

Số: 17/2023/CBTT-OGC

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2023

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

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 III năm 2023.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 30/10/2023 tại đường dẫn: [http://oceangroup.vn/?page\\_id=55](http://oceangroup.vn/?page_id=55).

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.



**Phạm Thị Hồng Nhung**

Tài liệu đính kèm: Báo cáo Tài chính Quý III năm 2023.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
QUÝ III NĂM 2023

## MỤC LỤC

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
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 30 tháng 09 năm 2023

Mẫu số B01a-DN/HH

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2023	01/01/2023
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.593.155.176.630</b>	<b>1.309.105.460.491</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>705.793.059.240</b>	<b>734.575.768.905</b>
1. Tiền	111		134.729.996.242	61.438.200.446
2. Các khoản tương đương tiền	112		571.063.062.998	673.137.568.459
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>38.957.363.563</b>	<b>21.043.488.200</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	6	21.755.664.092	21.755.664.092
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(13.831.312.559)	(14.043.645.892)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	31.033.012.030	13.331.470.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>645.812.836.833</b>	<b>347.591.871.584</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	144.522.259.912	62.931.960.258
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	202.511.429.695	198.223.834.820
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	6.000.000.000	7.400.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	442.669.225.102	225.458.080.219
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(151.661.101.055)	(150.421.082.404)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		1.771.023.179	3.999.078.691
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>11</b>	<b>176.239.654.377</b>	<b>177.564.624.375</b>
1. Hàng tồn kho	141		278.492.881.150	279.835.391.496
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(102.253.226.773)	(102.270.767.121)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>26.352.262.617</b>	<b>28.329.707.427</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		3.367.865.908	3.972.820.016
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		13.598.735.712	14.713.105.580
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		9.385.660.997	9.643.781.831
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.724.060.631.148</b>	<b>1.677.808.055.411</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>227.195.814.973</b>	<b>156.221.611.776</b>
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	8	43.348.188.375	222.821.738.555
2. Phải thu dài hạn khác	216	10	254.250.433.800	3.802.680.423
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(70.402.807.202)	(70.402.807.202)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>511.131.354.301</b>	<b>671.382.131.034</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	453.292.000.741	611.866.637.899
- Nguyên giá	222		819.851.193.828	1.002.197.783.017
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(366.559.193.087)	(390.331.145.118)
2. Tài sản cố định vô hình	227		57.839.353.560	59.515.493.135
- Nguyên giá	228		74.940.066.231	74.835.066.231
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(17.100.712.671)	(15.319.573.096)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>22.685.204.658</b>	<b>23.589.099.921</b>
1. Nguyên giá	231		36.155.810.460	36.155.810.460
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(13.470.605.802)	(12.566.710.539)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>287.469.499.490</b>	<b>281.081.874.947</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	287.469.499.490	281.081.874.947
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>167.250.797.047</b>	<b>156.980.177.044</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	6	164.398.363.420	152.127.743.417
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	6	18.423.700.000	41.203.700.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(15.571.266.373)	(36.351.266.373)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>508.327.960.679</b>	<b>388.553.160.689</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	14	465.838.780.498	336.540.593.677
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		310.136.998	183.000.675
3. Lợi thế thương mại	269	15	42.179.043.183	51.829.566.337
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>3.317.215.807.778</b>	<b>2.986.913.515.902</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
(tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

Mẫu số B01a-DN/HN

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2023	01/01/2023
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.078.043.822.735</b>	<b>1.923.408.694.333</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>967.053.970.634</b>	<b>794.787.616.804</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		90.861.274.583	38.140.820.441
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	39.487.575.869	43.592.589.175
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	292.529.634.421	208.584.584.299
4. Phải trả người lao động	314		27.334.041.434	11.893.885.512
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	154.457.955.961	141.660.445.556
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	19	5.829.295.091	8.846.504.114
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	324.619.575.979	314.811.918.031
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	25.241.718.480	18.900.000.000
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		591.639.372	4.303.000.000
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.101.259.444	4.053.869.676
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.110.989.852.101</b>	<b>1.128.621.077.529</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		3.643.275.134	3.922.928.954
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	19	204.294.093.110	208.603.399.206
3. Phải trả dài hạn khác	337	20	730.507.644.213	720.549.825.665
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	132.331.166.911	132.331.166.911
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		40.213.672.733	63.213.756.793
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.239.171.985.043</b>	<b>1.063.504.821.569</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>22</b>	<b>1.239.171.985.043</b>	<b>1.063.504.821.569</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
- Cổ phiếu cổ đông có quyền biểu quyết	411a		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		6.269.828.101	6.269.828.101
3. Cổ phiếu quỹ	415		(10.000)	(10.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		110.849.900.972	110.849.900.972
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		14.345.072.839	14.345.072.839
6. Lỗ lũy kế sau thuế chưa phân phối	421		(2.595.012.250.778)	(2.690.707.564.259)
- Lợi nhuận chưa phân phối / Lỗ lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(2.701.393.751.273)	(2.731.146.188.534)
- Lợi nhuận chưa phân phối / Lỗ lũy kế kỳ này	421b		106.381.500.495	40.438.624.275
7. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		702.719.443.909	622.747.593.916
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>3.317.215.807.778</b>	<b>2.986.913.515.902</b>

