

Số: 02/2023/CBTT-OGC

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

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

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

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

Mã chứng khoán: **OGC**

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

Điện thoại: 024.37727252

Fax: 024.37727073

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

Địa chỉ VPĐD: Tầng 23, Tòa nhà TNR, 54 Nguyễn Chí Thanh, 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:

+ OGC thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022 cùng các văn bản giải trình.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 30/03/2023 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.

**Người thực hiện công bố thông tin**

**Tổng giám đốc**



**Phạm Thị Hồng Nhung**

**Tài liệu đính kèm:**

- Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

## MỤC LỤC

	<b>Trang</b>
<b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	2 - 4
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	5 - 6
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	7 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 55

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

### **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

#### **Thông tin chung**

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

Vốn điều lệ: 3.000.000.000.000 đồng

Số lượng cổ phiếu: 300.000.000 cổ phiếu

Mệnh giá: 10.000 đồng

Mã chứng khoán: OGC

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

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

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

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

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 và cho đến thời điểm lập báo cáo này gồm:

##### **Hội đồng Quản trị**

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

##### **Ban Kiểm soát**

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

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

### **Ban Tổng Giám đốc**

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

### **Đại diện pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 01/01/2022 đến ngày 14/4/2022 là Ông Lò Hồng Hiệp – Tổng Giám đốc và từ ngày 15/4/2022 cho đến thời điểm lập Báo cáo này là Bà Phạm Thị Hồng Nhung – Tổng Giám đốc.

### **Đánh giá tình hình kinh doanh**

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

### **Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc cam kết:

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

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

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

### **Cam kết khác**

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

Ngày 14/6/2022, Đại hội đồng cổ đông ban hành Nghị quyết số 02/2022/NQ-ĐHĐCĐ thông qua nội dung theo tờ trình số 27/2022/TTr-HĐQT của Hội đồng quản trị. Văn bản số 27/2022/CBTT-OGC ngày 8/6/2022

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

về các tài liệu xin ý kiến cổ đông bằng văn bản với thời gian lấy ý kiến cổ đông từ ngày 10/6/2022 đến ngày 14/6/2022. Ngày 10/6/2022, Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh gửi văn bản số 1010/CSGHCM-NY về việc nhắc nhở Công ty chưa thực hiện thủ tục lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản đúng quy định. Ban lãnh đạo Công ty đánh giá quy trình thực hiện lấy ý kiến đại hội đồng cổ đông bằng văn bản và nội dung của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông nêu trên được thực hiện trên cơ sở đảm bảo lợi ích tối đa cho các cổ đông của Công ty. Đến thời điểm hiện tại, đã quá 90 ngày kể từ ngày 14/6/2022, Công ty không nhận được bất kỳ khiếu nại hay yêu cầu tuyên huỷ Nghị quyết này từ bất kỳ cổ đông hay nhóm cổ đông nào theo quy định của Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020.

### **Công bố Báo cáo tài chính hợp nhất**

Ban Tổng Giám đốc công bố Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

**Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,**



**Phạm Thị Hồng Nhung**

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023



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

Thành viên tập đoàn PKF Quốc tế  
Member firm of PKF International

Số: 044/2023/BCKTHN-PB.00416



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 30 tháng 03 năm 2023, từ trang 07 đến trang 55, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

- Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 1.4 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất với số lỗ lũy kế của Công ty đến ngày 31/12/2022 là 2.697,91 tỷ đồng (tại ngày 01/01/2022 lỗ lũy kế là 2.726,42 tỷ đồng). Yếu tố này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

- Chúng tôi lưu ý người đọc về các khoản nợ tiềm tàng đã được trình bày tại Thuyết minh số 7.4 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

- Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 5.24(c) phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, trong năm 2022 Công ty, Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (Công ty con của Công ty) và Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (Công ty con của Công ty) về việc thông qua phương án đưa một số khoản công nợ theo dõi ngoại bảng kể từ năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 và 31/12/2022 và cho các năm tiếp theo nhưng không ảnh hưởng đến việc thu hồi công nợ và quyền lợi của Công ty đối với các khoản công nợ này.

- Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 5.7 (1) và 7.4 (f) phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, Dự án Khách sạn Sài Gòn Airport tại quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh đang được thế chấp để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty TNHH Pegasus Thăng Long. Giá trị trích lập dự phòng tại ngày 31/12/2022 được xác định trên cơ sở số dư gốc 218.295.997.573 đồng ở thuyết minh số 5.7 (1) sau khi bù trừ với số phải trả Công ty TNHH Pegasus Thăng Long số tiền 116.042.770.800 đồng ở thuyết minh số 5.20.1 (3).

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



**Đặng Ngọc Khánh**

**Phó Giám đốc**

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

Thay mặt và đại diện cho

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

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

A blue ink signature of Lê Viết Cường.

**Lê Viết Cường**

**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 2478-2023-009-1



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

TÀI SẢN	Mã số	TM	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>A/ TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.309.105.460.491</b>	<b>1.208.602.690.457</b>
<b>I/ Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>734.575.768.905</b>	<b>169.612.735.102</b>
1. Tiền	111		61.438.200.446	84.352.071.433
2. Các khoản tương đương tiền	112		673.137.568.459	85.260.663.669
<b>II/ Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>21.043.488.200</b>	<b>333.740.507.950</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.13	21.755.664.092	88.774.013.156
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	5.13	(14.043.645.892)	(1.563.505.206)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.14	13.331.470.000	246.530.000.000
<b>III/ Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>347.591.871.584</b>	<b>481.454.315.299</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	62.931.960.258	62.835.788.563
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	198.223.834.820	289.771.197.577
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.4	7.400.000.000	169.600.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	225.458.080.219	1.200.874.691.953
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(150.421.082.404)	(1.245.636.285.484)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		3.999.078.691	4.008.922.690
<b>IV/ Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.7</b>	<b>177.564.624.375</b>	<b>195.249.791.340</b>
1. Hàng tồn kho	141		279.835.391.496	302.374.926.023
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(102.270.767.121)	(107.125.134.683)
<b>V/ Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>28.329.707.427</b>	<b>28.545.340.766</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	3.972.820.016	3.018.941.464
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		14.713.105.580	13.004.187.378
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.21	9.643.781.831	12.522.211.924
<b>B/ TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.677.808.055.411</b>	<b>1.724.241.537.608</b>
<b>I/ Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>156.221.611.776</b>	<b>158.530.841.528</b>
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	5.3	222.821.738.555	179.411.050.180
2. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	3.802.680.423	29.758.122.592
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	5.6	(70.402.807.202)	(50.638.331.244)
<b>II/ Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>671.382.131.034</b>	<b>700.798.100.146</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.12	611.866.637.899	640.229.705.765
- Nguyên giá	222		1.002.197.783.017	994.886.397.983
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(390.331.145.118)	(354.656.692.218)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	59.515.493.135	60.568.394.381
- Nguyên giá	228		74.835.066.231	73.625.636.231
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(15.319.573.096)	(13.057.241.850)
<b>III/ Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.10</b>	<b>23.589.099.921</b>	<b>24.794.293.605</b>
- Nguyên giá	231		36.155.810.460	36.155.810.460
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(12.566.710.539)	(11.361.516.855)
<b>IV/ Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>281.081.874.947</b>	<b>276.786.556.429</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	281.081.874.947	276.786.556.429
<b>V/ Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.15</b>	<b>156.980.177.044</b>	<b>149.028.326.148</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		152.127.743.417	142.442.751.748
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		41.203.700.000	63.853.700.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(36.351.266.373)	(57.268.125.600)
<b>VI/ Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>388.553.160.689</b>	<b>414.303.419.752</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	336.540.593.677	336.455.099.328
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		183.000.675	61.229.192
3. Lợi thế thương mại	269		51.829.566.337	77.787.091.232
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.986.913.515.902</b>	<b>2.932.844.228.065</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>C/ NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.923.408.694.333</b>	<b>1.918.894.326.564</b>
<b>I/ Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>794.787.616.804</b>	<b>764.392.129.001</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.16	38.140.820.441	34.103.089.854
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.17	43.592.589.175	47.237.270.978
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.21	208.584.584.299	178.612.197.113
4. Phải trả người lao động	314		11.893.885.512	9.685.554.122
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	141.660.445.556	145.785.921.938
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.19	8.846.504.114	8.993.897.022
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20	314.811.918.031	311.676.468.918
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.22	18.900.000.000	22.070.421.118
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		4.303.000.000	3.712.500
10. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		4.053.869.676	6.223.595.438
<b>II/ Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.128.621.077.529</b>	<b>1.154.502.197.563</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331	5.16	3.922.928.954	3.922.928.954
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.19	208.603.399.206	209.493.463.864
3. Phải trả dài hạn khác	337	5.20	720.549.825.665	726.665.131.420
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.22	132.331.166.911	151.231.166.911
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		63.213.756.793	63.189.506.414
<b>D/ VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.063.504.821.569</b>	<b>1.013.949.901.501</b>
<b>I/ Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.23</b>	<b>1.063.504.821.569</b>	<b>1.013.949.901.501</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		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	110.830.404.280
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		14.345.072.839	14.345.072.839
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(2.690.707.564.259)	(2.726.416.102.714)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(2.731.146.188.534)	(2.650.446.067.004)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		40.438.624.275	(75.970.035.710)
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		622.747.593.916	608.920.708.995
<b>II/ Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.986.913.515.902</b>	<b>2.932.844.228.065</b>



Rhạm Thị Hồng Nhung  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Vũ Xuân Dương  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Na  
Người lập biểu

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Chi tiêu	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>6.1</b>	<b>1.017.555.451.758</b>	<b>416.463.807.679</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	6.493.211.000	7.186.536.132
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>1.011.062.240.758</b>	<b>409.277.271.547</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	6.3	535.803.024.856	411.021.299.589
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>475.259.215.902</b>	<b>(1.744.028.042)</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.4	20.017.667.468	21.426.362.042
7. Chi phí tài chính	22	6.5	25.123.969.386	(36.912.933)
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>14.530.485.336</i>	<i>13.706.970.013</i>
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		9.684.991.669	9.653.369.920
9. Chi phí bán hàng	25	6.6	173.416.145.500	77.126.884.709
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.7	180.887.304.952	289.881.319.252
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>125.534.455.201</b>	<b>(337.635.587.108)</b>
12. Thu nhập khác	31	6.8	3.388.993.713	89.071.219.426
13. Chi phí khác	32	6.9	14.990.510.425	27.543.452.513
<b>14. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>(11.601.516.712)</b>	<b>61.527.766.913</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>113.932.938.489</b>	<b>(276.107.820.195)</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.10	54.953.338.071	3.917.900.918
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(84.098.172)	3.190.628
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>59.063.698.590</b>	<b>(280.028.911.741)</b>
- LNST của cổ đông của công ty mẹ	61		40.438.624.275	(75.970.035.710)
- LNST của cổ đông không kiểm soát	62		18.625.074.315	(204.058.876.031)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.11	135	(253)
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	6.11	135	(253)



