

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](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 RIÊNG**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 10 năm 2022  
đến ngày 31 tháng 12 năm 2022

## MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
Bảng cân đối kế toán riêng	2 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	5
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	6 - 21

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

**MẪU SỐ B01a-DN**

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>A.</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>121.940.973.995</b>	<b>150.944.894.492</b>
<b>I.</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>28.624.299.444</b>	<b>24.284.829.857</b>
	1. Tiền	111		1.086.730.985	18.834.829.857
	2. Các khoản tương đương tiền	112		27.537.568.459	5.450.000.000
<b>II.</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>6</b>	<b>7.711.925.000</b>	<b>30.868.425.000</b>
	1. Chứng khoán kinh doanh	121		21.755.491.533	32.431.850.847
	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(14.043.566.533)	(1.563.425.847)
<b>III.</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>54.593.676.816</b>	<b>60.427.395.195</b>
	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	18.475.277.754	18.183.570.507
	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	30.967.680.234	28.392.189.126
	3. Phải thu ngắn hạn khác	136		7.988.632.847	13.851.635.562
	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(2.837.914.019)	-
<b>IV.</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>24.139.441.489</b>	<b>29.161.652.507</b>
	1. Hàng tồn kho	141	9	24.139.441.489	34.016.020.069
	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(4.854.367.562)
<b>V.</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>6.871.631.246</b>	<b>6.202.591.933</b>
	1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		5.785.412.663	5.116.373.350
	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1.086.218.583	1.086.218.583
<b>B.</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.316.916.905.202</b>	<b>1.279.047.065.164</b>
<b>I.</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>135.090.302.500</b>	<b>135.027.802.500</b>
	1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	8	179.473.550.180	179.411.050.180
	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(44.383.247.680)	(44.383.247.680)
<b>II.</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>8.973.973</b>	<b>62.596.884</b>
	1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	2.229.581	23.269.156
	- Nguyên giá	222		1.379.211.818	1.379.211.818
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.376.982.237)	(1.355.942.662)
	2. Tài sản cố định vô hình	227		6.744.392	39.327.728
	- Nguyên giá	228		313.750.000	313.750.000
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(307.005.608)	(274.422.272)
<b>III.</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>33.845.020.387</b>	<b>33.623.020.387</b>
	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	11	33.845.020.387	33.623.020.387
<b>IV.</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>855.484.885.714</b>	<b>807.812.887.146</b>
	1. Đầu tư vào công ty con	251	6, 12	1.595.638.684.744	1.595.638.684.744
	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	6, 13	104.228.000.000	104.228.000.000
	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	6	(844.381.799.030)	(892.053.797.598)
<b>V.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>292.487.722.628</b>	<b>302.520.758.247</b>
	1. Chi phí trả trước dài hạn	261	14	292.487.722.628	302.520.758.247
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>		<b>270</b>		<b>1.438.857.879.197</b>	<b>1.429.991.959.656</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**  
(tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

MẪU SỐ B01a-DN

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>300</b>		<b>1.039.724.889.354</b>	<b>1.054.650.479.856</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>310</b>		<b>199.070.397.840</b>	<b>207.151.375.776</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn		311		6.700.119.519	8.394.901.501
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		312	15	35.035.798.468	40.085.798.468
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		313	16	1.705.891	86.136.738
4. Phải trả người lao động		314		68.085.474	1.120.185.444
5. Chi phí phải trả ngắn hạn		315	17	24.440.577.507	24.124.011.851
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		318	18	7.271.234.135	7.162.684.109
7. Phải trả ngắn hạn khác		319	19	125.552.876.846	126.177.657.665
<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>330</b>		<b>840.654.491.514</b>	<b>847.499.104.080</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		336	18	261.675.231.089	264.091.282.839
2. Phải trả dài hạn khác		337	19	544.251.527.352	548.680.088.168
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		338	20	34.727.733.073	34.727.733.073
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>400</b>		<b>399.132.989.843</b>	<b>375.341.479.800</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>410</b>	<b>21</b>	<b>399.132.989.843</b>	<b>375.341.479.800</b>
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		1.286.825.482	1.286.825.482
3. Cổ phiếu quỹ		415		(10.000)	(10.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển		418		99.871.176.744	99.871.176.744
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		420		10.830.443.286	10.830.443.286
6. Lỗ lũy kế sau thuế chưa phân phối		421		(2.712.855.445.669)	(2.736.646.955.712)
- Lợi nhuận chưa phân phối/ Lỗ lũy kế đến cuối kỳ trước		421a		(2.736.646.955.712)	(2.662.409.956.564)
- Lợi nhuận chưa phân phối/ Lỗ lũy kế kỳ này		421b		23.791.510.043	(74.236.999.148)
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>		<b>440</b>		<b>1.438.857.879.197</b>	<b>1.429.991.959.656</b>

