

CÔNG TY CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 28/2024/CBTT-OGC

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2024

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

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

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

Fax:

Loại thông tin công bố:

24 giờ  Bất thường  Theo yêu cầu  Định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

+ Báo cáo Tài chính tài chính năm 2023 đã được kiểm toán

+ Văn bản giải trình định kỳ về tình trạng chứng khoán bị cảnh báo do Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính là số âm.

+ Văn bản giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính kiểm toán so với báo cáo tài chính tự lập và cùng kỳ năm trước, ý kiến kiểm toán nhấn mạnh trên Báo cáo tài chính kiểm toán.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 30/3/2024 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.

**Tổng Giám đốc**



**Phạm Hùng Việt**

**Tài liệu đính kèm:**

- Báo cáo Tài chính kiểm toán năm 2023.
- Công văn số 19/2024/CV-OGC ngày 29/3/2024.
- Công văn số 20/2024/CV-OGC ngày 29/3/2024.



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
*cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023*  
*đã được kiểm toán*

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>Báo cáo của Tổng Giám đốc</b>	<b>2 – 3</b>
<b>Báo cáo kiểm toán độc lập</b>	<b>4 – 6</b>
<b>Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán</b>	<b>7 – 59</b>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	7 – 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 – 12
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	13 – 59

## **BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC**

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 được kiểm toán bởi các kiểm toán viên độc lập.

### **KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102278484 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu số 0103017634 ngày 31 tháng 5 năm 2007 và các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Hoạt động chính của Công ty và các Công ty con trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là:

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

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

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

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và đến thời điểm lập báo cáo này gồm:

Bà Lê Thị Việt Nga	Chủ tịch HĐQT
Ông Lê Đình Quang	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm từ ngày 28/02/2024)
Ông Nguyễn Dũng Minh	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm từ ngày 28/02/2024)
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Đức Minh	Thành viên độc lập HĐQT (Bổ nhiệm từ ngày 28/02/2024)
Bà Phạm Thị Hồng Nhung	Thành viên HĐQT (Từ nhiệm từ ngày 08/01/2024)
Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Thành viên HĐQT (Từ nhiệm từ ngày 08/01/2024)
Bà Trần Thị Ngọc Bích	Thành viên HĐQT (Từ nhiệm từ ngày 08/01/2024)

### **BAN KIỂM SOÁT**

Các thành viên trong Ban kiểm soát trong năm và đến thời điểm lập báo cáo này gồm:

Bà Dương Thị Mai Hương	Trưởng Ban Kiểm soát (Bổ nhiệm từ ngày 28/02/2024)
Ông Phạm Trung Hiếu	Trưởng Ban Kiểm soát (Bổ nhiệm từ ngày 1/11/2023 và từ nhiệm từ ngày 08/01/2024)
Bà Trần Thị Trang	Trưởng Ban Kiểm soát (Từ nhiệm từ ngày 01/11/2023)
Bà Lê Thị Bích Hạnh	Thành viên Ban Kiểm soát (Bổ nhiệm từ ngày 28/02/2024)
Bà Trần Thị Chung	Thành viên Ban Kiểm soát (Bổ nhiệm từ ngày 28/02/2024)
Bà Trịnh Thị Trang	Thành viên Ban Kiểm soát

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

Báo cáo của Tổng Giám đốc (tiếp theo)

### TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến thời điểm lập báo cáo này gồm:

Ông Phạm Hùng Việt	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 08/01/2024)
Bà Phạm Thị Hồng Nhung	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 08/01/2024)
Ông Vũ Xuân Dương	Kế toán trưởng

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt – Chi nhánh phía Bắc đã kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023.

### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau :

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

Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước, đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

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

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2024



Phạm Hùng Việt

Số : 44 /2024/BCKT/AASCN.PB

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương được lập ngày 30 tháng 3 năm 2024, từ trang 07 đến trang 59, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### *Trách nhiệm của Tổng Giám đốc*

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

### *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính 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 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. 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 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 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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 chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

***Vấn đề cần nhấn mạnh***

Chúng tôi lưu ý người đọc báo cáo tới:

- Thuyết minh V.06 và Thuyết minh V.21 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, trong đó mô tả các thoả thuận mà Công ty đã ký kết với các đối tác để góp vốn và nhận tiền góp vốn để cùng tham gia hợp tác thực hiện Dự án Xây dựng công viên hồ điều hòa thuộc khu đô thị Tây Nam Hà Nội. Ban lãnh đạo Công ty đánh giá một cách thận trọng số tiền hợp tác đầu tư 150.027.802.500 đồng đã chuyển cho Công ty TNHH VNT và 7.000.000 cổ phiếu OCH đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ của Công ty đến ngày 31/12/2023 không bị suy giảm giá trị, đồng thời Công ty không phát sinh các khoản công nợ tiềm tàng liên quan đến số tiền 200 tỷ đồng đã nhận góp vốn từ Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng nên không có bất kỳ khoản dự phòng liên quan nào được ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.
- Thuyết minh V.06 và Thuyết minh V.21 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, trong đó mô tả các thoả thuận mà Công ty đã ký kết với các đối tác để góp vốn và nhận tiền góp vốn để cùng tham gia hợp tác 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. Ban lãnh đạo Công ty đánh giá một cách thận trọng số tiền hợp tác đầu tư 57 tỷ đồng đã chuyển cho Công ty Cổ phần Licogi 19 và chi phí xây dựng cơ bản dở dang của dự án số tiền 13.786.820.216 đồng không bị suy giảm giá trị, đồng thời Công ty không phát sinh các khoản công nợ tiềm tàng liên quan đến số tiền 220,5 tỷ đồng đã nhận góp vốn từ Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao nên không có bất kỳ khoản dự phòng liên quan nào được ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.
- Thuyết minh số V.09 và thuyết minh số V.21, trong đó mô tả chi phí sản xuất kinh doanh dở dang lũy kế đến ngày 31/12/2023 của Dự án Starcity Airport là 218.295.997.573 đồng. Dự án này được hợp tác với Công ty TNHH MTV Đầu tư và Dịch vụ Đại Dương Xanh (nay là Công ty TNHH Pegasus Thăng Long “Pegasus Thăng Long”), số tiền nhận góp vốn đầu tư đến 31/12/2023 là 116.042.770.800 đồng. Toàn bộ chi phí phát sinh là giá trị quyền sử dụng đất và chi phí xây dựng dự án dở dang của Dự án đã được thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Pegasus Thăng Long. Tài sản đảm bảo này đang vướng tranh chấp từ những nhiệm kỳ của Ban lãnh đạo trước và đã có quyết định thi hành án để thu hồi nợ của Pegasus Thăng Long. Ban Lãnh đạo hiện tại của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (Công ty con) đã thực hiện các thủ tục tổ cáo ra cơ quan chức năng các cấp và hiện tại dự án dừng thi công, chưa xác định được thời gian tiếp tục thực hiện và xác định mức tổn thất là toàn bộ chi phí của dự án đã phát sinh số tiền là 218.295.997.573 đồng. Do vậy, Công ty trích lập dự phòng số tiền là 102.253.226.773 đồng (bằng khoản tổn thất sau khi được bù trừ từ nguồn tiền nhận hợp tác kinh doanh từ Pegasus Thăng Long là 116.042.770.800 đồng (xem thuyết minh số V.21)). Ban Lãnh đạo Công ty đánh giá không còn các nghĩa vụ phải trả phát sinh thêm liên quan đến Pegasus Thăng Long và liên quan đến Dự án Starcity Airport.
- Thuyết minh số VIII.09 và VIII.10 trong bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất về việc: Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 trong đó một số chỉ tiêu được điều chỉnh hồi tố do sai sót kế toán các năm trước.