**Phạm Thị Hồng Nhung**  
**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

**Vũ Xuân Dương**  
**Kế toán trưởng**

**Nguyễn Thị Na**  
**Người lập biểu**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

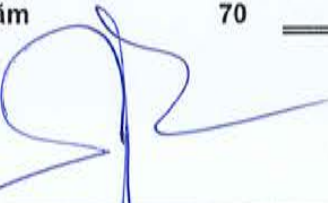
Địa chỉ: Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội


**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Chi tiêu	Mã số	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>113.932.938.489</b>	<b>(276.107.820.195)</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	72.083.177.207	78.945.569.598
- Các khoản dự phòng	03	29.279.099.604	298.644.377.712
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	70.965.475	20.184.913
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(22.216.996.193)	(14.916.409.861)
- Chi phí lãi vay	06	14.530.485.336	13.706.970.013
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>207.679.669.918</b>	<b>100.292.872.180</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	108.164.783.174	441.404.974.910
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	22.539.534.527	(20.056.508.007)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	26.970.053.564	(639.571.265.699)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	486.614.191	24.718.583.343
Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13	67.018.349.064	12.541.001.503
- Tiền lãi vay đã trả	14	(19.161.447.966)	(12.868.581.631)
- Thuế TNDN đã nộp	15	(40.763.759.084)	(6.727.215.767)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(2.537.844.536)	(9.678.860.726)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>370.395.952.852</b>	<b>(109.944.999.894)</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	(17.738.753.086)	(9.023.164.136)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	38.518.518	177.881.820
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị	23	(448.797.004.247)	(80.530.019.657)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	687.695.534.247	44.363.868.972
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(266.671.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	248.750.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	13.423.971.451	16.101.185.986
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>216.701.266.883</b>	<b>(28.910.247.015)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của	31	-	20.000.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	10.937.386.411	-
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(33.007.807.529)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(22.070.421.118)</b>	<b>20.000.000.000</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>565.026.798.617</b>	<b>(118.855.246.909)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>169.612.735.102</b>	<b>288.488.166.924</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi	61	(63.764.814)	(20.184.913)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>734.575.768.905</b>	<b>169.612.735.102</b>

  
**Phạm Thị Hồng Nhung**  
 Tổng Giám đốc

  
**Vũ Xuân Dương**  
 Kế toán trưởng

  
**Nguyễn Thị Na**  
 Người lập biểu

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

## 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

### 1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

Vốn điều lệ: 3.000.000.000.000 đồng;

Số lượng cổ phiếu: 300.000.000 cổ phiếu;

Mệnh giá: 10.000 đồng;

Mã chứng khoán: OGC.

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

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

### 1.2 Ngành nghề kinh doanh chính

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

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

### 1.3 Nhân viên

Số lao động của Công ty tại ngày 31/12/2022 là: 1.113 người (tại ngày 31/12/2021 là: 1.139 người).

### 1.4 Thông tin về hoạt động liên tục

Số lỗ lũy kế của Công ty đến ngày 31/12/2022 là 2.697,91 tỷ đồng (tại ngày 01/01/2022 lỗ lũy kế khoảng 2.726,42 tỷ đồng). Yếu tố này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Hiện nay, Công ty tiếp tục thực hiện các dự án của mình và cũng đang tìm kiếm các đối tác để chuyển nhượng các dự án với giá phù hợp. Đồng thời, Công ty cũng đang tích cực làm việc với các đối tác liên quan để thu hồi các khoản công nợ. Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào khả năng thực hiện các giao dịch nêu trên. Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá và tin tưởng rằng Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty được lập trên cơ sở giả định rằng Công ty tiếp tục hoạt động liên tục là phù hợp.

### 1.5 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

Các số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

### 1.7 Cấu trúc công ty

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

#### Các đơn vị trực thuộc

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

Công ty có các Công ty con được hợp nhất tại thời điểm 31/12/2022 bao gồm:

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

(i) Công ty Cổ phần One Capital Hospitality ("OCH") có các Công ty con được hợp nhất tại thời điểm 31/12/2022 bao gồm:

Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Tân Việt	51,42%	51,42%	Nha Trang	Kinh doanh khách sạn
Công ty Cổ phần Bánh Givral	99,99%	99,99%	Hồ Chí Minh	Sản xuất, kinh doanh các loại bánh
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	79,26%	79,26%	Hà Nội	Kinh doanh khách sạn
Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	94,00%	94,00%	Hà Nội	Dịch vụ
Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang	100,00%	100,00%	Nha Trang	Kinh doanh khách sạn
Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiên	99,98%	99,98%	Hà Nội	Sản xuất, kinh doanh các loại bánh, kem
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bình Hưng	99,00%	99,00%	Bắc Ninh	Cho thuê nhà xưởng khu công nghiệp

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Quỹ Đầu tư cơ hội đặc biệt Leadvisors	99,99%	99,99%	Hà Nội	Quỹ đầu tư vào cổ phiếu và trái phiếu
--	--------	--------	--------	---

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

#### Đầu tư góp vốn vào Công ty liên kết:

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

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

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

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

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

### 3.1 Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

### 3.3 Hình thức kế toán áp dụng

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

## 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

### 4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

### 4.3 Lợi thế thương mại

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

### 4.4 Các khoản đầu tư tài chính

#### *Các khoản cho vay*

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

#### *Chứng khoán kinh doanh*

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### ***Các khoản đầu tư vào công ty liên kết***

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

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

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

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

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

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

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: Căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: Nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

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

### **4.5 Các khoản phải thu**

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

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

### 4.6 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

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

### 4.7 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

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

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

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

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

### 4.8 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

### **Chương trình phần mềm, nhãn hiệu**

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

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

### **4.9 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

### **4.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

### **4.11 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)**

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

---

### 4.12 Chi phí trả trước

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

#### *Công cụ, dụng cụ*

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

#### *Chi phí trả trước khác*

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

### 4.13 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

### 4.14 Doanh thu chưa thực hiện

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

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

### 4.15 Chi phí đi vay

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

### 4.16 Vốn chủ sở hữu

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

### 4.17 Phân phối lợi nhuận

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

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

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán.

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

### 4.18 Doanh thu và thu nhập

#### *Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm*

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

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

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

---

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

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

### *Doanh thu hợp đồng xây dựng*

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

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

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

## **4.19 Thuế thu nhập doanh nghiệp**

### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

## **4.20 Báo cáo bộ phận**

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

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

## **4.21 Các bên liên quan**

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

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

	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Tiền mặt	3.538.021.285	34.494.286.488
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	57.898.130.966	49.857.784.945
Tiền đang chuyển	2.048.195	-
Các khoản tương đương tiền	673.137.568.459	85.260.663.669
<b>Cộng</b>	<b>734.575.768.905</b>	<b>169.612.735.102</b>

**5.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<b>31/12/2022</b>		<b>01/01/2022</b>	
	Giá trị <i>VND</i>	Dự phòng <i>VND</i>	Giá trị <i>VND</i>	Dự phòng <i>VND</i>
<b>Các bên liên quan</b>	<b>196.796.996</b>	<b>(196.796.996)</b>	<b>196.796.996</b>	<b>(196.796.996)</b>
Công ty Cổ phần Dịch vụ hỗ trợ và phát triển Đầu tư	196.796.996	(196.796.996)	196.796.996	(196.796.996)
<b>Các bên khác</b>	<b>62.735.163.262</b>	<b>(15.575.009.161)</b>	<b>62.638.991.567</b>	<b>(17.135.940.439)</b>
Công ty TNHH An Việt Hà Nội	-	-	12.601.537.206	-
Công ty Cổ phần Thương mại Mika	6.647.496.885	(6.647.496.885)	6.647.496.885	(6.647.496.885)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà	12.015.448.545	-	12.015.448.545	-
Đối tác nhận nợ Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ	-	-	6.797.141.720	-
Công ty Cổ phần Thực phẩm Fuji	13.590.390.512	-	-	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	30.481.827.320	(8.927.512.276)	24.577.367.211	(10.488.443.554)
<b>Cộng</b>	<b>62.931.960.258</b>	<b>(15.771.806.157)</b>	<b>62.835.788.563</b>	<b>(17.332.737.435)</b>

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	<b>31/12/2022</b>		<b>01/01/2022</b>	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<i>Các bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Các bên khác</i>	<b>198.223.834.820</b>	<b>(1.650.083.870)</b>	<b>289.771.197.577</b>	<b>(20.958.083.870)</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (1)	146.613.202.205	-	189.897.363.762	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (2)	22.476.949.700	-	19.404.797.700	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư (3)	18.267.900.000	-	38.567.900.000	(19.285.000.000)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Phúc Trườn	-	-	6.000.000.000	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	10.865.782.915	(1.650.083.870)	35.901.136.115	(1.673.083.870)
<b>Cộng</b>	<b>198.223.834.820</b>	<b>(1.650.083.870)</b>	<b>289.771.197.577</b>	<b>(20.958.083.870)</b>

(1) Số dư trả trước cho người bán Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà phản ánh khoản ứng trước để thi công Dự án Khách sạn StarCity Nha Trang của Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang (Công ty con của OCH). Hiện tại, Dự án đã hoàn thành và Công ty đang thực hiện các thủ tục, hồ sơ quyết toán với nhà thầu.

(2) Phản ánh khoản tiền thừa đã chuyển cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội theo hợp đồng mua bán căn hộ tại Dự án Starcity Lê Văn Lương. Hiện nay, Công ty đang làm việc với đối tác để đưa ra phương án xử lý số dư công nợ còn lại này.

