

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 riêng 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 RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	
Bảng cân đối kế toán riêng	7 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	11 - 43



## 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 riêng 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 05/05/2022. 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 VND

Số lượng cổ phiếu: 300.000.000 cổ phiếu

Mệnh giá: 10.000 VND

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 trung tâm thương mại.

#### **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



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**

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 riêng 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 riêng đính kèm.

### **Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính riêng 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 riêng**

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

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 riêng.

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

### **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 hủy 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 riêng**

Ban Tổng Giám đốc công bố Báo cáo tài chính riêng đính kèm. Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ 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 riêng.

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/BCKTR-PB.00416



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng 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 43, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

### 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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 riêng đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2022, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

- Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 1.4 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, tại ngày 31/12/2022 tài sản ngắn hạn của Công ty nhỏ hơn nợ ngắn hạn là 77,34 tỷ đồng, số lỗ lũy kế của Công ty đến ngày 31/12/2022 là 2.713,18 tỷ đồng (tại ngày 01/01/2022 lỗ lũy kế là 2.736,65 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 riêng.

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

**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 RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

TÀI SẢN	Mã số	TM	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
<b>A/ TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>121.940.973.995</b>	<b>150.944.894.492</b>
I/ Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	28.624.299.444	24.284.829.857
1. Tiền	111		1.086.730.985	18.834.829.857
2. Các khoản tương đương tiền	112		27.537.568.459	5.450.000.000
II/ Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.11	7.711.925.000	30.868.425.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		21.755.491.533	32.431.850.847
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(14.043.566.533)	(1.563.425.847)
III/ Các khoản phải thu ngắn hạn	130		54.593.676.816	60.427.395.195
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	18.475.277.754	18.183.570.507
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	30.967.680.234	28.392.189.126
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	7.988.632.847	13.851.635.562
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.5	(2.837.914.019)	-
IV/ Hàng tồn kho	140	5.6	24.139.441.489	29.161.652.507
1. Hàng tồn kho	141		24.139.441.489	34.016.020.069
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(4.854.367.562)
V/ Tài sản ngắn hạn khác	150		6.871.631.246	6.202.591.933
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		5.785.412.663	5.116.373.350
2. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.15	1.086.218.583	1.086.218.583
<b>B/ TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.316.587.562.938</b>	<b>1.279.047.065.164</b>
I/ Các khoản phải thu dài hạn	210		135.090.302.500	135.027.802.500
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	5.3	179.473.550.180	179.411.050.180
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	5.5	(44.383.247.680)	(44.383.247.680)
II/ Tài sản cố định	220		8.973.973	62.596.884
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	2.229.581	23.269.156
- Nguyên giá	222		1.379.211.818	1.379.211.818
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.376.982.237)	(1.355.942.662)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	6.744.392	39.327.728
- Nguyên giá	228		313.750.000	313.750.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(307.005.608)	(274.422.272)
III/ Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV/ Tài sản dở dang dài hạn	240		33.845.020.387	33.623.020.387
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.10	33.845.020.387	33.623.020.387
V/ Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.12	855.155.543.450	807.812.887.146
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.595.638.684.744	1.595.638.684.744
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		104.228.000.000	104.228.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(844.711.141.294)	(892.053.797.598)
VI/ Tài sản dài hạn khác	260		292.487.722.628	302.520.758.247
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.7	292.487.722.628	302.520.758.247
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.438.528.536.933</b>	<b>1.429.991.959.656</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 RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
<b>C/ NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.039.724.889.354</b>	<b>1.054.650.479.856</b>
<b>I/ Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>199.444.893.240</b>	<b>207.151.375.776</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	6.700.119.519	8.394.901.501
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	35.035.798.468	40.085.798.468
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	1.705.891	86.136.738
4. Phải trả người lao động	314		68.085.474	1.120.185.444
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	24.440.577.507	24.124.011.851
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.17	7.271.234.135	7.162.684.109
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	125.927.372.246	126.177.657.665
<b>II/ Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>840.279.996.114</b>	<b>847.499.104.080</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.17	261.675.231.089	264.091.282.839
2. Phải trả dài hạn khác	337	5.18	543.877.031.952	548.680.088.168
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.19	34.727.733.073	34.727.733.073
<b>D/ VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>398.803.647.579</b>	<b>375.341.479.800</b>
<b>I/ Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.20</b>	<b>398.803.647.579</b>	<b>375.341.479.800</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.286.825.482	1.286.825.482
3. Cổ phiếu quỹ	415		(10.000)	(10.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		99.871.176.744	99.871.176.744
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		10.830.443.286	10.830.443.286
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(2.713.184.787.933)	(2.736.646.955.712)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(2.736.646.955.712)	(2.662.409.956.564)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		23.462.167.779	(74.236.999.148)
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.438.528.536.933</b>	<b>1.429.991.959.656</b>



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

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

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

Chi tiêu	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	18.247.720.141	13.122.084.365
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		18.247.720.141	13.122.084.365
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	14.066.535.599	8.821.468.956
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		4.181.184.542	4.300.615.409
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	1.000.806.496	6.146.259.332
7. Chi phí tài chính	22	6.4	(31.037.284.700)	229.146.068.224
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.640.754.703	3.694.104.536
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	15.539.977.070	(109.488.796.871)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		20.679.298.668	(109.210.396.612)
11. Thu nhập khác	31	6.6	3.099.651.442	61.104.225.846
12. Chi phí khác	32		316.782.331	26.130.828.382
13. Lợi nhuận khác	40		2.782.869.111	34.973.397.464
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		23.462.167.779	(74.236.999.148)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		23.462.167.779	(74.236.999.148)

(\*) Chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu và Lãi suy giảm trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất, không trình bày trên Báo cáo tài chính riêng.