Người lập  
Nguyễn Thị Na

Kế toán trưởng  
Vũ Xuân Dương

Tổng Giám đốc  
Phạm Thị Hồng Nhung

Ngày 30 tháng 01 năm 2023



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

**MÃ SỐ B02a-DN**  
Đơn vị tính: VND

STT	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	22	2.973.194.556	2.769.197.541	18.247.720.141	13.122.084.365
2	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		2.973.194.556	2.769.197.541	18.247.720.141	13.122.084.365
3	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	11	23	2.058.235.687	2.051.192.618	14.066.535.599	8.821.468.956
4	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		914.958.869	718.004.923	4.181.184.542	4.300.615.409
5	Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	324.225.342	6.145.841.107	1.000.806.496	6.146.259.332
6	Chi phí tài chính	22	25	9.924.842.891	188.751.456.426	(31.366.626.964)	229.146.068.224
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		665.614.884	1.060.584.777	2.640.754.703	3.694.104.536
7	Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
8	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	2.081.316.689	(44.982.216.229)	15.539.977.070	(109.488.796.871)
9	Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22)-(25+26))	30		(10.766.975.369)	(136.905.394.167)	21.008.640.932	(109.210.396.612)
10	Thu nhập khác	31		2.410.274.077	1.461.013.474	3.099.651.442	61.104.225.846
11	Chi phí khác	32		233.609.845	9.716.478.487	316.782.331	26.130.828.382
12	Lợi nhuận (Lỗ) khác (40=31-32)	40		2.176.664.232	(8.255.465.013)	2.782.869.111	34.973.397.464
13	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(8.590.311.137)	(145.160.859.180)	23.791.510.043	(74.236.999.148)
14	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(8.590.311.137)	(145.160.859.180)	23.791.510.043	(74.236.999.148)



*(Handwritten signature)*

Kế toán trưởng  
Vũ Xuân Dương

Người lập  
Nguyễn Thị Na

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

Tổng Giám đốc  
Phạm Thị Hồng Nhung

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

MẪU SỐ B03a-DN  
Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
I	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1	Lợi nhuận/(Lỗ) kế toán trước thuế	01	23.791.510.043	(74.236.999.148)
2	<b>Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
	Khấu hao TSCĐ	02	53.622.911	193.143.107
	Các khoản dự phòng	03	(37.208.311.425)	87.390.282.764
	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(769.637.859)	7.628.492.258
	Chi phí lãi vay	06	2.640.754.703	3.694.104.536
3	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08	<b>(11.492.061.627)</b>	<b>24.669.023.517</b>
	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	2.264.265.047	400.511.926.573
	(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	9.876.578.580	(511.363.636)
	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(17.566.345.205)	(541.341.774.230)
	(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	10.033.035.619	30.565.941.363
	(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13	10.676.359.314	21.566.574.153
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	<b>3.791.831.728</b>	<b>(64.539.672.260)</b>
II	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(222.000.000)	-
2	Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	15.441.077	63.636.364
3	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	1.000.000
4	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	75.713.565.472
5	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	754.196.782	821.211.026
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>547.637.859</b>	<b>76.599.412.862</b>
III	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40	-	-
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	4.339.469.587	12.059.740.602
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	24.284.829.857	12.225.089.255
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	28.624.299.444	24.284.829.857

Người lập  
Nguyễn Thị Na  
Ngày 30 tháng 01 năm 2023

Kế toán trưởng  
Vũ Xuân Dương

Tổng Giám đốc  
Phạm Thị Hồng Nhung



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

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

### **1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0103017634 ngày 31 tháng 5 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 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;

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

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

**Cấu trúc doanh nghiệp**

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

- Công ty Cổ phần One Capital Hospitality
- 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:

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

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

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

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

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

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

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



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

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

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

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

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

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

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

**Ước tính kế toán**

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

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**Các khoản đầu tư tài chính**

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

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

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

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

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

**Nợ phải thu**

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

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập trên cơ sở đánh giá của Ban Tổng Giám đốc tại từng thời điểm về khả năng thu hồi của các khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự. Các khoản phải thu nội bộ giữa các Công ty trong cùng Tập đoàn được thanh toán theo sự điều phối của Công ty mẹ. Theo đó, Công ty không trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán đối với các khoản phải thu giữa các đơn vị trong Tập đoàn.

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

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

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

**Hàng tồn kho**

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

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

**Tài sản cố định**

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

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

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

	<b>Năm 2022</b>
	<b>Số năm</b>
Dụng cụ quản lý	3
Tài sản cố định khác	3
Phương tiện vận tải	8

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

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

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**Các khoản trả trước dài hạn**

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

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

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

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

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

**Ghi nhận doanh thu**

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

- (a) 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;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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

- (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.

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

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

**Thuế**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<u>31 tháng 12 năm 2022</u>	<u>01 tháng 01 năm 2022</u>
Tiền mặt và Tiền gửi ngân hàng	1.086.730.985	18.834.829.857
Các khoản tương đương tiền	27.537.568.459	5.450.000.000
	<u><b>28.624.299.444</b></u>	<u><b>24.284.829.857</b></u>

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

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

**MẪU SỐ B09a-DN**

**6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	31 tháng 12 năm 2022		01 tháng 01 năm 2022		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
<b>a) Chứng khoán kinh doanh</b>	<b>21.755.491.533</b>	<b>(14.043.566.533)</b>	<b>32.431.850.847</b>	<b>(1.563.425.847)</b>	
Công ty CP Đầu tư PVR Hà Nội	18.184.066.533	(14.043.566.533)	28.860.425.847	(1.563.425.847)	
Công ty CP Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh	3.571.425.000	-	3.571.425.000	-	
<b>b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>1.595.638.684.744</b>	<b>(844.381.799.030)</b>	<b>1.595.638.684.744</b>	<b>(892.053.797.598)</b>	
<b>b1) Đầu tư vào công ty con</b>	<b>1.100.999.642.844</b>	<b>(394.889.690.558)</b>	<b>1.100.999.642.844</b>	<b>(444.134.694.765)</b>	
Công ty CP One Capital Hospitality	1.100.999.642.844	(394.889.690.558)	1.100.999.642.844	(444.134.694.765)	
Công ty CP Đầu tư Đại Dương Thăng Long	480.465.301.009	(435.363.367.581)	480.465.301.009	(433.790.361.942)	
Công ty CP Phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại Dương	11.310.000.000	(11.310.000.000)	11.310.000.000	(11.310.000.000)	
Công ty CP Sở giao dịch hàng hoá INFO	2.818.740.891	(2.818.740.891)	2.818.740.891	(2.818.740.891)	
Công ty CP Bất động sản TKD Việt Nam	45.000.000	-	45.000.000	-	
<b>b2) Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>104.228.000.000</b>	<b>-</b>	<b>104.228.000.000</b>	<b>-</b>	
Công ty CP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	104.228.000.000	-	104.228.000.000	-	

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

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	31 tháng 12 năm 2022	01 tháng 01 năm 2022
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Kinh doanh nhà	12.015.448.545	12.015.448.545
Phải thu khách hàng mua căn hộ	5.551.015.414	5.613.516.962
Các đối tượng khác	908.813.795	554.605.000
	<b>18.475.277.754</b>	<b>18.183.570.507</b>

**8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

**a) Trả trước người bán ngắn hạn**

	Đơn vị tính: VND	
	31 tháng 12 năm 2022	01 tháng 01 năm 2022
Công ty CP Đầu tư và thương mại Vneco Hà Nội	22.476.949.700	19.404.797.700
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	8.289.079.493	8.289.079.493
Các đối tượng khác	201.651.041	698.311.933
	<b>30.967.680.234</b>	<b>28.392.189.126</b>