Người lập  
Nguyễn Thị Na

Kế toán trưởng  
Vũ Xuân Dương

Tổng Giám đốc  
Phạm Thị Hồng Nhung

Ngày 30 tháng 10 năm 2023

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG**  
Số 4 Láng Hạ, Phường Thành Công,  
Quận Ba Đình, TP Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 07 năm 2023  
đến ngày 30 tháng 09 năm 2023

## 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 III/2023	Quý III/2022	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
					Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		579.343.259.579	592.055.679.987	862.978.189.641	851.532.302.501
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		10.104.509.251	2.205.863.028	12.518.945.821	4.964.668.552
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	23	569.238.750.328	589.849.816.959	850.459.243.820	846.567.633.949
4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	11	24	238.605.979.607	236.966.820.205	432.207.450.518	425.835.342.359
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	25	330.632.770.721	352.882.996.754	418.251.793.302	420.732.291.590
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	5.088.347.349	4.297.645.704	47.462.707.666	14.103.159.810
7. Chi phí tài chính	22		7.348.982.207	4.618.153.323	16.175.654.494	23.385.452.529
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.340.089.967	3.657.735.797	13.109.582.776	10.694.043.111
8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		5.677.255.883	3.350.671.303	12.270.620.004	7.117.855.953
9. Chi phí bán hàng	25		102.793.652.749	113.824.089.740	146.283.345.747	149.483.902.424
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		54.346.780.291	67.715.634.923	104.311.069.223	137.171.583.105
11. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh	30		176.908.958.706	174.373.435.775	211.215.051.508	131.912.369.295
(30 = 20+(21-22+24)-(25+26))						
12. Thu nhập khác	31		254.883.500	53.367.427	545.865.702	910.648.994
13. Chi phí khác	32		3.441.765.564	3.482.473.900	9.864.295.124	11.419.933.993
14. (Lỗ)/Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(3.186.882.064)	(3.429.106.473)	(9.318.429.422)	(10.509.284.999)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		173.722.076.642	170.944.329.302	201.896.622.086	121.403.084.296
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		40.846.773.695	43.846.878.042	48.151.835.471	52.599.543.234
17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	52		133.012.383	2.755.634	(23.102.970.004)	8.266.902
18. (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		132.742.290.564	127.094.695.626	176.847.756.619	68.795.274.160
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		74.777.821.578	74.879.603.387	106.381.500.495	41.348.359.069
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		57.964.468.986	52.215.092.239	70.466.256.124	27.446.915.091
21. (Lỗ)/Lợi nhuận cơ bản trên cổ phiếu	70		249	250	355	138



Kế toán trưởng  
Vũ Xuân Dương

Tổng Giám đốc  
Phạm Thị Hồng Nhung

Người lập  
Nguyễn Thị Na  
Ngày 30 tháng 10 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
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	01	201.896.622.086	121.403.084.296
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao tài sản cố định	02	40.154.933.535	50.410.305.656
Các khoản dự phòng	03	3.041.561.524	5.992.030.920
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(47.433.639.278)	(3.295.483.196)
Chi phí lãi vay	06	12.807.539.774	10.694.043.111
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>210.467.017.641</b>	<b>185.203.980.787</b>
Thay đổi các khoản phải thu	09	(359.184.014.540)	(204.902.959.203)
Thay đổi hàng tồn kho	10	1.342.510.346	26.524.801.578
Thay đổi các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	120.690.256.275	99.079.418.216
Thay đổi chi phí trả trước	12	12.709.713.418	(3.385.412.287)
Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	56.341.989.750
Tiền lãi vay đã trả	14	170.405.248	(14.595.037.545)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(17.596.291.718)	(3.824.319.304)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(584.458.744)	(4.020.028.950)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(31.984.862.074)</b>	<b>136.422.433.042</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(11.311.729.772)	(9.596.504.691)
2. Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	185.203.497	44.700.336
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(209.701.542.030)	(447.797.004.247)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	192.000.000.000	475.695.534.247
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	2.710.000.000	10.738.478.495
6. Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	22.978.502.234	8.443.836.504
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(3.139.566.071)</b>	<b>37.529.040.644</b>