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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Chi tiêu	MS	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	23.462.167.779	(74.236.999.148)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	53.622.911	193.143.107
- Các khoản dự phòng	03	(36.878.969.161)	87.390.282.764
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(754.196.782)	7.628.492.258
- Chi phí lãi vay	06	2.640.754.703	3.694.104.536
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(11.476.620.550)	24.669.023.517
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	2.410.901.663	400.511.926.573
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	9.876.578.580	(511.363.636)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(17.566.345.205)	(541.341.774.230)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	10.033.035.619	30.565.941.363
Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13	10.676.359.314	21.566.574.153
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>3.953.909.421</b>	<b>(64.539.672.260)</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	(222.000.000)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	63.636.364
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	1.000.000
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	75.713.565.472
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	607.560.166	821.211.026
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>385.560.166</b>	<b>76.599.412.862</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>4.339.469.587</b>	<b>12.059.740.602</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>24.284.829.857</b>	<b>12.225.089.255</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>28.624.299.444</b>	<b>24.284.829.857</b>



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 RIÊNG

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 riêng 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 05/05/2022. 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 VND;

Số lượng cổ phiếu: 300.000.000 cổ phiếu;

Mệnh giá: 10.000 VND;

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 Nhân viên

Số lao động của Công ty tại ngày 31/12/2022 là: 18 người (tại ngày 01/01/2022 là: 25 người).

#### 1.3 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 trung tâm thương mại.

#### 1.4 Thông tin về hoạt động liên tục

Tại ngày 31/12/2022, tài sản ngắn hạn của Công ty nhỏ hơn nợ ngắn hạn khoảng 77,34 tỷ đồng, số lỗ lũy kế của Công ty đến ngày 31/12/2022 khoảng 2.713,18 tỷ đồng (tại ngày 01/01/2022 lỗ lũy kế khoảng 2.736,65 tỷ đồng). Điều 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 riêng 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.

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

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.



**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 RIÊNG**

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

**1.7 Cấu trúc công ty**

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương có các Công ty con 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	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	85,00%	85,00%	Hà Nội	Sàn giao dịch hàng hóa
Công ty Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam	98,00%	98,00%	Hà Nội	Kinh doanh bất động sản

(i) Công ty Cổ phần One Capital Hospitality có các Công ty con 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 Hóm 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
Quỹ Đầu tư cơ hội đặc biệt Leadvisors	99,99%	99,99%	Hà Nội	Quỹ đầu tư vào cổ phiếu và trái phiếu



## 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 RIÊNG

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

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

<b>Tên công ty</b>	<b>Tỷ lệ lợi ích</b>	<b>Tỷ lệ quyền biểu quyết</b>	<b>Địa chỉ trụ sở chính</b>	<b>Hoạt động kinh doanh chính</b>
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

## **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 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.

### **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 riêng 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**

Báo cáo tài chính riêng được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

### **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 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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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.

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

#### *Công ty con*

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

#### *Công ty liên kết*

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán 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.

### **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 các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên kết tại thời điểm trích 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 kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

### 4.4 Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ 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.

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.

### 4.5 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 riêng 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.

### 4.6 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.

Công ty quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn tại thông tư 45/2013/TT-BTC ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013; Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính.

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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

**Số năm**

08

Phương tiện vận tải, truyền dẫn

Thiết bị, dụng cụ quản lý

03 - 06

### 4.7 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty là: Chương trình phần mềm Bravo 8.0. Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. 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 Bravo được khấu hao theo phương pháp đường thẳng với thời gian trích khấu hao 03 năm.

### 4.8 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.

### 4.9 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

### 4.10 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 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.

### 4.11 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.



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

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, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- 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.

### **4.12 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.

### **4.13 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".

### **4.14 Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

### **4.15 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:



## 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 RIÊNG**

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

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

- Quý khen thưởng, phúc lợi và Quý khen thưởng Ban điều hành: Quý 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 riêng.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán riêng 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.

#### **4.16 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 riêng của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán riêng;
- 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 riêng 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



## 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 RIÊNG**

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

---

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.

#### **4.17 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.

#### **4.18 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.

#### **4.19 Các bên liên quan**

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

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

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

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 RIÊNG**

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

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Tiền mặt	-	9.537.672.241
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.086.730.985	9.297.157.616
Các khoản tương đương tiền (i)	27.537.568.459	5.450.000.000
<b>Cộng</b>	<b>28.624.299.444</b>	<b>24.284.829.857</b>

(i) Các khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – CN Đồng Đa có kỳ hạn dưới 3 tháng, lãi suất 4,2% - 4,7%/năm.