Ý kiến của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề này.



**Báo cáo kiểm toán độc lập (tiếp theo)**

**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Các kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với các Báo cáo tài chính này tại ngày 30 tháng 03 năm 2023.

*Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2024*

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán  
và Kiểm toán Nam Việt - Chi nhánh phía Bắc**

**Giám đốc**



**Phạm Văn Cường**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2922-2024-152-1

**Kiểm toán viên**

**Bùi Ngọc Hà**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0662-2023-152-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A.</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>614.489.696.098</b>	<b>1.309.105.460.491</b>
<b>I.</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>197.951.313.504</b>	<b>734.575.768.905</b>
1.	Tiền	111		60.198.469.684	61.438.200.446
2.	Các khoản tương đương tiền	112		137.752.843.820	673.137.568.459
<b>II.</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.02</b>	<b>50.611.780.230</b>	<b>21.043.488.200</b>
1.	Chứng khoán kinh doanh	121	V.02a	21.755.664.092	21.755.664.092
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.02a	(15.476.895.892)	(14.043.645.892)
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.02b	44.333.012.030	13.331.470.000
<b>III.</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>99.384.724.280</b>	<b>347.591.871.584</b>
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	20.875.916.647	62.931.960.258
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	63.825.106.297	198.223.834.820
5.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.05	6.000.000.000	7.400.000.000
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.06	180.564.863.496	225.458.080.219
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.07	(173.868.891.664)	(150.421.082.404)
8.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.08	1.987.729.504	3.999.078.691
<b>IV.</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.09</b>	<b>238.774.111.966</b>	<b>177.564.624.375</b>
1.	Hàng tồn kho	141		341.027.338.739	279.835.391.496
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(102.253.226.773)	(102.270.767.121)
<b>V.</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>27.767.766.118</b>	<b>28.329.707.427</b>
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.14	3.215.357.661	3.972.820.016
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		15.167.580.641	14.713.105.580
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.18	9.384.827.816	9.643.781.831

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

Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B.</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>4.153.344.786.159</b>	<b>1.677.808.055.411</b>
<b>I.</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>648.752.261.270</b>	<b>156.221.611.776</b>
2.	Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.04	-	222.821.738.555
4.	Phải thu dài hạn khác	216	V.06	693.135.508.950	3.802.680.423
5.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219	V.07	(44.383.247.680)	(70.402.807.202)
<b>II.</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>512.672.371.098</b>	<b>671.382.131.034</b>
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.11	454.592.094.558	611.866.637.899
	- Nguyên giá	222		827.626.391.147	1.002.197.783.017
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(373.034.296.589)	(390.331.145.118)
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V.12	58.080.276.540	59.515.493.135
	- Nguyên giá	228		75.452.223.786	74.835.066.231
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(17.371.947.246)	(15.319.573.096)
<b>III.</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.13</b>	<b>22.383.906.237</b>	<b>23.589.099.921</b>
1.	Nguyên giá	231		36.155.810.460	36.155.810.460
2.	Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(13.771.904.223)	(12.566.710.539)
<b>IV.</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.10</b>	<b>210.947.648.528</b>	<b>281.081.874.947</b>
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		210.947.648.528	281.081.874.947
<b>V.</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>2.257.159.474.745</b>	<b>156.980.177.044</b>
1.	Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2.	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.02c	2.257.159.474.745	152.127.743.417
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.02d	18.423.700.000	41.203.700.000
4.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	254	V.02d	(18.423.700.000)	(36.351.266.373)
<b>VI.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>501.429.124.281</b>	<b>388.553.160.689</b>
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	462.647.977.447	336.540.593.677
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.24	407.547.919	183.000.675
3.	Lợi thế thương mại	269	V.19	38.373.598.915	51.829.566.337
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>4.767.834.482.257</b>	<b>2.986.913.515.902</b>

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

Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C.</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>3.210.735.650.988</b>	<b>1.887.293.172.111</b>
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>712.586.425.247</b>	<b>782.045.882.742</b>
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	23.356.489.631	38.140.820.441
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	19.196.896.999	43.592.589.175
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	230.542.597.721	208.584.584.299
4.	Phải trả người lao động	314		21.056.865.704	11.893.885.512
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.20	11.410.550.150	141.660.445.556
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.22	5.769.716.978	8.846.504.114
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.21	247.472.745.992	302.070.183.969
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	140.288.028.779	18.900.000.000
9.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.23	4.383.521.053	4.303.000.000
10.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		9.109.012.240	4.053.869.676
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.498.149.225.741</b>	<b>1.105.247.289.369</b>
1.	Phải trả người bán dài hạn	331	V.16	3.363.621.314	3.922.928.954
2.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.22	202.857.730.781	208.603.399.206
3.	Phải trả dài hạn khác	337	V.21	719.745.961.537	697.176.037.505
4.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15	1.532.331.166.911	132.331.166.911
5.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.24	39.850.745.198	63.213.756.793
<b>D.</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.557.098.831.269</b>	<b>1.099.620.343.791</b>
<b>I.</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.25</b>	<b>1.557.098.831.269</b>	<b>1.099.620.343.791</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		6.269.828.101	6.269.828.101
3.	Cổ phiếu quỹ	415		(10.000)	(10.000)
4.	Quỹ đầu tư phát triển	418		105.490.784.620	110.849.900.972
5.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		14.345.072.839	14.345.072.839
6.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(2.576.832.511.589)	(2.656.756.452.297)
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(2.663.070.975.657)	(2.697.195.076.572)
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		86.238.464.068	40.438.624.275
7.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		1.007.825.667.298	624.912.004.176
<b>II.</b>	<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>4.767.834.482.257</b>	<b>2.986.913.515.902</b>

Người lập biểu



Nguyễn Thị Na

Kế toán trưởng



Vũ Xuân Dương



Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2024

Tổng Giám đốc



Phạm Hùng Việt

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Năm 2023

Đơn vị tính: VND

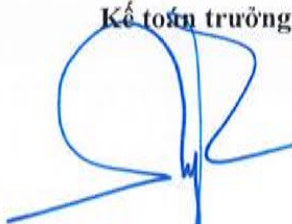
STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	999.175.492.396	1.017.555.451.758
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	14.490.636.911	6.493.211.000
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		984.684.855.485	1.011.062.240.758
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.03	528.378.396.863	535.803.024.856
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		456.306.458.622	475.259.215.902
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.04	52.696.089.818	20.017.667.468
7.	Chi phí tài chính	22	VI.05	26.540.960.509	25.123.969.386
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		20.207.091.779	14.530.485.336
8.	Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	VI.06	20.031.731.328	9.684.991.669
9.	Chi phí bán hàng	25	VI.09	171.669.932.077	173.416.145.500
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.09	148.002.936.933	180.887.304.952
11.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		182.820.450.249	125.534.455.201
12.	Thu nhập khác	31	VI.07	16.014.616.299	3.388.993.713
13.	Chi phí khác	32	VI.08	35.782.837.103	14.990.510.425
14.	Lợi nhuận khác	40		(19.768.220.804)	(11.601.516.712)
15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		163.052.229.445	113.932.938.489
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	45.354.601.617	54.953.338.071
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	(23.563.308.460)	(84.098.172)
18.	Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		141.260.936.288	59.063.698.590
19.	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		94.080.442.324	40.438.624.275
20.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		47.180.493.964	18.625.074.315
21.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	287	122
22.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.13	287	122