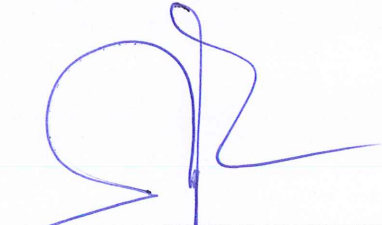



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	14.196.306.540	-
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(7.854.588.060)	(29.100.000.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<b>40</b>	<b>6.341.718.480</b>	<b>(29.100.000.000)</b>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(28.782.709.665)	144.851.473.686
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	734.575.768.905	169.612.735.102
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	705.793.059.240	314.464.208.788

  
Người lập  
Nguyễn Thị Na

  
Kế toán trưởng  
Vũ Xuân Dương

  
Tổng Giám đốc  
Phạm Thị Hồng Nhung



Ngày 30 tháng 10 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 sản 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 không quá 12 tháng.

**Cấu trúc doanh nghiệp**

Danh sách các Công ty con tại ngày 30/9/2023 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ tại ngày cuối kỳ (%)	Quyền biểu quyết của Công ty mẹ		Hoạt động kinh doanh chính
			Cuối kỳ (%)	Đầu năm (%)	
Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (*)	Hà Nội	55,60%	55,60%	55,60%	Du lịch, nhà hàng, khách sạn
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	Hà Nội	94,01%	99,99%	99,99%	Xây dựng, kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại Dương (**)	Hà Nội	75,05%	75,05%	75,05%	Trồng rừng, chăm sóc rừng, khai thác gỗ, sản xuất gỗ
Công ty Cổ phần Sở giao dịch hàng hóa INFO (**)	Hà Nội	100,00%	100,00%	100,00%	Sản giao dịch hàng hóa
Công ty Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam (**)	Hà Nội	100,00%	100,00%	100,00%	Kinh doanh bất động sản



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG**Số 4 Láng Hạ, Phường Thành Công,  
Quận Ba Đình, Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 07 năm 2023  
đến ngày 30 tháng 09 năm 2023**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09a-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

Công ty Cổ phần One Capital Hospitality có các Công ty con tại ngày 30/9/2023 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty mẹ tại ngày cuối kỳ (%)	Quyền biểu quyết của Công ty mẹ		Hoạt động kinh doanh chính
			Cuối kỳ (%)	Đầu năm (%)	
Công ty Cổ phần Tân Việt	Nha Trang	51,42%	51,42%	51,42%	Kinh doanh khách sạn
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Hồ Chí Minh	99,99%	99,99%	99,99%	Sản xuất, kinh doanh các loại bánh
Công ty Cổ phần Viptour – Togi	Hà Nội	79,26%	79,26%	79,26%	Đầu tư, thực hiện dự án
Công ty TNHH MTV Sao Hòm Nha Trang	Nha Trang	100%	100%	100%	Kinh doanh khách sạn
Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền	Hà Nội	99,98%	99,98%	99,98%	Sản xuất, kinh doanh các loại bánh, kem
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bình Hưng	Bắc Ninh	99,00%	99,00%	99,00%	Cho thuê nhà xưởng khu công nghiệp
Quỹ Đầu tư cơ hội đặc biệt Leadvisors	Hà Nội	99,99%	100%	100%	Quỹ đầu tư vào cổ phiếu và trái phiếu

(\*\*) Các công ty đã dừng hoạt động và không có hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ. 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.

Danh sách các Công ty liên kết tại ngày 30/9/2023 bao gồm:

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

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 Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang.

**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.



**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*

**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 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



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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

Công ty 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.

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.