**b) Trả trước người bán dài hạn**

	Đơn vị tính: VND	
	31 tháng 12 năm 2022	01 tháng 01 năm 2022
Công ty TNHH VNT	78.027.802.500	78.027.802.500
Công ty CP Licogi 19	57.000.000.000	57.000.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Gia Định	44.445.747.680	44.383.247.680
	<b>179.473.550.180</b>	<b>179.411.050.180</b>

**9. HÀNG TỒN KHO**

	Đơn vị tính: VND	
	31 tháng 12 năm 2022	01 tháng 01 năm 2022
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	24.139.441.489	34.016.020.069
	<b>24.139.441.489</b>	<b>34.016.020.069</b>

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

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 01/01/2022	1.265.781.818	113.430.000	1.379.211.818
Mua trong năm	-	-	-
Tại ngày 31/12/2022	1.265.781.818	113.430.000	1.379.211.818
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Tại ngày 01/01/2022	1.265.781.818	90.160.844	1.355.942.662
Khấu hao trong năm		21.039.575	21.039.575
Tại ngày 31/12/2022	1.265.781.818	111.200.419	1.376.982.237
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 01/01/2022	-	23.269.156	23.269.156
Tại ngày 31/12/2022	-	2.229.581	2.229.581

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>01 tháng 01 năm 2022</i>
Dự án Licogi 19	13.731.265.507	13.731.265.507
Dự án 25 Trần Khánh Dư	16.644.107.909	16.422.107.909
Dự án khác	3.469.646.971	3.469.646.971
	<b>33.845.020.387</b>	<b>33.623.020.387</b>

**12. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON**

Thông tin chi tiết về công ty con 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 OCH	Hải Dương	55,60	55,60	Kinh doanh khách sạn
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	Hà Nội	94,0	99,99	Xây dựng, kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên thiên nhiên Đại Dương	Hà Nội	69,0	69,0	Trồng và chăm sóc rừng, khai thác gỗ
4	Công ty Cổ phần Sàn giao dịch hàng hóa INFO	Hà Nội	85,0	85,0	Sàn giao dịch hàng hóa
5	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam	Hà Nội	98,0	98,0	Kinh doanh bất động sản

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

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

**13. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT**

Thông tin chi tiết về công ty liên kết 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 Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Bắc Ninh	21,0	21,0	Xây dựng công trình đường bộ

**14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	Đơn vị tính: VND	
	31 tháng 12 năm 2022	01 tháng 01 năm 2022
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 tòa VNT Tower 19 Nguyễn Trãi	73.865.508.614	75.931.708.047
Chi phí thuê dài hạn tại Starcity Lê Văn Lương	12.968.939.394	14.645.833.327
Chi phí xây dựng và sửa chữa chợ Nhật Tân	9.456.377.959	9.692.827.609
Chi phí thuê dài hạn 25 Tân Mai	4.464.425.692	4.564.425.688
Chi phí trả trước dài hạn khác	165.857.573	732.470.849
	<b>292.487.722.628</b>	<b>302.520.758.247</b>

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

	Đơn vị tính: VND	
	31 tháng 12 năm 2022	01 tháng 01 năm 2022
Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước	14.667.005.284	14.667.005.284
Công ty CP DL Dầu khí Phương Đông	13.705.514.600	13.705.514.600
Ngân hàng TM TNHH MTV Đại Dương	6.630.600.000	6.630.600.000
Các đối tượng khác	32.678.584	5.082.678.584
	<b>35.035.798.468</b>	<b>40.085.798.468</b>

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

	Đơn vị tính: VND	
	31 tháng 12 năm 2022	01 tháng 01 năm 2022
Thuế thu nhập cá nhân	1.705.891	86.136.738
	<b>1.705.891</b>	<b>86.136.738</b>

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Đơn vị tính: VND	
	31 tháng 12 năm 2022	01 tháng 01 năm 2022
Lãi vay phải trả	24.366.854.770	21.726.100.067
Trích trước giá vốn hợp đồng xây dựng	-	2.397.911.784
Các khoản trích trước khác	73.722.737	-
	<b>24.440.577.507</b>	<b>24.124.011.851</b>



