt cọc để nhận chuyển nhượng 3.853.010 cổ phần của Công ty Cổ phần Viptour – Togi (Công ty con của OCH), tương ứng với 19% số cổ phần còn lại trong Công ty con này của OCH, trong đó bao gồm số tiền: 18.267.900.000 đồng trong tài khoản đồng sở hữu giữa Công ty và Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư mở tại Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (OceanBank). Tại ngày

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Địa chỉ: Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

30/08/2016, Công ty đã có biên bản làm việc với Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư về việc đồng ý chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng, Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư có trách nhiệm hoàn trả lại tiền và sử dụng toàn bộ cổ phiếu của Công ty Cổ phần Viptour - Togi làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả tiền của Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư. Ngày 03/06/2022, OCH đã ký kết hợp đồng số 01/2022/HĐMBN về việc bán khoản nợ phải thu 20.300.000.000 đồng của Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng khoản phải thu trên cơ sở bù trừ với số tiền bán nợ thu được 1.015.000.000 đồng.

(a) Là các khoản nợ khó đòi Công ty trích lập dự phòng 100% đã được xử lý theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14/6/2022, chi tiết tại Thuyết minh số 5.24 (c).

5.3.2 Trả trước cho người bán dài hạn

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Các bên khác	179.411.050.180	(44.383.247.680)	906.052.163.234	(525.401.136.561)
Công ty TNHH VNT (7)	78.027.802.500	-	528.016.082.500	(230.000.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Liên Việt (8) (a)	-	-	145.000.000.000	(145.000.000.000)
Công ty Cổ phần BSC Việt Nam (9) (a)	-	-	20.934.944.173	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp TM BMC Hà Nội (10)(a)	-	-	66.000.000.000	(66.000.000.000)
Công ty Cổ phần Licogi 19 (11) (a)	57.000.000.000	-	57.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (12)	44.383.247.680	(44.383.247.680)	49.083.247.680	(44.383.247.680)
Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội (13)	-	-	40.017.888.881	(40.017.888.881)
Cộng	179.411.050.180	(44.383.247.680)	906.052.163.234	(525.401.136.561)

(7) Số dư trả trước người bán dài hạn VNT phản ánh:

- Khoản tiền ứng trước với số tiền 78.027.802.500 đồng về việc tham gia thực hiện dự án "Xây dựng công viên hồ điều hòa thuộc khu đô thị Tây Nam Hà Nội" với tổng mức đầu tư của dự án là khoảng 1.865 tỷ đồng. Công ty đã ký hợp đồng và nhận tiền góp vốn vào dự án trên từ Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thành Đồng để cùng thực hiện dự án với số tiền 200 tỷ đồng như trình bày tại Thuyết minh 5.20.2(10).

Ngày 19/2/2021, Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty đã có Nghị quyết số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ thông qua chủ trương chấm dứt hợp tác đầu tư và rút vốn của Công ty tại Dự án Công viên Hồ Điều Hòa để tái cơ cấu khoản nợ với Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thành Đồng theo phương án thỏa thuận với Công ty TNHH VNT.

(8) Khoản tiền ứng trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Liên Việt để nhận chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty này tại Dự án Gia Định Plaza.

(9) Khoản tiền chuyển cho Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương ("Ocean Bank") để mua lại quyền tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Phú từ Công ty Cổ phần BSC Việt Nam với tỷ lệ góp vốn là 11,6%. Khoản đầu tư này được Công ty chuyển nhượng quyền tham gia góp vốn lại cho Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng như trình bày tại Thuyết minh số 5.20.1(6).

(10) Phản ánh khoản tiền ứng trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Thương mại BMC Hà Nội để thực hiện dự án "Khu Siêu thị, Văn phòng Giao dịch Thương mại và Nhà ở" tại 317 Trường Chinh, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Địa chỉ: Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

(11) Phản ánh khoản tiền góp vốn cùng Công ty Cổ phần Licogi 19 để hai bên lập Liên doanh hợp tác đầu tư thực hiện dự án “Xây dựng Tòa nhà hỗn hợp - Văn phòng Thương mại và Nhà ở” tại đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Công ty đã ký hợp đồng và nhận tiền góp vốn từ Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội như trình bày tại Thuyết minh số 5.20.2(9) để cùng thực hiện dự án trên.

(12) Là khoản tiền đã ứng trước với số tiền 44.383.247.680 đồng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh để cùng thực hiện dự án “Trung tâm thiết kế thời trang và cao ốc văn phòng cho thuê” (Dự án Lega Fashion House) của công ty này. Công ty đã thực hiện thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh vào ngày 09/06/2015 và đang đơn đốc thu hồi khoản công nợ này. Theo biên bản cam kết giữa các bên, khoản công nợ này khi thu hồi được sẽ là nguồn để thực hiện thanh toán cho khoản vay với Công ty Cổ phần Viptour - Togi.

(13) Khoản ứng trước với số tiền 40.017.888.881 đồng để nhận chuyển nhượng toàn bộ 5 tầng Trung tâm thương mại của Dự án Hanoi Time Tower tại lô đất CT10-11, khu đô thị Văn Phú, quận Hà Đông, Hà Nội.

(a) Là các khoản nợ khó đòi Công ty trích lập dự phòng 100% đã được xử lý theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14/6/2022, chi tiết tại Thuyết minh số 5.24 (c).

5.4 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Các bên khác	169.600.000.000	(161.490.000.000)	1.413.884.169.169	(1.251.683.169.169)
Công ty TNHH TM và Du lịch Tràng Tiền Nha Trang (ii)	162.200.000.000	(154.090.000.000)	162.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Robot Tosy (i)	6.000.000.000	(6.000.000.000)	6.000.000.000	(6.000.000.000)
Công ty Cổ phần Truyền thông TV Shopping (i)	1.400.000.000	(1.400.000.000)	1.400.000.000	(1.400.000.000)
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà (i) (a)	-	-	480.782.169.169	(480.782.169.169)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (i) (a)	-	-	380.500.000.000	(380.500.000.000)
Công ty TNHH Gió Hát (i) (a)	-	-	199.001.000.000	(199.001.000.000)
Công ty Cổ phần Bảo Linh (i) (a)	-	-	75.000.000.000	(75.000.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Nguyên (i) (a)	-	-	69.000.000.000	(69.000.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (a)	-	-	40.000.000.000	(40.000.000.000)
Các khoản phải thu về cho vay khác (i)	-	-	1.000.000	-
Cộng	169.600.000.000	(161.490.000.000)	1.413.884.169.169	(1.251.683.169.169)

(i) Phản ánh các khoản Công ty hỗ trợ vốn ngắn hạn cho các đối tác này theo hợp đồng hỗ trợ vốn, chi phí sử dụng vốn cho các hợp đồng này từ 10%/năm đến 13%/năm, có thời hạn từ 6 tháng đến 01 năm kể từ ngày bắt đầu.

Biện pháp bảo đảm của các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn gồm:

- Khoản phải thu về cho vay của Công ty Cổ phần Bảo Linh có tài sản đảm bảo là: 2.900.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Tài chính Phúc Thịnh và 2.550.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Dược phẩm Trung ương 2 (gồm: 75.200 cổ phiếu thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Bảo Linh và 2.474.800 cổ phiếu đang

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Địa chỉ: Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

được Công ty Cổ phần Bảo Linh thực hiện các thủ tục nhận chuyển nhượng từ Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Đất Việt).

- Các khoản phải thu về cho vay của các đối tượng còn lại được đảm bảo bằng tín chấp.

(ii) Phản ánh khoản tiền Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang (Công ty con của OCH) chuyển cho Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tràng Tiền Nha Trang vay năm 2014. Ban Lãnh đạo Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang đang làm việc với Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tràng Tiền Nha Trang và các bên có liên quan để có biện pháp đôn đốc, thu hồi đối với khoản công nợ nêu trên. Khoản lãi phải thu tương ứng với số dư nợ gốc này là 35.552.260.551 đồng như trình bày 5.5.2(14). Ngày 04/06/2022, Công ty TNHH Một Thành viên Sao Hôm Nha Trang (Công ty con của OCH) đã ký kết hợp đồng số 04.06/2022/HĐMB/SHNT-HĐS về việc bán khoản nợ phải thu Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tràng Tiền Nha Trang số dư gốc 162.200.000.000 đồng và số tiền lãi 35.552.260.551 đồng. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang đã thực hiện trích lập dự phòng khoản phải thu trên cơ sở bù trừ với số tiền bán nợ thu được 8.110.000.000 đồng.

(a) Là các khoản nợ khó đòi Công ty trích lập dự phòng 100% đã được xử lý theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14/6/2022, chi tiết tại Thuyết minh số 5.24 (c).

5.5 Phải thu khác

5.5.1 Phải thu dài hạn khác

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Các bên khác	29.758.122.592	(6.255.083.564)	8.030.727.487	(6.255.083.564)
Ký quỹ, ký cược	2.651.839.770	-	1.767.643.923	-
Các khoản khác	27.106.282.822	(6.255.083.564)	6.263.083.564	(6.255.083.564)
Cộng	29.758.122.592	(6.255.083.564)	8.030.727.487	(6.255.083.564)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Địa chỉ: Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

5.5.2 Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Các bên liên quan	14.663.642.060	(72.000.000)	14.591.642.060	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư - IOC	14.663.642.060	(72.000.000)	14.591.642.060	-
Các bên khác	1.186.211.049.893	(1.041.696.135.601)	2.725.398.812.409	(2.376.829.206.641)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (1) (a)	-	-	672.814.500.000	(672.814.500.000)
Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh (2) (a)	-	-	270.150.000.000	(270.150.000.000)
Công ty TNHH VNT (3) (a)	201.200.820.000	(201.200.820.000)	227.153.878.667	(227.153.878.667)
Chi phí sử dụng vốn từ các hợp đồng hỗ trợ vốn (4) (a)	-	-	140.417.352.953	(140.417.352.953)
Công ty TNHH VNT (Dự án Xây dựng công viên hồ điều hòa thuộc đô thị Tây Nam Hà Nội) (5)	72.000.000.000	-	72.000.000.000	-
Công ty TNHH Phát triển Thương mại và Đầu tư Việt Nam (6) (a)	-	-	56.768.170.073	(56.768.170.073)
Dự án "Trung tâm Thương mại, Văn phòng và Khách sạn" tại TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh (7) (a)	-	-	46.160.529.126	(24.061.707.388)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Liên Việt (8) (a)	-	-	40.000.000.000	(40.000.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng (9) (a)	-	-	35.515.056.108	(35.515.056.108)
Ông Hà Trọng Nam (10)	586.131.347.928	(586.131.347.928)	586.131.347.928	(586.131.347.928)
Bà Hứa Thị Bích Hạnh (11)	56.794.444.446	(56.794.444.446)	56.794.444.446	(56.794.444.446)
Công ty TNHH Quản lý và Khai thác tài sản Trảng An (12)	35.366.666.665	(35.366.666.665)	21.106.666.666	(21.106.666.666)
Phải thu ứng tiền cho các cá nhân tại Công ty Viptour-Togi (13)	99.440.000.000	(99.440.000.000)	99.440.000.000	(46.240.000.000)
Phải thu lãi cho vay Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Trảng Tiền Nha Trang (14)	35.552.260.551	(35.552.260.551)	35.552.260.551	-
Tài khoản giao dịch chứng khoán tại Công ty CP Chứng khoán TM và Công nghiệp Việt Nam	25.724.265.388	-	33.988.257.664	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Thương mại BMC Hà Nội (a)	-	-	28.002.299.999	(28.002.299.999)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn (a)	-	-	10.010.000.000	(10.010.000.000)
Ký quỹ, ký cược	2.181.848.626	(27.953.923)	62.075.024.788	-
Các khoản phải thu khó đòi, tạm ứng cho CBCNV Công ty mẹ và các phải thu khác (15)	69.637.547.663	(27.182.642.088)	169.243.998.652	(161.663.782.413)
Cộng	1.200.874.691.953	(1.041.768.135.601)	2.739.990.454.469	(2.376.829.206.641)

(1) Số dư phải thu khác của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (OTL) (Công ty con của Công ty) với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (SDCON) phản ánh:

- Khoản đặt cọc với số tiền 313.349.250.000 đồng để thi công Dự án tòa nhà chung cư cao cấp Starcity Center theo hợp đồng nguyên tắc giữa hai bên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

- Khoản đầu tư mua trái phiếu SDCON với số tiền gốc: 141.000.000.000 đồng, lãi trái phiếu: 32.465.250.000 đồng (tính từ ngày 26/04/2012 đến ngày 18/12/2014). Số trái phiếu này đã đáo hạn vào 18/12/2014. SDCON chưa thanh toán gốc và lãi cho Công ty.