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

	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>508.307.414</b>	-	-	-
Công ty Cổ phần Bánh Givral	508.307.414	-	-	-
<b>Các bên khác</b>	<b>17.966.970.340</b>	-	<b>18.183.570.507</b>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Kinh doanh Nhà	12.015.448.545	-	12.015.448.545	-
Phải thu khách hàng mua căn hộ	5.556.005.383	-	5.613.516.962	-
Các đối tượng khác	395.516.412	-	554.605.000	-
<b>Cộng</b>	<b>18.475.277.754</b>	-	<b>18.183.570.507</b>	-

**5.3 Trả trước cho người bán**

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

	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>Các bên khác</b>	<b>30.967.680.234</b>	-	<b>28.392.189.126</b>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (1)	22.476.949.700	-	19.404.797.700	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	8.289.079.493	-	8.289.079.493	-
Các đối tượng khác	201.651.041	-	698.311.933	-
<b>Cộng</b>	<b>30.967.680.234</b>	-	<b>28.392.189.126</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 RIÊNG**

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

(1) 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.

**5.3.2 Trả trước cho người bán dài 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>179.473.550.180</b>	<b>(44.383.247.680)</b>	<b>179.411.050.180</b>	<b>(44.383.247.680)</b>
Công ty TNHH VNT (2)	78.027.802.500	-	78.027.802.500	-
Công ty Cổ phần Licogi 19 (3)	57.000.000.000	-	57.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (4)	44.445.747.680	(44.383.247.680)	44.383.247.680	(44.383.247.680)
<b>Cộng</b>	<b>179.473.550.180</b>	<b>(44.383.247.680)</b>	<b>179.411.050.180</b>	<b>(44.383.247.680)</b>

(2) 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 5.18.2 (5).

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.

(3) 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 5.18.2(3) để cùng thực hiện dự án trên.

(4) 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.



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 RIÊNG**

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

**5.4 Phải thu ngắn hạn khác**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<i>Các bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Các bên khác</i>	<b>7.988.632.847</b>	<b>(2.837.914.019)</b>	<b>13.851.635.562</b>	-
Ký quỹ, ký cược	340.000.000	-	349.800.000	-
Tạm ứng	492.150.000	-	7.632.653.987	-
Phải thu Nguyễn Thị Dung	5.365.828.037	(2.837.914.019)	5.675.828.037	-
Lãi tiền gửi dự thu	146.636.616	-	-	-
Phải thu các đối tượng khác	1.644.018.194	-	193.353.538	-
<b>Cộng</b>	<b>7.988.632.847</b>	<b>(2.837.914.019)</b>	<b>13.851.635.562</b>	<b>-</b>

**5.5 Nợ xấu**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>5.365.828.037</b>	<b>(2.837.914.019)</b>	-	-
Bà Nguyễn Thị Dung	5.365.828.037	(2.837.914.019)	-	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>44.445.747.680</b>	<b>(44.383.247.680)</b>	<b>44.383.247.680</b>	<b>(44.383.247.680)</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	44.445.747.680	(44.383.247.680)	44.383.247.680	(44.383.247.680)
<b>Cộng</b>	<b>49.811.575.717</b>	<b>(47.221.161.699)</b>	<b>44.383.247.680</b>	<b>(44.383.247.680)</b>

**Tình hình biến động dự phòng phải thu khó đòi**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Số dư đầu năm	44.383.247.680	2.750.762.331.109
Tăng/giảm trong năm	2.837.914.019	(2.706.379.083.429)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>47.221.161.699</b>	<b>44.383.247.680</b>

**5.6 Hàng tồn kho**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	24.139.441.489	-	34.016.020.069	(4.854.367.562)
<b>Cộng</b>	<b>24.139.441.489</b>	<b>-</b>	<b>34.016.020.069</b>	<b>(4.854.367.562)</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 RIÊNG**

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

**Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Dự án công trình Trung tâm hội nghị 800 chỗ - Nghệ An	5.919.952.503	-	5.919.952.503	-
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 Nam Đàn Plaza	3.527.157.992	-	3.527.157.992	-
Dự án khác	1.423.690.994	-	1.428.444.094	-
<b>Cộng</b>	<b>24.139.441.489</b>	<b>-</b>	<b>34.016.020.069</b>	<b>(4.854.367.562)</b>

**5.7 Chi phí trả trước dài hạn**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
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 thuê dài hạn tại 25 Tân Mai - Licogi 19 (6)	4.464.425.692	4.564.425.688
Các khoản khác	165.857.573	732.470.849
<b>Cộng</b>	<b>292.487.722.628</b>	<b>302.520.758.247</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 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



**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 RIÊNG**

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

ngày 29/06/2018. Theo đó, hai bên thỏa thuận cùng hợp tác đầu tư, quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Nhật Tân theo nội dung các văn bản, hồ sơ pháp lý được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Thời gian hợp tác từ ngày Hợp đồng có hiệu lực cho tới hết thời hạn Công ty được quyền quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Nhật Tân. Thời hạn hợp tác nêu trên sẽ được điều chỉnh theo sự thỏa thuận của hai Bên hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

(5) Hợp đồng thuê diện tích mặt bằng giữa Công ty Cổ phần thương mại Vneco và Công ty về việc cho thuê một phần của tầng 5 của tòa Starcity số 23 (số cũ là 81) Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội với tổng diện tích thuê là 750 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 thuê diện tích mặt bằng giữa Công ty Cổ phần Licogi 19 và Công ty về việc cho thuê toàn bộ tầng 2 của toà 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 Toà 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.

