

Số: 02/2023/CBTT-OGC

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2023

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương

Mã chứng khoán: OGC

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

Điện thoại: 024. 37727252

Fax: 024. 37727073

Người thực hiện công bố thông tin: **Phạm Thị Hồng Nhung**

Địa chỉ VPĐD: Tầng 23, Tòa nhà TNR Tower, số 54A Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng Thượng, Quận Đống Đa, Hà Nội.

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

Fax: 024. 37727073

Loại thông tin công bố:

24 giờ Bất thường Theo yêu cầu Định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

+ Báo cáo Tài chính Quý IV năm 2022.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 30/01/2023 tại đường dẫn: http://oceangroup.vn/?page_id=59.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

Người được ủy quyền công bố thông tin

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Hồng Nhung

Tài liệu đính kèm: Báo cáo Tài chính Quý IV năm 2022.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ IV NĂM 2022**

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	2 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	5 - 6
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	7 - 25

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mẫu số B01a-DN/HN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.333.827.235.235	1.208.602.690.457
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	739.575.768.905	169.612.735.102
1. Tiền	111		61.438.200.446	84.352.071.433
2. Các khoản tương đương tiền	112		678.137.568.459	85.260.663.669
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		16.043.488.200	333.740.507.950
1. Chứng khoán kinh doanh	121	6	21.755.664.092	88.774.013.156
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(14.043.645.892)	(1.563.505.206)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	8.331.470.000	246.530.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		372.390.912.908	481.454.315.299
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	64.898.320.911	62.835.788.563
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	253.297.965.956	289.771.197.577
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	7.400.000.000	169.600.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	218.141.162.151	1.200.874.691.953
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(175.711.741.075)	(1.245.636.285.484)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		4.365.204.965	4.008.922.690
IV. Hàng tồn kho	140		177.561.854.441	195.249.791.340
1. Hàng tồn kho	141	11	279.832.621.562	302.374.926.023
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(102.270.767.121)	(107.125.134.683)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		28.255.210.781	28.545.340.766
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		3.905.000.544	3.018.941.464
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		14.713.105.580	13.004.187.378
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		9.637.104.657	12.522.211.924
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.658.730.261.431	1.724.241.537.608
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		139.411.361.312	158.530.841.528
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	8	179.473.550.180	179.411.050.180
2. Phải thu dài hạn khác	216	10	4.321.058.812	29.758.122.592
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(44.383.247.680)	(50.638.331.244)
II. Tài sản cố định	220		671.381.142.402	700.798.100.146
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	611.865.649.267	640.229.705.765
- Nguyên giá	222		1.002.197.783.016	994.886.397.983
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(390.332.133.749)	(354.656.692.218)
2. Tài sản cố định vô hình	227		59.515.493.135	60.568.394.381
- Nguyên giá	228		74.835.066.231	73.625.636.231
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(15.319.573.096)	(13.057.241.850)
III. Bất động sản đầu tư	230		23.589.099.921	24.794.293.605
1. Nguyên giá	231		36.155.810.460	36.155.810.460
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(12.566.710.539)	(11.361.516.855)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		277.420.932.186	276.786.556.429
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	277.420.932.186	276.786.556.429
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250		156.823.179.476	149.028.326.148
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	15	152.127.743.422	142.442.751.748
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	6	41.203.700.000	63.853.700.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(36.508.263.946)	(57.268.125.600)
V. Tài sản dài hạn khác	260		390.104.546.134	414.303.419.752
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	16	336.616.609.833	336.455.099.328
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		180.245.041	61.229.192
3. Lợi thế thương mại	269	17	53.307.691.260	77.787.091.232
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		2.992.557.496.666	2.932.844.228.065