- Các khoản hỗ trợ vốn ngắn hạn không có tài sản đảm bảo với số tiền lần lượt là 56 tỷ đồng và 130 tỷ đồng. Thời gian hỗ trợ vốn là 9-10 ngày, lãi suất là 10,5%/năm. Hai khoản hỗ trợ vốn này đã lần lượt đến hạn thanh toán vào ngày 27 tháng 10 năm 2014 và ngày 30 tháng 11 năm 2014. Theo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 02/BB-ĐHĐCĐ ngày 02 tháng 3 năm 2015, OTL quyết định miễn lãi cho toàn bộ khoản tiền hỗ trợ vốn và đặt cọc thi công đối với SDCON.

(2) Phản ánh khoản tiền hợp tác đầu tư của Công ty với Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh (Bình Dương Xanh) với mục đích đầu tư cổ phiếu ngắn hạn của Công ty Cổ phần Tài chính và Đầu tư Gia Phát (Gia Phát). Theo đó, Công ty sẽ được hưởng tỷ lệ lợi tức tối thiểu là 9,5%/năm trên số tiền đầu tư. Khoản hợp tác đầu tư này có thời hạn ban đầu là 01 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Ngày 07/4/2016, Hội đồng Quản trị đã có Nghị quyết số 014/2016/HĐQT-OGC thông qua chủ trương không tiếp tục thực hiện đầu tư vào cổ phiếu Gia Phát và sẽ thu hồi lại khoản hợp tác đầu tư này. Ngày 21/10/2019, Công ty đã hoàn tất thủ tục nhận cầm cố 27.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Tài chính và Đầu tư Gia Phát thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh để làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán khoản nợ này (Chi tiết tại thuyết minh số 5.15.2 (5)).

(3) Số dư phải thu khác từ Công ty TNHH VNT (VNT) phản ánh:

Tại OCH:

- Khoản OCH phải thu VNT với giá trị 201.200.820.000 đồng, đây là khoản phải thu theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 3008/2013/ĐTĐT/VNT-OCH ngày 30 tháng 8 năm 2013 để thực hiện "Dự án khu số 1 thuộc Khu đô thị mới phía Nam Thành phố Bắc Giang" với VNT. Ngày 19 tháng 10 năm 2015 hai bên đã lập biên bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng hợp tác kinh doanh, VNT có nghĩa vụ phải hoàn trả số tiền OCH đã góp vốn.

(4) Khoản lãi phải thu từ các hợp đồng hỗ trợ vốn ngắn hạn.

(5) Khoản tiền ứng trước với tổng số tiền 72.000.000.000 đồng của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long cho Công ty TNHH VNT về việc tham gia thực hiện Dự án "Xây dựng Công viên Hồ điều hòa thuộc Khu đô thị Tây Nam Hà Nội". Tại ngày 28/2/2022, Công ty nhận được công văn số 2802/2022/CV-VNT của Công ty TNHH VNT về việc đã tìm được đối tác về việc hợp tác dự án và hoàn trả tiền cho Công ty TNHH VNT để thanh toán tiền cho Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long.

(6) Khoản tiền phải thu Công ty TNHH Phát triển Thương mại và Đầu tư Việt Nam (Phát triển Việt Nam) cho giao dịch giải chấp hơn 2.461.210 cổ phiếu OCH thuộc quyền sở hữu của Công ty để thanh toán khoản nợ của Phát triển Việt Nam tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

(7) Phản ánh chi phí Công ty đã đầu tư vào Dự án "Trung tâm Thương mại, Văn phòng và Khách sạn" tại TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Trong năm 2016, UBND tỉnh Quảng Ninh đã có văn bản thu hồi dự án và chấp thuận về việc hoàn trả các khoản tiền Công ty đã ký quỹ cho các Dự án tại Quảng Ninh và hoàn trả một phần các khoản chi phí mà Công ty đã đầu tư. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã được hoàn trả một phần chi phí đã đầu tư theo kết quả kiểm tra giai đoạn một của UBND tỉnh Quảng Ninh đã thực hiện bù trừ với số tiền là 32.747.730.000 đồng, chi tiết tại Thuyết minh 5.20.1(5).

(8) Khoản tiền phải thu của Công ty OTL liên quan đến việc chuyển nhượng toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của Công ty OTL đối với phần vốn góp vào Dự án Thạch Thất cho bên nhận chuyển nhượng là Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Liên Việt.

(9) Công ty thực hiện chuyển khoản 35.515.056.108 đồng cho Công ty Cổ phần Lam Hồng.

(10) Khoản ứng trước cho ông Hà Trọng Nam (Bên liên quan trước đây của Công ty) theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 2510/2010/HĐ-CNCP ngày 25 tháng 10 năm 2010 về việc Công ty nhận chuyển

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

nhượng 634.700 cổ phần của Công ty Cổ phần Tràng Tiền từ một nhóm cổ đông do ông Hà Trọng Nam làm đại diện. Tại ngày 05 tháng 06 năm 2015, Công ty đã ký phụ lục hợp đồng số 05 với ông Hà Trọng Nam. Theo đó, hai bên thỏa thuận dừng thực hiện chuyển nhượng cổ phần và ông Hà Trọng Nam có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ gốc và lãi tối đa trong vòng 3 năm kể từ ngày ký kết phụ lục.

Khoản phải thu gốc và lãi phải thu đã được trích lập dự phòng 100% theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 số 01/2015/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 6 năm 2015. Công ty đã yêu cầu ông Hà Trọng Nam bổ sung tài sản dùng để đảm bảo cho khoản công nợ phải thu. Tuy nhiên đến thời điểm lập báo cáo này, ông Hà Trọng Nam chưa thực hiện theo quy định và chưa hoàn trả thêm khoản công nợ này. Công ty vẫn tiến hành các thủ tục để thu hồi gốc và lãi khoản phải thu trên.

(11) Khoản phải thu của Bà Hứa Thị Bích Hạnh gồm:

- Khoản tiền 40.000.000.000 đồng chuyển cho bà Hạnh theo Hợp đồng góp vốn đầu tư số 16/2012/HĐGV-OCH ngày 06 tháng 03 năm 2012 để kinh doanh chứng khoán, với thời hạn 12 tháng, Hợp đồng hết hạn từ 31/03/2013 và được gia hạn đến 31/03/2015.

- Khoản tiền 16.794.444.446 đồng là tiền lãi tính từ ngày 07/03/2012 đến ngày 31/03/2015 trên khoản tiền chuyển cho bà Hứa Thị Bích Hạnh theo hợp đồng góp vốn đầu tư số 16/2012/HĐGV-OCH ngày 06 tháng 03 năm 2012 nêu trên.

(12) Khoản phải thu Công ty TNHH Quản lý và Khai thác Tài sản Tràng An bao gồm:

- Khoản tiền 20.000.000.000 đồng là khoản đặt cọc theo hợp đồng số 33/2014/HĐĐC/OCH-TA với Công ty TNHH Quản lý và Khai thác tài sản Tràng An ngày 09 tháng 9 năm 2014 để thuê văn phòng. Theo Công văn số 08A/2016/CV-OCH ngày 15 tháng 01 năm 2016, Hợp đồng đặt cọc đã chấm dứt và Công ty TNHH Quản lý và Khai thác tài sản Tràng An phải hoàn lại số tiền đặt cọc trên cho Công ty Cổ phần One Capital Hospitality.

- Khoản tiền 15.366.666.665 đồng là lãi phải thu của khoản tiền 20.000.000.000 đồng nêu trên tính từ ngày nhận đặt cọc là ngày 10 tháng 9 năm 2015 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Ngày 22/11/2021, Công ty Cổ phần One Capital Hospitality đã nhận được Bản án phúc thẩm số 180/2021/KDTM - PT ngày 10/11/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội về việc tranh chấp đòi tiền theo Biên bản thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng đặt cọc giữa Công ty Cổ phần One Capital Hospitality - Công ty TNHH Kiến trúc và Xây dựng Tràng An. Theo quyết định của bản án, Công ty TNHH Kiến trúc và Xây dựng Tràng An có nghĩa vụ phải hoàn trả cho Công ty Cổ phần One Capital Hospitality số tiền đặt cọc và tiền lãi phát sinh trên số tiền đặt cọc trên.

(13) Khoản ứng trước của Công ty Cổ phần Viptour – Togi (Công ty con của OCH) cho các cá nhân để mua cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại Đại Dương theo hợp đồng đặt mua chứng khoán chưa niêm yết ngày 20 tháng 5 năm 2012 và khoản tạm ứng cho cá nhân khác. Theo điều khoản hợp đồng, thời hạn sang tên chuyển nhượng cổ phiếu là trong vòng 10 ngày kể từ ngày 29 tháng 11 năm 2014. Trong trường hợp không sang tên được cổ phiếu, các cá nhân này sẽ phải hoàn trả cho Công ty số tiền đặt trước cộng tiền lãi sử dụng khoản đặt trước tính từ ngày Công ty chuyển tiền cho các cá nhân đến ngày trả lại tiền.

(14) Chi tiết theo Thuyết minh số 5.4 (ii).

(15) Phản ánh các khoản tạm ứng phục vụ sản xuất kinh doanh của Cán bộ nhân viên (trong đó có các cán bộ nhân viên đã nghỉ việc tại Công ty và các Công ty con) và các khoản phải thu khác. Công ty đã đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu này trên cơ sở nguyên tắc thận trọng và trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.

(a) Là các khoản nợ khó đòi Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (Công ty con của Công ty) trích lập dự phòng 100% đã được xử lý theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14/6/2022, chi tiết tại Thuyết minh số 5.24 (c).