**5.8 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư tại 01/01/2022	1.265.781.818	113.430.000	1.379.211.818
Số dư tại 31/12/2022	<u>1.265.781.818</u>	<u>113.430.000</u>	<u>1.379.211.818</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b>			
Số dư tại 01/01/2022	1.265.781.818	90.160.844	1.355.942.662
Khấu hao trong năm	-	21.039.575	21.039.575
Số dư tại 31/12/2022	<u>1.265.781.818</u>	<u>111.200.419</u>	<u>1.376.982.237</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Số dư tại 01/01/2022	-	23.269.156	23.269.156
Số dư tại 31/12/2022	<u>-</u>	<u>2.229.581</u>	<u>2.229.581</u>

- 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 0 VND, tại 01/01/2022 là 0 VND;

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2022 là 1.340.931.818 VND, tại ngày 01/01/2022 là 1.310.931.818 VND.

**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 RIÊNG**

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

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

	Chương trình phần mềm VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYỄN GIÁ</b>		
Số dư tại 01/01/2022	313.750.000	313.750.000
Số dư tại 31/12/2022	<u>313.750.000</u>	<u>313.750.000</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b>		
Số dư tại 01/01/2022	274.422.272	274.422.272
Khấu hao trong năm	32.583.336	32.583.336
Số dư tại 31/12/2022	<u>307.005.608</u>	<u>307.005.608</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Số dư tại 01/01/2022	39.327.728	39.327.728
Số dư tại 31/12/2022	<u>6.744.392</u>	<u>6.744.392</u>

- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2022 là 216.000.000 VND, tại ngày 01/01/2022 là 216.000.000 VND.

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

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Xây dựng cơ bản</b>	<b>33.845.020.387</b>	<b>33.623.020.387</b>
Dự án Licogi 19 (1)	13.731.265.507	13.731.265.507
Dự án 25 Trần Khánh Dư (1)	16.644.107.909	16.422.107.909
Các dự án khác	3.469.646.971	3.469.646.971
<b>Cộng</b>	<u><b>33.845.020.387</b></u>	<u><b>33.623.020.387</b></u>

(1) Tại ngày 31/12/2022, căn cứ vào các thông tin mà Công ty có được tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng 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.



**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 RIÊNG**

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

**5.11 Chứng khoán kinh doanh**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá hợp lý VND	Giá hợp lý VND
<b>Các khoản đầu tư khác</b>	<b>21.755.491.533</b>	<b>(14.043.566.533)</b>	<b>4.140.500.000</b>	<b>27.297.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội (1)	18.184.066.533	(14.043.566.533)	4.140.500.000	27.297.000.000
Công ty CP Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh (2)	3.571.425.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>21.755.491.533</b>	<b>(14.043.566.533)</b>	<b>4.140.500.000</b>	<b>27.297.000.000</b>

Tại ngày 31/12/2022, 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 riêng.

(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.

(2) Công ty Cổ phần Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh không phải là công ty đại chúng và niêm yết nên Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của 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 RIÊNG**

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

**5.12 Đầu tư tài chính dài hạn****5.12.1 Đầu tư vào các Công ty con, Công ty liên kết**

	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 vào công ty con</b>	<b>1.595.638.684.744</b>	<b>(844.711.141.294)</b>	<b>889.556.416.000</b>	<b>1.595.638.684.744</b>	<b>(892.053.797.598)</b>	<b>1.234.259.527.200</b>
Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (1)	1.100.999.642.844	(395.219.032.822)	889.556.416.000	1.100.999.642.844	(444.134.694.765)	1.234.259.527.200
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (2)	480.465.301.009	(435.363.367.581)		480.465.301.009	(433.790.361.942)	
Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại Dương (ii)	11.310.000.000	(11.310.000.000)		11.310.000.000	(11.310.000.000)	
Công ty Cổ phần Sở giao dịch hàng hóa INFO (3) (ii)	2.818.740.891	(2.818.740.891)		2.818.740.891	(2.818.740.891)	
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam (3)(ii)	45.000.000	-		45.000.000	-	
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>104.228.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>104.228.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang (4)	104.228.000.000	-		104.228.000.000	-	
<b>Cộng</b>	<b>1.699.866.684.744</b>	<b>(844.711.141.294)</b>	<b>889.556.416.000</b>	<b>1.699.866.684.744</b>	<b>(892.053.797.598)</b>	<b>1.234.259.527.200</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 RIÊNG