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

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

**18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>01 tháng 01 năm 2022</i>
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Doanh thu nhận trước	7.271.234.135	7.162.684.109
	<b>7.271.234.135</b>	<b>7.162.684.109</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Công ty CP Dịch vụ Thương mại tổng hợp Wincommerce	199.477.067.613	205.000.982.649
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh	4.379.699.263	4.492.481.215
Công ty CP Bánh Givral	53.071.831.883	54.597.818.975
Công ty TNHH thiết bị y tế Sơn Dương	4.746.632.330	-
	<b>261.675.231.089</b>	<b>264.091.282.839</b>

**19. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>01 tháng 01 năm 2022</i>
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Phả trả do quá hạn hợp đồng	113.459.623.428	113.459.623.428
Công ty CP BSC Việt Nam	6.131.655.786	6.131.655.786
Phả trả, phải nộp khác	5.961.597.632	6.586.378.451
	<b>125.552.876.846</b>	<b>126.177.657.665</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
	<i>31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>01 tháng 01 năm 2022</i>
Công ty CP Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội	220.500.000.000	220.500.000.000
Công ty CP Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà	23.373.788.160	23.373.788.160
Công ty CP Giáo dục Quốc tế Thần Đồng	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty TNHH Gió Hát	70.067.483.056	70.067.483.056
Ngân hàng TMCP Quốc Dân	29.393.653.218	33.393.653.218
Phả trả dài hạn khác	916.602.918	1.345.163.734
	<b>544.251.527.352</b>	<b>548.680.088.168</b>

**20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>01/01/2022</i>	<i>Phát sinh trong kỳ</i>		<i>31/12/2022</i>
	<i>Giá trị</i>	<i>Tăng</i>	<i>Giảm</i>	<i>Giá trị</i>
Công ty CP Viptour-Togi	34.727.733.073	-	-	34.727.733.073
	<b>34.727.733.073</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>34.727.733.073</b>

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

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

**MÃU SỐ B09a-DN**

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

*Đơn vị tính: VND*

	Vốn điều lệ	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lỗ lũy kế	Tổng cộng
Số dư tại ngày 01/01/2021	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	99.871.176.744	10.830.443.286	(2.662.409.956.564)	449.578.478.948
Lỗ trong năm	-	-	-	-	-	(74.236.999.148)	(74.236.999.148)
Số dư tại ngày 01/01/2022	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	99.871.176.744	10.830.443.286	(2.736.646.955.712)	375.341.479.800
Lãi trong năm	-	-	-	-	-	23.791.510.043	23.791.510.043
<b>Số dư tại ngày 31/12/2022</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>1.286.825.482</b>	<b>(10.000)</b>	<b>99.871.176.744</b>	<b>10.830.443.286</b>	<b>(2.712.855.445.669)</b>	<b>399.132.989.843</b>

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

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	<b>2.973.194.556</b>	<b>2.769.197.541</b>
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.973.194.556	2.837.363.607
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	(68.166.066)
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>2.973.194.556</b>	<b>2.769.197.541</b>

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Đơn vị tính: VND	
	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021
Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.033.735.687	2.051.192.618
Giá vốn hợp đồng xây lắp	24.500.000	-
	<b>2.058.235.687</b>	<b>2.051.192.618</b>

**24. DOANH THU TÀI CHÍNH**

	Đơn vị tính: VND	
	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	324.225.342	1.259.695
Doanh thu tài chính khác	-	6.144.581.412
	<b>324.225.342</b>	<b>6.145.841.107</b>

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Đơn vị tính: VND	
	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng tổn thất khoản đầu tư	9.259.228.007	187.690.871.649
Lãi tiền vay	665.614.884	1.060.584.777
	<b>9.924.842.891</b>	<b>188.751.456.426</b>

**26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Đơn vị tính: VND	
	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021
Chi phí nhân viên quản lý	983.487.292	3.524.746.900
Chi phí đồ dùng văn phòng	106.264.544	103.226.709
Chi phí khấu hao TSCĐ	12.115.415	33.524.201
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	(51.019.529.212)
Chi bằng tiền khác	979.449.438	2.375.815.173
	<b>2.081.316.689</b>	<b>(44.982.216.229)</b>