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Địa chỉ: Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

5.6 Nợ xấu

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	1.253.999.770.494	(1.245.636.285.484)	4.327.309.481.174	(3.895.843.181.943)
Phải thu về cho vay ngắn hạn	169.600.000.000	(161.490.000.000)	1.413.884.169.169	(1.251.683.169.169)
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	17.430.380.092	(17.332.737.435)	92.833.093.054	(92.796.265.055)
Phải thu ngắn hạn khác	1.041.768.135.601	(1.041.768.135.601)	2.623.587.992.826	(2.376.829.206.641)
Tài sản thiếu chờ xử lý	4.008.922.690	(3.853.080.337)	7.499.655.941	(5.338.220.894)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	20.958.083.870	(20.958.083.870)	189.504.570.184	(169.196.320.184)
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	234.248.241	(234.248.241)	-	-
				-
b) Dài hạn	50.638.331.244	(50.638.331.244)	914.082.890.721	(531.656.220.125)
Trả trước cho người bán dài hạn	44.383.247.680	(44.383.247.680)	906.052.163.234	(525.401.136.561)
Phải thu dài hạn khác	6.255.083.564	(6.255.083.564)	8.030.727.487	(6.255.083.564)
Cộng	1.304.638.101.738	(1.296.274.616.728)	5.241.392.371.895	(4.427.499.402.068)

Tình hình biến động dự phòng phải thu khó đòi:

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Số dư đầu năm	4.427.499.402.068	4.869.648.927.387
Tăng/giảm trong năm	(3.131.224.785.340)	(442.149.525.319)
Số dư cuối năm	1.296.274.616.728	4.427.499.402.068

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng mua đang đi đường	-	-	176.000	-
Nguyên liệu, vật liệu	36.689.441.471	-	16.539.916.233	-
Công cụ, dụng cụ	1.983.895.569	-	2.199.049.471	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	252.312.017.642	(107.107.594.335)	251.604.290.374	(4.854.367.562)
Thành phẩm	2.140.627.630	-	1.766.228.894	-
Hàng hoá (ii)	9.248.943.711	(17.540.348)	10.208.757.044	-
Cộng	302.374.926.023	(107.125.134.683)	282.318.418.016	(4.854.367.562)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Địa chỉ: Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

(i) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Dự án Saigon Ariport Plaza(1)	218.295.997.573	(102.253.226.773)	218.099.633.941	-
Dự án Oceanmart Can Lộc - Hà Tĩnh (2)	9.871.825.480	(4.854.367.562)	9.871.825.480	(4.854.367.562)
Dự án StarCity Lê Văn Lương	13.268.640.000	-	13.268.640.000	-
Dự án công trình Trung tâm hội nghị 800 chỗ - Nghệ An	5.919.952.503	-	5.919.952.503	-
Dự án Nam Đàn Plaza	3.527.157.992	-	3.527.157.992	-
Dự án khác	1.428.444.094	-	917.080.458	-
	252.312.017.642	(107.107.594.335)	251.604.290.374	(4.854.367.562)

(1) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là chi phí dự án Saigon Airport (tên gọi khác là Dự án Starcity Airport) tại Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Pegasus Thăng Long, bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và chi phí xây dựng lũy kế của dự án. Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Công ty số 41/2015/NQ-HĐQT ngày 29/10/2015 thống nhất: Dừng thi công Dự án Khách sạn Saigon Airport Plaza để tìm đối tác chuyển nhượng. Ngày 25/05/2022, Công ty đã nhận được Bản án phúc thẩm số 65/2022/KDTM-PT ngày 04/05/2022 của Tòa án Nhân dân thành phố Hà Nội về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng. Khoản vay của Công ty TNHH Pegasus Thăng Long đã được chuyển nhượng cho 1 đối tượng khác và dự án được thế chấp để bảo lãnh cho khoản vay. Trong trường hợp Công ty TNHH Pegasus Thăng Long không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì đối tượng nhận chuyển nhượng nợ có quyền đề nghị kê biên, phát mại tài sản. Giá trị dự phòng tại ngày 31/12/2021 được xác định là chênh lệch giữa giá bù trừ với số phải trả Công ty TNHH Pegasus Thăng Long ở thuyết minh số 5.20.1(3).

(2) Ngày 29 tháng 05 năm 2018, Công ty đã ký hợp đồng với một đối tác về việc chuyển nhượng toàn bộ Dự án Tổ hợp Thương mại, Tài chính, Dịch vụ và Nhà ở Huyện Can Lộc với giá chuyển nhượng là 5 tỷ đồng. Tại thời điểm 31/12/2021, việc chuyển nhượng dự án chưa hoàn thành.

(ii) Số dư tại thời điểm 31/12/2021 bao gồm hàng hóa và quyền kinh doanh, khai thác, sử dụng 06 căn phòng Khách sạn StarCity Nha Trang tại các Công ty con. Khách sạn đã hoàn thành và đưa vào kinh doanh từ ngày 15/01/2016. Công ty đang tiếp tục tìm kiếm khách hàng để chuyển nhượng các căn hộ trên trong thời gian tới.

5.8 Chi phí trả trước

5.8.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Chi phí bảo hiểm	607.585.698	488.377.667
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	571.681.011	225.593.862
Chi phí sửa chữa, cải tạo, bảo trì	-	72.831.059
Chi phí trả trước về thuê văn phòng, cửa hàng, nhà xưởng	126.793.905	254.379.399
Các khoản khác	1.712.880.850	1.382.690.247
Cộng	3.018.941.464	2.423.872.234

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

5.8.2 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Chi phí thuê dài hạn Trung tâm Thương mại tại làng Quốc tế Thăng Long (1)	151.849.196.844	155.837.474.783
Chi phí thuê dài hạn Trung tâm Thương mại Ninh Bình Plaza (2)	45.104.295.883	74.540.454.612
Chi phí thuê dài hạn VNT Tower 19 Nguyễn Trãi (3)	75.931.708.047	72.920.865.092
Chi phí xây dựng và sửa chữa chợ Nhật Tân (4)	9.692.827.609	9.902.304.036
Chi phí thuê dài hạn tại Starcity Lê Văn Lương - Vneco (5)	14.645.833.327	15.025.833.331
Chi phí liên quan thuê đất tại KCN - VSIP Bắc Ninh (6)	14.955.298.001	-
Các khoản khác	24.275.939.617	33.541.820.047
Cộng	336.455.099.328	361.768.751.901

(1) Hợp đồng cho thuê mặt bằng dài hạn giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương về việc cho thuê toàn bộ 02 khu thương mại có diện tích lần lượt là 8.124,08 m² và 211,4 m² tại phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Bên thuê sử dụng diện tích thuê để kinh doanh, khai thác dịch vụ thương mại và các mục đích khác. Thời hạn thuê được xác định bắt đầu từ ngày hai bên ký Biên bản bàn giao diện tích thuê và đến hết thời hạn còn lại của Dự án theo quyết định giao đất số 643/QĐ-UBND ngày 02/02/2010 của UBND thành phố Hà Nội.

(2) Hợp đồng thuê diện tích mặt bằng giữa Công ty Cổ phần Ninh Bình Plaza và Công ty về việc cho thuê tầng 1 (diện tích 1.906 m²) và tầng 2 (diện tích 800 m²) Khách sạn Ninh Bình Plaza tại Thành phố Ninh Bình. Mục đích sử dụng: Để làm trung tâm thương mại, văn phòng làm việc và các mục đích khác phù hợp với chức năng của tòa nhà. Thời hạn thuê: Bắt đầu kể từ ngày bên cho thuê bàn giao mặt bằng cho bên thuê cho đến hết thời hạn bên cho thuê được quyền sử dụng đất xây dựng khách sạn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD526021 cấp ngày 29/01/2011.

(3) Hợp đồng thuê sàn thương mại giữa Công ty TNHH VNT và Công ty về việc Công ty thuê toàn bộ diện tích sàn dùng làm trung tâm thương mại từ tầng 1 đến tầng 4 tòa nhà VNT TOWER tại số 19, Nguyễn Trãi, phường Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội. Tổng diện tích sàn thương mại là 3.219 m². Mục đích thuê: làm dịch vụ cho thuê mặt bằng và các mục đích khác phù hợp với quy hoạch kiến trúc công trình, tuân thủ pháp luật. Thời hạn thuê: Toàn bộ thời gian còn lại của tòa nhà theo dự án đầu tư được ghi nhận tại Giấy chứng nhận đầu tư số 01121000314 của UBND thành phố Hà Nội ngày 15/10/2010.

(4) Phản ánh chi phí liên quan đến công tác đền bù giải phóng mặt bằng xây dựng mà Công ty đã đầu tư. Công ty đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh về vấn đề đầu tư, quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Nhật Tân tại ngõ 464 Âu Cơ, phường Nhật Tân, Quận Tây Hồ, Hà Nội ngày 29/06/2018. Theo đó, hai bên thỏa thuận cùng hợp tác đầu tư, quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Nhật Tân theo nội dung các văn bản, hồ sơ pháp lý được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Thời gian hợp tác từ ngày Hợp đồng có hiệu lực cho tới hết thời hạn Công ty được quyền quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Nhật Tân. Thời hạn hợp tác nêu trên sẽ được điều chỉnh theo sự thỏa thuận của hai Bên hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

(5) Hợp đồng thuê diện tích mặt bằng giữa Công ty Cổ phần thương mại Vneco và Công ty về việc cho thuê một phần của tầng 5 của tòa Starcity số 23 (số cũ là 81) Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội với tổng diện tích thuê là 750 m². Mục đích thuê: Kinh doanh và làm khu tiện ích thể thao. Toàn bộ thời gian còn lại của tòa nhà theo dự án đầu tư được ghi nhận tại Giấy chứng nhận đầu tư số 01121000868 của UBND Thành phố Hà Nội ngày 14/07/2010.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Địa chỉ: Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

(6) Hợp đồng cho thuê đất giữa Công ty TNHH VSIP Bắc Ninh và Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bình Hưng về việc cho thuê thửa đất diện tích 12.885 m² tại xã Đại Đồng, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh. Mục đích sử dụng: Đất khu công nghiệp. Thời hạn thuê đến hết ngày 30/11/2057.

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất, Quyền đầu tư dự án VND	Chương trình phần mềm VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2021	70.000.000.000	3.226.571.231	73.226.571.231
Mua trong năm	-	399.065.000	399.065.000
Số dư tại 31/12/2021	70.000.000.000	3.625.636.231	73.625.636.231
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
Số dư tại 01/01/2021	8.860.759.498	2.063.613.999	10.924.373.497
Khấu hao trong năm	1.772.151.900	360.716.453	2.132.868.353
Số dư tại 31/12/2021	10.632.911.398	2.424.330.452	13.057.241.850
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số dư tại 01/01/2021	61.139.240.502	1.162.957.232	62.302.197.734
Số dư tại 31/12/2021	59.367.088.602	1.201.305.779	60.568.394.381

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay là 0 đồng;
- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2021 là 1.441.892.549 đồng, tại ngày 31/12/2020 là 1.555.892.549 đồng.

5.10 Bất động sản đầu tư

	Số đầu năm VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Số cuối năm VND
NGUYÊN GIÁ				
Nhà văn phòng làm việc và nhà xưởng	-	36.155.810.460	-	36.155.810.460
	-	36.155.810.460	-	36.155.810.460
GIÁ TRỊ HAO MÒN				
Nhà văn phòng làm việc và nhà xưởng	-	11.361.516.855	-	11.361.516.855
	-	11.361.516.855	-	11.361.516.855
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Nhà văn phòng làm việc và nhà xưởng	-	24.794.293.605	-	24.794.293.605
	-	24.794.293.605	-	24.794.293.605

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Xây dựng cơ bản	276.786.556.429	212.060.440.570
Dự án Licogi 19 (i)	13.731.265.507	13.575.305.115
Dự án 25 Trần Khánh Dư (i)	16.422.107.909	16.422.107.909
Dự án Nhà máy Tân Phú Trung (1)	70.189.265.578	-
Dự án StarCity Westlake Hà Nội (2) (i)	171.184.160.168	171.184.160.168
Chi phí thực hiện dự án khác	5.259.757.267	10.878.867.378
Cộng	276.786.556.429	212.060.440.570

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, căn cứ vào các thông tin mà Công ty có được tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất Công ty đã thực hiện đánh giá một cách thận trọng, tính khả thi và tính hiệu quả các Dự án của Công ty và tin tưởng các dự án này sẽ tiếp tục được triển khai, không bị suy giảm giá trị và Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế trong tương lai.