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

- (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. Riêng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (mã chứng khoán OCH), giá trị hợp lý tại ngày 31/12/2022 và 01/01/2022 lần lượt là 889.556.416.000 đồng và 1.234.259.527.200 đồng được xác định theo giá đóng cửa trên Sàn HNX.
- (ii) Công ty thực hiện trích lập dự phòng đối với các công ty con của Công ty gồm: Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại Dương, Công ty Cổ phần Sở giao dịch hàng hóa INFO dựa trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 (do đơn vị tự lập).
- (1) Tại ngày 31/12/2022, tổng số cổ phiếu OCH công ty đang sở hữu là 111.194.552 cổ phiếu. Công ty đang đánh giá giá trị thuần của khoản đầu tư vào OCH - Công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 dựa trên số liệu từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán của OCH.
- (2) Công ty đang đánh giá giá trị thuần của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long - Công ty con của Công ty, dựa trên số liệu từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của OTL đã được soát xét cho mục đích lập Báo cáo tài chính của Công ty.
- (3) Trong năm 2015, Công ty đã tiến hành các thủ tục để thành lập công ty con là Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam với số vốn điều lệ là 115 tỷ đồng. Trong đó, Công ty dự kiến góp 112,7 tỷ đồng, tương đương 98% vốn điều lệ. 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 đang tiến hành các thủ tục có liên quan theo quy định của pháp luật.
- (4) 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 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).



## 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 RIÊNG

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

#### 5.12.2 Thông tin về 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:

Nội dung	31/12/2022
	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>38.327.419</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>32.450.000</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 5.18.2(5)).

(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 5.18.2 (7)).

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

(5) Ngày 21/10/2019, Công ty đã hoàn tất thủ tục nhận cầm cố 27.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Tài chính và Đầu tư Gia Phát thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh để làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán khoản nợ 270,15 tỷ Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh (Chi tiết tại thuyết minh số 5.21 (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 RIÊNG**

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

**5.13 Phải trả người bán ngắn hạn**

	<b>31/12/2022</b>		<b>01/01/2022</b>	
	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>6.700.119.519</b>	<b>6.700.119.519</b>	<b>8.394.901.501</b>	<b>8.394.901.501</b>
TCT Xây dựng Hà Nội - Công ty TNHH	1.410.566.240	1.410.566.240	1.410.566.240	1.410.566.240
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
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	3.565.309.237	3.565.309.237	3.760.091.219	3.760.091.219
<b>Cộng</b>	<b>6.700.119.519</b>	<b>6.700.119.519</b>	<b>8.394.901.501</b>	<b>8.394.901.501</b>

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

	<b>31/12/2022</b>		<b>01/01/2022</b>	
	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>35.035.798.468</b>	<b>35.035.798.468</b>	<b>40.085.798.468</b>	<b>40.085.798.468</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 CP DL Dầu khí Phương Đông (2)	13.705.514.600	13.705.514.600	13.705.514.600	13.705.514.600
Ngân hàng TM 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	32.678.584	32.678.584	5.082.678.584	5.082.678.584
<b>Cộng</b>	<b>35.035.798.468</b>	<b>35.035.798.468</b>	<b>40.085.798.468</b>	<b>40.085.798.468</b>

(1) Phản ánh số tiền thanh toán theo tiến độ mua căn hộ tại dự án "StarCity 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 như trình bày tại Thuyết minh số 5.6.



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 RIÊNG**

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

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

	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải nộp trong năm	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.086.218.583	-	-	-	1.086.218.583	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.705.891	646.349.539	561.918.692	-	86.136.738
Thuế môn bài	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.086.218.583</b>	<b>1.705.891</b>	<b>650.349.539</b>	<b>565.918.692</b>	<b>1.086.218.583</b>	<b>86.136.738</b>

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 riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**5.16 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Chi phí lãi vay	24.366.854.770	21.726.100.067
Trích trước giá vốn hợp đồng xây dựng	-	2.397.911.784
Các khoản khác	73.722.737	-
<b>Cộng</b>	<b>24.440.577.507</b>	<b>24.124.011.851</b>

**5.17 Doanh thu chưa thực hiện**

**5.17.1 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Wincommerce (1)	5.523.915.036	5.523.915.060
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh (2)	112.781.952	112.781.952
Công ty Cổ phần Bánh Givral (3)	1.525.987.097	1.525.987.097
Công ty TNHH thiết bị Y tế Sơn Dương (4)	108.550.050	-
<b>Cộng</b>	<b>7.271.234.135</b>	<b>7.162.684.109</b>

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty Cổ phần 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 Cổ phần Bánh Givral (3)	53.071.831.883	54.597.818.975
Công ty TNHH thiết bị Y tế Sơn Dương (4)	4.746.632.330	-
<b>Cộng</b>	<b>261.675.231.089</b>	<b>264.091.282.839</b>

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

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

(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.