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

Mẫu số B02a-DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV/2022	Quý IV/2021	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
					Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		165.782.566.797	107.465.694.940	1.017.314.869.298	416.463.807.679
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		1.707.779.712	2.285.691.957	6.672.448.264	7.186.536.132
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	25	164.074.787.085	105.180.002.983	1.010.642.421.034	409.277.271.547
4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	11	26	110.144.627.688	183.442.012.396	535.979.970.047	411.021.299.589
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20	27	53.930.159.397	(78.262.009.413)	474.662.450.987	(1.744.028.042)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		5.962.390.962	13.464.406.875	20.065.550.772	21.426.362.042
7. Chi phí tài chính	22	28	2.440.924.774	(7.302.840.324)	25.826.377.303	(36.912.933)
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.836.442.225	3.519.653.650	14.530.485.336	13.706.970.013
8. Phân lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		2.567.135.721	1.428.109.970	9.684.991.674	9.653.369.920
9. Chi phí bán hàng	25		23.291.355.583	16.598.171.659	172.775.258.007	77.126.884.709
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		42.651.617.049	276.460.827.719	179.823.200.154	289.881.319.252
11. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22+24)-(25+26))	30		(5.924.211.326)	(349.125.651.622)	125.988.157.969	(337.635.587.108)
12. Thu nhập khác	31		2.481.678.052	28.065.570.939	3.392.327.046	89.071.219.426
13. Chi phí khác	32		3.098.984.490	1.584.540.847	14.518.918.483	27.543.452.513
14. (Lỗ)/Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	29	(617.306.438)	26.481.030.092	(11.126.591.437)	61.527.766.913
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(6.541.517.764)	(322.644.621.530)	114.861.566.532	(276.107.820.195)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		2.377.077.415	1.939.437.891	54.976.620.649	3.917.900.918
17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	52		(89.609.440)	3.190.628	(81.342.538)	3.190.628
18. (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		(8.828.985.739)	(324.587.250.049)	59.966.288.421	(280.028.911.741)
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		(1.642.182.441)	(160.821.034.569)	39.706.176.628	(75.970.035.710)
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(7.186.803.298)	(163.766.215.480)	20.260.111.793	(204.058.876.031)
21. (Lỗ)/Lợi nhuận cơ bản trên cổ phiếu	70	(5)	(5)	199	132	(253)



[Handwritten signature]

Kế toán trưởng
Vũ Xuân Dương

Người lập
Nguyễn Thị Na
Ngày 30 tháng 01 năm 2023

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

Mẫu số B03a-DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
		Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	01	114.861.566.532	(276.107.820.195)
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	66.687.365.819	78.945.569.598
Các khoản dự phòng	03	6.947.530.920	298.644.377.712
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại	04	-	20.184.913
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(18.547.201.701)	(14.916.409.861)
Chi phí lãi vay	06	14.530.485.336	13.706.970.013
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	184.479.746.906	100.292.872.180
Thay đổi các khoản phải thu	09	125.234.078.340	441.404.974.910
Thay đổi hàng tồn kho	10	22.542.304.461	(20.056.508.007)
Thay đổi các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	31.231.164.185	(639.571.265.699)
Thay đổi chi phí trả trước	12	(1.047.569.585)	24.718.583.343
Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13	67.018.349.064	12.541.001.503
Tiền lãi vay đã trả	14	(19.175.767.250)	(12.868.581.631)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(40.763.759.084)	(6.727.215.767)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(2.169.725.762)	(9.678.860.726)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	367.348.821.275	(109.944.999.894)
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	(12.220.190.176)	(9.023.164.136)
2. Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	53.959.595	177.881.820
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(449.497.004.247)	(80.530.019.657)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24	687.695.534.247	44.363.868.972
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	4.750.000.000	-
6. Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	12.802.334.227	16.101.185.986
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	243.584.633.646	(28.910.247.015)

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

Mẫu số B03a-DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
		Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	10.937.386.411	20.000.000.000
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(51.907.807.529)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(40.970.421.118)	20.000.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	569.963.033.803	(118.855.246.909)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	169.612.735.102	288.488.166.924
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	(20.184.913)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	739.575.768.905	169.612.735.102

Người lập
Nguyễn Thị Na

Kế toán trưởng
Vũ Xuân Dương



Tổng Giám đốc
Phạm Thị Hồng Nhung

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0103017634 ngày 31 tháng 5 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 19 số 0102278484 ngày 5 tháng 5 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp với số vốn điều lệ là 3.000.000.000.000 đồng. Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là OGC.

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

Văn phòng đại diện của Công ty tại: Tầng 23 Tòa nhà TNR Tower, số 54A Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng Thượng, Quận Đống Đa, TP. Hà Nội

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

Tại ngày 31/12/2022, Công ty có 5 công ty con, gồm:

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

Tại ngày 31/12/2022, Công ty có 1 công ty liên kết, gồm:

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

(*) Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH có 6 công ty con, gồm:

- Công ty Cổ phần Tân Việt
- Công ty Cổ phần Bánh Givral
- Công ty Cổ phần Viptour Togi
- Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương
- Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang
- Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Bình Hưng

Và 01 công ty liên kết, gồm:

- Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư

(i): Ngày 16/8/2019, HĐQT OGC đã có nghị quyết thông qua chủ trương giải thể và giao cho người đại diện phần vốn tại các Công ty này thực hiện đề xuất các phương án giải thể tới các Chủ sở hữu/Cổ đông theo đúng trình tự và quy định của Pháp luật.