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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

Dự phòng 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 dự 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:

	<b>Năm 2023</b>
	<b>Số năm</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc, thiết bị	03 - 15
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị văn phòng	03 - 08
Tài sản cố định khác	03 - 08

**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.

**Bất động sản đầu tư**

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



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

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:

	<b>Năm 2023</b>
	<b>Số năm</b>
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 phân công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

**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*

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

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

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

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

**Chi phí đi vay**

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

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

**Thuế**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

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

	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt và tiền gửi ngân hàng	134.729.996.242	61.438.200.446
- Tiền mặt	2.954.685.178	3.538.021.285
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	131.731.646.620	57.898.130.966
- Tiền đang chuyển	43.664.444	2.048.195
Các khoản tương đương tiền	571.063.062.998	673.137.568.459
	<b>705.793.059.240</b>	<b>734.575.768.905</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG**Số 4 Láng Hạ, Phường Thành Công,  
Quận Ba Đình, Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 07 năm 2023  
đến ngày 30 tháng 09 năm 2023**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****MÃ SỐ B 09a-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a. Chứng khoán kinh doanh</b>	<b>21.755.664.092</b>	<b>21.755.664.092</b>
Công ty Cổ phần đầu tư PVR Hà Nội	18.184.066.533	18.184.066.533
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	172.559
<b>b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>	<b>31.033.012.030</b>	<b>13.331.470.000</b>
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng	31.033.012.030	13.331.470.000
<b>c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>18.423.700.000</b>	<b>41.203.700.000</b>
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	12.000.000.000	22.000.000.000
Công ty Cổ phần Truyền thông TVShopping	-	11.250.000.000
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
<b>d. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>164.398.363.420</b>	<b>152.127.743.417</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	164.398.363.420	152.127.743.417

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

	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Kinh doanh nhà	12.015.448.545	12.015.448.545
Công ty Cổ phần Thương mại Mika	6.647.496.885	6.647.496.885
Các khách hàng khác	125.859.314.482	44.269.014.828
	<b>144.522.259.912</b>	<b>62.931.960.258</b>

**8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	146.613.202.205	146.613.202.205
Công ty Cổ phần Đầu tư và thương mại Vneco Hà Nội	22.476.949.700	22.476.949.700
Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư-Viptour	18.267.900.000	18.267.900.000
Các đối tượng khác	15.153.377.790	10.865.782.915
	<b>202.511.429.695</b>	<b>198.223.834.820</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Công ty TNHH VNT	-	78.027.802.500
Công ty Cổ phần Licogi 19	-	57.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	-	44.445.747.680
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	43.284.161.557	43.284.161.557
Các đối tượng khác	64.026.818	64.026.818
	<b>43.348.188.375</b>	<b>222.821.738.555</b>



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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	<b>30/09/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Cổ phần Robot Tosy	6.000.000.000	6.000.000.000
Khác	-	1.400.000.000
	<b>6.000.000.000</b>	<b>7.400.000.000</b>

**10. PHẢI THU KHÁC**

	<b>30/09/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH VNT	-	72.000.000.000
Phải thu bà Nguyễn Thị Dung	58.565.828.037	58.565.828.037
Phải thu ứng tiền cho các cá nhân tại Công ty Viptour - Togi	46.240.000.000	46.240.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư - IOC	14.591.642.060	14.663.642.060
Phải thu ngắn hạn khác	323.271.755.005	33.988.610.122
	<b>442.669.225.102</b>	<b>225.458.080.219</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Công ty TNHH VNT	150.027.802.500	-
Công ty Cổ phần Licogi 19	57.000.000.000	-
Công ty CP Giày da và may mặc xuất khẩu	44.383.247.680	-
Các đối tượng khác	2.839.383.620	3.802.680.423
	<b>254.250.433.800</b>	<b>3.802.680.423</b>

**11. HÀNG TỒN KHO**

	<b>30/09/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Nguyên liệu, vật liệu	25.663.474.335	21.545.958.884
Công cụ, dụng cụ	1.043.957.171	2.856.461.480
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	241.948.798.368	242.435.439.062
Thành phẩm tồn kho	3.686.043.250	4.628.487.570
Hàng hóa	6.150.608.026	8.369.044.500
	<b>278.492.881.150</b>	<b>279.835.391.496</b>
Dự phòng giảm giá Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	(102.253.226.773)	(102.253.226.773)
Dự phòng giảm giá hàng hoá	-	(17.540.348)
	<b>(102.253.226.773)</b>	<b>(102.270.767.121)</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG**Số 4 Láng Hạ, Phường Thành Công  
Quận Ba Đình, Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 07 năm 2023  
đến ngày 30 tháng 09 năm 2023**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****MÃ SỐ B 09a-DN/HN**