(3) Phản ánh khoản tiền nhận được từ Công ty Cổ phần Bán Givral được phản ánh vào doanh thu các năm tới theo hợp đồng số 2512/HĐTVP/OGC-GIVRAL ngày 25 tháng 12 năm 2019 về việc thuê sàn thương mại từ tầng 2 đến tầng 4 Tòa nhà VNT Tower tại số 19 Nguyễn Trãi, Phường Khương Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội. Số tiền đã nhận trước về cho thuê ban đầu vào năm 2019 là 59.132.000.000 đồng. Thời hạn của hợp đồng đến hết ngày 07 tháng 7 năm 2059.

(4) 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 sàn thương mại từ 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.

**5.18 Các khoản phải trả khác**

**5.18.1 Phải trả ngắn hạn khác**

	<b>31/12/2022</b>		<b>01/01/2022</b>	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Các bên khác</b>	<b>125.927.372.246</b>	<b>125.927.372.246</b>	<b>126.177.657.665</b>	<b>126.177.657.665</b>
Kinh phí công đoàn	92.567.489	92.567.489	154.051.069	154.051.069
Bảo hiểm thất nghiệp	-	-	-	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	374.495.400	374.495.400	1.045.163.734	1.045.163.734
Phải trả do quá hạn hợp đồng (1)	113.459.623.428	113.459.623.428	113.459.623.428	113.459.623.428
Phải trả cổ tức	4.232.450	4.232.450	4.232.450	4.232.450
Công ty Cổ phần BSC Việt Nam (2)	6.131.655.786	6.131.655.786	6.131.655.786	6.131.655.786
Phải trả khác	5.864.797.693	5.864.797.693	5.382.931.198	5.382.931.198
<b>Cộng</b>	<b>125.927.372.246</b>	<b>125.927.372.246</b>	<b>126.177.657.665</b>	<b>126.177.657.665</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 Thần Đồng, Công ty TNHH Gió Hát, Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà, Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội và Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà.

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



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 RIÊNG**

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

**5.18.2 Phải trả dài 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
<b>Các bên khác</b>	<b>543.877.031.952</b>	<b>543.877.031.952</b>	<b>548.680.088.168</b>	<b>548.680.088.168</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội (3)	220.500.000.000	220.500.000.000	220.500.000.000	220.500.000.000
Công ty CP Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà (4)	23.373.788.160	23.373.788.160	23.373.788.160	23.373.788.160
Công ty CP Giáo dục và Quốc tế Thần Đồng (5)	200.000.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty TNHH Gió Hát (6)	70.067.483.056	70.067.483.056	70.067.483.056	70.067.483.056
Ngân hàng TMCP Quốc Dân (NCB) (7)	29.393.653.218	29.393.653.218	33.393.653.218	33.393.653.218
Các khoản khác	542.107.518	542.107.518	1.345.163.734	1.345.163.734
<b>Cộng</b>	<b>543.877.031.952</b>	<b>543.877.031.952</b>	<b>548.680.088.168</b>	<b>548.680.088.168</b>

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

(4) 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 riêng giữa niên độ 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.

(5) Phản ánh khoản tiền nhận góp vốn của Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng về việc hợp tác đầu tư để cùng thực hiện dự án "Xây dựng công viên hồ điều hòa thuộc khu đô thị Tây Nam Hà Nội". Như trình bày tại Thuyết minh số 5.11.2(1). Công ty đã sử dụng 7 triệu cổ phần Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (công ty con của Công ty) để làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của Công ty cho Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần đồng trong hợp đồng hợp tác đầu tư.

(6) 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 31/12/2022, hai bên vẫn trong quá trình làm việc để xác định các nghĩa vụ tài chính liên quan.

(7) 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 5.11.2(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.



**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 RIÊNG**

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

**5.19 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng	Giảm
Công ty Cổ phần Viptour - Togi (i)	34.727.733.073	34.727.733.073	-	-
<b>Cộng</b>	<b>34.727.733.073</b>	<b>34.727.733.073</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(i) Phần ảnh hưởng nhận hỗ trợ vốn của Công ty từ Công ty cổ phần Viptour – Togi với khoản tiền gốc hỗ trợ vốn được xác định tới thời điểm 31/12/2022 là 34.727.733.073 đồng; lãi suất hỗ trợ vốn 10%/năm. Căn cứ biên bản thỏa thuận về việc cam kết thực hiện nghĩa vụ và thỏa thuận bù trừ nghĩa vụ thanh toán công nợ các bên ngày 05/02/2016 giữa Công ty, Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (Công ty con của Công ty) và Công ty Cổ phần Viptour - Togi, Công ty sẽ dùng khoản tiền thu hồi thoái vốn từ Dự án Lega Fashion House để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán khoản nợ trên.