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

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

**27. NỢ KHÓ ĐÒI ĐÃ ĐƯA RA THEO DỐI NGOẠI BẢNG**

	Năm xử lý	Đơn vị tính: VND	
		31 tháng 12 năm 2022	01 tháng 01 năm 2022
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		<b>1.154.283.169.169</b>	<b>1.154.283.169.169</b>
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
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		<b>81.733.555.661</b>	<b>81.733.555.661</b>
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
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>		<b>913.723.089.585</b>	<b>913.723.089.585</b>
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
ĐA 25 Trần Khánh Dự - 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
Ông Hà Văn Thẩm	2020	9.750.800.000	9.750.800.000
Ông Hoàng Văn Tuyển	2020	18.500.000.000	18.500.000.000
Các đối tượng khác	2020	9.072.734.922	9.072.734.922

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

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

	Năm xử lý	Đơn vị tính: VND	
		31 tháng 12 năm 2022	01 tháng 01 năm 2022
<b>Tài sản thiếu chờ xử lý</b>	2021	<b>3.508.248.253</b>	<b>3.508.248.253</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		<b>168.146.568.334</b>	<b>168.146.568.334</b>
Công ty CP Đầu tư Thành An	2021	144.000.000.000	144.000.000.000
Công ty Luật TNHH Key Việt Nam	2021	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Topcare	2021	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty CP TM đầu tư và xây dựng Thành Đông	2021	1.835.234.949	1.835.234.949
Các đối tượng khác	2021	2.311.333.385	2.311.333.385
<b>Trả trước cho người bán dài hạn</b>		<b>258.013.998.565</b>	<b>258.013.998.565</b>
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Thương mại BMC Hà Nội	2021	66.000.000.000	66.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Tư vấn Liên Việt	2021	145.000.000.000	145.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Gia Định	2021	4.850.000.000	4.850.000.000
Công ty CP BSC Việt Nam	2021	2.146.109.684	2.146.109.684
Công ty CP Đầu tư PVR Hà Nội	2021	40.017.888.881	40.017.888.881
<b>Cộng</b>		<b>2.579.408.629.567</b>	<b>2.579.408.629.567</b>

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

STT	CHỈ TIÊU	Quý IV		Chênh lệch	Tỷ lệ biến động (%)
		Năm nay	Năm trước		
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.973.194.556	2.769.197.541	203.997.015	7%
2	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	2.058.235.687	2.051.192.618	7.043.069	0%
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	914.958.869	718.004.923	196.953.946	27%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	324.225.342	6.145.841.107	(5.821.615.765)	-95%
5	Chi phí tài chính	9.924.842.891	188.751.456.426	(178.826.613.535)	-95%
6	Chi phí bán hàng	-	-	-	-
7	Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.081.316.689	(44.982.216.229)	47.063.532.918	-105%
8	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(10.766.975.369)	(136.905.394.167)	126.138.418.798	-92%
9	Lợi nhuận/(lỗ) khác	2.176.664.232	(8.255.465.013)	10.432.129.245	-126%
10	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(8.590.311.137)	(145.160.859.180)	136.570.548.043	-94%
11	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(8.590.311.137)	(145.160.859.180)	136.570.548.043	-94%

Kết quả kinh doanh quý IV năm 2022 lỗ 8,59 tỷ đồng trong khi cùng kỳ năm trước lỗ sau kiểm toán 145,16 tỷ đồng do các nguyên nhân chính như sau:

- 1) Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ và giá vốn hàng bán biến động nhưng không ảnh hưởng trọng yếu tới lợi nhuận giữa hai kỳ so sánh.
- 2) Doanh thu hoạt động tài chính giảm 5,8 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.

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

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

- 3) Chi phí tài chính giảm 178,83 tỷ đồng chủ yếu là do trong kỳ Công ty thực hiện trích lập dự phòng khoản đầu tư tại Công ty OCH với số tiền khoảng 9,3 tỷ đồng trong khi cùng kỳ năm trước Công ty phải trích lập dự phòng vào công ty này khoảng 187,69 tỷ đồng.
- 4) Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 47 tỷ đồng chủ yếu là do cùng kỳ năm trước Công ty ghi nhận các khoản hoàn nhập dự phòng khoản phải thu khó đòi theo kết quả xử lý thu hồi nợ đối tác với số tiền khoảng 51 tỷ đồng trong khi cùng kỳ năm nay không phát sinh các khoản trích lập/hoàn nhập dự phòng này.
- 5) Lợi nhuận khác tăng 10,4 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do cùng kỳ năm trước Công ty ghi nhận các khoản chi phí khác tương ứng với kết quả xử lý thu hồi nợ với đối tác.