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

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

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

Kỳ kế toán: Năm tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng: Việt Nam đồng.

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

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

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

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

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

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

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

Lợi thế thương mại

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

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

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

Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

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 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.

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

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

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

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

Nợ phải thu

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

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập trên cơ sở đánh giá của Ban Tổng Giám đốc tại từng thời điểm về khả năng thu hồi của các khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

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

Hàng tồn kho

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

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

Tài sản cố định

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

	Năm 2022
	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc, thiết bị	03 - 15
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị văn phòng	03 - 08
Tài sản cố định khác	03 - 08

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền thuê đất và phần mềm máy tính được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Quyền thuê đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất.

Giá trị phần mềm máy tính được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính.

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

Bất động sản đầu tư

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

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

	<u>Năm 2022</u> Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	50
Máy móc, thiết bị	10

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước dài hạn

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

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

Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác là công cụ, dụng cụ và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm theo các quy định kế toán hiện hành.

Ghi nhận doanh thu

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

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

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

Doanh thu lãi tiền gửi, lãi từ các khoản đầu tư

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

Chi phí đi vay

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

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

Thuế

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

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

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

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

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

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

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

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
Tiền mặt	3.090.383.244	34.494.286.488
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	58.345.769.007	49.857.784.945
Tiền đang chuyển	2.048.195	-
Các khoản tương đương tiền	678.137.568.459	85.260.663.669
	<u>739.575.768.905</u>	<u>169.612.735.102</u>

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
a. Chứng khoán kinh doanh	21.755.664.092	88.774.013.156
Công ty Cổ phần đầu tư PVR Hà Nội	18.184.066.533	28.860.425.847
Công ty Cổ phần Fafilm thành phố Hồ Chí Minh	3.571.425.000	3.571.425.000
Đầu tư chứng khoán khác	172.559	56.342.162.309
b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	8.331.470.000	246.530.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng	8.331.470.000	246.530.000.000
c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	41.203.700.000	63.853.700.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	4.423.700.000	4.423.700.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	22.000.000.000	22.000.000.000
Công ty Cổ phần Kính mắt Hà Nội	-	11.430.000.000
Công ty Cổ phần Truyền thông TVShopping	11.250.000.000	11.250.000.000
Công ty Cổ phần Bảo Linh	-	11.220.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	2.000.000.000	2.000.000.000
Đầu tư dài hạn khác	1.530.000.000	1.530.000.000

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Kinh doanh nhà	12.015.448.545	12.015.448.545
Các khách hàng khác	52.882.872.366	50.820.340.018
	64.898.320.911	62.835.788.563

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	189.961.390.580	189.897.363.762
Công ty Cổ phần Đầu tư và thương mại Vneco Hà Nội	22.476.949.700	19.404.797.700
Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư-Viptour	18.267.900.000	38.567.900.000
Các đối tượng khác	22.591.725.676	41.901.136.115
	253.297.965.956	289.771.197.577
b. Dài hạn		
Công ty TNHH VNT	78.027.802.500	78.027.802.500
Công ty Cổ phần Licogi 19	57.000.000.000	57.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	44.445.747.680	44.383.247.680
	179.473.550.180	179.411.050.180

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
Công ty TNHH Thương Mại và Du Lịch Tráng tiền Nha Trang	-	162.200.000.000
Công ty Cổ phần Robot Tosy	6.000.000.000	6.000.000.000
Khác	1.400.000.000	1.400.000.000
	7.400.000.000	169.600.000.000

10. PHẢI THU KHÁC

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Công ty TNHH VNT	72.000.000.000	273.200.820.000
Ông Hà Trọng Nam	-	586.131.347.928
Bà Hứa Thị Bích Hạnh	-	56.794.444.446
Công ty TNHH Kiến trúc và Xây dựng Tráng An	-	35.366.666.665
Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tráng Tiền Nha Trang	-	35.552.260.551
Phải thu ứng tiền cho các cá nhân tại Công ty Viptour - Togi	99.440.000.000	99.440.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	46.701.162.151	114.389.152.363
	218.141.162.151	1.200.874.691.953
b. Dài hạn		
Các đối tượng khác	4.321.058.812	29.758.122.592
	4.321.058.812	29.758.122.592