**5.20 Vốn chủ sở hữu**

	Số dư tại 01/01/2021		Số dư tại 31/12/2021		Số dư tại 01/01/2022		Số dư tại 31/12/2022	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vốn góp của chủ sở hữu	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
Vốn khác của chủ sở hữu	-	1.286.825.482	-	1.286.825.482	-	1.286.825.482	-	1.286.825.482
Cổ phiếu quỹ	(10.000)	(10.000)	(10.000)	(10.000)	(10.000)	(10.000)	(10.000)	(10.000)
Quỹ đầu tư phát triển	99.871.176.744	99.871.176.744	99.871.176.744	99.871.176.744	99.871.176.744	99.871.176.744	99.871.176.744	99.871.176.744
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	10.830.443.286	10.830.443.286	10.830.443.286	10.830.443.286	10.830.443.286	10.830.443.286	10.830.443.286	10.830.443.286
LNST chưa phân phối	(2.662.409.956.564)	(2.662.409.956.564)	(74.236.999.148)	(2.736.646.955.712)	23.462.167.779	(2.736.646.955.712)	(2.713.184.787.933)	(2.713.184.787.933)
<b>Tổng cộng</b>	<b>449.578.478.948</b>	<b>449.578.478.948</b>	<b>375.341.479.800</b>	<b>375.341.479.800</b>	<b>375.341.479.800</b>	<b>375.341.479.800</b>	<b>398.803.647.579</b>	<b>398.803.647.579</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 RIÊNG**

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 kỳ	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
Vốn góp cuối kỳ	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	-	-
<b>Cổ phiếu</b>		
	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

**5.21 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG****a) Tài sản cho thuê ngoài**

Theo hợp đồng số 2512/HĐTVP/OGC-GIVRAL ngày 25/12/2019 ký với Công ty Cổ phần Bánh Givral (Givral), từ ngày 25/12/2019, Công ty sẽ cho Givral thuê lại toàn bộ diện tích 3.000 m2 sàn thương mại từ tầng 2 đến tầng 4 tòa nhà VNT TOWER với thời hạn thuê cho đến khi kết thúc thời hạn của dự án (tháng 7 năm 2059).

Các hợp đồng cho thuê khác: Xem chi tiết tại thuyết minh số 5.17.2.

**(b) Tài sản thuê ngoài**

Xem chi tiết tại Thuyết minh số 5.7.

**(c) Nợ khó đòi đã xử lý**

Ngày 14/6/2022, Công ty đã thực hiện xử lý tài chính đối với một số khoản nợ phải thu khó đòi đã được trích lập dự phòng 100% theo Nghị quyết số 02/2022/ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông thông qua kèm theo tờ trình số 27/2022/TTr-HĐQT của Hội đồng quản trị.



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 RIÊNG**

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

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



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 RIÊNG**

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>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>		<b>168.146.568.334</b>	<b>168.146.568.334</b>
Công ty CP Đầu tư Thành An	2021	144.000.000.000	144.000.000.000
Công ty Luật TNHH Key Việt Nam	2021	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Topcare	2021	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty CP TM đầu tư và xây dựng Thành Đông	2021	1.835.234.949	1.835.234.949
Các đối tượng khác	2021	2.311.333.385	2.311.333.385
<b>Trả trước cho người bán dài hạn</b>		<b>258.013.998.565</b>	<b>258.013.998.565</b>
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Thương mại BMC Hà Nội	2021	66.000.000.000	66.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Tư vấn Liên Việt	2021	145.000.000.000	145.000.000.000
Công ty CP 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>Cộng</b>		<b><u>2.579.408.629.567</u></b>	<b><u>2.579.408.629.567</u></b>

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

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

**6.1.1 Tổng doanh thu**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	5.000.000.000	(68.166.066)
Doanh thu cho thuê mặt bằng	12.337.980.932	13.078.836.431
Doanh thu của công trình xây lắp	909.739.209	111.414.000
<b>Cộng</b>	<b><u>18.247.720.141</u></b>	<b><u>13.122.084.365</u></b>

**6.1.2 Doanh thu với các bên liên quan**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Công ty Cổ phần Bánh Givral	2.333.217.210	2.520.322.738
<b>Cộng</b>	<b><u>2.333.217.210</u></b>	<b><u>2.520.322.738</u></b>

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	9.876.578.580	-
Giá vốn cho thuê mặt bằng	8.134.955.979	8.710.054.956
Giá vốn hợp đồng xây lắp	909.368.602	111.414.000
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(4.854.367.562)	-
<b>Cộng</b>	<b><u>14.066.535.599</u></b>	<b><u>8.821.468.956</u></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 RIÊNG**

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

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	754.196.782	1.677.920
Lãi bán chứng khoán kinh doanh - PVR	246.609.714	5.325.048.306
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	819.533.106
<b>Cộng</b>	<b>1.000.806.496</b>	<b>6.146.259.332</b>

**6.4 Chi phí hoạt động tài chính**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền vay	2.640.754.703	3.694.104.536
Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư	(74.636.757.822)	(19.698.468.176)
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	1.184.476.215	8.449.703.284
Trích lập dự phòng các khoản đầu tư	39.774.242.204	236.700.728.580
<b>Cộng</b>	<b>(31.037.284.700)</b>	<b>229.146.068.224</b>

**6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân viên quản lý	6.188.229.581	10.717.598.400
Chi phí đồ dùng văn phòng	382.326.924	321.629.700
Chi phí khấu hao TSCĐ	53.622.911	193.143.107
Hoàn nhập/trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi	2.837.914.019	(129.611.977.640)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.077.883.635	8.890.809.562
<b>Cộng</b>	<b>15.539.977.070</b>	<b>(109.488.796.871)</b>