(3) Đây là khoản đặt cọc để nhận chuyển nhượng 3.853.010 cổ phần của Công ty Cổ phần Viptour - Togi, tương ứng với 19% số cổ phần còn lại trong Công ty con này của Công ty, trong đó bao gồm số tiền: 18.267.900.000 đồng trong tài khoản đồng sở hữu giữa Công ty và Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư (tên gọi cũ là Công ty TNHH Du lịch và Xúc tiến Đầu tư) mở tại Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (OceanBank). Tại ngày 30/08/2016, Công ty đã có biên bản làm việc với Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư về việc đồng ý chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 03/06/2022, Công ty đã ký kết hợp đồng số 01/2022/HĐMBN về việc bán khoản nợ phải thu 20.300.000.000 đồng của Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư.



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**5.3.2 Trả trước cho người bán dài hạn**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Các bên khác</b>	<b>222.821.738.555</b>	<b>(70.402.807.202)</b>	<b>179.411.050.180</b>	<b>(44.383.247.680)</b>
Công ty TNHH VNT (4)	78.027.802.500	-	78.027.802.500	-
Công ty Cổ phần Licogi 19 (5)	57.000.000.000	-	57.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (6)	44.445.747.680	(44.383.247.680)	44.383.247.680	(44.383.247.680)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (7)	43.284.161.557	(26.019.559.522)	-	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	64.026.818	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>222.821.738.555</b>	<b>(70.402.807.202)</b>	<b>179.411.050.180</b>	<b>(44.383.247.680)</b>

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

- Khoản tiền ứng trước với số tiền 78.027.802.500 đồng về việc tham gia thực hiện dự án "Xây dựng công viên hồ điều hòa thuộc khu đô thị Tây Nam Hà Nội" với tổng mức đầu tư của dự án là khoảng 1.865 tỷ đồng. Công ty đã ký hợp đồng và nhận tiền góp vốn vào dự án trên từ Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thành Đồng để cùng thực hiện dự án với số tiền 200 tỷ đồng như trình bày tại Thuyết minh 5.20.2 (6).

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

(5) Phản ánh khoản tiền góp vốn cùng Công ty Cổ phần Licogi 19 để hai bên lập Liên doanh hợp tác đầu tư thực hiện dự án "Xây dựng Tòa nhà hỗn hợp - Văn phòng Thương mại và Nhà ở" tại đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Công ty đã ký hợp đồng và nhận tiền góp vốn từ Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội như trình bày tại Thuyết minh số 5.20.2(5) để cùng thực hiện dự án trên.

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**5.4 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	<b>31/12/2022</b>		<b>01/01/2022</b>	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Các bên khác</b>	<b>7.400.000.000</b>	<b>(7.400.000.000)</b>	<b>169.600.000.000</b>	<b>(161.490.000.000)</b>
Công ty TNHH TM và Du lịch Tràng Tiền Nha Trang	-	-	162.200.000.000	(154.090.000.000)
Công ty Cổ phần Robot Tosy (i)	6.000.000.000	(6.000.000.000)	6.000.000.000	(6.000.000.000)
Công ty Cổ phần Truyền thông TV Shopping (i)	1.400.000.000	(1.400.000.000)	1.400.000.000	(1.400.000.000)
<b>Cộng</b>	<b>7.400.000.000</b>	<b>(7.400.000.000)</b>	<b>169.600.000.000</b>	<b>(161.490.000.000)</b>

(i) Phản ánh các khoản Công ty hỗ trợ vốn ngắn hạn cho các đối tác này theo hợp đồng hỗ trợ vốn, chi phí sử dụng vốn cho các hợp đồng này từ 10%/năm đến 13%/năm, có thời hạn từ 6 tháng đến 01 năm kể từ ngày bắt đầu. Biện pháp bảo đảm của các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn: tín chấp.

**5.5 Phải thu khác****5.5.1 Phải thu dài hạn khác**

	<b>31/12/2022</b>		<b>01/01/2022</b>	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Các bên liên quan</b>	-	-	-	-
<b>Các bên khác</b>	<b>3.802.680.423</b>	-	<b>29.758.122.592</b>	<b>(6.255.083.564)</b>
Ký quỹ, ký cược	3.746.588.153	-	2.651.839.770	-
Các khoản khác	56.092.270	-	27.106.282.822	(6.255.083.564)
<b>Cộng</b>	<b>3.802.680.423</b>	-	<b>29.758.122.592</b>	<b>(6.255.083.564)</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**5.5.2 Phải thu ngắn hạn khác**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Các bên liên quan</b>	<b>14.663.642.060</b>	<b>(72.000.000)</b>	<b>14.663.642.060</b>	<b>(72.000.000)</b>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư - IOC	14.663.642.060	(72.000.000)	14.663.642.060	(72.000.000)
<b>Các bên khác</b>	<b>210.794.438.159</b>	<b>(121.439.863.799)</b>	<b>1.186.211.049.893</b>	<b>(1.041.696.135.601)</b>
Công ty TNHH VNT (a)	-	-	201.200.820.000	(201.200.820.000)
Công ty TNHH VNT (Dự án xây dựng công viên hồ điều hoà thuộc đô thị Tây Nam Hà Nội) (1)	72.000.000.000	-	72.000.000.000	-
Ông Hà Trọng Nam (a)	-	-	586.131.347.928	(586.131.347.928)
Bà Hứa Thị Bích Hạnh (a)	-	-	56.794.444.446	(56.794.444.446)
Công ty TNHH Quản lý và Khai thác tài sản Trảng An	-	-	35.366.666.665	(35.366.666.665)
Phải thu ứng tiền cho các cá nhân tại Công ty Viptour-Togi (2)	46.240.000.000	(46.240.000.000)	46.240.000.000	(46.240.000.000)
Phải thu lãi cho vay Công ty TNHH TM & DL Trảng Tiền Nha Trang	-	-	35.552.260.551	(35.552.260.551)
Tài khoản giao dịch chứng khoán tại Công ty CP Chứng khoán TM và Công nghiệp Việt Nam	-	-	25.724.265.388	-
Ký quỹ, ký cược	1.651.626.308	(45.000.000)	2.181.848.626	(27.953.923)
Phải thu Nguyễn Thị Dung (3)	58.565.828.037	(56.037.914.019)	53.200.000.000	(53.200.000.000)
Các khoản phải thu khó đòi, tạm ứng của Công ty mẹ và các khoản phải thu khác (3)	32.336.983.814	(19.116.949.780)	71.819.396.289	(27.182.642.088)
<b>Cộng</b>	<b>225.458.080.219</b>	<b>(121.511.863.799)</b>	<b>1.200.874.691.953</b>	<b>(1.041.768.135.601)</b>

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

(a) là các khoản nợ phải thu khó đòi của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (Công ty con của Công ty) đã được xử lý theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ-BVB ngày 23/11/2022 của OCH, chi tiết tại Thuyết minh số 5.24 (c).

**5.6 Nợ xấu**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>152.150.555.235</b>	<b>(150.421.082.404)</b>	<b>1.253.999.770.494</b>	<b>(1.245.636.285.484)</b>
Phải thu về cho vay	7.400.000.000	(7.400.000.000)	169.600.000.000	(161.490.000.000)
Phải thu khách hàng	17.351.631.826	(15.771.806.157)	17.430.380.092	(17.332.737.435)
Phải thu khác	121.511.863.799	(121.511.863.799)	1.041.768.135.601	(1.041.768.135.601)
Tài sản thiếu chờ xử lý	4.002.727.499	(3.853.080.337)	4.008.922.690	(3.853.080.337)
Trả trước cho người bán	1.650.083.870	(1.650.083.870)	20.958.083.870	(20.958.083.870)
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	234.248.241	(234.248.241)	234.248.241	(234.248.241)
<b>b) Dài hạn</b>	<b>70.402.807.202</b>	<b>(70.402.807.202)</b>	<b>50.638.331.244</b>	<b>(50.638.331.244)</b>
Trả trước cho người bán	70.402.807.202	(70.402.807.202)	44.383.247.680	(44.383.247.680)
Phải thu khác	-	-	6.255.083.564	(6.255.083.564)
<b>Cộng</b>	<b>222.553.362.437</b>	<b>(220.823.889.606)</b>	<b>1.304.638.101.738</b>	<b>(1.296.274.616.728)</b>

Tình hình biến động dự phòng phải thu khó đòi:

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>1.296.274.616.728</b>	<b>4.427.499.402.068</b>
Tăng/giảm trong năm	(1.075.450.727.122)	(3.131.224.785.340)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>220.823.889.606</b>	<b>1.296.274.616.728</b>

**5.7 Hàng tồn kho**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	21.545.958.884	-	36.689.441.471	-
Công cụ, dụng cụ	2.856.461.480	-	1.983.895.569	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	242.435.439.062	(102.253.226.773)	252.312.017.642	(107.107.594.335)
Thành phẩm	4.628.487.570	-	2.140.627.630	-
Hàng hoá (ii)	8.369.044.500	(17.540.348)	9.248.943.711	(17.540.348)
<b>Cộng</b>	<b>279.835.391.496</b>	<b>(102.270.767.121)</b>	<b>302.374.926.023</b>	<b>(107.125.134.683)</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	<b>31/12/2022</b>		<b>01/01/2022</b>	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Dự án Saigon Ariport Plaza(1)	218.295.997.573	(102.253.226.773)	218.295.997.573	(102.253.226.773)
Dự án Oceanmart Can Lộc - Hà Tĩnh	-	-	9.871.825.480	(4.854.367.562)
Dự án StarCity Lê Văn Lương	13.268.640.000	-	13.268.640.000	-
Dự án công trình Trung tâm hội nghị 800 chỗ - Nghệ An	5.919.952.503	-	5.919.952.503	-
Dự án Nam Đàn Plaza	3.527.157.992	-	3.527.157.992	-
Dự án khác	1.423.690.994	-	1.428.444.094	-
	<b>242.435.439.062</b>	<b>(102.253.226.773)</b>	<b>252.312.017.642</b>	<b>(107.107.594.335)</b>

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

(ii) Số dư tại thời điểm 31/12/2022 bao gồm hàng hóa và quyền kinh doanh, khai thác, sử dụng 06 căn phòng Khách sạn StarCity Nha Trang tại các Công ty con. Khách sạn đã hoàn thành và đưa vào kinh doanh từ ngày 15/01/2016. Công ty đang tiếp tục tìm kiếm khách hàng để chuyển nhượng các căn hộ trên trong thời gian tới.