Người lập biểu



Nguyễn Thị Na

Kế toán trưởng



Vũ Xuân Dương



Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2024  
Tổng Giám đốc

Phạm Hùng Việt

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1.	Lợi nhuận trước thuế	01		163.052.229.445	113.932.938.489
2.	Điều chỉnh cho các khoản				
-	Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		53.989.794.366	72.083.177.207
-	Các khoản dự phòng	03		18.673.449.074	29.279.099.604
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(10.337.502)	70.965.475
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(73.827.293.882)	(22.216.996.193)
-	Chi phí lãi vay	06		20.207.091.779	14.530.485.336
-	Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		182.084.933.280	207.679.669.918
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		128.008.169.514	108.164.783.174
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		13.400.672.044	22.539.534.527
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(201.328.642.422)	26.970.053.564
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		16.053.025.116	486.614.191
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	67.018.349.064
-	Tiền lãi vay đã trả	14		(5.614.935.552)	(19.161.447.966)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(23.440.453.436)	(40.763.759.084)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
-	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.712.032.566)	(2.537.844.536)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		107.450.735.978	370.395.952.852
<b>II.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(16.066.140.722)	(17.738.753.086)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		1.340.965.339	38.518.518
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(636.601.542.030)	(448.797.004.247)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		197.600.000.000	687.695.534.247
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(2.085.000.000.000)	(266.671.000.000)
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.710.000.000	248.750.000.000
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		51.552.077.857	13.423.971.451
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(2.485.464.639.556)	216.701.266.883

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

Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		320.000.000.000	-
2.	Tiền trả lại vốn góp của chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3.	Tiền thu từ đi vay	33		1.533.911.411.696	10.937.386.411
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(12.523.382.917)	(33.007.807.529)
5.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(8.918.104)	-
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>1.841.379.110.675</b>	<b>(22.070.421.118)</b>
	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(536.634.792.903)</b>	<b>565.026.798.617</b>
	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>734.575.768.905</b>	<b>169.612.735.102</b>
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		10.337.502	(63.764.814)
	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>		<b>197.951.313.504</b>	<b>734.575.768.905</b>

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu



Nguyễn Thị Na

Kế toán trưởng



Vũ Xuân Dương

Tổng Giám đốc



Phạm Hùng Việt

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

**Năm 2023**

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**01. Hình thức sở hữu vốn**

Là Công ty Cổ phần.

**02. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản.

**03. Ngành nghề kinh doanh**

Ngành nghề chính của Công ty và các công ty con trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 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;
- Sản xuất và kinh doanh bánh kẹo, các loại kem.

**04. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

**05. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất**

- Công ty Cổ phần Bánh Givral (“Givral”) – Công ty con của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (“OCH”) tăng vốn điều lệ từ 330 tỷ đồng lên 650 tỷ đồng theo Nghị quyết số 02/2023/NQ-ĐHĐCĐTN ngày 17 tháng 11 năm 2023 với mục đích đầu tư 100% phần vốn góp tại Công ty TNHH Sản xuất Bình Hưng để tăng cường năng lực sản xuất, mở rộng phát triển thị trường phía Bắc. OCH đánh giá việc bổ sung tăng vốn, tăng nguồn lực cổ đông tại thời điểm này là cấp thiết để hiện đại hóa và quy chuẩn tuyệt đối quy trình sản xuất, quy trình bán hàng, quy trình quản lý đại lý sau khi phát sinh sự vụ xảy ra trong năm 2023. Đây cũng là biện pháp hữu ích nhất để gia tăng lợi ích trong ngắn hạn để xây dựng bổ sung cơ sở hạ tầng nhà máy sản xuất và đại lý kinh doanh tại Miền Bắc và lợi ích trong dài hạn thông qua việc bổ sung các tài sản và nguồn thu khác cho Givral nhằm hạn chế rủi ro sụt giảm lợi nhuận khi tình hình kinh tế vĩ mô và sức mua của toàn thị trường bánh tươi trong giai đoạn vừa qua bị giảm với tốc độ cao. Phương án biểu quyết tăng vốn tại Givral cho cổ đông chiến lược đã được Hội đồng quản trị OCH thông qua 100% theo Nghị quyết của HĐQT số 103/2023/NK19-24/NQ-HĐQT-OCH. Tỷ lệ sở hữu của OCH trước khi Givral thực hiện tăng vốn cho cổ đông chiến lược là 99,99%. Tỷ lệ sở hữu của OCH sau khi Givral hoàn thành tăng vốn là 50,77% và toàn bộ Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc của Givral là không thay đổi.
- Ngày 8 tháng 11 năm 2023 Công ty Cổ phần One Capital Hospitality đã chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bình Hưng với giá 66.885.390.000 đồng cho các cá nhân với mục đích cơ cấu lại các khoản vốn đầu tư. Ngày 16/11/2023, Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bình Hưng tăng vốn lên 2.150.000.000.000 đồng. Ngày 29 tháng 12 năm 2023 Công ty Cổ phần Bánh Givral mua 100% phần vốn góp tại Công ty TNHH Sản xuất Bình Hưng (trước đây là Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bình Hưng) từ nguồn vốn vay ngân hàng, nguồn vốn tự có và nguồn vốn khác (xem thêm tại điểm (c) Thuyết minh V.15). Tại ngày mua, Công ty TNHH Sản xuất Bình Hưng cũng có khoản đầu tư vào một công ty liên kết đồng thời cũng là bên liên quan của Công ty Cổ phần Bánh Givral là Công ty Cổ phần IDS Equity Holding. (Công ty IDS Holding), trong đó Công ty TNHH Sản xuất Bình Hưng nắm giữ 30% cổ phần của công ty này.



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

Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Theo đó, Công ty IDS Holding đã trở thành công ty liên kết được đầu tư gián tiếp của Công ty Cổ phần Bánh Givral. Công ty IDS Holding là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0105419528 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 22 tháng 7 năm 2011. Công ty này có trụ sở tại tầng 9, toà nhà Leadvisors Place, 41A Lý Thái Tổ, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm tài chính hiện tại của công ty này là hỗ trợ dịch vụ tài chính, kinh doanh bất động sản, đầu tư bất động sản, tư vấn môi giới đầu tư quyền sử dụng đất.