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

**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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Tại ngày 01/01/2023	717.798.416.438	234.771.375.669	37.859.627.053	1.325.686.850	10.442.677.007	1.002.197.783.017
Mua trong kỳ	307.993.650	7.641.987.304	2.443.153.635	-	334.948.000	10.728.082.589
Thanh lý, phân loại lại và giảm khác	-	(3.690.896.781)	-	(436.861.221)	436.861.221	(3.690.896.781)
Phân loại lại sang chi phí trả trước dài hạn	(189.383.774.997)	-	-	-	-	(189.383.774.997)
Tại ngày 30/09/2023	528.722.635.091	238.722.466.192	40.302.780.688	888.825.629	11.214.486.228	819.851.193.828
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Tại ngày 01/01/2023	221.684.455.658	133.008.542.920	25.959.536.185	1.098.930.888	8.579.679.467	390.331.145.118
Trích khấu hao trong kỳ	16.275.797.189	8.875.648.377	2.064.522.249	35.040.352	568.367.376	27.819.375.543
Thanh lý, phân loại lại và giảm khác	-	(3.610.498.708)	-	(366.509.430)	366.509.430	(3.610.498.708)
Phân loại lại sang chi phí trả trước dài hạn	(47.980.828.866)	-	-	-	-	(47.980.828.866)
Tại ngày 30/09/2023	189.979.423.981	138.273.692.589	28.024.058.434	767.461.810	9.514.556.273	366.559.193.087
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày 01/01/2023	496.113.960.780	101.762.832.749	11.900.090.868	226.755.962	1.862.997.540	611.866.637.899
Tại ngày 30/09/2023	338.743.211.110	100.448.773.603	12.278.722.254	121.363.819	1.699.929.955	453.292.000.741



**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 BẢN DỜ DANG**

	<b>30/09/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Starcity Westlake Hanoi	178.659.544.802	171.184.160.168
Dự án Licogi 19	13.731.265.507	13.731.265.507
Nhà máy bánh KCN Tân Phú Trung	74.610.159.635	74.294.974.896
Dự án 25 Trần Khánh Dư	16.644.107.909	16.644.107.909
Các công trình khác	3.824.421.637	5.227.366.467
	<b>287.469.499.490</b>	<b>281.081.874.947</b>

**14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	<b>30/09/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí thuê dài hạn TTTM tại Làng Quốc tế Thăng Long	144.869.710.449	147.860.918.904
Quyền khai thác 12 căn Biệt thự tại Khách sạn Sunrriase Hội An	140.262.599.790	-
Chi phí thuê dài hạn tại tòa VNT Tower 19 Nguyễn Trãi	72.560.966.901	73.865.508.614
Chi phí thuê dài hạn TTTM Ninh Bình Plaza	42.656.743.448	43.705.694.492
Chi phí thuê đất tại KCN Vsip Bắc Ninh	14.209.628.657	14.529.201.233
Chi phí thuê dài hạn tại Starcity Lê Văn Lương	12.709.848.483	12.968.939.394
Chi phí thuê đất tại KCN Tân Bình	3.861.127.298	3.983.057.633
Chi phí trả trước dài hạn khác	34.708.155.472	39.627.273.407
	<b>465.838.780.498</b>	<b>336.540.593.677</b>

**15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	<b>30/09/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tại ngày 01 tháng 01	51.829.566.337	77.787.091.232
Phân bổ trong năm	(9.650.523.154)	(25.957.524.895)
Tại ngày kết thúc kỳ kế toán	<b>42.179.043.183</b>	<b>51.829.566.337</b>

**16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	<b>30/09/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước	14.365.733.510	14.667.005.284
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	4.785.727.759	8.589.469.291
	<b>39.487.575.869</b>	<b>43.592.589.175</b>

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

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

	<u>30/09/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	40.504.183.828	1.752.114.309
Thuế thu nhập doanh nghiệp	46.494.657.465	15.939.113.712
Thuế nhà đất	115.858.674.783	111.488.654.880
Thuế thu nhập cá nhân	3.506.148.071	759.191.680
Các loại thuế khác	86.165.970.274	78.645.509.718
	<u><b>292.529.634.421</b></u>	<u><b>208.584.584.299</b></u>