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

11. HÀNG TỒN KHO

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	21.558.824.550	36.689.441.471
Công cụ, dụng cụ	2.856.461.480	1.983.895.569
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	242.435.439.062	252.312.017.642
Thành phẩm tồn kho	4.615.782.526	2.140.627.630
Hàng hóa	8.366.113.944	9.248.943.711
	<u>279.832.621.562</u>	<u>302.374.926.023</u>

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

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYỄN GIA						
Tại ngày 01/01/2022	717.892.354.074	226.267.619.817	36.545.818.346	1.174.686.850	13.005.918.896	994.886.397.983
Mua trong kỳ	324.916.361	8.776.758.640	1.464.808.707	-	405.000.000	10.971.483.708
Thanh lý, phân loại lại và giảm khác	(54.592.000)	(466.356.425)	-	-	(3.139.150.250)	(3.660.098.675)
Tại ngày 31/12/2022	718.162.678.435	234.578.022.032	38.010.627.053	1.174.686.850	10.271.768.646	1.002.197.783.016
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2022	198.176.338.041	122.486.770.518	22.560.176.029	866.303.290	10.567.104.340	354.656.692.218
Trích khấu hao trong kỳ	23.296.142.910	11.195.974.981	3.512.031.689	215.254.265	521.037.072	38.740.440.917
Thanh lý, phân loại lại và giảm khác	(54.592.000)	(466.356.425)	-	-	(2.544.050.961)	(3.064.999.386)
Tại ngày 31/12/2022	221.417.888.951	133.216.389.074	26.072.207.718	1.081.557.555	8.544.090.451	390.332.133.749
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2022	519.716.016.033	103.780.849.299	13.985.642.317	308.383.560	2.438.814.556	640.229.705.765
Tại ngày 31/12/2022	496.744.789.484	101.361.632.958	11.938.419.335	93.129.295	1.727.678.195	611.865.649.267

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BÀN DỜ DANG

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
Starcity Westlake Hanoi	171.184.160.168	171.184.160.168
Dự án Licogi 19	13.575.305.115	13.575.305.115
Nhà máy bánh KCN Tân Phú Trung	70.634.032.135	70.189.265.578
Dự án 25 Trần Khánh Dư	16.422.107.909	16.422.107.909
Các công trình khác	5.605.326.859	5.415.717.659
	<u>277.420.932.186</u>	<u>276.786.556.429</u>

14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

STT	Tên công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ (%)	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	Hải Dương	55,60	55,60	Kinh doanh khách sạn
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	Hà Nội	94,00	99,99	Xây dựng, kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên thiên nhiên Đại Dương	Hà Nội	69,00	69,00	Trồng và chăm sóc rừng, khai thác gỗ
4	Công ty Cổ phần Sở giao dịch hàng hóa INFO	Hà Nội	85,00	85,00	Sàn giao dịch hàng hóa
5	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam	Hà Nội	98,00	98,00	Kinh doanh bất động sản

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	152.127.743.422	142.442.751.748
	<u>152.127.743.422</u>	<u>142.442.751.748</u>

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
Chi phí thuê dài hạn TTTM tại Làng Quốc tế Thăng Long	147.860.918.904	151.849.196.844
Chi phí thuê dài hạn TTTM Ninh Bình Plaza	43.705.694.492	45.104.295.883
Chi phí thuê dài hạn tại tòa VNT Tower 19 Nguyễn Trãi	74.052.161.952	75.931.708.047
Chi phí thuê dài hạn tại Starcity Lê Văn Lương	12.968.939.394	14.645.833.327
Chi phí trả trước dài hạn khác	58.028.895.091	48.924.065.227
	<u>336.616.609.833</u>	<u>336.455.099.328</u>

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	249.437.931	582.021.836
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	2.358.693.379	10.633.191.611
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bình Hưng	41.274.928.893	46.130.802.880
Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền	9.424.631.057	18.849.261.621
Công ty TNHH MTV Sao Hôm - Nha Trang	-	1.591.813.284
	<u>53.307.691.260</u>	<u>77.787.091.232</u>

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
Ngắn hạn		
Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước	15.247.998.011	15.247.998.011
Công ty CP Du lịch Dầu khí Phương Đông	13.705.514.600	13.705.514.600
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	6.630.600.000	6.630.600.000
Các đối tượng khác	8.165.942.276	11.653.158.367
	<u>43.750.054.887</u>	<u>47.237.270.978</u>

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	1.729.387.036	1.484.299.317
Thuế thu nhập doanh nghiệp	15.962.396.290	3.925.713.495
Thuế nhà đất	111.488.654.880	104.480.823.110
Thuế thu nhập cá nhân	807.200.168	759.191.680
Các loại thuế khác	78.591.508.567	67.962.169.511
	<u>208.579.146.941</u>	<u>178.612.197.113</u>