**06. Cấu trúc doanh nghiệp**

- Danh sách các Công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm:

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

(\*) Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (OCH) có các Công ty con tại ngày 31/12/2023 bao gồm:

Tên công ty con	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích của công ty tại ngày cuối năm (%)	Quyền biểu quyết		Hoạt động kinh doanh chính
			Cuối năm (%)	Đầu năm (%)	
Công ty Cổ phần Tân Việt	Nha Trang	28,59%	100,00%	100,00%	Kinh doanh khách sạn
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Hồ Chí Minh	28,23%	100,00%	100,00%	Sản xuất, kinh doanh các loại bánh
Công ty Cổ phần Viptour – Togi	Hà Nội	47,89%	100,00%	100,00%	Đầu tư, thực hiện dự án
Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương (Công ty con đến ngày 09/06/2023)	Hà Nội	-	-	100,00%	Dịch vụ
Công ty TNHH MTV Sao Hóm Nha Trang	Nha Trang	55,60%	100,00%	100,00%	Kinh doanh khách sạn
Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiên	Hà Nội	36,68%	100,00%	100,00%	Sản xuất, kinh doanh các loại bánh, kem

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

Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Tên công ty con	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích của tại ngày cuối năm (%)	Quyền biểu quyết		Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH Sản xuất Bình Hưng (Trước đó là Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Bình Hưng)	Bắc Ninh	28,23%	100,00%	100,00%	Cho thuê nhà xưởng khu công nghiệp
Quỹ Đầu tư cơ hội đặc biệt Leadvisors	Hà Nội	55,04%	100,00%	100,00%	Quỹ đầu tư vào cổ phiếu và trái phiếu
Công ty Cổ phần Kem Tin Phát (Công ty con từ ngày 13/12/2023)	Hà Nội	55,52%	100,00%	-	Sản xuất, kinh doanh các loại bánh, kem
Công ty TNHH Thực phẩm sạch JP (Công ty con từ ngày 25/12/2023)	Hà Nội	55,60%	100,00%	-	Chưa phát sinh doanh thu

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

- Danh sách Công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích của Công ty tại ngày cuối năm (%)	Quyền biểu quyết của Công ty		Hoạt động kinh doanh chính
			Cuối năm (%)	Đầu năm (%)	
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	Bắc Giang	21,00%	21,00%	21,00%	Xây dựng và thu giá dịch vụ sử dụng đường bộ
Công ty Cổ phần IDS Equity Holdings (Công ty liên kết từ ngày 29/12/2023)	Hà Nội	8,47%	30,00%	-	Kinh doanh hoạt động mua bán nợ, tư vấn đầu tư

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số nhân viên của Công ty và các công ty con là 1.140 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 1.139 người).

**II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****01. Năm tài chính**

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

**02. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****01. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

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

Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

---

### **02. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**

Tổng Giám đốc đảm bảo Báo cáo tài chính được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

## **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **01. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền**

Các khoản tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 03 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó.

### **02. Các khoản đầu tư tài chính**

#### *Chứng khoán kinh doanh*

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: Được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh.
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: Được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo qui định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính. Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

#### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

### **03. Các khoản nợ phải thu**

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên hoặc cho các khoản mà tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi như đối tượng nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

### 04. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho 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 hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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.

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.

### 05. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

*Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình*

Tài sản cố định hữu hình, vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, giá trị hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

*Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình*

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

- Phương tiện, vận tải truyền dẫn	08 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 06 năm
- Phần mềm máy tính	03 năm

### 06. Nguyên tắc ghi nhận các hợp đồng hợp tác kinh doanh

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.

Công ty đưa tiền đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu. Trong quá trình thực hiện hoạt động BCC chia lợi nhuận sau thuế, BCC quy định các bên cùng nhau phân chia kết quả hợp tác kinh doanh của BCC như sau:

- Các bên thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.
- Bên thực hiện kế toán của BCC có nghĩa vụ thay mặt các bên khác thực hiện nghĩa vụ của BCC với Ngân sách Nhà nước, thực hiện quyết toán thuế và phân bổ lại nghĩa vụ này cho các bên khác theo thỏa thuận của BCC.

### 07. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

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

Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

### **08. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả và chi phí phải trả**

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

Việc phân loại các khoản nợ 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.

### **09. Nguyên tắc ghi nhận vay**

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

### **10. Nguyên tắc ghi nhận tài sản thuế hoãn lại và thuế hoãn lại phải trả**

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

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

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

### **11. Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con, công ty liên kết tại ngày mua do Công ty mẹ nắm giữ.

Lợi thế thương mại được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng, thời gian phân bổ không quá 10 năm.

Lợi thế thương mại không được ghi nhận cho nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh các công ty dưới sự kiểm soát chung, là một nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh trong đó tất cả các công ty tham gia hợp nhất chịu sự kiểm soát lâu dài bởi cùng một bên hoặc nhiều bên kể cả trước hoặc sau khi hợp nhất kinh doanh và việc kiểm soát là lâu dài. Chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần được ghi nhận vào các chỉ tiêu tương ứng thuộc Vốn chủ sở hữu.

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

Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

---

### **12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

### **13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước là số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản.

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 năm tài chính.

### **14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này; và khoản bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

Quỹ đầu tư phát triển trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu.

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. 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/Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có Biên bản họp và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông hoặc thông báo chia cổ tức cho các cổ đông đã được phê duyệt.

### **15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

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

Doanh thu bán hàng 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 như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- 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.

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

Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

### **Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản tiền đã thu hoặc sẽ thu được theo nguyên tắc kế toán dồn tích. Các khoản nhận trước của khách hàng không được ghi nhận là doanh thu trong năm.

#### ***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 năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả 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;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

#### ***Doanh thu cho thuê***

Doanh thu cho thuê được ghi nhận khi kết quả của việc cho thuê được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cho thuê liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo số tháng đã cho thuê vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của việc cho thuê được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho thuê cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý tài sản như người sở hữu tài sản hoặc quyền kiểm soát tài sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ việc cho thuê đó;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch cho thuê.

#### ***Doanh thu hoạt động tài chính***

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (02) 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.

### **16. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn hàng hóa đã bán và dịch vụ đã cung cấp trong năm.

Giá vốn hàng bán được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã phát sinh bao gồm cả việc trích trước chi phí vào giá vốn hàng bán.

### **17. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng và chi phí doanh nghiệp**

#### ***Chi phí bán hàng***

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển, ...

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

Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

### ***Chi phí quản lý doanh nghiệp***

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp, ...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ, ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng, ...).

### **18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

Khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là chi phí đi vay vốn và khoản hoàn nhập/trích lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

### **19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành**

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

### **20. Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

### **21. Các nguyên tắc và phương pháp lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

#### ***a. Phương pháp ghi nhận lợi ích cổ đông không kiểm soát:***

Trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất, lợi ích cổ đông không kiểm soát trong giá trị hợp lý của tài sản thuần của các Công ty con được xác định và trình bày thành một chỉ tiêu riêng biệt thuộc phần vốn chủ sở hữu.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định căn cứ vào tỷ lệ lợi ích cổ đông không kiểm soát và lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của các công ty con.

#### ***b. Phương pháp loại trừ các giao dịch nội bộ:***

##### **Loại trừ ảnh hưởng của giao dịch bán hàng tồn kho**

Doanh thu và giá vốn của hàng tiêu thụ trong nội bộ tập đoàn phải được loại trừ toàn bộ. Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch bán hàng đang phản ánh trong giá trị của hàng tồn kho cũng phải được loại trừ hoàn toàn.

Lãi hoặc lỗ chưa thực hiện trong giá trị hàng tồn kho cuối năm phải được loại trừ khỏi giá trị hàng tồn kho cuối năm, đồng thời lãi hoặc lỗ chưa thực hiện trong giá trị hàng tồn kho đầu kỳ cũng phải được loại trừ khỏi giá vốn hàng bán trong năm.