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<u>30/09/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Trích trước chi phí công trình Khách sạn Starcity Nha Trang	124.699.261.042	124.699.261.042
Lãi vay phải trả	-	880.400.809
Các khoản trích trước khác	29.758.694.919	16.080.783.705
	<u><b>154.457.955.961</b></u>	<u><b>141.660.445.556</b></u>

**19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<u>30/09/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Doanh thu nhận trước cho thuê tài sản	5.829.295.091	8.846.504.114
	<u><b>5.829.295.091</b></u>	<u><b>8.846.504.114</b></u>
<b>b. Dài hạn</b>		
Cho Công ty CP DVTM Tổng hợp Vincommerce thuê tài sản	195.334.131.297	199.477.067.613
Hợp tác với Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh	4.295.112.799	4.379.699.263
Cho Công ty TNHH Thiết bị y tế Sơn Dương thuê tài sản	4.664.849.014	4.746.632.330
	<u><b>204.294.093.110</b></u>	<u><b>208.603.399.206</b></u>

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<u>30/09/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Pegasus Thăng Long	116.042.770.800	116.042.770.800
Phải trả phạt do quá hạn hợp đồng	113.459.623.428	113.459.623.428
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	16.396.324.457	16.577.346.850
Công ty CP BSC Việt Nam	6.131.655.786	6.131.655.786
Cổ tức phải trả	4.232.450	4.232.450
Các đối tượng khác	72.584.969.058	62.596.288.717
	<u><b>324.619.575.979</b></u>	<u><b>314.811.918.031</b></u>



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

**MÃU SỐ B 09a-DN/HN**

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

	<u>30/09/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
<b>b. Dài hạn</b>		
Công ty CP Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội	220.500.000.000	220.500.000.000
Công ty CP Giáo dục Quốc tế Thần đồng	200.000.000.000	200.000.000.000
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	182.750.621.592	169.932.464.673
Công ty TNHH Gió Hát	70.067.483.056	70.067.483.056
Các đối tượng khác	33.815.751.405	36.676.089.776
Công ty CP Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà	23.373.788.160	23.373.788.160
	<u>730.507.644.213</u>	<u>720.549.825.665</u>

**21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	<u>30/09/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>25.241.718.480</b>	<b>18.900.000.000</b>
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam- CN Khánh Hòa	6.341.718.480	-
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	18.900.000.000	18.900.000.000
<b>b) Dài hạn</b>	<b>132.331.166.911</b>	<b>132.331.166.911</b>
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	132.331.166.911	132.331.166.911
	<u>157.572.885.391</u>	<u>151.231.166.911</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG**  
Số 4 Láng Hạ, Phường Thành Công,  
Quận Ba Đình, Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 07 năm 2023  
đến ngày 30 tháng 09 năm 2023

**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*

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Vốn điều lệ		Vốn khác của chủ sở hữu		Cổ phiếu quỹ		Quý đầu tư phát triển		Quý 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	
Số dư tại ngày 01/01/2022	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	-	-	-	-	-	40.438.624.275	18.625.074.315	59.063.698.590							
Điều chỉnh do mua thêm cổ phần tại công ty con	-	-	-	-	-	(3.985.093.601)	(4.335.906.399)	(8.321.000.000)							
Tặng/giảm khác	-	-	-	19.496.692	-	(744.992.219)	(462.282.995)	(1.187.778.522)							
<b>Số dư tại ngày 31/12/2022</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>6.269.828.101</b>	<b>(10.000)</b>	<b>110.849.900.972</b>	<b>14.345.072.839</b>	<b>(2.690.707.564.259)</b>	<b>622.747.593.916</b>	<b>1.063.504.821.569</b>							
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	106.381.500.495	70.466.256.124	176.847.756.619							
Phân phối lợi nhuận/Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi tại Công ty và các công ty con	-	-	-	-	-	(1.668.891.874)	(962.874.638)	(2.631.766.512)							
Giảm do thay đổi vốn chủ sở hữu tại các đơn vị thành viên và tặng/(giảm) khác	-	-	-	-	-	(9.017.295.140)	10.468.468.507	1.451.173.367							
<b>Số dư tại ngày 30/09/2023</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>6.269.828.101</b>	<b>(10.000)</b>	<b>110.849.900.972</b>	<b>14.345.072.839</b>	<b>(2.595.012.250.778)</b>	<b>702.719.443.909</b>	<b>1.239.171.985.043</b>							



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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