**5.8 Chi phí trả trước**

**5.8.1 Chi phí trả trước ngắn hạn**

	<b>31/12/2022</b> VND	<b>01/01/2022</b> VND
Chi phí bảo hiểm	249.871.861	607.585.698
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	1.507.741.335	571.681.011
Chi phí trả trước về thuê văn phòng, cửa hàng, nhà xưởng	-	126.793.905
Các khoản khác	2.215.206.820	1.712.880.850
<b>Cộng</b>	<b>3.972.820.016</b>	<b>3.018.941.464</b>

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**5.8.2 Chi phí trả trước dài hạn**

	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Chi phí thuê dài hạn Trung tâm Thương mại tại làng Quốc tế Thăng Long (1)	147.860.918.904	151.849.196.844
Chi phí thuê dài hạn Trung tâm Thương mại Ninh Bình Plaza (2)	43.705.694.492	45.104.295.883
Chi phí thuê dài hạn VNT Tower 19 Nguyễn Trãi (3)	73.865.508.614	75.931.708.047
Chi phí xây dựng và sửa chữa chợ Nhật Tân (4)	9.456.377.959	9.692.827.609
Chi phí thuê dài hạn tại Starcity Lê Văn Lương - Vneco (5)	12.968.939.394	14.645.833.327
Chi phí liên quan thuê đất tại KCN - VSIP Bắc Ninh (6)	14.529.201.233	14.955.298.001
Chi phí tư vấn quản trị và tái cấu trúc Doanh nghiệp	11.574.074.073	-
Chi phí thuê dài hạn tại 25 Tân Mai - Licogi 19 (7)	4.464.425.692	4.564.425.688
Các khoản khác	18.115.453.316	19.711.513.929
<b>Cộng</b>	<b>336.540.593.677</b>	<b>336.455.099.328</b>

(1) Hợp đồng cho thuê mặt bằng dài hạn giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương về việc cho thuê toàn bộ 02 khu thương mại có diện tích lần lượt là 8.124,08 m<sup>2</sup> và 211,4 m<sup>2</sup> tại phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Bên thuê sử dụng diện tích thuê để kinh doanh, khai thác dịch vụ thương mại và các mục đích khác. Thời hạn thuê được xác định bắt đầu từ ngày hai bên ký Biên bản bàn giao diện tích thuê và đến hết thời hạn còn lại của Dự án theo quyết định giao đất số 643/QĐ-UBND ngày 02/02/2010 của UBND thành phố Hà Nội.

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

(3) Hợp đồng thuê sàn thương mại giữa Công ty TNHH VNT và Công ty về việc Công ty thuê toàn bộ diện tích sàn dùng làm trung tâm thương mại từ tầng 1 đến tầng 4 tòa nhà VNT TOWER tại số 19, Nguyễn Trãi, phường Khương Trung, Thanh Xuân, Hà Nội. Tổng diện tích sàn thương mại là 3.219 m<sup>2</sup>. Mục đích thuê: làm dịch vụ cho thuê mặt bằng và các mục đích khác phù hợp với quy hoạch kiến trúc công trình, tuân thủ pháp luật. Thời hạn thuê: Toàn bộ thời gian còn lại của tòa nhà theo dự án đầu tư được ghi nhận tại Giấy chứng nhận đầu tư số 01121000314 của UBND thành phố Hà Nội ngày 15/10/2010.

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

(5) Hợp đồng thuê diện tích mặt bằng giữa Công ty Cổ phần thương mại Vneco và Công ty về việc cho thuê một phần của tầng 5 của tòa Starcity số 23 (số cũ là 81) Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội với tổng diện tích thuê là 750 m<sup>2</sup>. Mục đích thuê: Kinh doanh và làm khu tiện ích thể thao. Toàn bộ thời gian còn lại của tòa nhà theo dự án đầu tư được ghi nhận tại Giấy chứng nhận đầu tư số 01121000868 của UBND Thành phố Hà Nội ngày 14/07/2010.

(6) Hợp đồng cho thuê đất giữa Công ty TNHH VSIP Bắc Ninh và Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bình Hưng về việc cho thuê thửa đất diện tích 12.885 m<sup>2</sup> tại xã Đại Đồng, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh. Mục đích sử dụng: Đất khu công nghiệp. Thời hạn thuê đến hết ngày 30/11/2057.

(7) Hợp đồng thuê diện tích mặt bằng giữa Công ty Cổ phần Licogi 19 và Công ty về việc cho thuê toàn bộ tầng 2 của tòa nhà 15 tầng tại 25 phố Tân Mai, phường Tân Mai, quận Hoàng Mai, Hà Nội với tổng diện tích thuê là 491,8 m<sup>2</sup>. Mục đích thuê: làm văn phòng làm việc và các mục đích khác phù hợp với chức năng của Tòa nhà. Thời hạn thuê: Cho đến khi hết thời hạn thuê đất theo Giấy chứng nhận sử dụng nhà đất của Công ty Cổ phần Licogi 19 và mọi thời gian được gia hạn sau đó nếu có.

**5.9 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất, Quyền đầu tư dự án VND	Chương trình phần mềm VND	Chi phí thiết kế nhãn hiệu, website VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYỄN GIÁ</b>				
Số dư tại 01/01/2022	70.000.000.000	3.210.667.549	414.968.682	73.625.636.231
Mua trong năm	-	1.209.430.000	-	1.209.430.000
<b>Số dư tại 31/12/2022</b>	<b>70.000.000.000</b>	<b>4.420.097.549</b>	<b>414.968.682</b>	<b>74.835.066.231</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b>				
Số dư tại 01/01/2022	10.632.911.398	2.188.401.770	235.928.682	13.057.241.850
Khấu hao trong năm	1.772.151.901	480.723.345	9.456.000	2.262.331.246
<b>Số dư tại 31/12/2022</b>	<b>12.405.063.299</b>	<b>2.669.125.115</b>	<b>245.384.682</b>	<b>15.319.573.096</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Số dư tại 01/01/2022	59.367.088.602	1.022.265.779	179.040.000	60.568.394.381
<b>Số dư tại 31/12/2022</b>	<b>57.594.936.701</b>	<b>1.750.972.434</b>	<b>169.584.000</b>	<b>59.515.493.135</b>

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay là 0 đồng;

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2022 là 1.970.861.231 đồng, tại ngày 31/12/2021 là 1.441.892.549 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**5.10 Bất động sản đầu tư**

	Số đầu năm VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Số cuối năm VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Nhà văn phòng làm việc và nhà xưởng	36.155.810.460	-	-	36.155.810.460
	<b>36.155.810.460</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>36.155.810.460</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b>				
Nhà văn phòng làm việc và nhà xưởng	11.361.516.855	1.205.193.684	-	12.566.710.539
	<b>11.361.516.855</b>	<b>1.205.193.684</b>	<b>-</b>	<b>12.566.710.539</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Nhà văn phòng làm việc và nhà xưởng	24.794.293.605	(1.205.193.684)	-	23.589.099.921
	<b>24.794.293.605</b>	<b>(1.205.193.684)</b>	<b>-</b>	<b>23.589.099.921</b>

**5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Xây dựng cơ bản</b>	<b>281.081.874.947</b>	<b>276.786.556.429</b>
Dự án Licogi 19 (i)	13.731.265.507	13.731.265.507
Dự án 25 Trần Khánh Dư (i)	16.644.107.909	16.422.107.909
Dự án Nhà máy Tân Phú Trung (1)	74.294.974.896	70.189.265.578
Dự án StarCity Westlake Hà Nội (2) (i)	171.184.160.168	171.184.160.168
Chi phí thực hiện dự án khác	5.227.366.467	5.259.757.267
<b>Cộng</b>	<b>281.081.874.947</b>	<b>276.786.556.429</b>

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, căn cứ vào các thông tin mà Công ty có được tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất Công ty đã thực hiện đánh giá một cách thận trọng, tính khả thi và tính hiệu quả các Dự án của Công ty và tin tưởng các dự án này sẽ tiếp tục được triển khai, không bị suy giảm giá trị và Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế trong tương lai.

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

Thửa đất số: 315, 488; Tờ bản đồ số: 59,60 xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi (theo tài liệu 2005); Địa chỉ thửa đất: Lô C5-12, đường N8, thuộc Khu C5 Khu Công nghiệp Tân Phú Trung, Xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, TPHCM; Diện tích: 18.000,32 m<sup>2</sup>.

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

Tên Dự án: StarCity Westlake Hà Nội; Địa điểm: Số 10 Trấn Vũ, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội; Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Viptour-Togi; Tổng mức đầu tư: 230.000.000.000 đồng; Quy mô dự án: Khách sạn đạt tiêu chuẩn 5 sao, gồm 03 tầng hầm và 09 tầng nổi tương đương với 20.940 m<sup>2</sup> sàn xây dựng; Thời gian dự kiến thực hiện: 24 tháng tính từ ngày bàn giao mặt bằng công trình đủ điều kiện thi công và Tổng thầu nhận đủ hồ sơ thiết kế, tạm ứng và thanh toán theo đúng hợp đồng; Tình trạng thực hiện của dự án: Bắt đầu thi công từ năm 2013, dự án đã xong tầng hầm và bê tông trụ đỡ mái bằng tầng một. Dự án tạm dừng triển khai trong giai đoạn từ năm 2014 đến năm 2019.