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí công trình Khách sạn Starcity Nha Trang	124.699.261.042	124.699.261.042
Trích trước giá vốn hợp đồng xây dựng	-	2.397.911.784
Các khoản trích trước khác	16.882.770.815	18.688.749.112
	<u>141.582.031.857</u>	<u>145.785.921.938</u>

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước cho thuê tài sản	8.846.504.114	8.993.897.022
	8.846.504.114	8.993.897.022
b. Dài hạn		
Cho Công ty CP DVTM Tổng hợp Vincommerce thuê tài sản	199.477.067.613	205.000.982.649
Hợp tác với Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh	4.379.699.263	4.492.481.215
Cho Công ty TNHH Thiết bị y tế Sơn Dương thuê tài sản	4.746.632.330	-
	208.603.399.206	209.493.463.864

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	16.577.346.850	18.631.317.025
Công ty TNHH Pegasus Thăng Long	116.042.770.800	116.042.770.800
Công ty CP BSC Việt Nam	6.131.655.786	6.131.655.786
Phải trả phạt do quá hạn hợp đồng	113.459.623.428	113.459.623.428
Cổ tức phải trả	4.232.450	4.232.450
Các đối tượng khác	62.908.829.172	57.406.869.429
	315.124.458.486	311.676.468.918
b. Dài hạn		
Công ty CP Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội	220.500.000.000	220.500.000.000
Công ty CP Giáo dục Quốc tế Thần đồng	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty CP Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà	23.373.788.160	23.373.788.160
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	169.932.464.673	172.523.776.412
Công ty TNHH Gió Hát	70.067.483.056	70.067.483.056
Các đối tượng khác	37.150.585.176	40.200.083.792
	721.024.321.065	726.665.131.420

23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn	18.900.000.000	22.070.421.118
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	-	20.000.000.000
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	18.900.000.000	2.070.421.118
b) Dài hạn	132.331.166.911	151.231.166.911
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	132.331.166.911	151.231.166.911
	151.231.166.911	173.301.588.029

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

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn điều lệ		Vốn khác của chủ sở hữu		Cổ phiếu quỹ		Quỹ đầu tư phát triển		Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(Lỗ Lũy kế)		Lợi ích 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 ngày 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	-	-	-	-	-	(75.970.035.710)	(204.058.876.031)	(280.028.911.741)								
Trích lập quỹ	-	-	-	-	-	-	(211.200.000)	(211.200.000)								
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(3.640.674.326)	(2.456.284.146)	(6.096.958.472)								
Công ty con điều chỉnh lợi nhuận	-	-	-	-	-	(575.928.146)	(389.963.517)	(965.891.663)								
Ảnh hưởng do thoái vốn OCH	-	-	-	-	-	24.662.710.306	51.050.855.166	75.713.565.472								
Tặng/giảm khác	-	-	-	-	-	(9.356.984.215)	-	(9.356.984.215)								
Số dư tại ngày 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								
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	-	39.706.176.628	20.260.111.793	59.966.288.421								
Phân phối lợi nhuận/Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi tại Công ty con	-	-	-	-	-	-	(139.005.701)	(139.005.701)								
Tặng/ (Giảm) khác	-	-	-	45.099.259	-	(3.282.362.835)	(3.689.493.981)	(6.926.757.557)								
Số dư tại ngày 31/12/2022	3.000.000.000.000	6.269.828.101	(10.000)	110.875.503.539	14.345.072.839	(2.689.992.288.921)	625.352.321.106	1.066.850.426.664								

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021
	VND	VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán hàng	142.263.465.104	100.712.965.906
Doanh thu cung cấp dịch vụ	23.519.101.693	5.669.001.757
Doanh thu khác	-	1.083.727.277
	165.782.566.797	107.465.694.940
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	1.707.779.712	2.266.093.777
Hàng bán bị trả lại	-	19.598.180
	1.707.779.712	2.285.691.957

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã cung cấp	76.225.378.399	65.019.815.981
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	31.540.585.847	16.168.969.642
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	102.253.226.773
Giá vốn khác	2.378.663.442	-
	110.144.627.688	183.442.012.396

27. DOANH THU TÀI CHÍNH

	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.508.323.580	6.903.869.749
Lãi chuyển nhượng cổ phần, vốn góp, cổ tức được chia	-	6.144.147.414
Lãi chênh lệch tỷ giá và Doanh thu tài chính khác	1.454.067.382	416.389.712
	5.962.390.962	13.464.406.875