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

	<u>Quý III năm 2023</u>	<u>Quý III năm 2022</u>
	VND	VND
<b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán hàng	541.812.607.586	564.225.114.199
Doanh thu cung cấp dịch vụ	34.692.224.592	27.830.565.788
Doanh thu khác	2.838.427.401	-
	<b>579.343.259.579</b>	<b>592.055.679.987</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Chiết khấu thương mại	9.822.919.093	1.596.629.766
Giảm giá hàng bán	122.925.958	608.724.929
Hàng bán bị trả lại	158.664.200	508.333
	<b>10.104.509.251</b>	<b>2.205.863.028</b>

**24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<u>Quý III năm 2023</u>	<u>Quý III năm 2022</u>
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã cung cấp	211.943.102.668	212.329.036.374
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	25.709.447.670	24.278.563.625
Giá vốn khác	953.429.269	359.220.206
	<b>238.605.979.607</b>	<b>236.966.820.205</b>

**25. DOANH THU TÀI CHÍNH**

	<u>Quý III năm 2023</u>	<u>Quý III năm 2022</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.035.509.080	4.233.364.015
Lãi chuyển nhượng cổ phần, vốn góp, cổ tức được chia và khác	52.838.269	64.281.689
	<b>5.088.347.349</b>	<b>4.297.645.704</b>

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<u>Quý III năm 2023</u>	<u>Quý III năm 2022</u>
	VND	VND
Chi phí lãi vay	4.340.089.967	3.657.735.797
Trích lập / (hoàn nhập) dự phòng các khoản đầu tư	2.583.483.221	955.500.000
Chi phí tài chính khác	425.409.019	4.917.526
	<b>7.348.982.207</b>	<b>4.618.153.323</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG**Số 4 Láng Hạ, Phường Thành Công  
Quận Ba Đình, Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 07 năm 2023  
đến ngày 30 tháng 09 năm 2023**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

**27. NỢ KHÓ ĐÒI ĐÃ XỬ LÝ**

	Năm xử lý	30/09/2023	Đơn vị tính: VND 01/01/2023
<b><u>TẠI CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG</u></b>		<b><u>2.579.408.629.567</u></b>	<b><u>2.579.408.629.567</u></b>
<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
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	
		30/09/2023	01/01/2023
<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><u>TẠI CÔNG TY CP ĐẦU TƯ ĐẠI DƯƠNG THĂNG LONG</u></b>		<b><u>724.244.431.445</u></b>	<b><u>724.244.431.445</u></b>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng và phải thu khác</b>		<b>724.244.431.445</b>	<b>724.244.431.445</b>
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 Thắm	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
<b><u>TẠI CÔNG TY CP ONE CAPITAL HOSPITALITY</u></b>		<b><u>852.758.969.625</u></b>	<b><u>852.758.969.625</u></b>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		<b>2.047.273.687</b>	<b>2.047.273.687</b>
Công ty CP Đầu tư Victor	2022	57.295.000	57.295.000
Công ty CP Nông Lâm sản Đại Dương	2022	83.120.396	83.120.396
Công ty CP Sở giao dịch Hàng Hóa Info	2022	471.500.857	471.500.857
Công ty CP Truyền thông TVshopping	2022	557.377.711	557.377.711
Thời báo doanh nhân	2022	180.858.317	180.858.317
Công ty CP Siêu thị Đại dương express	2022	185.531.800	185.531.800
Công ty CP Bán lẻ và Quản lý Bất Động Sản Đại Dương	2022	328.289.387	328.289.387
Nguyễn Hoàng Lạc	2022	6.941.935	6.941.935
Câu lạc bộ quần vợt Lạc Hồng	2022	24.002.848	24.002.848
Công ty CP Đầu tư PVR Hà Nội	2022	38.400.000	38.400.000
Công ty CP Vạn Thành Mai Lê	2022	107.147.180	107.147.180
Công ty CP VIETFOR LAND	2022	6.808.256	6.808.256
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>		<b>844.370.612.374</b>	<b>844.370.612.374</b>
Hà Trọng Nam	2022	586.131.347.928	586.131.347.928
Hứa Thị Bích Hạnh	2022	56.794.444.446	56.794.444.446
Công ty TNHH VNT	2022	201.200.820.000	201.200.820.000
Công ty CP Bán lẻ và Quản lý Bất Động Sản Đại Dương	2022	61.000.000	61.000.000
Công ty CP Chứng khoán Everest	2022	61.000.000	61.000.000
Công ty CP Truyền thông Đại Dương	2022	61.000.000	61.000.000
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Bắc Bộ	2022	61.000.000	61.000.000