(1) Dự án Nhà máy Tân Phú Trung được thực hiện bởi Công ty Cổ phần Bánh Givral (Công ty con của OCH).

Thửa đất số: 315, 488; Tờ bản đồ số: 59,60 xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi (theo tài liệu 2005); Địa chỉ thửa đất: Lô C5-12, đường N8, thuộc Khu C5 Khu Công nghiệp Tân Phú Trung, Xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, TPHCM; Diện tích: 18.000,32 m².

(2) Dự án StarCity Westlake Hà Nội được thực hiện bởi Công ty Cổ phần Viptour - Togi (Công ty con của OCH).

Tên Dự án: StarCity Westlake Hà Nội; Địa điểm: Số 10 Trấn Vũ, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội; Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Viptour-Togi; Tổng mức đầu tư: 230.000.000.000 đồng; Quy mô dự án: Khách sạn đạt tiêu chuẩn 5 sao, gồm 03 tầng hầm và 09 tầng nổi tương đương với 20.940 m² sàn xây dựng; Thời gian dự kiến thực hiện: 24 tháng tính từ ngày bàn giao mặt bằng công trình đủ điều kiện thi công và Tổng thầu nhận đủ hồ sơ thiết kế, tạm ứng và thanh toán theo đúng hợp đồng; Tình trạng thực hiện của dự án: Bắt đầu thi công từ năm 2013, dự án đã xong tầng hầm và bê tông trụ đỡ mái bằng tầng một. Dự án tạm dừng triển khai trong giai đoạn từ năm 2014 đến năm 2019.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Địa chỉ: Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

5.12	Tăng/giảm tài sản cố định hữu hình Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	TSCĐ khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ						
Số dư tại 01/01/2021	823.305.746.290	154.227.092.910	31.834.751.213	876.093.810	7.991.333.484	1.018.235.017.707
Mua trong năm	-	5.676.882.773	2.841.215.454	-	106.000.909	8.624.099.136
Đầu tư XDCB hoàn thành	(100.066.336.457)	68.666.428.514	1.869.851.679	298.593.040	4.908.584.503	(24.322.878.721)
Thanh lý, nhượng bán	(5.347.055.759)	(2.302.783.580)	-	-	-	(7.649.839.339)
Giảm khác	-	(800)	-	-	-	(800)
Số dư tại 31/12/2021	717.892.354.074	226.267.619.817	36.545.818.346	1.174.686.850	13.005.918.896	994.886.397.983
GIÁ TRỊ HAO MÓN						
Số dư tại 01/01/2021	185.524.327.183	108.219.748.783	18.951.338.429	739.806.141	6.551.912.390	319.987.132.926
Khấu hao trong năm	16.799.129.693	16.569.805.315	3.608.837.600	126.497.149	4.015.191.950	41.119.461.707
Thanh lý, nhượng bán	(4.147.118.835)	(2.302.783.580)	-	-	-	(6.449.902.415)
Số dư tại 31/12/2021	198.176.338.041	122.486.770.518	22.560.176.029	866.303.290	10.567.104.340	354.656.692.218
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Số dư tại 01/01/2021	637.781.419.107	46.007.344.127	12.883.412.784	136.287.669	1.439.421.094	698.247.884.781
Số dư tại 31/12/2021	519.716.016.033	103.780.849.299	13.985.642.317	308.383.560	2.438.814.556	640.229.705.765

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại 31/12/2021 là 218.658.016.786 đồng, tại 31/12/2020 là 319.835.280.499 đồng;

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2021 là 66.085.856.083 đồng, tại 31/12/2020 là 67.405.590.450 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Địa chỉ: Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

5.13 Chứng khoán kinh doanh	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá hợp lý VND	Giá hợp lý VND
Các khoản đầu tư khác	88.774.013.156	(1.563.505.206)	27.297.000.000	9.194.550.000
Đầu tư danh mục chứng khoán qua Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Bông Sen (1) (i)	46.000.000.000	-	46.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội (2)	28.860.425.847	(1.563.425.847)	27.297.000.000	(42.862.950.000)
Công ty Cổ phần Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh (i)	3.571.425.000	-	3.571.425.000	-
Đầu tư danh mục chứng khoán khác (i)	10.342.162.309	(79.359)	1.316.589.659	(79.359)
Cộng	88.774.013.156	(1.563.505.206)	27.297.000.000	9.194.550.000

(1) Theo hợp đồng quản lý đầu tư số 10/20-01 ngày 27/10/2020 giữa OCH với Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Bông Sen, OCH đã thực hiện chuyển 46 tỷ đồng để ủy thác đầu tư cho Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Bông Sen.

(2) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty nắm giữ 8,59% quyền sở hữu trong PVR và 25% quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty xác định quyền sở hữu này chỉ là tạm thời và Công ty sẽ chuyển nhượng các khoản đầu tư này trong tương lai gần. Do vậy, các khoản đầu tư này được phân loại và trình bày tại khoản mục "Chứng khoán kinh doanh" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

(i) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Địa chỉ: Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

5.14	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	31/12/2021		01/01/2021	
		Giá gốc VND	Giá trị ghi số VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi số VND
	Ngắn hạn	246.530.000.000	246.530.000.000	210.362.849.315	210.362.849.315
	Tiền gửi có kỳ hạn	246.530.000.000	246.530.000.000	210.362.849.315	210.362.849.315
	Cộng	246.530.000.000	246.530.000.000	210.362.849.315	210.362.849.315
5.15	Đầu tư tài chính dài hạn				
5.15.1	Đầu tư vào các công ty liên kết và đơn vị khác			31/12/2021	01/01/2021
		Giá trị ghi số VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Giá hợp lý (i) VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND
	Đầu tư vào công ty liên kết	193.029.147.484	142.442.751.748		193.029.147.484
	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang (*)	104.228.000.000	142.442.751.748		104.228.000.000
	Công ty Cổ phần dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư	88.801.147.484	-		88.801.147.484
	Cộng	193.029.147.484	142.442.751.748	193.029.147.484	133.797.746.317

(i) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

(*) Theo thỏa thuận tại Hợp đồng BOT số 52/HĐ.BOT-BGTVT ngày 03/10/2014 giữa Bộ Giao thông vận tải và Liên danh các nhà đầu tư, Lợi nhuận của Nhà đầu tư được tính trên phần vốn chủ sở hữu tham gia dự án theo quy định nhân (x) tỷ suất lợi nhuận cho nhà đầu tư. Lợi nhuận của nhà đầu tư Dự án được tính từ

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Địa chỉ: Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

khi Công trình dự án hoàn thành, được nghiệm thu và đưa vào khai thác. Tỷ suất lợi nhuận được xác định là 12%/năm. Thời gian hoàn vốn dự kiến là 15 năm 3 tháng (từ tháng 07/2016 đến tháng 09/2031).

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá hợp lý (i) VND	Giá hợp lý (i) VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	63.853.700.000	(57.268.125.600)		(46.996.244.477)
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	4.423.700.000	(1.571.266.373)		(399.407.966)
Công ty Cổ phần Kính mắt Hà Nội	11.430.000.000	(11.430.000.000)		(3.497.831.075)
Công ty Cổ phần Bảo Linh	11.220.000.000	(9.486.859.227)		(9.486.859.227)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vneco Hà Nội	22.000.000.000	(22.000.000.000)		(22.000.000.000)
Công ty Cổ phần Truyền thông TV Shopping	11.250.000.000	(11.250.000.000)		(11.250.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	2.000.000.000	-		-
Các khoản đầu tư khác	1.530.000.000	(1.530.000.000)		(362.146.209)
Cộng	63.853.700.000	(57.268.125.600)	-	(46.996.244.477)

(i) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

5.15.2 Các thông tin về cầm cố, nhận cầm cố cổ phiếu

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đã sử dụng một số cổ phiếu do Công ty nắm giữ đi cầm cố, đồng thời nhận cầm cố cổ phiếu từ công ty khác và cổ phiếu đang bị kê biên xử lý như sau:

	<u>31/12/2021</u>
	Số lượng CP
Cầm cố cổ phiếu của OCH tại:	
Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng (1)	7.000.000
Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh (2)	8.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc Dân (3)	3.987.517
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (4)	19.339.902
Tổng	<u>38.327.419</u>
Nhận cầm cố cổ phiếu:	
Công ty Cổ phần Tài chính và Đầu tư Gia Phát (5)	27.000.000
Công ty Cổ phần Tài chính Phúc Thịnh (6)	2.900.000
Công ty Cổ phần Dược phẩm Trung ương 2 (6)	2.550.000
Tổng	<u>32.450.000</u>

(1) Công ty đã sử dụng 7 triệu cổ phiếu OCH thuộc sở hữu của Công ty để đảm bảo cho hợp đồng vay ngắn hạn giữa Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng và Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương - Chi nhánh Hà Nội liên quan đến khoản tiền nhận góp vốn từ Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng để cùng thực hiện Dự án "Xây dựng công viên hồ điều hòa thuộc khu đô thị Tây Nam Hà Nội" (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.20.2(10)).

(2) Công ty đã sử dụng 8 triệu cổ phiếu OCH thuộc sở hữu của Công ty để đảm bảo nghĩa vụ tài chính của Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Xây dựng Long Sơn ("Long Sơn") theo Biên bản cam kết 3 bên số 01/2014/BBCK-3 ngày 29/09/2014.

(3) Công ty sử dụng 3.987.517 cổ phiếu OCH thuộc sở hữu của Công ty để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ khoản lãi vay còn lại chưa thanh toán cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân (chi tiết tại thuyết minh số 5.20.2(12)).

(4) Công ty đã sử dụng 19.339.902 cổ phiếu OCH thuộc sở hữu của Công ty đảm bảo cho hợp đồng vay giữa Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang (BOT) - Công ty liên kết của Công ty và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam để thực hiện Dự án "Đầu tư xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 1 đoạn Hà Nội - Bắc Giang theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (BOT)".

(5) Ngày 21/10/2019, Công ty đã hoàn tất thủ tục nhận cầm cố 27.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Tài chính và Đầu tư Gia Phát thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh để làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán khoản nợ 270,15 tỷ Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh (Chi tiết tại thuyết minh số 5.5.2(2)).

(6) Công ty nhận cầm cố tài sản đảm bảo cho khoản hỗ trợ vốn với Công ty Cổ phần Bảo Linh là: 2.900.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Tài chính Phúc Thịnh và 2.550.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Dược phẩm Trung ương 2 (Trong đó: 75.200 cổ phiếu thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Bảo Linh, số còn lại: 2.474.800 cổ phiếu đang được Công ty Cổ phần Bảo Linh thực hiện các thủ tục nhận chuyển nhượng từ đối tác).