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

Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Đơn vị tính: VND

**01. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Tiền	60.198.469.684	61.438.200.446
+ Tiền mặt	14.242.044.181	3.538.021.285
+ Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	45.674.704.331	57.898.130.966
+ Tiền đang chuyển	281.721.172	2.048.195
- Các khoản tương đương tiền (*)	137.752.843.820	673.137.568.459
<b>Cộng</b>	<b>197.951.313.504</b>	<b>734.575.768.905</b>

(\*): Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,1%/năm đến 4,0%/năm.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG**  
Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội  
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

02. Các khoản đầu tư tài chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
<i>a. Chứng khoán kinh doanh</i>				
+ Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội <sup>(a)</sup>	18.184.066.533	2.707.250.000	18.184.066.533	4.140.500.000
+ Công ty Cổ phần Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh	3.571.425.000	(*)	-	(*)
+ Đầu tư danh mục chứng khoán khác	172.559	(*)	(79.359)	(*)
<b>Cộng</b>	<b>21.755.664.092</b>		<b>(15.476.895.892)</b>	<b>(14.043.645.892)</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm giữ 6,14% quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội và 25% quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty xác định quyền sở hữu chỉ là tạm thời và Công ty sẽ chuyển nhượng các khoản đầu tư này trong tương lai gần. Do vậy, các khoản đầu tư này được phân loại và trình bày tại khoản mục “Chứng khoán kinh doanh” trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

<sup>(a)</sup> Giá trị hợp lý của chứng khoán Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội được xác định theo giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm lập báo cáo tài chính của mã chứng khoán PVR trên Sàn UPCOM tại ngày 31 tháng 12 năm 2023. Theo đó giá trị hợp lý tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 2.707.250.000 đồng.

<sup>(\*)</sup> Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về các xác định giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

*b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
b1. Ngắn hạn	44.333.012.030	44.333.012.030	13.331.470.000	13.331.470.000
+ Tiền gửi có kỳ hạn <sup>(a)</sup>	34.333.012.030	34.333.012.030	13.331.470.000	13.331.470.000
+ Các khoản đầu tư khác	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-
b2. Dài hạn	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>44.333.012.030</b>	<b>44.333.012.030</b>	<b>13.331.470.000</b>	<b>13.331.470.000</b>

<sup>(a)</sup> Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 06 đến 12 tháng tại các Ngân hàng thương mại, lãi suất từ 4,0%/năm đến 6,8%/năm.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DUƠNG**  
Số.04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội  
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

**c. Đầu tư góp vốn vào Công ty liên kết, liên doanh**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị hợp nhất theo PP vốn chủ	Giá gốc	Giá trị hợp nhất theo PP vốn chủ
+ Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang <sup>(e)</sup>	104.228.000.000	172.159.474.745	104.228.000.000	152.127.743.417
+ Công ty Cổ phần dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Dầu tự	-	-	88.801.147.484	-
+ Công ty Cổ phần IDS Equity Holdings. <sup>(b)</sup>	2.085.000.000.000	2.085.000.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2.189.228.000.000</b>	<b>2.257.159.474.745</b>	<b>193.029.147.484</b>	<b>152.127.743.417</b>

<sup>(e)</sup> Theo thỏa thuận Hợp đồng BOT số 52/HĐ.BOT-BGTVT ngày 03 tháng 10 năm 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 thu phí và hoàn vốn dự kiến ban đầu của dự án là 15 năm 3 tháng và được điều chỉnh thành 21 năm (bắt đầu từ 00h00' ngày 25 tháng 05 năm 2016) tại Phụ lục hợp đồng số 11/PLHĐ.BOT-BGTVT ngày 29 tháng 05 năm 2023.

<sup>(b)</sup> Công ty liên kết gián tiếp của Công ty Cổ phần Bánh Givral (Công ty con gián tiếp của Công ty). Trong năm, Công ty TNHH Sản xuất Bình Hưng (Công ty con của Công ty Cổ phần Bánh Givral) mua lại 30% cổ phần của Công ty Cổ phần IDS Equity Holdings. (mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần).

**d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào đơn vị khác	18.423.700.000	(18.423.700.000)	41.203.700.000	(36.351.266.373)
+ Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	4.423.700.000	(4.423.700.000)	4.423.700.000	(1.571.266.373)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	2.000.000.000	(2.000.000.000)	2.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vneco Hà Nội	12.000.000.000	(12.000.000.000)	22.000.000.000	(22.000.000.000)
+ Công ty Cổ phần Truyền thông TV Shopping	-	-	11.250.000.000	(11.250.000.000)
+ Các khoản đầu tư khác	-	-	1.530.000.000	(1.530.000.000)
<b>Cộng</b>	<b>18.423.700.000</b>	<b>(18.423.700.000)</b>	<b>41.203.700.000</b>	<b>(36.351.266.373)</b>

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

Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

(\*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về các xác định giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Đơn vị tính: VND

**03. Phải thu của khách hàng**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>20.875.916.647</b>	<b>62.931.960.258</b>
- Công ty Cổ phần Thương mại Mika	6.647.496.885	6.647.496.885
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà	-	12.015.448.545
- Công ty Cổ phần Thực phẩm Fuji	-	13.590.390.512
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	14.228.419.762	30.678.624.316
<b>b. Phải thu của khách hàng dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>20.875.916.647</b>	<b>62.931.960.258</b>

**04. Trả trước cho người bán**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>a. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>63.825.106.297</b>	<b>198.223.834.820</b>
- Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư <sup>(a)</sup>	18.267.900.000	18.267.900.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà <sup>(b)</sup>	43.284.161.557	146.613.202.205
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	-	22.476.949.700
- Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	2.273.044.740	10.865.782.915
<b>b. Trả trước cho người bán dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>222.821.738.555</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà <sup>(b)</sup>	-	43.284.161.557
- Công ty TNHH VNT <sup>(c)</sup>	-	78.027.802.500
- Công ty Cổ phần Licogi 19 <sup>(c)</sup>	-	57.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định <sup>(c)</sup>	-	44.445.747.680
- Trả trước cho người bán dài hạn khác	-	64.026.818
<b>Cộng</b>	<b>63.825.106.297</b>	<b>421.045.573.375</b>

<sup>(a)</sup> Khoản đặt cọc để nhận chuyển nhượng 3.853.010 cổ phần của Công ty Cổ phần Viptour – Togi (Công ty con gián tiếp), tương ứng với 19% số cổ phần còn lại trong Công ty con này, trong đó số tiền 18.267.900.000 đồng đang được phong tỏa tại tài khoản đồng sở hữu giữa Công ty Cổ phần One Capital Hospitality và Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư (tên gọi cũ là Công ty TNHH Du lịch và Xúc tiến Đầu tư) mở tại Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (Ocean Bank).

<sup>(b)</sup> Là khoản ứng trước về việc thực hiện hợp đồng thi công và tư vấn quản lý dự án khách sạn Star City Westlake Hà Nội tại Công ty Cổ phần Viptour – Togi (Viptour-Togi) – Công ty con gián tiếp. Theo biên bản thỏa thuận giữa Viptour-Togi và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (SDCON) thì giá trị khối lượng SDCON đã thực hiện và đang làm hồ sơ thanh quyết toán là 17.264.602.035 đồng; số tiền Viptour-Togi phải bồi thường và chịu phạt do chấm dứt hợp đồng trước hạn là 26.019.559.522 đồng. Viptour-Togi đã thực hiện trích lập dự phòng 100% đối với khoản tiền bồi thường và chịu phạt là 26.019.559.522 đồng.