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG**Số 4 Láng Hạ, Phường Thành Công  
Quận Ba Đình, Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 07 năm 2023  
đến ngày 30 tháng 09 năm 2023**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	
		30/09/2023	01/01/2023
<b>Phải thu dài hạn khác</b>		<b>6.255.083.564</b>	<b>6.255.083.564</b>
Đặng Minh Lệ	2022	196.828.000	196.828.000
Đình Thị Chang Nhung	2022	2.868.400.000	2.868.400.000
Nguyễn Khoa Điền	2022	3.189.855.564	3.189.855.564
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		<b>86.000.000</b>	<b>86.000.000</b>
Công ty Tư vấn thiết kế cơ điện không gian	2022	16.500.000	16.500.000
Công ty TNHH IPC Việt	2022	23.000.000	23.000.000
Công ty CP Tư vấn đầu tư xây dựng Sao Việt	2022	16.500.000	16.500.000
Công ty CP Tư vấn và Thẩm định giá Đông Nam	2022	30.000.000	30.000.000
		<b>4.156.412.030.637</b>	<b>4.156.412.030.637</b>

**28. GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH LỢI NHUẬN SAU THUẾ QUÝ III/2023 SO VỚI QUÝ III/2022**

STT	CHỈ TIÊU	Quý III		Chênh lệch	
		Năm nay	Năm trước	VND	%
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	569.238.750.328	589.849.816.959	(20.611.066.631)	-3%
2	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	238.605.979.607	236.966.820.205	1.639.159.402	1%
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	330.632.770.721	352.882.996.754	(22.250.226.033)	-6%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	5.088.347.349	4.297.645.704	790.701.645	18%
5	Chi phí hoạt động tài chính	7.348.982.207	4.618.153.323	2.730.828.884	59%
6	Lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	5.677.255.883	3.350.671.303	2.326.584.580	69%
7	Chi phí bán hàng	102.793.652.749	113.824.089.740	(11.030.436.991)	-10%
8	Chi phí quản lý doanh nghiệp	54.346.780.291	67.715.634.923	(13.368.854.632)	-20%
9	Thu nhập khác	254.883.500	53.367.427	201.516.073	378%
10	Chi phí khác	3.441.765.564	3.482.473.900	(40.708.336)	-1%
11	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	176.908.958.706	174.373.435.775	2.535.522.931	1%
12	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	173.722.076.642	170.944.329.302	2.777.747.340	2%
13	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	40.846.773.695	43.846.878.042	(3.000.104.347)	-7%
14	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	133.012.383	2.755.634	130.256.749	4%
15	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	132.742.290.564	127.094.695.626	5.647.594.938	4%

Kết quả kinh doanh quý III năm 2023 cao hơn cùng kỳ năm trước 5,6 tỷ đồng do các nguyên nhân chính như sau:

1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 20,6 tỷ đồng, giá vốn hàng bán tăng 1,6 tỷ đồng, dẫn đến Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 22,3 tỷ đồng.
2. Doanh thu hoạt động tài chính tăng 0,8 tỷ đồng.
3. Chi phí hoạt động tài chính tăng 2,7 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do Công ty phải trích các khoản dự phòng đầu tư tài chính khoảng 02 tỷ đồng.
4. Lãi ghi nhận từ hoạt động đầu tư vào công ty liên kết tăng 2,3 tỷ đồng tương ứng kết quả kinh doanh của công ty liên kết cao hơn cùng kỳ năm trước.
5. Chi phí bán hàng giảm 11 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do doanh thu bán hàng giảm và tiết giảm các khoản chi phí bán hàng so với cùng kỳ năm trước.



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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**


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

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 13,4 tỷ đồng tương ứng mức giảm 20% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do các khoản trích lập dự phòng công nợ quá hạn thanh toán trong kỳ này khoảng 16 tỷ đồng thấp hơn so với cùng kỳ năm trước khoảng 11 tỷ đồng.


Như vậy, chênh lệch lợi nhuận giữa hai kỳ so sánh là không lớn, các chỉ tiêu tài chính có biến động nhưng không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả hoạt động của Tập đoàn.



Người lập  
Nguyễn Thị Na



Kế toán trưởng  
Vũ Xuân Dương



Tổng Giám đốc  
Phạm Thị Hồng Nhung

Ngày 30 tháng 10 năm 2023