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021
	VND	VND
Chi phí lãi vay	3.836.442.225	3.541.305.384
Trích lập / (hoàn nhập) dự phòng các khoản đầu tư	1.911.000.000	(10.865.714.275)
Chi phí tài chính khác	(3.306.517.451)	21.568.567
	2.440.924.774	(7.302.840.324)

29. LỢI NHUẬN KHÁC

	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021
	VND	VND
Thu nhập khác	2.463.114.851	28.065.570.939
Chi phí khác	3.080.421.289	1.584.540.847
	(617.306.438)	26.481.030.092

Đơn vị tính: VND

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

30. NỢ KHÓ ĐÒI ĐÃ XỬ LÝ

	Năm xử lý	Đơn vị tính: VND	
		31 tháng 12 năm 2022	01 tháng 01 năm 2022
TẠI CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG		2.579.408.629.567	2.579.408.629.567
Phải thu về cho vay ngắn hạn		1.154.283.169.169	1.154.283.169.169
Công ty CP TM & Đầu tư Mạnh Hà	2021	480.782.169.169	480.782.169.169
Công ty CP đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	2021	380.500.000.000	380.500.000.000
Công ty TNHH Gió Hát	2021	199.001.000.000	199.001.000.000
Công ty CP Bảo Linh	2021	75.000.000.000	75.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phú Nguyên	2021	19.000.000.000	19.000.000.000
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		81.733.555.661	81.733.555.661
Công ty CP Robot Tosy	2021	28.283.010.000	28.283.010.000
Công ty CP đầu tư và xây dựng Sông Đà	2021	20.635.963.722	20.635.963.722
Công ty TNHH TMDV & SX Phi Kha Miền Bắc	2021	5.344.267.999	5.344.267.999
Công ty CP Vinafacade	2021	5.522.659.768	5.522.659.768
Công ty CP Đầu tư Văn Phú Building	2021	5.707.549.314	5.707.549.314
Công ty TNHH Vật Tư Kim Khí Hưng Yên	2021	5.096.125.835	5.096.125.835
Công ty CP truyền thông TVSHOPPING	2021	2.337.931.029	2.337.931.029
Công ty CP Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương	2021	3.492.500.351	3.492.500.351
Nguyễn Thị Tuyết	2021	2.500.000.000	2.500.000.000
Các đối tượng khác	2021	2.813.547.643	2.813.547.643
Phải thu ngắn hạn khác		913.723.089.585	913.723.089.585
Công ty CP Bình Dương Xanh	2021	270.150.000.000	270.150.000.000
Công ty TNHH VNT	2021	181.971.117.854	181.971.117.854
Công ty TNHH Phát triển TM và Đầu tư Việt Nam	2021	56.768.170.073	56.768.170.073
Công ty CP đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	2021	58.929.396.402	58.929.396.402
Công ty CP TM & Đầu tư Mạnh Hà	2021	40.928.235.832	40.928.235.832
Công ty TNHH Gió Hát	2021	22.866.062.385	22.866.062.385
Công ty CP Bảo Linh	2021	7.236.369.444	7.236.369.444
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phú Nguyên	2021	7.085.149.998	7.085.149.998
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Thương mại BMC Hà Nội	2021	28.002.299.999	28.002.299.999
Đầu tư vào Dự án 317 Trường Chinh của Cty BMC	2021	904.349.500	904.349.500
Công ty CP Đầu Tư Lam Hồng	2021	35.515.056.108	35.515.056.108
DA 25 Trần Khánh Dư - Bộ Tư Lệnh Bộ Đội Biên Phòng	2021	2.132.720.000	2.132.720.000
Nguyễn Khoa Điền	2021	45.620.165.000	45.620.165.000
Nguyễn Trịnh Minh Hà	2021	36.000.000.000	36.000.000.000
Đào Thị Diệp Hương	2021	27.470.959.196	27.470.959.196
Nguyễn Thị Xuyên	2021	6.737.500.000	6.737.500.000
Đào Vũ Nguyên	2021	6.095.864.000	6.095.864.000
Trần Thị Thu Hương	2021	2.081.000.000	2.081.000.000
Lê Tiến Ngọc	2021	2.679.720.105	2.679.720.105
Các đối tượng khác	2021	29.533.550.110	29.533.550.110
Chi phí ủng hộ xây dựng chùa An Hà - Tỉnh Bắc Giang	2020	7.691.868.657	7.691.868.657
Hà Văn Thẩm	2020	9.750.800.000	9.750.800.000
Hoàng Văn Tuyển	2020	18.500.000.000	18.500.000.000
Các đối tượng khác	2020	9.072.734.922	9.072.734.922