<sup>(c)</sup> Trình bày lại sang khoản phải thu khác dài hạn sau khi đánh giá lại các khoản công nợ.

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

Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội  
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

**05. Phải thu về cho vay**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>6.000.000.000</b>	<b>(6.000.000.000)</b>	<b>7.400.000.000</b>	<b>(7.400.000.000)</b>
- Công ty Cổ phần Robot Tosy (*)	6.000.000.000	(6.000.000.000)	6.000.000.000	(6.000.000.000)
- Công ty Cổ phần Truyền thông TV Shopping	-	-	1.400.000.000	(1.400.000.000)
<b>b. Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>6.000.000.000</b>	<b>(6.000.000.000)</b>	<b>7.400.000.000</b>	<b>(7.400.000.000)</b>

(\*) Khoản Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiên (Công ty con gián tiếp) cho Công ty Cổ phần Robot Tosy vay theo Hợp đồng số 0107/2014/HVV/TOSY-KTT ngày 16/07/2014. Mục đích là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Robot Tosy. Thời hạn cho vay 12 tháng (được gia hạn đến ngày 31/12/2016 theo Phụ lục hợp đồng số 01/2015/PLHĐCV/TOSY-KTT ngày 18/07/2015). Lãi suất cho vay là 8,0%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng tín chấp. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiên đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi toàn bộ khoản cho vay này và đã dừng tính lãi dự thu về cho vay của Công ty Cổ phần Robot Tosy từ sau ngày 31/12/2016.

**06. Phải thu khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>180.564.863.496</b>	<b>(131.650.789.686)</b>	<b>225.458.080.219</b>	<b>(121.511.863.799)</b>
- Kỳ quỹ, ký cược ngắn hạn	7.657.196.381	(51.070.000)	1.651.626.308	(45.000.000)
- Tạm ứng và các khoản phải thu khác	172.907.667.115	(131.599.719.686)	223.806.453.911	(121.466.863.799)
+ Lãi tiền gửi và lãi tiền cho vay phải thu	4.205.143.880	(1.611.493.333)	3.184.227.040	(1.394.043.333)
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư - IOC	14.663.642.060	(14.663.642.060)	14.663.642.060	(72.000.000)
+ Phải thu khoản ứng tiền cho các cá nhân tại Công ty Cổ phần Viptour - Togi <sup>(b)</sup>	46.240.000.000	(46.240.000.000)	46.240.000.000	(46.240.000.000)
+ Bà Nguyễn Thị Dung	53.200.000.000	(53.200.000.000)	58.565.828.037	(56.037.914.019)
+ Phải thu thanh lý hợp đồng chuyển nhượng cổ phần <sup>(b)</sup>	25.820.000.000	-	-	-
+ Công ty TNHH VNT	-	-	72.000.000.000	-
+ Các khoản phải thu ngắn hạn khác	28.778.881.175	(15.884.584.293)	29.152.756.774	(17.722.906.447)

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG**  
Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội  
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>b. Dài hạn</b>	<b>693.135.508.950</b>	<b>(44.383.247.680)</b>	<b>3.802.680.423</b>	-
- Ký quỹ, ký cược dài hạn <sup>(e)</sup>	441.661.958.770	-	3.746.588.153	-
- Phải thu khác	251.473.550.180	(44.383.247.680)	56.092.270	-
+ Công ty TNHH VNT <sup>(d)</sup>	150.027.802.500	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Licogi 19 <sup>(e)</sup>	57.000.000.000	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Giấy da và May mặc xuất khẩu <sup>(f)</sup>	44.383.247.680	(44.383.247.680)	-	-
+ Các khoản phải thu khác	62.500.000	-	56.092.270	-
<b>Cộng</b>	<b>873.700.372.446</b>	<b>(176.034.037.366)</b>	<b>229.260.760.642</b>	<b>(121.511.863.799)</b>

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

<sup>(b)</sup> Khoản phải thu cá nhân liên quan đến thanh lý hợp đồng nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Thực phẩm Fuji tại Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền (Công ty con gián tiếp) do không thực hiện (giá trị chuyển nhượng là 290.000.000.000 đồng, Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền đã chuyển tiền mua là 289.000.000.000 đồng và đã thu hồi 263.180.000.000 đồng). Khoản phải thu được đảm bảo bằng 946.800 cổ phần của cá nhân tại Công ty Cổ phần Thực phẩm Fuji.

<sup>(c)</sup> Trong đó bao gồm 438 tỷ đồng là các hợp đồng tiền gửi của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (Công ty con) tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình, thời hạn từ 12 tháng 2 ngày, lãi suất 4,8%/năm theo các hợp đồng cầm cố giấy tờ có giá giữa Công ty Cổ phần One Capital Hospitality và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Cổ phần Bánh Givral như trình bày tại Thuyết minh V.15.

<sup>(d)</sup> Bao gồm các khoản phải thu về góp vốn hợp tác với số tiền 78.027.802.500 đồng của Công ty và 72.000.000.000 đồng của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (Công ty con của Công ty) với Công ty TNHH VNT để tham gia thực hiện dự án "Xây dựng công viên hồ điều hòa thuộc khu đô thị Tây Nam Hà Nội". Tổng mức đầu tư của dự án là khoảng 1.865 tỷ đồng. Theo hợp đồng nguyên tắc đã ký kết ngày 20/4/2012, các bên tham gia hợp tác thực hiện dự án gồm: (1) Công ty TNHH VNT (Chủ đầu tư), (2) Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương, (3) Công ty Cổ phần Đại Dương Thăng Long (Công ty con của Công ty) với tỷ lệ góp vốn lần lượt là 50% - 25% - 25%. Đến ngày 24/02/2014, các bên ký hợp đồng nguyên tắc bổ sung bên tham gia hợp tác là Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng (Thần Đồng) và Thần Đồng đã chuyển trước số tiền 200 tỷ đồng cho Công ty để triển khai thực hiện dự án.

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Đồng thời, Công ty dùng 7.000.000 cổ phiếu OCH (cổ phiếu của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality là Công ty con của Công ty được niêm yết trên sàn HNX) để làm tài sản đảm bảo thế chấp cho khoản vay của Thần Đồng tại Ngân hàng TMCP Đại Dương. Công ty đã nhận số tiền 200 tỷ đồng từ Thần Đồng và đang trình bày là khoản phải trả, phải nộp khác dài hạn (xem thêm tại mục (g), Thuyết minh V.21). Ngày 10/11/2020, các bên tham gia hợp tác đã ký Biên bản ghi nhớ đồng ý để Công ty TNHH VNT tìm kiếm đối tác có khả năng đầu tư phát triển dự án nhằm thu hồi vốn đã đầu tư để hoàn trả cho Thần Đồng và giải tỏa 7.000.000 cổ phiếu OCH mà Công ty đang dùng làm tài sản đảm bảo tại Dự án. Ngày 28/9/2021, các bên tham gia hợp tác (04 bên) đã ký thỏa thuận phương án xử lý hợp tác đầu tư Dự án. Theo đó, các bên thống nhất trường hợp Công ty TNHH VNT chưa hoàn thành công việc theo quy định tại Thỏa thuận và Dự án bị Nhà nước thu hồi vì bất cứ lý do gì, Công ty TNHH VNT có nghĩa vụ phải thanh toán cho các Bên bằng nguồn tiền đến bù tại Dự án và thực hiện toàn bộ các nghĩa vụ hoàn trả các khác (nếu có) của Công ty với các bên còn lại theo các hợp đồng, thỏa thuận đã ký giữa các bên liên quan đến Dự án. Do đó, Ban Lãnh đạo Công ty đánh giá một cách thận trọng số tiền hợp tác đầu tư đã chuyển cho Công ty TNHH VNT và 7.000.000 cổ phiếu OCH đang được dùng làm tài sản đảm bảo tại Ngân hàng TMCP Đại Dương đến ngày 31/12/2023 không bị suy giảm giá trị nên không cần phải trích lập các khoản dự phòng.