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

5.12	Tăng/giảm tài sản cố định hữu hình	Nhà cửa, vật kiến trúc		Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ khác		Tổng cộng	
		VND	VND				VND	VND		
<b>NGUYỄN GIÁ</b>										
<b>Số dư tại 01/01/2022</b>		<b>717.699.000.438</b>	<b>226.460.973.453</b>	<b>226.460.973.453</b>	<b>36.394.818.346</b>	<b>1.325.686.850</b>	<b>13.005.918.896</b>	<b>13.005.918.896</b>	<b>994.886.397.983</b>	
Mua trong kỳ		-	8.864.758.641	-	1.464.808.707	-	1.663.570.000	1.663.570.000	11.993.137.348	
Đầu tư XDCB hoàn thành		226.654.000	-	-	-	-	-	-	226.654.000	
Thanh lý, nhượng bán		(72.646.000)	(404.067.200)	(404.067.200)	-	-	(2.316.968.426)	(2.316.968.426)	(2.793.681.626)	
Giảm khác		(54.592.000,00)	(150.289.225)	(150.289.225)	-	-	(1.909.843.463)	(1.909.843.463)	(2.114.724.688)	
<b>Số dư tại 31/12/2022</b>		<b>717.798.416.438</b>	<b>234.771.375.669</b>	<b>234.771.375.669</b>	<b>37.859.627.053</b>	<b>1.325.686.850</b>	<b>10.442.677.007</b>	<b>10.442.677.007</b>	<b>1.002.197.783.017</b>	
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b>										
<b>Số dư tại 01/01/2022</b>		<b>198.463.822.807</b>	<b>122.286.500.827</b>	<b>122.286.500.827</b>	<b>22.450.263.621</b>	<b>883.676.623</b>	<b>10.572.428.340</b>	<b>10.572.428.340</b>	<b>354.656.692.218</b>	
Khấu hao trong kỳ		23.339.799.075	11.274.442.962	11.274.442.962	3.509.272.564	215.254.265	894.404.252	894.404.252	39.233.173.118	
Thanh lý, nhượng bán		(64.574.224)	(402.111.644)	(402.111.644)	-	-	(977.309.662)	(977.309.662)	(1.443.995.530)	
Giảm khác		(54.592.000)	(150.289.225)	(150.289.225)	-	-	(1.909.843.463)	(1.909.843.463)	(2.114.724.688)	
<b>Số dư tại 31/12/2022</b>		<b>221.684.455.658</b>	<b>133.008.542.920</b>	<b>133.008.542.920</b>	<b>25.959.536.185</b>	<b>1.098.930.888</b>	<b>8.579.679.467</b>	<b>8.579.679.467</b>	<b>390.331.145.118</b>	
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>										
<b>Số dư tại 01/01/2022</b>		<b>519.235.177.631</b>	<b>104.174.472.626</b>	<b>104.174.472.626</b>	<b>13.944.554.725</b>	<b>442.010.227</b>	<b>2.433.490.556</b>	<b>2.433.490.556</b>	<b>640.229.705.765</b>	
<b>Số dư tại 31/12/2022</b>		<b>496.113.960.780</b>	<b>101.762.832.749</b>	<b>101.762.832.749</b>	<b>11.900.090.868</b>	<b>226.755.962</b>	<b>1.862.997.540</b>	<b>1.862.997.540</b>	<b>611.866.637.899</b>	

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại 31/12/2022 là 210.737.596.432 đồng, tại 31/12/2021 là 218.658.016.786 đồng;

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2022 là 98.615.355.362 đồng, tại 31/12/2021 là 66.085.856.083 đồng.

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**5.13 Chứng khoán kinh doanh**

	31/12/2022			01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá hợp lý (i) VND	Giá gốc VND	Giá hợp lý (i) VND
<b>Các khoản đầu tư khác</b>	<b>21.755.664.092</b>	<b>(14.043.645.892)</b>	<b>4.140.500.000</b>	<b>88.774.013.156</b>	<b>27.297.000.000</b>
Đầu tư danh mục chứng khoán qua Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Bông Sen	-	-	-	46.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội (1)	18.184.066.533	(14.043.566.533)	4.140.500.000	28.860.425.847	(1.563.425.847)
Công ty Cổ phần Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh	3.571.425.000	-	-	3.571.425.000	-
Đầu tư danh mục chứng khoán khác	172.559	(79.359)	-	10.342.162.309	(79.359)
<b>Cộng</b>	<b>21.755.664.092</b>	<b>(14.043.645.892)</b>	<b>4.140.500.000</b>	<b>88.774.013.156</b>	<b>27.297.000.000</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 6,14% quyền sở hữu trong PVR và 25% quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty xác định quyền sở hữu này chỉ là tạm thời và Công ty sẽ chuyển nhượng các khoản đầu tư này trong tương lai gần. Do vậy, các khoản đầu tư này được phân loại và trình bày tại khoản mục "Chứng khoán kinh doanh" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

(1) Giá trị hợp lý của Chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa của mã chứng khoán PVR trên Sàn UPCOM tại ngày 31/12/2022 và 01/01/2022. Theo đó giá trị hợp lý lần lượt là 4.140.500.000 đồng và 27.297.000.000 đồng.

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**5.14 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
<b>Ngắn hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn	13.331.470.000	13.331.470.000	246.530.000.000	246.530.000.000
	13.331.470.000	13.331.470.000	246.530.000.000	246.530.000.000
<b>Cộng</b>	<b>13.331.470.000</b>	<b>13.331.470.000</b>	<b>246.530.000.000</b>	<b>246.530.000.000</b>

**5.15 Đầu tư tài chính dài hạn**

**5.15.1 Đầu tư vào các công ty liên kết và đơn vị khác**

	31/12/2022				01/01/2022			
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Giá hợp lý (i) VND	Giá trị ghi sổ phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Giá hợp lý (i) VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Giá hợp lý (i) VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>								
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang (*)	193.029.147.484	152.127.743.417	193.029.147.484	193.029.147.484	142.442.751.748	142.442.751.748	142.442.751.748	142.442.751.748
Công ty Cổ phần dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư	104.228.000.000	152.127.743.417	104.228.000.000	104.228.000.000	142.442.751.748	142.442.751.748	142.442.751.748	142.442.751.748
	88.801.147.484	-	88.801.147.484	88.801.147.484	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>193.029.147.484</b>	<b>152.127.743.417</b>	<b>193.029.147.484</b>	<b>193.029.147.484</b>	<b>142.442.751.748</b>	<b>142.442.751.748</b>	<b>142.442.751.748</b>	<b>142.442.751.748</b>

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

**Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2022			01/01/2022		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá hợp lý (i) VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá hợp lý (i) VND
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>41.203.700.000</b>	<b>(36.351.266.373)</b>		<b>63.853.700.000</b>	<b>(57.268.125.600)</b>	
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	4.423.700.000	(1.571.266.373)		4.423.700.000	(1.571.266.373)	
Công ty Cổ phần Kính mắt Hà Nội	-	-		11.430.000.000	(11.430.000.000)	
Công ty Cổ phần Bảo Linh	-	-		11.220.000.000	(9.486.859.227)	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vneco Hà Nội	22.000.000.000	(22.000.000.000)		22.000.000.000	(22.000.000.000)	
Công ty Cổ phần Truyền thông TV Shopping	11.250.000.000	(11.250.000.000)		11.250.000.000	(11.250.000.000)	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	2.000.000.000	-		2.000.000.000	-	
Các khoản đầu tư khác	1.530.000.000	(1.530.000.000)		1.530.000.000	(1.530.000.000)	
<b>Cộng</b>	<b>41.203.700.000</b>	<b>(36.351.266.373)</b>		<b>63.853.700.000</b>	<b>(57.268.125.600)</b>	

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty đã sử dụng một số cổ phiếu do Công ty nắm giữ đi cầm cố, đồng thời nhận cầm cố cổ phiếu từ công ty khác và cổ phiếu đang bị kê biên xử lý như sau:

	<u>31/12/2022</u>
	Số lượng
	CP
<b>Cầm cố cổ phiếu của OCH tại:</b>	
Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng (1)	7.000.000
Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh (2)	8.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc Dân (3)	3.987.517
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (4)	19.339.902
<b>Tổng</b>	<b><u>38.327.419</u></b>
<b>Nhận cầm cố cổ phiếu:</b>	
Công ty Cổ phần Tài chính và Đầu tư Gia Phát (5)	27.000.000
Công ty Cổ phần Tài chính Phúc Thịnh (6)	2.900.000
Công ty Cổ phần Dược phẩm Trung ương 2 (6)	2.550.000
<b>Tổng</b>	<b><u>32.450.000</u></b>

(1) Công ty đã sử dụng 7 triệu cổ phiếu OCH thuộc sở hữu của Công ty để đảm bảo cho hợp đồng vay ngắn hạn giữa Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng và Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương - Chi nhánh Hà Nội liên quan đến khoản tiền nhận góp vốn từ Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng để cùng thực hiện Dự án "Xây dựng công viên hồ điều hòa thuộc khu đô thị Tây Nam Hà Nội" (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.20.2 (6)).

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

(3) Công ty sử dụng 3.987.517 cổ phiếu OCH thuộc sở hữu của Công ty để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ khoản lãi vay còn lại chưa thanh toán cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân (chi tiết tại thuyết minh số 5.20.2 (8)).

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

(5) Ngày 21/10/2019, Công ty đã hoàn tất thủ tục nhận cầm cố 27.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Tài chính và Đầu tư Gia Phát thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh để làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán khoản nợ 270,15 tỷ Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh (Chi tiết tại thuyết minh số 5.24 (c)).