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Địa chỉ: Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

5.16 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Các bên khác	34.103.089.854	34.103.089.854	40.601.751.029	40.601.751.029
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	940.670.171	940.670.171	1.240.670.171	1.240.670.171
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - Công ty TNHH	1.410.566.240	1.410.566.240	1.410.566.240	1.410.566.240
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Hà Nội	2.283.573.871	2.283.573.871	3.103.573.871	3.103.573.871
Phải trả cho các đối tượng khác	29.468.279.572	29.468.279.572	34.846.940.747	34.846.940.747
Cộng	34.103.089.854	34.103.089.854	40.601.751.029	40.601.751.029

5.17 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Các bên khác	47.237.270.978	47.237.270.978	267.075.418.467	267.075.418.467
Công ty TNHH VNT (1)	-	-	220.000.000.000	220.000.000.000
Khách hàng mua căn hộ trả trước tiền (2)	14.667.005.284	14.667.005.284	14.675.445.284	14.675.445.284
Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông (3)	13.705.514.600	13.705.514.600	13.705.514.600	13.705.514.600
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (4)	6.630.600.000	6.630.600.000	6.630.600.000	6.630.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất động sản Trí Nguyễn	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
Các đối tượng khác	7.234.151.094	7.234.151.094	7.063.858.583	7.063.858.583
Cộng	47.237.270.978	47.237.270.978	267.075.418.467	267.075.418.467

(1) Phản ánh khoản nhận ứng trước liên quan đến việc Công ty nhận làm tổng thầu cho Công ty TNHH VNT tại dự án "Khu đô thị số 1 thuộc khu đô thị mới phía Nam Thành phố Bắc Giang". Theo Nghị quyết số 009/2016 ngày 22/03/2016 của Hội đồng Quản trị về việc thông qua chủ trương thanh lý hợp đồng tổng thầu. Tại ngày 28/9/2021, Công ty đã tiến hành thanh lý và bù trừ công nợ tại Thuyết minh 5.5.2(3), 5.3.2(7).

(2) Phản ánh số tiền thanh toán theo tiến độ mua căn hộ tại dự án "Star City Lê Văn Lương" mà Công ty chưa hoàn thành thủ tục bàn giao căn hộ cho người mua.

(3) Phản ánh khoản nhận ứng trước từ Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông liên quan đến gói thầu "Lập dự án chuẩn bị đầu tư, thiết kế, cung cấp công nghệ và thi công xây dựng công trình dự án trung tâm hội nghị 800 chỗ, văn phòng làm việc và thương mại Phương Đông" tại Nghệ An. Gói thầu hiện nay đã hoàn thành nhưng chưa được chủ đầu tư nghiệm thu.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Địa chỉ: Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

(4) Phản ánh các khoản nhận ứng trước từ Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương ("Oceanbank") liên quan đến Hợp đồng số 06/2013/HĐTT/OCEAN BANK-OGC về việc xây dựng Tòa nhà Nam Đàn Plaza tại Nghệ An nêu tại Thuyết minh số 5.7.

5.18 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Trích trước chi phí Công trình Khách sạn StraCity Nha Trang (i)	124.699.261.042	151.923.948.430
Trích trước giá vốn hợp đồng xây dựng	2.397.911.784	2.397.911.784
Chi phí trích trước khác	18.688.749.112	34.432.975.733
Cộng	145.785.921.938	188.754.835.947

(i) Năm 2016, Công ty TNHH Sao Hâm Nha Trang (Công ty con của OCH) tạm ghi nhận tăng Nguyên giá tài sản cố định đối với Công trình Khách sạn Starcity Nha Trang theo dự toán. Giá trị tài sản tạm tăng này lớn hơn chi phí xây dựng cơ bản đã tập hợp được. Do đó, Công ty tạm trích trước để hạch toán tăng giá trị tài sản. Hiện nay, việc quyết toán toàn bộ Công trình Khách sạn Starcity Nha Trang giữa Công ty và các nhà thầu chưa hoàn thành.

5.19 Doanh thu chưa thực hiện**5.19.1 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê mặt bằng	8.993.897.022	10.967.416.631
Cộng	8.993.897.022	10.967.416.631

5.19.2 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Công ty CP Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Wincommerce (1)	205.000.982.649	210.524.897.709
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phú Nguyên (2)	-	72.298.636.440
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh (3)	4.492.481.215	4.605.263.167
Cộng	209.493.463.864	287.428.797.316

(1) Phản ánh khoản tiền nhận được từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Wincommerce còn được phản ánh vào doanh thu các năm tới theo hợp đồng cho thuê dài hạn sàn trung tâm thương mại Làng Quốc tế Thăng Long. Số tiền đã nhận trước về cho thuê ban đầu là 258.340.000.000 đồng.

(2) Khoản tiền nhận được từ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phú Nguyên còn được phản ánh vào doanh thu các năm tới theo hợp đồng cho thuê dài hạn sàn Văn phòng và Trung tâm thương mại tại tầng 1 và tầng 2 Khách sạn Ninh Bình Plaza. Trong năm 2021, Công ty đã nhận lại quyền cho thuê đối với mặt bằng cho thuê này để thu hồi một phần khoản công nợ hỗ trợ vốn cho Phú Nguyên như trình bày tại Thuyết minh số 5.4.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Địa chỉ: Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

(3) Phản ánh khoản tiền nhận được từ Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh được phản ánh vào doanh thu các năm tới theo hợp đồng hợp tác đầu tư, quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Nhật Tân. Số tiền đã nhận trước về hợp tác kinh doanh 5.000.000.000 đồng theo thời gian trên Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh (chi tiết tại thuyết minh số 5.8.2(4)).

5.20 Các khoản phải trả khác

5.20.1 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Các bên khác	311.676.468.918	311.676.468.918	575.663.375.154	575.663.375.154
Tài sản thừa chờ giải quyết	23.720.120	23.720.120	4.830.262	4.830.262
Kinh phí công đoàn	962.688.583	962.688.583	147.539.307	147.539.307
Bảo hiểm xã hội	24.619.121	24.619.121	44.750.908	44.750.908
Bảo hiểm y tế	322.976.494	322.976.494	6.349.020	6.349.020
Bảo hiểm thất nghiệp	6.043.465	6.043.465	-	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	7.839.053.457	7.839.053.457	7.167.450.563	7.167.450.563
Phải trả do quá hạn hợp đồng (1)	113.459.623.428	113.459.623.428	137.249.639.873	137.249.639.873
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (2)	18.631.317.025	18.631.317.025	63.518.492.489	63.518.492.489
Phải trả Công ty TNHH Pegasus Thăng Long (3)	116.042.770.800	116.042.770.800	116.042.770.800	116.042.770.800
Công ty TNHH VNT (4)	-	-	72.000.000.000	72.000.000.000
Trung tâm Phát triển Quý đất TP. Hạ Long (5)	-	-	32.747.730.000	32.747.730.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng (6)	-	-	18.788.834.489	18.788.834.489
Công ty Cổ phần BSC Việt Nam (7)	6.131.655.786	6.131.655.786	6.131.655.786	6.131.655.786
Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực (8)	-	-	69.936.515.970	69.936.515.970
Phải trả khác	48.232.000.639	48.232.000.639	51.876.815.687	51.876.815.687
Cộng	311.676.468.918	311.676.468.918	575.663.375.154	575.663.375.154

(1) Phản ánh khoản tiền phạt do thanh lý hợp đồng trước hạn mà Công ty tạm trích trước hoặc có nghĩa vụ phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Giáo dục và Quốc tế Thần Đồng, Công ty TNHH Gió Hát, Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà, Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội và Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà.

(2) Số dư đầu kỳ phản ánh khoản phải trả cho Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương ("Oceanbank") do thanh lý hợp đồng cho thuê mặt bằng tại Dự án Starcity Lê Văn Lương và Tòa nhà VNT 19 Nguyễn Trãi. Theo bản án phúc thẩm, Công ty phải trả cho Oceanbank là 44.003.583.710 đồng và lãi chậm trả kể từ ngày Oceanbank có đơn yêu cầu thi hành án. Theo thông báo số 164/TB-CCTHADS ngày 16/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự Quận Ba Đình về việc thi hành án: số tiền thu được từ việc bán 8.500.000 cổ phiếu OCH đã thanh toán cho các đối tượng nêu tại Thuyết minh này và Thuyết minh số 5.20.1(8).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Số dư cuối kỳ phản ánh khoản phải trả của Công ty TNHH Sao Hôm Nha Trang (Công ty con của OCH) cho Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương theo Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 10 - 0047/2011/PLHĐTĐ1-OCEANBANK01 ngày 31 tháng 08 năm 2016 về việc cơ cấu lại khoản vay của công ty này. Khoản vay được cơ cấu lại với kỳ hạn trả nợ đầu tiên ngày 31/08/2016 và kỳ hạn trả nợ cuối cùng ngày 31/05/2032, Số dư lãi vay ngắn hạn phải trả đến 31/12/2021 là: 18.631.317.025 đồng, số dư lãi vay dài hạn phải trả đến 31/12/2021 là: 172.523.776.412 đồng.

Chi tiết hợp đồng vay xem tại Thuyết minh số 5.22.

(3) Công ty và Công ty TNHH Pegasus Thăng Long ("Pegasus Thăng Long") có thỏa thuận hợp tác kinh doanh với các nội dung chính gồm:

- Hai bên hợp tác để cùng nhau đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khách sạn nằm trong Dự án Sài Gòn Airport Plaza, tại số 01, đường Bạch Đằng, phường 2, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Quy mô góp vốn: Pegasus Thăng Long góp 60% tổng giá trị góp vốn;
- Thời gian hợp tác kinh doanh: Kể từ ngày ký cho đến khi Các bên đã hoàn thành mọi quyền và nghĩa vụ cam kết theo hợp đồng và thực hiện thanh lý hợp đồng;
- Phương thức phân chia kết quả: Sau khi Dự án hoàn thành, Pegasus Thăng Long sẽ được hưởng 60% lợi nhuận từ việc khai thác Dự án.
- Theo Nghị quyết HĐQT số 06/2019/TLNQ-HĐQT ngày 28/06/2019 của HĐQT Công ty Cổ phần One Capital Hospitality thống nhất thoái 100% vốn của OCH tại dự án Starcity Airport (tương ứng 40% vốn góp vào dự án) với mức giá chuyển nhượng 100% dự án tối thiểu là 322,5 tỷ đồng (đã bao gồm VAT). Trong đó bao gồm 40% phần vốn của OCH và 60% của Công ty TNHH Pegasus Thăng Long.

(4) Phản ánh khoản tiền phải trả Công ty TNHH VNT ("VNT") liên quan việc VNT ủy quyền cho Công ty thực hiện chuyển nhượng 2.700.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương ("ORC") (nay là Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Wincommerce) thuộc sở hữu của VNT. Tại ngày 28/9/2021, Công ty đã thực hiện thanh lý và bù trừ với công nợ tại Thuyết minh 5.5.2 (3).

(5) Khoản nhận bồi hoàn chi phí đền bù giải phóng mặt bằng Công ty đã chi trả cho Dự án "Cột đồng hồ", tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh do UBND Thành Phố Hạ Long thu hồi lại dự án.

(6) Phản ánh khoản tiền nhận ứng trước của Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng về việc chuyển nhượng quyền tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Phú để triển khai dự án "Khu dân cư Hưng Phú".

(7) Phản ánh khoản chênh lệch còn phải trả liên quan đến giao dịch chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Trung tâm Văn hóa Thể thao Giải trí Hà Nội.