(e) Khoản góp vốn với số tiền 57 tỷ đồng cho 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. Theo thỏa thuận ngày 20/12/2012, hai bên thống nhất Công ty Cổ phần Licogi 19 được chia lợi nhuận cố định từ việc góp vốn vào Dự án theo tỷ lệ góp vốn trong Dự án (5%) và bằng 57 tỷ đồng. Công ty Cổ phần Licogi 19 đã nhận đủ lợi nhuận từ Dự án và không còn bất kỳ quyền lợi nào từ Dự án. Công ty được toàn quyền chủ động thực hiện dự án đầu tư và kinh doanh, khai thác Dự án, hưởng lợi từ việc đầu tư vào Dự án cũng như chịu mọi rủi ro trong quá trình đầu tư Dự án. Công ty đã triển khai Dự án và tổng chi phí phát sinh lũy kế đến ngày 31/12/2023 là 13.786.820.216 đồng (xem thêm Thuyết minh số V.10). Ngày 07/10/2014, Công ty đã ký hợp đồng với Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội (Hanoi Agri) về việc nhận góp vốn hợp tác thực hiện Dự án với tỷ lệ lợi nhuận Hanoi Agri được hưởng là 95%. Hanoi Agri đã chuyển tiền đợt 1 cho Công ty là 220,5 tỷ đồng (xem thêm thuyết minh tại mục (h), Thuyết minh V.21). Ngày 07/01/2020, hai bên ký Biên bản làm việc, theo đó Công ty được quyền thụ hưởng số tiền 220,5 tỷ đồng đã nhận góp vốn từ Hanoi Agri. Hanoi Agri sẽ hưởng toàn bộ 100% lợi nhuận từ Dự án. Đến thời điểm này, Hanoi Agri chưa hoàn thành các thủ tục để các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận thay thế Công ty là nhà đầu tư của Dự án. Theo đó, Công ty và Hanoi Agri chưa ký kết phụ lục hợp đồng điều chỉnh hay thanh lý hợp đồng hợp tác đã ký kết. Ban Lãnh đạo Công ty đã đánh giá thận trọng và tin tưởng số tiền chuyển cho Công ty Cổ phần Licogi 19 là 57 tỷ đồng, chi phí dở dang của dự án số tiền 13.786.820.216 đồng không bị suy giảm giá trị nên không cần phải trích lập các khoản dự phòng.

(f) Khoản tiền góp với số tiền 43.383.247.680 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. Ngày 09 tháng 08 năm 2015, Công ty đã ký thỏa thuận với các bên về việc đồng ý thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh nếu nhận đủ khoản tiền đã góp vào dự án. Công ty đã đánh giá một cách thận trọng và quyết định thực hiện trích lập dự phòng 100% khoản nợ phải thu khó đòi này.

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

Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

**07. Nợ xấu**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>191.139.563.699</b>	<b>(173.868.891.664)</b>	<b>152.326.906.427</b>	<b>(150.421.082.404)</b>
- Phải thu về cho vay	6.000.000.000	(6.000.000.000)	7.400.000.000	(7.400.000.000)
- Phải thu khách hàng	7.464.341.026	(7.464.341.026)	17.531.631.826	(15.771.806.157)
- Phải thu khác	131.656.859.686	(131.650.789.686)	121.511.863.799	(121.511.863.799)
- Tài sản thiếu chờ xử lý	1.831.540.834	(1.831.540.834)	3.999.078.691	(3.853.080.337)
- Trả trước cho người bán	44.186.822.153	(26.922.220.118)	1.650.083.870	(1.650.083.870)
- Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	-	-	234.248.241	(234.248.241)
<b>b. Dài hạn</b>	<b>44.383.247.680</b>	<b>(44.383.247.680)</b>	<b>70.402.807.202</b>	<b>(70.402.807.202)</b>
- Trả trước cho người bán	44.383.247.680	(44.383.247.680)	70.402.807.202	(70.402.807.202)
- Phải thu khác	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>235.522.811.379</b>	<b>(218.252.139.344)</b>	<b>222.729.713.629</b>	<b>(220.823.889.606)</b>

**08. Tài sản thiếu chờ xử lý**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Hàng tồn kho và chênh lệch công nợ không rõ nguyên nhân	1.831.713.688	(1.831.540.834)	1.839.265.296	(1.831.540.834)
- Tài sản khác	156.015.816	-	2.159.813.395	(2.021.539.503)
<b>Cộng</b>	<b>1.987.729.504</b>	<b>(1.831.540.834)</b>	<b>3.999.078.691</b>	<b>(3.853.080.337)</b>



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

Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

**09. Hàng tồn kho**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	24.406.795.424	-	21.545.958.884	-
- Công cụ, dụng cụ	1.337.344.182	-	2.856.461.480	-
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	305.688.156.514	(102.253.226.773)	242.435.439.062	(102.253.226.773)
- Thành phẩm	4.357.311.774	-	4.628.487.570	-
- Hàng hoá	5.237.730.845	-	8.369.044.500	(17.540.348)
<b>Cộng</b>	<b>341.027.338.739</b>	<b>(102.253.226.773)</b>	<b>279.835.391.496</b>	<b>(102.270.767.121)</b>

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Dự án Saigon Airport Plaza <sup>(a)</sup>	218.295.997.573	(102.253.226.773)	218.295.997.573	(102.253.226.773)
- Dự án StarCity Lê Văn Lương	12.781.999.306	-	13.268.640.000	-
- Dự án Nhà máy Tân Phú Trung <sup>(b)</sup>	74.610.159.635	-	-	-
- Dự án Công trình Trung tâm Hội nghị 800 chỗ - Khách sạn Phương Đông	-	-	5.919.952.503	-
- Dự án Nam Đàn Plaza	-	-	3.527.157.992	-
- Dự án khác	-	-	1.423.690.994	-
<b>Cộng</b>	<b>305.688.156.514</b>	<b>(102.253.226.773)</b>	<b>242.435.439.062</b>	<b>(102.253.226.773)</b>