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**5.16 Phải trả người bán**

**5.16.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<i>Các bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Các bên khác</i>	<b>38.140.820.441</b>	<b>38.140.820.441</b>	<b>34.103.089.854</b>	<b>34.103.089.854</b>
TCT Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	940.670.171	940.670.171	940.670.171	940.670.171
TCT Xây dựng Hà Nội - Công ty TNHH	1.410.566.240	1.410.566.240	1.410.566.240	1.410.566.240
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Hà Nội	783.573.871	783.573.871	2.283.573.871	2.283.573.871
Phải trả cho các đối tượng khác	35.006.010.159	35.006.010.159	29.468.279.572	29.468.279.572
<b>Cộng</b>	<b>38.140.820.441</b>	<b>38.140.820.441</b>	<b>34.103.089.854</b>	<b>34.103.089.854</b>

**5.16.2 Phải trả người bán dài hạn**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<i>Các bên khác</i>	<b>3.922.928.954</b>	-	<b>3.922.928.954</b>	-
Ông Phan Đào Sơn	3.922.928.954	-	3.922.928.954	-
<b>Cộng</b>	<b>3.922.928.954</b>	-	<b>3.922.928.954</b>	-

**5.17 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<i>Các bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Các bên khác</i>	<b>43.592.589.175</b>	<b>43.592.589.175</b>	<b>47.237.270.978</b>	<b>47.237.270.978</b>
Khách hàng mua căn hộ trả trước tiền (1)	14.667.005.284	14.667.005.284	14.667.005.284	14.667.005.284
Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông (2)	13.705.514.600	13.705.514.600	13.705.514.600	13.705.514.600
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (3)	6.630.600.000	6.630.600.000	6.630.600.000	6.630.600.000
Các đối tượng khác	8.589.469.291	8.589.469.291	12.234.151.094	12.234.151.094
<b>Cộng</b>	<b>43.592.589.175</b>	<b>43.592.589.175</b>	<b>47.237.270.978</b>	<b>47.237.270.978</b>

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022**

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

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

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

**5.18 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Trích trước chi phí Công trình Khách sạn StrarCity Nha Trang (i)	124.699.261.042	124.699.261.042
Trích trước giá vốn hợp đồng xây dựng	-	2.397.911.784
Chi phí lãi vay	880.400.809	-
Chi phí trích trước khác	16.080.783.705	18.688.749.112
<b>Cộng</b>	<b>141.660.445.556</b>	<b>145.785.921.938</b>

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

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

	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê mặt bằng	8.846.504.114	8.993.897.022
<b>Cộng</b>	<b>8.846.504.114</b>	<b>8.993.897.022</b>

**5.19.2 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn**

	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty CP Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Wincommerce (1)	199.477.067.613	205.000.982.649
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh (2)	4.379.699.263	4.492.481.215
Công ty TNHH thiết bị Y tế Sơn Dương (3)	4.746.632.330	-
<b>Cộng</b>	<b>208.603.399.206</b>	<b>209.493.463.864</b>

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022**

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

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

(3) Phản ánh khoản tiền nhận được từ Công ty TNHH Thiết bị Y tế Sơn Dương được phản ánh vào doanh thu các năm tới theo hợp đồng số 22/OGC-SDG ngày 01 tháng 11 năm 2022 về việc thuê sản phẩm thương mại tại tầng 2 Tòa nhà 15 tầng tại 25 phố Tân Mai, Phường Tân Mai, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội. Số tiền đã nhận trước về cho thuê ban đầu là 4.873.290.909 đồng.

**5.20 Các khoản phải trả khác****5.20.1 Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<i>Các bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Các bên khác</i>	<b>314.811.918.031</b>	<b>314.811.918.031</b>	<b>311.676.468.918</b>	<b>311.676.468.918</b>
Tài sản thừa chờ giải quyết	86.094.862	86.094.862	23.720.120	23.720.120
Kinh phí công đoàn	734.100.201	734.100.201	959.650.511	959.650.511
Bảo hiểm xã hội	24.061.710	24.061.710	24.619.121	24.619.121
Bảo hiểm y tế	25.525.935	25.525.935	19.682.233	19.682.233
Bảo hiểm thất nghiệp	6.104.565	6.104.565	42.331.923	42.331.923
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	9.296.799.723	9.296.799.723	6.793.889.723	6.793.889.723
Phải trả do quá hạn hợp đồng (1)	113.459.623.428	113.459.623.428	113.459.623.428	113.459.623.428
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (2)	16.577.346.850	16.577.346.850	18.631.317.025	18.631.317.025
Phải trả Công ty TNHH Pegasus Thăng Long (3)	116.042.770.800	116.042.770.800	116.042.770.800	116.042.770.800
Công ty Cổ phần BSC Việt Nam (4)	6.131.655.786	6.131.655.786	6.131.655.786	6.131.655.786
Phải trả khác	52.427.834.171	52.427.834.171	49.547.208.248	49.547.208.248
<b>Cộng</b>	<b>314.811.918.031</b>	<b>314.811.918.031</b>	<b>311.676.468.918</b>	<b>311.676.468.918</b>

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

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



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022**

- Hai bên hợp tác để cùng nhau đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khách sạn nằm trong Dự án Sài Gòn Airport Plaza, tại số 01, đường Bạch Đằng, phường 2, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Quy mô góp vốn: Pegasus Thăng Long góp 60% tổng giá trị góp vốn;
- Thời gian hợp tác kinh doanh: Kể từ ngày ký cho đến khi Các bên đã hoàn thành mọi quyền và nghĩa vụ cam kết theo hợp đồng và thực hiện thanh lý hợp đồng;
- Phương thức phân chia kết quả: Sau khi Dự án hoàn thành, Pegasus Thăng Long sẽ được hưởng 60% lợi nhuận từ việc khai thác Dự án.

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

**5.20.2 Phải trả dài hạn khác**

	<b>31/12/2022</b>		<b>01/01/2022</b>	
	Giá trị <i>VND</i>	Số có khả năng trả nợ <i>VND</i>	Giá trị <i>VND</i>	Số có khả năng trả nợ <i>VND</i>
<b>Các bên khác</b>	<b>720.549.825.665</b>	<b>720.549.825.665</b>	<b>726.665.131.420</b>	<b>726.665.131.420</b>
Lãi vay phải trả Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (2)	169.932.464.673	169.932.464.673	171.193.068.771	171.193.068.771
Công ty CP Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội (5)	220.500.000.000	220.500.000.000	220.500.000.000	220.500.000.000
Công ty CP Giáo dục và Quốc tế Thần Đồng (6)	200.000.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty TNHH Gió Hát (7)	70.067.483.056	70.067.483.056	70.067.483.056	70.067.483.056
Ngân hàng TMCP Quốc Dân (NCB) (8)	29.393.653.218	29.393.653.218	37.397.910.222	37.397.910.222
Công ty CP Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà (9)	23.373.788.160	23.373.788.160	23.373.788.160	23.373.788.160
Phải trả khác	7.282.436.558	7.282.436.558	4.132.881.211	4.132.881.211
<b>Cộng</b>	<b>720.549.825.665</b>	<b>720.549.825.665</b>	<b>726.665.131.420</b>	<b>726.665.131.420</b>

(2) Khoản vay của Công ty con: Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang cụ thể như sau:

Hợp đồng số 0047/2011/HĐTD1-OCEANBANK01 kèm phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng trung, dài hạn số 12-0047/2011/PLHĐTD-OCEANBANK01 ngày 29/05/2020 giữa Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương và Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang bao gồm các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 342.000.000.000 đồng;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn đầu tư xây dựng Dự án Khách sạn Sao Hôm tại địa chỉ số 72-74 Trần Phú, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;
- + Thời hạn vay: 31/08/2016 đến 28/02/2033;
- + Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh;
- + Phương thức đảm bảo: Tài sản hình thành trong tương lai bao gồm toàn bộ tài sản gắn liền trên đất thuê tại địa chỉ số 72-74 đường Trần Phú, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa thuộc Dự án

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022**

---

Khách sạn Sao Hôm theo giấy chứng nhận đầu tư số 37121000223 do UBND tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 24/12/2010;

Số dư lãi vay ngắn hạn phải trả đến 31/12/2022 là: 16.577.346.850 đồng, số dư lãi vay dài hạn phải trả đến 31/12/2022 là: 169.932.464.673 đồng.

(5) Phản ánh khoản tiền nhận góp vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội vào dự án "Đầu tư, xây dựng và kinh doanh tòa nhà hỗn hợp văn phòng và căn hộ" tại khu đất có diện tích khoảng 4.632 m<sup>2</sup> đường Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

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

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

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**5.21 Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước**

	Số phải thu cuối năm VND	Số phải nộp cuối năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số phải thu đầu năm VND	Số phải nộp đầu năm VND
Thuế giá trị gia tăng	1.791.000.000	1.752.114.309	49.986.325.801	50.713.540.917	2.273.127.397	1.507.026.590
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	136.801.084	507.080.069	643.881.153	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.799.228.334	15.939.113.712	40.763.759.084	54.953.338.071	9.975.407.104	3.925.713.495
Thuế thu nhập cá nhân	46.876.323	813.192.831	7.991.208.855	8.049.908.679	28.847.723	736.464.407
Thuế nhà đất và tiền thuế đất (i)	6.677.174	111.488.654.880	11.893.174.595	19.139.158.891	244.829.700	104.480.823.110
Thuế môn bài	-	78.307.374.152	540.802.662	10.886.007.303	-	67.962.169.511
Phí, lệ phí và các khoản khác	-	147.333.331	393.045.195	540.378.526	-	-
<b>Cộng</b>	<b>9.643.781.831</b>	<b>208.584.584.299</b>	<b>112.075.396.261</b>	<b>144.926.213.540</b>	<b>12.522.211.924</b>	<b>178.612.197.113</b>

(i) Tại ngày 31/12/2022, Công ty Cổ phần Viptour - Togi (Công ty con của OCH) đang phản ánh một khoản thuế đất phải trả với số tiền 172,64 tỷ đồng bao gồm 94,55 tỷ đồng là tiền thuế đất và 78,09 tỷ đồng là tiền phạt do chậm nộp thuế liên quan đến dự án Khách sạn StarCity Westlake tại số 10 Đường Trần Vũ, quận Ba Đình.

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND
<b>5.22 Vay và nợ thuê tài chính</b>				
<b>5.22.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>				
<i>Vay ngắn hạn</i>				
Ngân hàng TMCP Công thương Chi nhánh Đô Thành	-	-	-	20.000.000.000
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>				
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (1)	18.900.000.000	18.900.000.000	18.900.000.000	2.070.421.118
<b>Cộng</b>	<b>18.900.000.000</b>	<b>18.900.000.000</b>	<b>18.900.000.000</b>	<b>22.070.421.118</b>

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND
<b>5.22.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>				
<i>Vay ngân hàng</i>				
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (1)	132.331.166.911	132.331.166.911	-	151.231.166.911
<b>Cộng</b>	<b>132.331.166.911</b>	<b>132.331.166.911</b>	<b>-</b>	<b>151.231.166.911</b>

(1) Khoản vay dài hạn của Công ty TNHH MTV Sao hóm Nha Trang (Công ty con của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality) theo Hợp đồng số 0047/2011/HĐTD1-OCEANBANK kèm các phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng với các thông tin như sau: Hạn mức tín dụng: 342 tỷ đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn đầu tư xây dựng Dự án Khách sạn Sao Hóm tại địa chỉ số 72-74 Trần Phú, phường Lộc Thọ, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa; Lãi suất cho vay: Thả nổi có điều chỉnh; Thời hạn vay: 31/08/2016 đến 28/02/2033; Hình thức đảm bảo tiền vay: Tài sản hình thành trong tương lai bao gồm toàn bộ tài sản gắn liền trên đất thuê tại địa chỉ số 72-74 đường Trần Phú, phường Lộc Thọ, Thành Phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa thuộc Dự án Khách sạn Sao Hóm theo Giấy chứng nhận đầu tư số: 37121000223 do UBND Tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 24/12/2010.