(8) Phản ánh khoản tiền phải trả Công ty Tài chính Cổ phần Điện Lực ("EVNFC") liên quan đến hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng 20 triệu cổ phiếu của OCH thuộc sở hữu của Công ty. Theo phán quyết của bản án đã có hiệu lực pháp luật của tòa án nhân dân có thẩm quyền về tranh chấp giữa Công ty và EVNFC liên quan đến giao dịch này thì Công ty phải trả cho EVNFC số tiền là 22.579.000.000 đồng và lãi chậm thi hành án tính từ ngày EVNFC có đơn yêu cầu thi hành án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

5.20.2 Phải trả dài hạn khác

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Các bên khác	726.665.131.420	726.665.131.420	727.422.168.274	727.422.168.274
Lãi vay phải trả Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (2)				
Công ty CP Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội (9)	220.500.000.000	220.500.000.000	220.500.000.000	220.500.000.000
Công ty CP Giáo dục và Quốc tế Thần Đồng (10)	200.000.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty TNHH Gió Hát (11)	70.067.483.056	70.067.483.056	70.067.483.056	70.067.483.056
Ngân hàng TMCP Quốc Dân (NCB) (12)	33.393.653.218	33.393.653.218	37.397.910.222	37.397.910.222
Công ty CP Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà (13)	23.373.788.160	23.373.788.160	23.373.788.160	23.373.788.160
Phải trả khác	6.806.430.574	6.806.430.574	4.889.918.065	4.889.918.065
Cộng	726.665.131.420	726.665.131.420	727.422.168.274	727.422.168.274

(9) Phản ánh khoản tiền nhận góp vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội vào dự án "Đầu tư, xây dựng và kinh doanh tòa nhà hỗn hợp văn phòng và căn hộ" tại khu đất có diện tích khoảng 4.632 m2 đường Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

(10) Phản ánh khoản tiền nhận góp vốn của Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng về việc hợp tác đầu tư để cùng thực hiện dự án "Xây dựng công viên hồ điều hòa thuộc khu đô thị Tây Nam Hà Nội". Như trình bày tại Thuyết minh số 5.15.2(1). Công ty đã sử dụng 7 triệu cổ phần Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (công ty con của Công ty) để làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của Công ty cho Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần đồng trong hợp đồng hợp tác đầu tư.

(11) Phản ánh khoản còn phải trả Công ty TNHH Gió Hát ("Gió Hát") về tiền nhận góp vốn từ công ty này vào dự án "Cột đồng hồ", tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Trong năm 2014, Công ty và Gió Hát đã thỏa thuận về việc chấm dứt hợp đồng hợp tác đầu tư và phải hoàn trả khoản nhận góp vốn vào dự án này từ Gió Hát. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, hai bên vẫn trong quá trình làm việc để xác định các nghĩa vụ tài chính liên quan.

(12) Phản ánh khoản phải trả Ngân hàng TMCP Quốc Dân ("NCB") về chi phí lãi vay trong hạn của khoản nợ gốc 444.988.280.000 đồng theo Biên bản làm việc giữa NCB và OGC ngày 12/12/2017. Khoản phải trả này có thời hạn trả nợ đến hết ngày 31/12/2027. Như đã trình bày tại Thuyết minh số 5.15.2(3). Công ty đã sử dụng 3.987.517 cổ phần Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (Công ty con của Công ty) để làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ khoản chi phí lãi vay này.

(13) Phản ánh khoản nhận ứng trước từ Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà (Mạnh Hà) để nhận toàn bộ quyền tài sản của Công ty tại thỏa thuận đặt cọc về việc nhận chuyển nhượng khu thương mại thuộc dự án SSG Tower tại thành phố Hồ Chí Minh từ Công ty Cổ phần SSG Văn Thánh. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty và Mạnh Hà đang làm việc để thanh lý hợp đồng trên, khoản tiền còn lại Công ty nhận được từ Công ty Cổ phần SSG Văn Thánh sẽ được sử dụng để hoàn trả cho Mạnh Hà.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Địa chỉ: Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

5.21 Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước	Số phải thu cuối năm VND	Số phải nộp cuối năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số phải thu đầu năm VND	Số phải nộp đầu năm VND
Thuế giá trị gia tăng	2.273.127.397	1.484.299.317	14.205.683.140	14.712.063.435	1.791.000.000	495.791.625
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	103.885.311	75.056.191	-	28.829.120
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.975.407.104	3.925.713.495	6.727.215.767	3.387.401.885	9.692.600.167	6.982.720.440
Thuế thu nhập cá nhân	28.847.723	759.191.680	3.541.802.826	3.302.620.774	28.847.723	998.373.732
Thuế nhà đất và tiền thuế đất (i)	244.829.700	104.480.823.110	8.511.848.743	12.694.313.073	-	100.053.529.080
Các loại thuế khác (i)	-	67.962.169.511	58.380.822	(11.226.032.234)	-	79.246.582.567
Cộng	12.522.211.924	178.612.197.113	33.148.816.609	22.945.423.124	11.512.447.890	187.805.826.564

(i) Tại ngày 31/12/2021, Công ty Cổ phần Viptour - Togi (Công ty con của OCH) đang phản ánh một khoản thuế đất phải trả với số tiền 166,3 tỷ đồng bao gồm 98,6 tỷ đồng là tiền thuế đất và 67,7 tỷ đồng là tiền phạt do chậm nộp thuế liên quan đến dự án Khách sạn StarCity Westlake tại số 10 Đường Trần Vũ, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội (Công ty Cổ phần Viptour – Togi được miễn 11,3 tỷ đồng tiền phạt chậm nộp thuế năm 2020 theo Nghị quyết 406/NQ-UBTVQH ngày 19/10/2021). Ngoài ra, Công ty Cổ phần Tân Việt (Công ty con của OCH) đang phản ánh một khoản thuế đất phải trả với số tiền thuế đất là 5,9 tỷ đồng.

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Địa chỉ: Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

5.22 Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	31/12/2021		Trong năm		01/01/2021	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngân hàng	151.231.166.911	151.231.166.911	-	2.070.421.118	153.301.588.029	153.301.588.029
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (1)	151.231.166.911	151.231.166.911	-	2.070.421.118	153.301.588.029	153.301.588.029
Cộng	151.231.166.911	151.231.166.911	-	2.070.421.118	153.301.588.029	153.301.588.029

(1) Khoản vay dài hạn của Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang (Công ty con của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality) theo Hợp đồng số 0047/2011/HĐTD1-OCEANBANK kèm các phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng với các thông tin như sau:

- + Hạn mức tín dụng: 342 tỷ đồng;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn đầu tư xây dựng Dự án Khách sạn Sao Hôm tại địa chỉ số 72-74 Trần Phú, phường Lộc Thọ, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;
- + Lãi suất cho vay: Thả nổi có điều chỉnh;
- + Thời hạn vay: 31/08/2016 đến 28/02/2033;
- + Hình thức đảm bảo tiền vay: Tài sản hình thành trong tương lai bao gồm toàn bộ tài sản gắn liền trên đất thuê tại địa chỉ số 72-74 đường Trần Phú, phường Lộc Thọ, Thành Phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa thuộc Dự án Khách sạn Sao Hôm theo Giấy chứng nhận đầu tư số: 37121000223 do UBND Tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 24/12/2010.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Địa chỉ: Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

5.23 Vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu		Vốn khác của chủ sở hữu		Cổ phiếu quỹ		Quỹ đầu tư phát triển		Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		LNST chưa phân phối		Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		Tổng cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại 01/01/2020	3.000.000.000.000	1.286.825.481	(10.000)	110.830.404.280	14.345.072.839	(2.849.941.470.651)	477.387.559.608	753.908.381.557								
Chia cổ tức bằng cổ phiếu tại Công ty con	-	4.983.002.620	-	-	-	(4.983.002.620)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức tại Công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Điều chỉnh do thoái vốn tại Công ty con trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Điều chỉnh lợi ích tại Công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2020	3.000.000.000.000	6.269.828.101	(10.000)	110.830.404.280	14.345.072.839	(2.661.535.190.623)	764.986.177.523	1.234.896.282.120								
Số dư tại 01/01/2021	3.000.000.000.000	6.269.828.101	(10.000)	110.830.404.280	14.345.072.839	(2.661.535.190.623)	764.986.177.523	1.234.896.282.120								
Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	-	(75.970.035.710)	(204.058.876.031)	(280.028.911.741)								
Trích lập quỹ	-	-	-	-	-	-	(211.200.000)	(211.200.000)								
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(2.456.284.146)	(2.456.284.146)								
Công ty con	-	-	-	-	-	-	(389.963.517)	(389.963.517)								
Điều chỉnh lợi nhuận	-	-	-	-	-	-	51.050.855.166	51.050.855.166								
Ảnh hưởng do thoái vốn OCH	-	-	-	-	-	-	-	-								
Tăng/giảm khác	-	-	-	-	-	(9.356.984.215)	-	(9.356.984.215)								
Số dư tại 31/12/2021	3.000.000.000.000	6.269.828.101	(10.000)	110.830.404.280	14.345.072.839	(2.726.416.102.714)	608.920.708.995	1.013.949.901.501								

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
Vốn góp cuối năm	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

Cổ phiếu

	31/12/2021 Cổ phiếu	01/01/2021 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	300.000.000	300.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	300.000.000	300.000.000
Cổ phiếu phổ thông	300.000.000	300.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	1	1
Cổ phiếu phổ thông	1	1
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	299.999.999	299.999.999
Cổ phiếu phổ thông	299.999.999	299.999.999
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/Cổ phiếu)</i>	10.000	10.000

5.24 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**a) Tài sản đi thuê ngoài****Tại Công ty mẹ**

Công ty có hợp đồng thuê mặt bằng với Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội toàn bộ 02 khu thương mại có diện tích lần lượt là 8.124,08 m² và 211,4 m² tại phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Công ty có hợp đồng thuê diện tích mặt bằng với Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Phú Nguyên về việc cho thuê tầng 1 (diện tích 1.906 m²) và tầng 2 (diện tích 800 m²) Khách sạn Ninh Bình Plaza tại Thành phố Ninh Bình.

Tài sản thuê khác, xem chi tiết tại Thuyết minh số 5.8.

Tại Công ty Cổ phần One Capital Hospitality

Hợp đồng cho thuê mặt bằng văn phòng giữa Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hưng Phú và Công ty Cổ phần One Capital Hospitality về việc thuê 505m² tại Tầng 03 Tòa nhà Grandeur Palace Giảng Võ 138B Giảng Võ, phường Kim Mã, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội. Bên thuê sử dụng cho mục đích làm văn phòng. Thời hạn thuê xác định bắt đầu ngày 10/03/2021 đến ngày 31/05/2024.

Tại Công ty Cổ phần Tân Việt

Công ty ký Hợp đồng thuê đất Số 66/2004/HĐTĐ với Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Khánh Hòa ngày 10 tháng 11 năm 2004 tại 12 Đường Trần Phú, Phường Hương Xuân, Thành Phố Nha Trang để sử dụng vào mục đích xây dựng Khách sạn, Dịch vụ Du lịch từ năm 2001 đến năm 2051, Diện tích khu đất thuê là 5.226,8m². Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Địa chỉ: Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Công ty ký Hợp đồng thuê đất Số 75/2004/HĐTĐ với Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Khánh Hòa ngày 23 tháng 12 năm 2004 tại 14 Đường Trần Phú, Phường Hương Xuân, Thành Phố Nha Trang để sử dụng vào mục đích xây dựng Khách sạn, Nhà hàng và các Dịch vụ Du lịch theo phương án phối hợp khối hai Khách sạn 12 và 14 Trần Phú từ năm 2004 đến năm 2050, Diện tích khu đất thuê là 1.773,5m². Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Tại Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang

Công ty ký Hợp đồng thuê đất Số 90/2011/HĐTĐ với Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Khánh Hòa ngày 16 tháng 09 năm 2011 tại địa chỉ 72-74 Đường Trần Phú, Phường Lộc Thọ, Thành Phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa để sử dụng vào mục đích thực hiện Khách sạn Starcity Nha Trang từ năm 2005 đến năm 2055, Diện tích khu đất thuê là 2.453,4 m². Theo Hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Tại Công ty Cổ phần Bánh Givral

Công ty ký Hợp đồng thuê đất số 02/KCN-HĐTĐ-2021 với Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình ngày 04/04/2011 để thuê khu đất II Lô 1B, Đường Lê Trọng Tấn, KCN Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích khu đất thuê là 5.697,6 m², thời hạn thuê đất đến ngày 17/06/2047. Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định.