Như vậy, chênh lệch lợi nhuận giữa hai kỳ so sánh chủ yếu liên quan việc trích và hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư và dự phòng phải thu khó đòi theo kết quả xử lý một số khoản công nợ phải thu và phải trả với đối tác, còn lại các chỉ tiêu khác có biến động nhưng không ảnh hưởng trọng yếu tới chỉ tiêu lợi nhuận kế toán Công ty.

**29. GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH LỢI NHUẬN SAU THUẾ LŨY KẾ QUÝ IV/2022 SO VỚI QUÝ IV/2021**

STT	CHỈ TIÊU	Lũy kế đến hết Quý IV		Chênh lệch	Tỷ lệ biến động (%)
		Năm nay	Năm trước		
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.247.720.141	13.122.084.365	5.125.635.776	39,1%
2	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	14.066.535.599	8.821.468.956	5.245.066.643	59,5%
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.181.184.542	4.300.615.409	(119.430.867)	-2,8%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	1.000.806.496	6.146.259.332	(5.145.452.836)	-83,7%
5	Chi phí tài chính	(31.366.626.964)	229.146.068.224	(260.512.695.188)	-113,7%
6	Chi phí bán hàng	-	-	-	-
7	Chi phí quản lý doanh nghiệp	15.539.977.070	(109.488.796.871)	125.028.773.941	-114,2%
8	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	21.008.640.932	(109.210.396.612)	130.219.037.544	-119,2%
9	Lợi nhuận/(lỗ) khác	2.782.869.111	34.973.397.464	(32.190.528.353)	-92,0%
10	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	23.791.510.043	(74.236.999.148)	98.028.509.191	-132,0%
11	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	23.791.510.043	(74.236.999.148)	98.028.509.191	-132,0%

Kết quả kinh doanh năm 2022 lãi 23,79 tỷ đồng trong khi năm trước lỗ sau kiểm toán 74,24 đồng do những nguyên nhân chính như sau:

- 1) Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 5,13 tỷ đồng, song giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng tương ứng 5,25 tỷ đồng dẫn đến Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 0,12 tỷ đồng.
- 2) Doanh thu hoạt động tài chính giảm 5,15 tỷ đồng chủ yếu là do trong năm trước Công ty ghi nhận lợi nhuận từ hoạt động chuyển nhượng các khoản chứng khoán kinh doanh trong khi năm nay chỉ phát sinh các khoản lãi tiền gửi ngân hàng.
- 3) Chi phí tài chính giảm 260,51 tỷ đồng chủ yếu là do trong năm Công ty thực hiện hoàn nhập dự phòng khoản đầu tư tại các công ty con với số tiền khoảng 47,67 tỷ đồng trong khi cùng kỳ năm trước Công ty phải trích lập dự phòng khoảng 217 tỷ đồng.

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

**MẪU SỐ B09a-DN**


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

- 4) Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 125,03 tỷ đồng chủ yếu là do trong năm 2021, Công ty đã hoàn nhập dự phòng các khoản phải thu khó đòi với số tiền 129,6 tỷ đồng theo phương án xử lý, thu hồi nợ và bù trừ giữa các khoản nợ phải thu và phải trả của đối tác.
- 5) Lợi nhuận khác giảm 32,19 tỷ đồng chủ yếu là do trong năm 2021 Công ty ghi nhận giảm các khoản công nợ phải trả Công ty EVNFC sau khi có phán quyết của Tòa án nhân dân có thẩm quyền về tranh chấp giữa Công ty và EVNFC.

Như vậy, chênh lệch lợi nhuận giữa hai năm chủ yếu là do việc trích và hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư và dự phòng phải thu khó đòi theo kết quả xử lý một số khoản công nợ phải thu và phải trả với đối tác, còn lại các chỉ tiêu khác có biến động nhưng không ảnh hưởng trọng yếu tới chỉ tiêu lợi nhuận kế toán Công ty.



Người lập  
Nguyễn Thị Na  
Ngày 30 tháng 01 năm 2023



Kế toán trưởng  
Vũ Xuân Dương



Tổng Giám đốc  
Phạm Thị Hồng Nhung