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**5.23 Vốn chủ sở hữu**

	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Vốn góp của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng		
<b>Số dư tại 01/01/2021</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>6.269.828.101</b>	<b>(10.000)</b>	<b>110.830.404.280</b>	<b>14.345.072.839</b>	<b>(2.661.535.190.623)</b>	<b>764.986.177.523</b>	<b>1.234.896.282.120</b>		
Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	-	(75.970.035.710)	(204.058.876.031)	(280.028.911.741)		
Trích lập quỹ	-	-	-	-	-	-	(211.200.000)	(211.200.000)		
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(3.640.674.326)	(2.456.284.146)	(6.096.958.472)		
Công ty con	-	-	-	-	-	(575.928.146)	(389.963.517)	(965.891.663)		
Điều chỉnh lợi nhuận	-	-	-	-	-	24.662.710.306	51.050.855.166	75.713.565.472		
Ảnh hưởng do thoái vốn OCH	-	-	-	-	-	(9.356.984.215)	-	(9.356.984.215)		
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	-		
<b>Số dư tại 31/12/2021</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>6.269.828.101</b>	<b>(10.000)</b>	<b>110.830.404.280</b>	<b>14.345.072.839</b>	<b>(2.726.416.102.714)</b>	<b>608.920.708.995</b>	<b>1.013.949.901.501</b>		
<b>Số dư tại 01/01/2022</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>6.269.828.101</b>	<b>(10.000)</b>	<b>110.830.404.280</b>	<b>14.345.072.839</b>	<b>(2.726.416.102.714)</b>	<b>608.920.708.995</b>	<b>1.013.949.901.501</b>		
Lãi trong năm	-	-	-	-	-	40.438.624.275	18.625.074.315	59.063.698.590		
Tặng khác	-	-	-	19.496.692	-	246.442.370	212.368.602	458.810.972		
Điều chỉnh quỹ đầu tư phát triển tại Công ty con do thay đổi tỷ lệ sở hữu	-	-	-	-	-	-	-	19.496.692		
Điều chỉnh giảm do mua thêm cổ phần tại Công ty con	-	-	-	-	-	(3.985.093.601)	(4.335.906.399)	(8.321.000.000)		
Giảm khác	-	-	-	-	-	(991.434.589)	(674.651.597)	(1.666.086.186)		
<b>Số dư tại 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>		

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
Vốn góp cuối năm	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	-	-

**Cổ phiếu**

	31/12/2022 Cổ phiếu	01/01/2022 Cổ phiếu
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	300.000.000	300.000.000
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	300.000.000	300.000.000
Cổ phiếu phổ thông	300.000.000	300.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu được mua lại</b>	1	1
Cổ phiếu phổ thông	1	1
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	299.999.999	299.999.999
Cổ phiếu phổ thông	299.999.999	299.999.999
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/Cổ phiếu)</i>	10.000	10.000

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

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

**Tại Công ty Cổ phần Tân Việt**

Công ty ký Hợp đồng thuê đất Số 66/2004/HĐTD với Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Khánh Hòa ngày 10 tháng 11 năm 2004 tại 12 Đường Trần Phú, Phường Hương Xuân, Thành Phố Nha Trang để sử dụng vào mục đích xây dựng Khách sạn, Dịch vụ Du lịch từ năm 2001 đến năm 2051, Diện tích khu đất thuê là 5.226,8m<sup>2</sup>. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Công ty ký Hợp đồng thuê đất Số 75/2004/HĐTD với Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Khánh Hòa ngày 23 tháng 12 năm 2004 tại 14 Đường Trần Phú, Phường Hương Xuân, Thành Phố Nha Trang để sử dụng vào mục đích xây dựng Khách sạn, Nhà hàng và các Dịch vụ Du lịch theo phương án phối hợp khối hai Khách sạn 12 và 14 Trần Phú từ năm 2004 đến năm 2050, Diện tích khu đất thuê là 1.773,5m<sup>2</sup>. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022**

---

### **Tại Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang**

Công ty ký Hợp đồng thuê đất Số 90/2011/HĐTĐ với Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Khánh Hòa ngày 16 tháng 09 năm 2011 tại địa chỉ 72-74 Đường Trần Phú, Phường Lộc Thọ, Thành Phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa để sử dụng vào mục đích thực hiện Khách sạn Starcity Nha Trang từ năm 2005 đến năm 2055, Diện tích khu đất thuê là 2.453,4 m<sup>2</sup>. Theo Hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

### **Tại Công ty Cổ phần Bánh Givral**

Công ty ký Hợp đồng thuê đất số 02/KCN-HĐTĐ-2021 với Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình ngày 04/04/2011 để thuê khu đất II Lô 1B, Đường Lê Trọng Tấn, KCN Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích khu đất thuê là 5.697,6 m<sup>2</sup>, thời hạn thuê đất đến ngày 17/06/2047. Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định.

Hợp đồng cho thuê đất giữa Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc (SCD) và Công ty Cổ phần Bánh Givral về việc cho thuê thửa đất diện tích 18.000,32 m<sup>2</sup> tại Lô C5, KCN Tân Phú Hưng, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, TP HCM. Bên thuê sử dụng diện tích thuê để thực hiện dự án đầu tư. Thời hạn thuê được xác định từ ngày 24/12/2020 đến ngày 16/12/2054.

### **Tại Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiên**

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

### **Tại Công ty Cổ phần Viptour Togi**

Công ty ký Hợp đồng thuê đất với UBND Thành phố Hà Nội theo Quyết định số 3270/QĐ-UBND ngày 22/05/2013 để thuê đất tại số 10 Trần Vũ, Phường Quán Thánh, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, thời gian thuê 50 năm kể từ ngày 26/03/2009. Hình thức thuê đất trả tiền một lần cho toàn bộ thời gian thuê. Tuy nhiên, đến thời điểm 31/12/2022, Công ty vẫn chưa thực hiện thanh toán hết tiền thuê đất cho cơ quan Nhà nước.

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

Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bình Hưng ký Hợp đồng thuê đất số VSIPBN-LA-0714 ngày 12/04/2011 với Công ty TNHH VIP Bắc Ninh để thuê lô đất 027B, Khu công nghiệp đô thị và dịch vụ VSIP Bắc Ninh, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh, diện tích khu đất thuê là 12.885 m<sup>2</sup>, thời hạn thuê đất đến ngày 30/11/2057.

### **b) Tài sản thuê ngoài**

Chi tiết xem tại Thuyết minh 5.19.2.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**c) Nợ khó đòi đã xử lý**

Ngày 23/11/2022, Công ty CP One Capital Hospitality đã thực hiện xử lý tài chính đối với một số khoản nợ phải thu khó đòi đã được trích lập dự phòng 100% theo Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông năm 2022 số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ-BVB thông qua tờ trình số 03/2022/TT-LYKVB-OCH ngày 20/10/2022 của Hội đồng quản trị.

Chi tiết đối tượng công nợ theo dõi ngoại bảng:

Tên đối tượng	Năm xử lý	31/12/2022	01/01/2022
		Giá trị VND	Giá trị VND
<b><u>TẠI CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG</u></b>		<b>2.579.408.674.493</b>	<b>2.579.408.674.129</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>913.723.134.511</b>	<b>913.723.134.147</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



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Tên đối tượng	Năm xử lý	31/12/2022	01/01/2022
		Giá trị VND	Giá trị VND
<b>Phải thu ngắn hạn khác (tiếp theo)</b>			
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 Thắm	2020	9.750.800.000	9.750.800.000
Ông Hoàng Văn Tuyển	2020	18.500.000.000	18.500.000.000
Công ty CP Phát triển TM Dịch vụ Hà Thành	2020	409.169.994	409.169.994
Các đối tượng khác	2020	8.663.564.928	8.663.564.928
<b>Tài sản thiếu chờ xử lý</b>		<b>3.508.248.253</b>	<b>3.508.248.253</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</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 BSC Việt Nam	2021	2.146.109.684	2.146.109.684
Công ty CP Đầu tư Phát triển Gia Định	2021	4.850.000.000	4.850.000.000
Công ty CP Đầu tư PVR Hà Nội	2021	40.017.888.881	40.017.888.881
<b><u>TAI CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐẠI DƯƠNG THĂNG LONG</u></b>		<b>724.244.431.445</b>	<b>724.244.431.445</b>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</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
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>Phải thu ngắn hạn khác</b>		<b>672.814.500.000</b>	<b>672.814.500.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Sông Đà	2021	672.814.500.000	672.814.500.000
<b><u>TAI CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY</u></b>		<b>852.758.969.625</b>	-
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>			
- Công ty Cổ phần Sở giao dịch Hàng Hóa Info	2022	471.500.857	-
- Công ty Cổ phần Truyền thông TVshopping	2022	557.377.711	-
- Phải thu ngắn hạn các đối tượng khác	2022	1.018.395.119	-
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>		<b>844.370.612.374</b>	-
- Ông Hà Trọng Nam	2022	586.131.347.928	-
- Bà Hứa Thị Bích Hạnh	2022	56.794.444.446	-
- Công ty TNHH VNT	2022	201.200.820.000	-
- Phải thu ngắn hạn các đối tượng khác	2022	244.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Tên đối tượng	Năm xử lý	31/12/2022	01/01/2022
		Giá trị VND	Giá trị VND
<b>Phải thu dài hạn khác</b>		<b>6.255.083.564</b>	-
- Đinh Thị Chang Nhung	2022	2.868.400.000	-
- Nguyễn Khoa Điền	2022	3.189.855.564	-
- Đặng Minh Lệ	2022	196.828.000	-
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		<b>86.000.000</b>	-
<b>Cộng</b>		<b>4.156.412.075.563</b>	<b>3.303.653.105.574</b>