Hợp đồng cho thuê đất giữa Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc (SCD) và Công ty Cổ phần Bánh Givral về việc cho thuê thửa đất diện tích 18.000,32 m² tại Lô C5, KCN Tân Phú Hưng, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, TP HCM. Bên thuê sử dụng diện tích thuê để thực hiện dự án đầu tư. Thời hạn thuê được xác định từ ngày 24/12/2020 đến ngày 16/12/2054.

Tại Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền

Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền ký các hợp đồng thuê văn phòng tại số 35 Tràng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội và thuê đất, nhà xưởng tại Khu Công nghiệp Vĩnh Tuy, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội và cửa hàng theo hợp đồng thuê hoạt động. Theo Hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê mặt bằng hàng tháng, quý theo hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Tại Công ty Cổ phần Viptour Togi

Công ty ký Hợp đồng thuê đất với UBND Thành phố Hà Nội theo Quyết định số 3270/QĐ-UBND ngày 22/05/2013 để thuê đất tại số 10 Trần Vũ, Phường Quán Thánh, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, thời gian thuê 50 năm kể từ ngày 26/03/2009. Hình thức thuê đất trả tiền một lần cho toàn bộ thời gian thuê. Tuy nhiên, đến thời điểm 31/12/2021, Công ty vẫn chưa thực hiện thanh toán hết tiền thuê đất cho cơ quan Nhà nước.

Tại Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bình Hưng

Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bình Hưng ký Hợp đồng thuê đất số VSIPBN-LA-0714 ngày 12/04/2011 với Công ty TNHH VIP Bắc Ninh để thuê lô đất 027B, Khu công nghiệp đô thị và dịch vụ VSIP Bắc Ninh, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh, diện tích khu đất thuê là 12.885 m², thời hạn thuê đất đến ngày 30/11/2057.

b) Tài sản thuê ngoài

Chi tiết xem tại Thuyết minh 5.19.2.

c) Nợ khó đòi đã xử lý

Trong năm 2021, Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (Công ty con của Công ty) đã thực hiện xử lý tài chính đối với một số khoản nợ phải thu khó đòi đã được trích lập dự phòng 100% thông qua phê duyệt của ĐHCĐ kèm theo tờ trình.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Địa chỉ: Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Chi tiết đối tượng công nợ theo dõi ngoại bảng:

Tên đối tượng	Năm xử lý	31/12/2021	01/01/2021
		Giá trị VND	Giá trị VND
<u>TAI CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG</u>		2.598.197.464.056	45.015.403.579
Phải thu về cho vay ngắn hạn		1.154.283.169.169	-
Công ty CP TM & Đầu tư Mạnh Hà	2021	480.782.169.169	-
Công ty CP đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	2021	380.500.000.000	-
Công ty TNHH Gió Hát	2021	199.001.000.000	-
Công ty CP Bảo Linh	2021	75.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phú Nguyên	2021	19.000.000.000	-
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		81.733.555.661	-
Công ty CP Robot Tosy	2021	28.283.010.000	-
Công ty CP đầu tư và xây dựng Sông Đà	2021	20.635.963.722	-
Công ty TNHH TMDV & SX Phi Kha Miền Bắc	2021	5.344.267.999	-
Công ty CP Vinafacade	2021	5.522.659.768	-
Công ty CP Đầu tư Văn Phú Building	2021	5.707.549.314	-
Công ty TNHH Vật Tư Kim Khí Hưng Yên	2021	5.096.125.835	-
Công ty CP truyền thông TVSHOPPING	2021	2.337.931.029	-
Công ty CP Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương	2021	3.492.500.351	-
Nguyễn Thị Tuyết	2021	2.500.000.000	-
Các đối tượng khác	2021	2.813.547.643	-
Phải thu ngắn hạn khác		913.723.089.585	45.015.403.579
Công ty CP Bình Dương Xanh	2021	270.150.000.000	-
Công ty TNHH VNT	2021	181.971.117.854	-
Công ty TNHH Phát triển TM và Đầu tư Việt Nam	2021	56.768.170.073	-
Công ty CP đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	2021	58.929.396.402	-
Công ty CP TM & Đầu tư Mạnh Hà	2021	40.928.235.832	-
Công ty TNHH Gió Hát	2021	22.866.062.385	-
Công ty CP Bảo Linh	2021	7.236.369.444	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phú Nguyên	2021	7.085.149.998	-
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Thương mại BMC Hà Nội	2021	28.002.299.999	-
Đầu tư vào Dự án 317 Trường Chinh của Cty BMC	2021	904.349.500	-
Công ty CP Đầu Tư Lam Hồng	2021	35.515.056.108	-
DA 25 Trần Khánh Dư - Bộ Tư Lệnh Bộ Đội Biên Phòng	2021	2.132.720.000	-
Nguyễn Khoa Điền	2021	45.620.165.000	-
Nguyễn Trịnh Minh Hà	2021	36.000.000.000	-
Đào Thị Diệp Hương	2021	27.470.959.196	-
Nguyễn Thị Xuyên	2021	6.737.500.000	-
Đào Vũ Nguyên	2021	6.095.864.000	-
Trần Thị Thu Hương	2021	2.081.000.000	-
Lê Tiến Ngọc	2021	2.679.720.105	-
Các đối tượng khác	2021	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 Thẩm	2020	9.750.800.000	9.750.800.000
Ông Hoàng Văn Tuyến	2020	18.500.000.000	18.500.000.000
Công ty CP Phát triển TM Dịch vụ Hà Thành	2020	409.169.994	409.169.994
Các đối tượng khác	2020	8.663.564.928	8.663.564.928

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Địa chỉ: Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Tên đối tượng	Năm xử lý	31/12/2021	01/01/2021
		Giá trị VND	Giá trị VND
Tài sản thiếu chờ xử lý		3.508.248.253	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn		168.146.568.334	-
Công ty CP Đầu tư Thành An	2021	144.000.000.000	-
Công ty Luật TNHH Key Việt Nam	2021	10.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Topcare	2021	10.000.000.000	-
Công ty CP TM đầu tư và xây dựng Thành Đông	2021	1.835.234.949	-
Các đối tượng khác	2021	2.311.333.385	-
Trả trước cho người bán dài hạn		276.802.833.054	-
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Thương mại BMC Hà Nội	2021	66.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Tư vấn Liên Việt	2021	145.000.000.000	-
Công ty CP BSC Việt Nam	2021	20.934.944.173	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Gia Định	2021	4.850.000.000	-
Công ty CP Đầu tư PVR Hà Nội	2021	40.017.888.881	-
<u>TAI CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐẠI DƯƠNG THĂNG LONG</u>		724.244.431.445	-
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		51.429.931.445	-
Quách Tuấn Anh	2021	103.800.000	-
Lê Tiến Ngọc	2021	7.011.231.770	-
Nguyễn Thị Dung	2021	2.165.900.000	-
Hà Văn Thắm	2021	2.148.999.675	-
Công ty CP Đầu tư và tư vấn Liên Việt	2021	40.000.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Sông Đà	2021	672.814.500.000	-
Cộng		3.322.441.895.501	45.015.403.579

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Doanh thu bán hàng hóa	61.784.037.376	1.992.944.743
Doanh thu bán thành phẩm	329.652.248.634	763.529.819.361
Doanh thu cung cấp dịch vụ	24.916.107.669	96.684.784.879
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản, quyền kinh doanh bất động sản	-	45.384.067.332
Doanh thu hoạt động khác	111.414.000	186.836.233
Cộng	416.463.807.679	907.778.452.548

6.2 Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chiết khấu thương mại	7.163.861.587	4.186.170.483
Hàng bán bị trả lại	22.674.545	47.504.685
Cộng	7.186.536.132	4.233.675.168

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Địa chỉ: Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

6.3 Giá vốn hàng bán

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Giá vốn của hàng đã bán	55.382.064.753	1.263.783.217
Giá vốn của thành phẩm đã bán	198.365.926.490	377.985.626.231
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	54.891.127.225	99.293.014.539
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản, quyền kinh doanh bất động sản	-	46.410.243.882
Giá vốn hoạt động khác	111.414.000	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	102.270.767.121	-
Cộng	411.021.299.589	524.952.667.869

6.4 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	14.528.231.380	22.241.625.682
Lãi bán các khoản đầu tư	667.421.500	259.288.439.190
Cổ tức, lợi nhuận được chia	905.533.106	2.301.611.675
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	127.750	102.581.586
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	-	95.000
Lãi bán chứng khoán kinh doanh	5.325.048.306	289.793.180
Cộng	21.426.362.042	284.224.146.313

6.5 Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lãi tiền vay	13.706.970.013	28.696.533.102
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	23.415.283	22.350.580
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	20.184.913	119.674.777
Trích lập/Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư	(13.787.483.142)	10.932.210.767
Chi phí tài chính khác	-	184.003.266
Cộng	(36.912.933)	39.954.772.492

6.6 Chi phí bán hàng

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí nhân viên	57.317.478.826	31.523.127.264
Chi phí vật liệu, bao bì	1.994.330.351	87.992.615.675
Chi phí khấu hao TSCĐ	508.455.392	470.378.904
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.881.895.331	29.210.682.804
Chi phí bằng tiền khác	1.236.110.482	7.337.312.153
Cộng	77.126.884.709	156.534.116.800

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Địa chỉ: Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

6.7 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí nhân viên quản lý	54.623.779.413	52.931.070.923
Chi phí vật liệu quản lý	270.945.176	640.047.772
Chi phí khấu hao TSCĐ	808.233.655	4.607.939.255
Trích/Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	170.198.304.108	107.853.797.894
Chi phí bằng tiền khác	63.686.451.557	75.698.716.820
Cộng	289.881.319.252	241.731.572.664

6.8 Thu nhập khác

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	32.351.344	461.181.819
Ghi nhận số chênh lệch giữa số đã hạch toán và số phải trả EVNFC (i)	60.136.515.970	-
Lãi khoản tiền đặt cọc thuê văn phòng của Công ty TNHH Quản lý và Khai thác tài sản Tràng An	14.259.999.999	-
Tiền nhận hỗ trợ tái sử dụng bao bì	1.000.000.000	-
Phí sử dụng vốn theo thỏa thuận chấm dứt hợp đồng	1.283.887.804	-
Các khoản phạt chậm nộp tiền thuê đất được miễn giảm (tại Công ty Cổ phần Viptour - Togi)	11.315.277.494	-
Các khoản khác	1.043.186.815	532.745.188
Cộng	89.071.219.426	993.927.007

(i) Chi tiết xem tại thuyết minh số 5.20.1(8).