**6.6 Thu nhập khác**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Các khoản khác	3.099.651.442	967.709.876
Ghi nhận số chênh lệch giữa số đã hạch toán và số phải trả EVNFC	-	60.136.515.970
<b>Cộng</b>	<b>3.099.651.442</b>	<b>61.104.225.846</b>

**6.7 Chi phí khác**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi chậm trả theo quyết định tại các bản án	-	1.895.732.388
Chi phí thuê, sửa chữa văn phòng Trung Yên Plaza	-	6.053.444.243
Chi phí phạt, lãi chậm trả của hợp đồng	-	15.335.288.889
Các khoản chi phí khác	316.782.331	2.846.362.862
<b>Cộng</b>	<b>316.782.331</b>	<b>26.130.828.382</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 RIÊNG**

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

**6.8 Chi phí thuế TNDN hiện hành**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>23.462.167.779</b>	<b>(74.236.999.148)</b>
Hoạt động kinh doanh bất động sản	(22.211.018)	(68.166.066)
Hoạt động kinh doanh thông thường khác	23.484.378.797	(74.168.833.082)
<b>Các khoản điều chỉnh lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế TNDN</b>	<b>18.812.940.082</b>	<b>(58.034.899.873)</b>
<i>Hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	-	-
<i>Hoạt động kinh doanh khác</i>	<b>18.812.940.082</b>	<b>(58.034.899.873)</b>
Các khoản điều chỉnh tăng	19.567.136.864	14.752.501.625
Các khoản điều chỉnh giảm	(754.196.782)	(72.787.401.498)
<b>Thu nhập tính thuế TNDN</b>	<b>42.275.107.861</b>	<b>(132.271.899.021)</b>
Hoạt động kinh doanh bất động sản	(22.211.018)	(68.166.066)
Thu nhập chịu thuế TNDN	42.297.318.879	(132.203.732.955)
<b>Chuyển lỗ</b>	<b>(42.297.318.879)</b>	-
Hoạt động kinh doanh bất động sản	-	-
Hoạt động kinh doanh khác	(42.297.318.879)	-
<b>Thu nhập tính thuế TNDN</b>	<b>(22.211.018)</b>	<b>(132.271.899.021)</b>
Hoạt động kinh doanh bất động sản	(22.211.018)	(68.166.066)
Hoạt động kinh doanh khác	-	(132.203.732.955)
<b>Thuế suất thuế TNDN</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>
Hoạt động kinh doanh bất động sản	20%	20%
Hoạt động kinh doanh khác	20%	20%
<b>Thuế TNDN</b>		
Hoạt động kinh doanh bất động sản	-	-
Hoạt động kinh doanh khác	-	-
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>-</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. Danh sách bên liên quan có giao dịch với Công ty trong năm**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (OCH)	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Công ty con của OCH
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	Công ty con của OCH



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 RIÊNG**

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

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

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

*Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc trong kỳ 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 2021 và năm 2022 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.



## 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 RIÊNG

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

#### 7.1.3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2021</b>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>	-	<b>444.176.819</b>
Công ty Cổ phần Bánh Givral	-	444.176.819
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>2.333.217.210</b>	<b>2.520.322.738</b>
Công ty Cổ phần Bánh Givral	1.525.987.092	1.525.987.092
(doanh thu cho thuê văn phòng phân bổ trong năm)		
Công ty Cổ phần Bánh Givral (doanh thu khác)	807.230.118	994.335.646
<b>Lãi vay phải trả</b>	<b>2.640.754.703</b>	<b>3.521.006.271</b>
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	2.640.754.703	3.521.006.271

#### 7.1.4. Số dư với các bên liên quan

	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
<b>Doanh thu chưa thực hiện</b>		
Công ty Cổ phần Bánh Givral (Ngắn hạn)	1.525.987.097	1.525.987.100
Công ty Cổ phần Bánh Givral (Dài hạn)	53.071.831.883	54.597.818.975
<b>Phải trả khác</b>		
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	24.366.854.770	21.726.100.067
<b>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	34.727.733.073	34.727.733.073
<b>Phải thu khách hàng</b>		
Công ty Cổ phần Bánh Givral	508.307.414	-

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

#### 7.3. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng 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.



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

---

### **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. Tuy nhiên tới 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 5.18.1(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**

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

Thực hiện chủ trương đã được Ban Tổng Giám đốc báo cáo tại kỳ họp ĐHĐCĐ thường niên từ năm 2020 đến năm 2022, Công ty đã thực hiện các thủ tục chào bán công khai một số khoản nợ phải thu khó đòi có giá trị nợ gốc khoảng 1.072 tỷ đồng với giá khởi điểm bằng 10% giá trị nợ gốc nhưng không có đối tác quan tâm mua nợ tại thời điểm mở chào giá ngày 04/6/2022.

Ngày 07/6/2022, 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 5.21 (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



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 RIÊNG

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

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.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, ngoài sự kiện nêu tại Thuyết minh 7.4 (e), 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 riêng 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