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

**6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu bán hàng hóa	28.247.988.048	61.784.037.376
Doanh thu bán thành phẩm	895.776.127.819	329.652.248.634
Doanh thu cung cấp dịch vụ	87.621.596.682	24.916.107.669
Doanh thu kinh doanh bất động sản	5.000.000.000	-
Doanh thu hoạt động khác	909.739.209	111.414.000
<b>Cộng</b>	<b>1.017.555.451.758</b>	<b>416.463.807.679</b>

**6.2 Các khoản giảm trừ doanh thu**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chiết khấu thương mại	6.493.211.000	7.163.861.587
Hàng bán bị trả lại	-	22.674.545
<b>Cộng</b>	<b>6.493.211.000</b>	<b>7.186.536.132</b>

**6.3 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn của hàng đã bán	12.181.102.994	55.382.064.753
Giá vốn của thành phẩm đã bán	425.501.779.321	198.365.926.490
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	92.188.562.921	54.891.127.225
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản, quyền kinh doanh bất động sản	9.876.578.580	-
Giá vốn hoạt động khác	909.368.602	111.414.000
Trích lập/Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(4.854.367.562)	102.270.767.121
<b>Cộng</b>	<b>535.803.024.856</b>	<b>411.021.299.589</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**6.4 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	14.486.747.651	14.528.231.380
Lãi bán các khoản đầu tư	5.386.939.964	5.992.469.806
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	905.533.106
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	143.979.853	127.750
<b>Cộng</b>	<b>20.017.667.468</b>	<b>21.426.362.042</b>

**6.5 Chi phí hoạt động tài chính**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền vay	14.530.485.336	13.706.970.013
Lỗ bán chứng khoán kinh doanh, do thanh lý các khoản đầu tư	1.867.616.988	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	8.659.696	23.415.283
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	70.965.475	20.184.913
Trích lập/Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư	966.241.891	(13.787.483.142)
Chi phí tài chính khác	7.680.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>25.123.969.386</b>	<b>(36.912.933)</b>

**6.6 Chi phí bán hàng**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân viên	39.411.966.247	57.317.478.826
Chi phí vật liệu, bao bì	91.280.303.524	1.994.330.351
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	188.614.327
Chi phí khấu hao TSCĐ	714.150.473	508.455.392
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.651.578.180	15.881.895.331
Chi phí bằng tiền khác	20.358.147.076	1.236.110.482
<b>Cộng</b>	<b>173.416.145.500</b>	<b>77.126.884.709</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**6.7 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân viên quản lý	50.659.634.219	54.623.779.413
Chi phí vật liệu quản lý	591.225.036	270.945.176
Chi phí đồ dùng văn phòng	382.326.924	293.605.343
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.209.005.931	808.233.655
Thuế, phí và lệ phí	19.215.033.251	12.521.846.161
Trích/Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	33.167.225.275	170.198.304.108
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.751.938.479	8.353.203.697
Chi phí bằng tiền khác	26.528.436.678	15.068.039.414
Phân bổ lợi thế thương mại	29.382.479.159	27.743.362.285
<b>Cộng</b>	<b>180.887.304.952</b>	<b>289.881.319.252</b>

**6.8 Thu nhập khác**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	35.185.185	32.351.344
Ghi nhận số chênh lệch giữa số đã hạch toán và số phải trả EVNFC	-	60.136.515.970
Lãi khoản tiền đặt cọc thuê văn phòng của Công ty TNHH	-	14.259.999.999
Quản lý và Khai thác tài sản Tràng An	-	-
Tiền nhận hỗ trợ tái sử dụng bao bì	-	1.000.000.000
Phí sử dụng vốn theo thỏa thuận chấm dứt hợp đồng	-	1.283.887.804
Các khoản phạt chậm nộp tiền thuê đất được miễn giảm (tại Công ty Cổ phần Viptour - Togi)	-	11.315.277.494
Các khoản khác	3.353.808.528	1.043.186.815
<b>Cộng</b>	<b>3.388.993.713</b>	<b>89.071.219.426</b>

**6.9 Chi phí khác**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lỗ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	1.306.787.539	1.217.127.469
Lãi chậm trả theo quyết định tại các bản án	-	1.895.732.388
Chi phí phạt, trả chậm các hợp đồng	11.133.786.710	15.335.288.889
Chi phí thuê, sửa chữa văn phòng Trung Yên Plaza	-	6.053.444.243
Các khoản phạt chậm nộp tiền	1.056.097.542	-
Các khoản khác	1.493.838.634	3.041.859.524
<b>Cộng</b>	<b>14.990.510.425</b>	<b>27.543.452.513</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**6.10 Chi phí thuế TNDN hiện hành**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	54.953.338.071	3.917.900.918
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>54.953.338.071</b>	<b>3.917.900.918</b>

**6.11 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	40.438.624.275	(75.970.035.710)
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận hoặc (Lỗ) phân bổ cho cổ đông phổ thông	40.438.624.275	(75.970.035.710)
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	299.999.999	299.999.999
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>135</b>	<b>(253)</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>135</b>	<b>(253)</b>

**7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**7.1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

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

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

Họ và tên	Chức danh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Thù lao của Hội đồng Quản trị</b>			
Ông Mai Hữu Đạt	Chủ tịch HĐQT	300.000.000	1.180.000.000
Bà Lê Thị Việt Nga	Chủ tịch HĐQT	160.000.000	-
Ông Nguyễn Thành Trung	Phó Chủ tịch HĐQT	150.000.000	590.000.000
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên	170.000.000	354.000.000
Bà Nguyễn Mai Phương	Thành viên	90.000.000	354.000.000
Ông Bùi Anh Sang	Thành viên	90.000.000	354.000.000
Bà Phạm Thị Hồng Nhung	Thành viên	80.000.000	-
Bà Trần Thị Ngọc Bích	Thành viên	80.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Thành viên	80.000.000	-
<b>Tổng</b>		<b>1.200.000.000</b>	<b>2.832.000.000</b>
<b>Thù lao Thành viên Ban Kiểm soát</b>			
Bà Nguyễn Hương Nga	Trưởng ban	60.000.000	236.000.000
Ông Nguyễn Thanh Tùng	Thành viên	30.000.000	118.000.000
Bà Bùi Diệu Út Hương	Thành viên	30.000.000	118.000.000
Bà Trần Thị Trang	Trưởng ban	80.000.000	-
Bà Trịnh Thị Trang	Thành viên	40.000.000	-
Ông Phạm Trung Hiếu	Thành viên	40.000.000	-
<b>Tổng</b>		<b>280.000.000</b>	<b>472.000.000</b>
<b>Tiền lương của TGD và người quản lý khác</b>			
Ông Lò Hồng Hiệp	Tổng Giám đốc	525.142.800	1.168.000.000
Bà Phạm Thị Hồng Nhung	Tổng Giám đốc	718.751.942	-
Ông Nguyễn Giang Nam	Phó Tổng Giám đốc	285.000.000	912.800.000
Bà Nguyễn Thị Dung	Phó Tổng Giám đốc	-	291.000.000
<b>Tổng</b>		<b>1.528.894.742</b>	<b>2.371.800.000</b>

Thù lao của HĐQT và BKS năm 2022 và năm 2021 chưa được đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

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

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

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

**7.2. Báo cáo bộ phận**

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

---

### 7.3. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam – Chi nhánh Phía Bắc.

### 7.4. Thông tin khác

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

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

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

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

Ngày 16/08/2019, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt chủ trương giải thể Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD và Công ty Cổ phần Sở giao dịch Hàng hóa Info. Tại thời điểm 31/12/2022, Công ty vẫn đang triển khai công việc giải thể hai đơn vị này.

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

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

#### d. Thông tin về các khoản nợ tiềm tàng

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

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

##### Tại Công ty

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

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022**

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

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

Ngày 14/6/2022, với tỷ lệ tán thành 81,68% trên tổng số 299.999.999 phiếu có quyền biểu quyết, ĐHĐCĐ của Công ty đã thông qua nghị quyết số 02/2022/ĐHĐCĐ về việc chấp thuận phương án xử lý đối với các khoản nợ phải thu khó đòi tại tờ trình số 27/2022/TTr-HĐQT ngày 07/6/2022 của Hội đồng quản trị Công ty. Thông tin chi tiết về các khoản nợ đã được điều chỉnh đưa ra theo đối ngoại bảng được trình bày tại Thuyết minh số 5.24 (c).

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

Đến thời điểm hiện tại, đã quá 90 ngày kể từ ngày 14/6/2022, Công ty không nhận được bất kỳ khiếu nại hay yêu cầu tuyên huỷ Nghị quyết này từ bất kỳ cổ đông hay nhóm cổ đông nào theo quy định của Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020.

### **Tại Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long**

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

### **Tại Công ty Cổ phần One Capital Hospitality**

Ngày 23/11/2022, Công ty Cổ phần One Capital Hospitality đã thực hiện xử lý tài chính đối với một số khoản nợ phải thu khó đòi đã được trích lập dự phòng 100% theo nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông năm 2022 số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ-BVB thông qua tờ trình số 03/2022/TT-LYKVB-OCH ngày 20/10/2022 của Hội đồng quản trị. Thông tin chi tiết về các khoản nợ đã được điều chỉnh đưa ra theo đối ngoại bảng được trình bày tại Thuyết minh số 5.24 (c).



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### f. Thông tin khác tại các Công ty con

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

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

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

Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty CP Tân Việt và Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang chưa nhận được văn bản trả lời chính thức của Cơ quan thuế quản lý trực tiếp về việc giảm 30% chi phí tiền thuê đất theo Quyết định số 01/2023/QĐ-TTg. Do đó, Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được lập ngày 22 tháng 03 năm 2023 chưa bao gồm việc điều chỉnh giảm chi phí tiền thuê đất được giảm (nếu có).

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



Phạm Thị Hồng Nhung  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Vũ Xuân Dương  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Na  
Người lập biểu