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

	Năm xử lý	Đơn vị tính: VND	
		31 tháng 12 năm 2022	01 tháng 01 năm 2022
Tài sản thiếu chờ xử lý	2021	3.508.248.253	3.508.248.253
Trả trước cho người bán ngắn hạn		168.146.568.334	168.146.568.334
Công ty CP Đầu tư Thành An	2021	144.000.000.000	144.000.000.000
Công ty Luật TNHH Key Việt Nam	2021	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Topcare	2021	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty CP TM đầu tư và xây dựng Thành Đông	2021	1.835.234.949	1.835.234.949
Các đối tượng khác	2021	2.311.333.385	2.311.333.385
Trả trước cho người bán dài hạn		258.013.998.565	258.013.998.565
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Thương mại BMC Hà Nội	2021	66.000.000.000	66.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Tư vấn Liên Việt	2021	145.000.000.000	145.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Gia Định	2021	4.850.000.000	4.850.000.000
Công ty CP BSC Việt Nam	2021	2.146.109.684	2.146.109.684
Công ty CP Đầu tư PVR Hà Nội	2021	40.017.888.881	40.017.888.881
<u>TẠI CÔNG TY CP ĐẦU TƯ ĐẠI DƯƠNG THĂNG LONG</u>		<u>724.244.431.445</u>	<u>724.244.431.445</u>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng và phải thu khác		724.244.431.445	724.244.431.445
Quách Tuấn Anh	2021	103.800.000	103.800.000
Lê Tiến Ngọc	2021	7.011.231.770	7.011.231.770
Nguyễn Thị Dung	2021	2.165.900.000	2.165.900.000
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Sông Đà	2021	672.814.500.000	672.814.500.000
Hà Văn Thẩm	2021	2.148.999.675	2.148.999.675
Công ty CP Đầu tư và tư vấn Liên Việt	2021	40.000.000.000	40.000.000.000
<u>TẠI CÔNG TY CP ONE CAPITAL HOSPITALITY</u>		<u>852.758.969.625</u>	<u>-</u>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		2.047.273.687	-
Công ty CP Đầu tư Victor	2022	57.295.000	-
Công ty CP Nông Lâm sản Đại Dương	2022	83.120.396	-
Công ty CP Sở giao dịch Hàng Hóa Info	2022	471.500.857	-
Công ty CP Truyền thông TVshopping	2022	557.377.711	-
Thời báo doanh nhân	2022	180.858.317	-
Công ty CP Siêu thị Đại dương express	2022	185.531.800	-
Công ty CP Bán lẻ và Quản lý Bất Động Sản Đại Dương	2022	328.289.387	-
Nguyễn Hoàng Lạc	2022	6.941.935	-
Câu lạc bộ quần vợt Lạc Hồng	2022	24.002.848	-
Công ty CP Đầu tư PVR Hà Nội	2022	38.400.000	-
Công ty CP Vạn Thành Mai Lê	2022	107.147.180	-
Công ty CP VIETFOR LAND	2022	6.808.256	-
Phải thu ngắn hạn khác		844.370.612.374	-
Hà Trọng Nam	2022	586.131.347.928	-
Hứa Thị Bích Hạnh	2022	56.794.444.446	-
Công ty TNHH VNT	2022	201.200.820.000	-
Công ty CP Bán lẻ và Quản lý Bất Động Sản Đại Dương	2022	61.000.000	-
Công ty CP Chứng khoán Everest	2022	61.000.000	-
Công ty CP Truyền thông Đại Dương	2022	61.000.000	-
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Bắc Bộ	2022	61.000.000	-

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

	Năm xử lý	Đơn vị tính: VND	
		31 tháng 12 năm 2022	01 tháng 01 năm 2022
Phải thu dài hạn khác		6.255.083.564	-
Đặng Minh Lê	2022	196.828.000	-
Đình Thị Chang Nhung	2022	2.868.400.000	-
Nguyễn Khoa Điền	2022	3.189.855.564	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn		86.000.000	-
Công ty Tư vấn thiết kế cơ điện không gian	2022	16.500.000	-
Công ty TNHH IPC Việt	2022	23.000.000	-
Công ty CP Tư vấn đầu tư xây dựng Sao Việt	2022	16.500.000	-
Công ty CP Tư vấn và Thẩm định giá Đồng Nam	2022	30.000.000	-
Cộng		4.156.412.030.637	3.303.653.061.012

31. GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH LỢI NHUẬN SAU THUẾ QUÝ IV/2022 SO VỚI QUÝ IV/2021

STT	CHỈ TIÊU	Quý IV		Chênh lệch	
		Năm nay	Năm trước	VND	%
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	164.074.787.085	105.180.002.983	58.894.784.102	56%
2	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	110.144.627.688	183.442.012.396	(73.297.384.708)	-40%
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	53.930.159.397	(78.262.009.413)	132.192.168.810	-169%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	5.962.390.962	13.464.406.875	(7.502.015.913)	-56%
5	Chi phí hoạt động tài chính	2.440.924.774	(7.302.840.324)	9.743.765.098	-133%
6	Lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	2.567.135.721	1.428.109.970	1.139.025.751	80%
7	Chi phí bán hàng	23.291.355.583	16.598.171.659	6.693.183.924	40%
8	Chi phí quản lý doanh nghiệp	42.651.617.049	276.460.827.719	(233.809.210.670)	-85%
9	Thu nhập khác	2.481.678.052	28.065.570.939	(25.583.892.887)	-91%
10	Chi phí khác	3.098.984.490	1.584.540.847	1.514.443.643	96%
11	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(5.924.211.326)	(349.125.651.622)	343.201.440.296	-98%
12	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(6.541.517.764)	(322.644.621.530)	316.103.103.766	-98%
13	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	2.377.077.415	1.939.437.891	437.639.524	23%
14	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(89.609.440)	3.190.628	(92.800.068)	
15	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(8.828.985.739)	(324.587.250.049)	315.758.264.310	-97%

Kết quả kinh doanh quý IV năm 2022 Công ty ghi nhận khoản lỗ 8,8 tỷ đồng, trong khi cùng kỳ năm trước lỗ 324,6 tỷ đồng do các nguyên nhân chính như sau:

- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 58,9 tỷ đồng trong khi giá vốn hàng bán giảm 73,3 tỷ đồng, dẫn đến Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 132,2 tỷ đồng là do:
 - Năm 2021 các đơn vị thành viên trong Tập đoàn bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh Covid - 19, đến thời điểm năm nay dịch bệnh đã được kiểm soát, Chính phủ đã áp dụng một số biện pháp kích cầu du lịch và mọi hoạt động kinh tế diễn ra một cách sôi động hơn.


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


MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

- Năm 2021 Công ty ghi nhận dự phòng giảm giá hàng tồn kho đối với dự án Sài Gòn Airport tại Công ty OCH với giá trị khoảng 102 tỷ đồng.
2. Doanh thu hoạt động tài chính giảm 7,5 tỷ đồng chủ yếu là do cùng kỳ năm trước Công ty ghi nhận lợi nhuận từ hoạt động chuyển nhượng các khoản chứng khoán kinh doanh trong khi cùng kỳ năm nay chỉ phát sinh các khoản lãi tiền gửi ngân hàng.
 3. Chi phí hoạt động tài chính tăng 9,7 tỷ đồng chủ yếu là do hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn giảm so với cùng kỳ năm trước
 4. Lãi ghi nhận từ hoạt động đầu tư vào công ty liên kết tăng 1,1 tỷ đồng tương ứng kết quả kinh doanh của công ty liên kết cao hơn cùng kỳ năm trước.
 5. Chi phí bán hàng tăng 6,7 tỷ đồng tương ứng với doanh thu tăng so với cùng kỳ năm trước.
 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 233,8 tỷ đồng chủ yếu là do trong năm trước Công ty trích lập các khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi với số tiền khoảng 244 tỷ đồng.
 7. Thu nhập khác giảm 25,6 tỷ đồng và chi phí khác tăng 1,5 tỷ đồng chủ yếu là do trong năm trước Công ty ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí theo kết quả xử lý một số khoản công nợ phải thu và phải trả với đối tác.

Như vậy, chênh lệch lợi nhuận giữa hai kỳ so sánh chủ yếu liên quan việc ghi nhận các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi và hoạt động sản xuất kinh doanh của các đơn vị thành viên đã được khôi phục mạnh mẽ sau ảnh hưởng của dịch bệnh Covid - 19.


Người lập
Nguyễn Thị Na


Kế toán trưởng
Vũ Xuân Dương



Tổng Giám đốc
Phạm Thị Hồng Nhung

Ngày 30 tháng 01 năm 2023