6.9 Chi phí khác

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lỗ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	1.217.127.469	6.340.000
Lãi chậm trả theo quyết định tại các bản án	1.895.732.388	518.174.229
Các khoản phạt chậm nộp tiền thuê đất (tại Công ty Cổ phần Viptour Togi)	-	498.519.643
Chi phí thuê, sửa chữa văn phòng Trung Yên Plaza	6.053.444.243	-
Chi phí phạt, trả chậm các hợp đồng	15.335.288.889	-
Các khoản khác	3.041.859.524	12.837.828.938
Cộng	27.543.452.513	13.860.862.810

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

6.10 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	3.917.900.918	35.514.287.356
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	3.917.900.918	35.514.287.356

6.11 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	(75.970.035.710)	111.310.408.273
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận hoặc (Lỗ) phân bổ cho cổ đông phổ thông	(75.970.035.710)	111.310.408.273
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	299.999.999	299.999.999
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(253)	371
Cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	(253)	371

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**7.1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

7.1.1. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc trong năm như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Họ và tên	Chức danh	Năm 2021	Năm 2020
		VND	VND
Thù lao của Hội đồng Quản trị			
Ông Mai Hữu Đạt	Chủ tịch HĐQT	1.180.000.000	1.140.000.000
Ông Nguyễn Thành Trung	Phó Chủ tịch HĐQT	590.000.000	570.000.000
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên	354.000.000	342.000.000
Bà Nguyễn Mai Phương	Thành viên	354.000.000	342.000.000
Ông Bùi Anh Sang	Thành viên	354.000.000	342.000.000
Tổng		2.832.000.000	2.736.000.000
Thù lao Thành viên Ban Kiểm soát			
Bà Nguyễn Hương Nga	Trưởng ban	236.000.000	240.000.000
Ông Nguyễn Thanh Tùng	Thành viên	118.000.000	166.666.600
Bà Bùi Diệu Út Hường	Thành viên	118.000.000	120.000.000
Tổng		472.000.000	526.666.600
Tiền lương của TGD và người quản lý khác			
Ông Lò Hồng Hiệp	Tổng Giám đốc	1.168.000.000	1.089.000.000
Ông Nguyễn Giang Nam	Phó Tổng Giám đốc	912.800.000	354.000.000
Bà Nguyễn Thị Dung	Phó Tổng Giám đốc	291.000.000	559.928.600
Ông Nguyễn Quang Thành	Phó Tổng Giám đốc	-	381.782.700
Tổng		2.371.800.000	2.384.711.300

Thù lao của HĐQT và BKS năm 2021 chưa được đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Các giao dịch khác với thành viên quản lý chủ chốt và các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt:

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Công ty không có số dư phải thu/phải trả khác với các thành viên quản lý chủ chốt.

7.2. Báo cáo bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ về hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Công ty.

Chúng tôi không trình bày báo cáo bộ phận trên Báo cáo tài chính hợp nhất bởi vì ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và kết luận rằng Công ty và các đơn vị thành viên không có nhiều hơn một bộ phận (cả lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý) để báo cáo theo quy định của Chuẩn mực kế toán.

7.3. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC.

7.4. Thông tin khác**a. Thông tin liên quan đến việc thoái vốn tại các đơn vị thành viên**

Ngày 16/09/2019, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương công bố Nghị quyết số 008/2019/NK19-24/NQ-HĐQT-OGC với nội dung chính: Thông qua chủ trương thoái toàn bộ vốn đầu tư của Công ty tại Công ty Cổ phần BOT Hà Nội - Bắc Giang.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Ngày 30/12/2020, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương công bố nghị quyết số 017/2020/NK19-24/NQ-HĐQT-OGC với nội dung chính: Thông qua chủ trương chuyển nhượng tối đa 20 triệu cổ phiếu OCH do Công ty nắm giữ. Nguồn tiền thu được dùng để thanh toán cho các nghĩa vụ tài chính và bổ sung nguồn vốn cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

Tính đến ngày 31/12/2021, Chi Cục thi hành án dân sự Quận Ba Đình đã thực hiện thi hành án 8.500.000 cổ phiếu OCH thuộc sở hữu của Công ty để thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ của Công ty với các đối tác theo các bản án có hiệu lực pháp luật như trình bày tại Thuyết minh 5.20.1 (2,8).

b. Thông tin liên quan đến việc giải thể các đơn vị thành viên

Ngày 16/08/2019, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt chủ trương giải thể Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD và Công ty Cổ phần Sở giao dịch Hàng hóa Info. Tại thời điểm 31/12/2021, Công ty vẫn đang triển khai công việc giải thể hai đơn vị này.

c. Thông tin liên quan đến việc chấm dứt hợp tác đầu tư và rút vốn tại dự án đầu tư Xây dựng Công viên hồ điều hòa thuộc Khu đô thị Tây Nam Hà Nội.

Ngày 19/2/2021, Đại hội cổ đông thường niên của Công ty đã có Nghị quyết số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ thông qua chủ trương chấm dứt hợp tác đầu tư và rút vốn của Công ty tại Dự án Công viên Hồ Điều Hòa để tái cơ cấu khoản nợ với Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng theo phương án thỏa thuận với Công ty TNHH VNT.

d. Thông tin về các khoản nợ tiềm tàng

Ngày 14/10/2014, Công ty và Công ty TNHH Gió Hát ký kết biên bản làm việc thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư số 43/2013/HTĐT/OGC-GH, trong đó có ghi nhận việc phạt vi phạm bồi thường thiệt hại do chấm dứt hợp đồng giữa hai Bên nhưng chưa thống nhất mức phạt cụ thể. Công ty đã tạm ghi nhận khoản phạt trong năm 2014 (trình bày tại Thuyết minh 5.20.1(1)). Đến thời điểm hiện tại, hai bên vẫn chưa thống nhất được mức phạt bồi thường cụ thể. Công ty đang trong quá trình đánh giá liệu có hay không các tài sản và nợ tiềm tàng phát sinh từ thỏa thuận phạt này trong tương lai.

e. Thông tin về xử lý tài chính các khoản nợ khó đòi

Tại Công ty

(1) Ngày 26/5/2022, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua việc lấy ý kiến Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) bằng văn bản theo hình thức biểu quyết điện tử về việc xử lý một số khoản nợ phải thu khó đòi của Công ty với ngày đăng ký cuối cùng là ngày 8/6/2022, thời gian thực hiện dự kiến là ngày 13/6/2022 (sau đó được điều chỉnh là ngày 14/6/2022).

Thực hiện chủ trương đã được Ban Tổng Giám đốc báo cáo tại kỳ họp ĐHĐCĐ thường niên từ năm 2020 đến năm 2022, Công ty đã thực hiện các thủ tục chào bán công khai một số khoản nợ phải thu khó đòi có giá trị nợ gốc khoảng 1.072 tỷ đồng với giá khởi điểm bằng 10% giá trị nợ gốc nhưng không có đối tác quan tâm mua nợ tại thời điểm mở chào giá ngày 4/6/2022.

Ngày 7/6/2022, Hội đồng quản trị Công ty đã có tờ trình số 27/2022/TTr-HĐQT gửi tới ĐHĐCĐ Công ty về phương án xử lý đối với các khoản nợ phải thu khó đòi của Công ty theo phương án điều chỉnh đưa ra theo đối ngoại bằng trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đối với các khoản nợ phải thu khó đòi đã được trích lập dự phòng 100% của Công ty với tổng số tiền là 2.553.182.060.477 đồng. Các khoản công nợ được theo dõi ở tài khoản ngoại bằng trên báo cáo tài chính không ảnh hưởng đến việc thực hiện thu hồi công nợ và quyền lợi của Công ty đối với các khoản công nợ này.

Ngày 14/6/2022, với tỷ lệ tán thành 81,68% trên tổng số 299.999.999 phiếu có quyền biểu quyết, ĐHĐCĐ của Công ty đã thông qua nghị quyết số 02/2022/ĐHĐCĐ về việc chấp thuận phương án xử lý đối với các khoản nợ phải thu khó đòi tại tờ trình số 27/2022/TTr-HĐQT ngày 07/6/2022 của Hội đồng quản trị Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Địa chỉ: Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Thông tin chi tiết về các khoản nợ đã được điều chỉnh đưa ra theo dõi ngoại bảng được trình bày tại Thuyết minh số 5.24 (c).

(2) Ngày 14/6/2022, Đại hội đồng cổ đông ban hành Nghị quyết số 02/2022/NQ-ĐHĐCĐ thông qua nội dung theo tờ trình số 27/2022/TTr-HĐQT của Hội đồng quản trị. Văn bản số 27/2022/CBTT-OGC ngày 8/6/2022 về các tài liệu xin ý kiến cổ đông bằng văn bản với thời gian lấy ý kiến cổ đông từ ngày 10/6/2022 đến ngày 14/6/2022. Ngày 10/6/2022, Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh gửi văn bản số 1010/CSGHCM-NY về việc nhắc nhở chưa thực hiện thủ tục lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản đúng quy định. Ban lãnh đạo Công ty đánh giá quy trình thực hiện lấy ý kiến đại hội đồng cổ đông bằng văn bản và nội dung của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông nêu trên được thực hiện trên cơ sở đảm bảo lợi ích tối đa cho các cổ đông của Công ty.

Tại Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long

Ngày 14/6/2022, nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2022/ĐHĐCĐ thông qua về việc chấp thuận phương án xử lý đối với các khoản nợ phải thu khó đòi đã được trích lập 100% theo dõi ngoại bảng với tổng số dư nợ gốc 724.244.431.445 đồng được trình bày tại Thuyết minh số 5.24 (c).

f. Thông tin khác tại các Công ty con

- Sự kiện chuyển nhượng các khoản công nợ phải thu Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tràng Tiền Nha Trang của Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang (Công ty con của OCH)

Ngày 04/06/2022, Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang (Công ty con của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality) đã ký kết hợp đồng số 04.06/2022/HĐMB/SHNT-HDS về việc bán khoản nợ phải thu Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tràng Tiền Nha Trang số dư gốc 162.200.000.000 đồng theo thuyết minh số 5.4 (2) và số tiền lãi 35.552.260.551 đồng theo thuyết minh số 5.5.2 (14). Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang đã thực hiện trích lập dự phòng các khoản phải thu trên cơ sở bù trừ với số tiền bán nợ thu được 8.110.000.000 đồng.

- Sự kiện chuyển nhượng các khoản công nợ phải thu Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality

Ngày 03/06/2022, Công ty Cổ phần One Capital Hospitality đã ký kết hợp đồng số 01/2022/HĐMBN về việc bán khoản nợ phải thu Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư số tiền 20.300.000.000 đồng thuyết minh số 5.3.1 (6) và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An số tiền 8.093.549.831 đồng. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng các khoản phải thu trên cơ sở bù trừ với số tiền bán nợ thu được 1.419.677.492 đồng.

- Sự kiện nhận được Bản án phúc thẩm liên quan đến dự án Saigon Airport được thế chấp bảo lãnh cho khoản vay của Công ty TNHH Pegasus Thăng Long

Ngày 25/05/2022, Công ty Cổ phần One Capital Hospitality đã nhận được Bản án phúc thẩm số 65/2022/KDTM-PT ngày 04/05/2022 của Tòa án Nhân dân thành phố Hà Nội về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng. Như trình bày tại thuyết minh số 5.7 (1), khoản vay của Công ty TNHH Pegasus Thăng Long đã được chuyển nhượng cho 1 đối tượng khác và dự án Saigon Airport được thế chấp để bảo lãnh cho khoản vay. Trong trường hợp Công ty TNHH Pegasus Thăng Long không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì đối tượng nhận chuyển nhượng nợ có quyền đề nghị kê biên, phát mại tài sản. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng dự án trên cơ sở số dư gốc 218.295.997.573 đồng ở thuyết minh số 5.7 (1) bù trừ với số phải trả Công ty TNHH Pegasus Thăng Long 116.042.770.800 đồng ở thuyết minh số 5.20.1 (3).

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Địa chỉ: Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội


THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

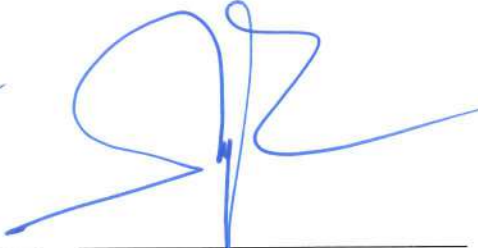
7.5. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính


Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, ngoài sự kiện nêu tại Thuyết minh 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.24 (c) và 7.4 (e,f), xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.




Phạm Thị Hồng Nhung
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 14 tháng 06 năm 2022


Vũ Xuân Dương
Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Na
Người lập biểu