<sup>(a)</sup> Là chi phí phát sinh của dự án đầu tư xây dựng khách sạn và văn phòng cho thuê tại số 1 Bạch Đằng, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh (Dự án Starcity Airport). Dự án này được Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (Công ty con của Công ty - OCH) hợp tác với Công ty TNHH MTV Đầu tư và Dịch vụ Đại Dương Xanh (nay là Công ty TNHH Pegasus Thăng Long “Pegasus Thăng Long”), số tiền nhận góp vốn đầu tư đến 31/12/2023 là 116.042.770.800 đồng, tỷ lệ góp vốn của Pegasus Thăng Long là 60%. Toàn bộ chi phí phát sinh của Dự án lũy kế đến ngày 31/12/2023 là 218.295.997.573 đồng là giá trị quyền sử dụng đất và chi phí xây dựng dự án dở dang của Dự án đã được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương – Chi nhánh Sài Gòn để đảm bảo cho khoản vay của Pegasus Thăng Long. Tài sản đảm bảo này đang vướng tranh chấp từ những nhiệm kỳ của Ban lãnh đạo trước của OCH và đã có quyết định thi hành án để thu hồi nợ của Pegasus Thăng Long. Ban Lãnh đạo hiện tại của OCH đã thực hiện các thủ tục tố cáo ra cơ quan chức năng các cấp và hiện tại dự án dừng thi công, chưa xác định được thời gian tiếp tục thực hiện và xác định mức tồn thất là toàn bộ chi phí của dự án đã phát sinh số tiền là 218.295.997.573 đồng.

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

Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Do vậy, OCH trích lập dự phòng số tiền là 102.253.226.773 đồng (bằng khoản tồn thất sau khi được bù trừ từ nguồn tiền nhận hợp tác kinh doanh từ Pegasus Thăng Long là 116.042.770.800 đồng (xem thuyết minh số V.21)). Ban Lãnh đạo OCH đánh giá không còn các nghĩa vụ phải trả phát sinh thêm liên quan đến Pegasus Thăng Long và liên quan đến Dự án Starcity Airport.

<sup>(b)</sup>Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Bánh Givral (Công ty con gián tiếp) số 04/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17 tháng 11 năm 2023, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua việc dừng thực hiện đầu tư và xây dựng nhà máy Givral tại địa điểm Lô C5-12, Khu C5, Đường N8, Khu công nghiệp Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh và đang trong quá trình xây dựng phương án chuyển nhượng Dự án này. Theo đó, Công ty Cổ phần Bánh Givral đã phân loại chi phí đầu tư vào dự án này từ khoản mục Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang sang khoản mục Hàng tồn kho.

Đơn vị tính: VND

**10. Tài sản dở dang dài hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Mua sắm	277.245.455	-
- Chi phí xây dựng cơ bản	210.670.403.073	281.081.874.947
+ <i>Dự án StarCity Westlake Hà Nội</i> <sup>(a)</sup>	178.659.544.802	171.184.160.168
+ <i>Dự án Nhà máy Tân Phú Trung</i> <sup>(b)</sup>	-	74.294.974.896
+ <i>Dự án Licogi 19</i> <sup>(c)</sup>	13.786.820.216	13.731.265.507
+ <i>Dự án 25 Trần Khánh Dư</i> <sup>(d)</sup>	16.468.231.409	16.644.107.909
+ <i>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác</i> <sup>(e)</sup>	1.755.806.646	5.227.366.467
<b>Cộng</b>	<b>210.947.648.528</b>	<b>281.081.874.947</b>

<sup>(a)</sup> Dự án StarCity Westlake Hà Nội được thực hiện bởi Công ty Cổ phần Viptour – Togi tại số 10 Trần Vũ, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội với tổng mức đầu tư: 230.000.000.000 đồng. Quy mô dự án: Khách sạn đạt tiêu chuẩn 5 sao, gồm 03 tầng hầm và 09 tầng nổi tương đương với 20.940 m<sup>2</sup> sàn xây dựng. Thời gian dự kiến thực hiện: 24 tháng tính từ ngày bàn giao mặt bằng công trình đủ điều kiện thi công và tổng thầu nhận đủ hồ sơ thiết kế, tạm ứng và thanh toán theo đúng hợp đồng. Tình trạng thực hiện của dự án: Bắt đầu thi công từ năm 2013, dự án đã xong tầng hầm và bê tông trụ đỡ mái bằng tầng một. Dự án tạm dừng triển khai trong giai đoạn từ năm 2014 đến nay. Hiện nay, Công ty Cổ phần Viptour - Togi đã thực hiện gia hạn thời gian đưa đất vào sử dụng thêm 24 tháng (kể từ ngày 04/01/2023) đồng thời thực hiện các thủ tục triển khai dự án.

<sup>(b)</sup> Xem thêm tại thuyết minh V.09.

<sup>(c)</sup> Công ty vẫn đang tích cực làm việc với đối tác Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ Cao Hà Nội để tháo gỡ những vướng mắc về thủ tục, hồ sơ pháp lý để chuyển nhượng lại dự án này. Công ty tin tưởng rằng dự án sẽ hoàn thành các thủ tục và chuyển nhượng trong thời gian tiếp theo và không có bất kỳ tồn thất nào liên quan đến dự án này, cũng như chưa đủ điều kiện để ghi nhận các khoản doanh thu/ thu nhập liên quan đến dự án do chưa đủ điều kiện chắc chắn về việc ghi nhận doanh thu theo quy định.

<sup>(d)</sup> Công ty vẫn đang tích cực làm việc với đối tác để tháo gỡ những vướng mắc về chính sách khi sử dụng đất quốc phòng tại dự án 25 Trần Khánh Dư. Ngày 17/11/2020, Quốc Hội đã ban hành Nghị quyết số 132/2020/QH14 về thí điểm một số chính sách để tháo gỡ vướng mắc, tồn đọng trong quản lý, sử dụng đất

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

Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

quốc phòng cho hoạt động kinh tế. Theo đó, Dự án thuộc diện tiếp tục được thực hiện theo các hợp đồng hợp tác đã ký kết. Công ty tin tưởng rằng Dự án có thể tiếp tục được triển khai trong thời gian tiếp theo và không có bất kỳ tồn thất nào liên quan đến khoản đầu tư tại Dự án này.

(c) Bao gồm số dư Dự án công viên Hồ điều hòa (Dự án) và các dự án khác. Trong đó, như đã trình bày tại mục VI.06d, đối tác và Công ty TNHH VNT vẫn đang trong quá trình làm việc liên quan đến phương án xử lý khoản nợ của Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (ngân hàng đã tài trợ vốn cho Thần Đồng để tham gia hợp tác Dự án). Công ty tin tưởng rằng, các khoản đầu tư và công nợ liên quan đến dự án này hoàn toàn có thể tất toán với các bên có liên quan và không có bất kỳ khoản dự phòng nào cần phải trích lập liên quan đến Dự án này.

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc			Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Thiết bị dụng cụ quản lý		Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá</b>										
<b>Số dư đầu năm</b>	717.798.416.438	234.771.375.669	37.859.627.053	1.325.686.850	10.442.677.007	1.002.197.783.017				
- Mua trong năm	819.982.440	11.310.851.700	2.443.153.635	454.255.073	334.948.000	15.363.190.848				
- Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (*)	(189.383.774.997)	-	-	-	-	(189.383.774.997)				
- Thanh lý, nhượng bán	(1.139.122.046)	(5.532.845.934)	(4.523.712.728)	-	(374.504.467)	(11.570.185.175)				
<b>Số dư cuối năm</b>	530.861.285.744	248.059.308.617	36.522.734.323	1.779.941.923	10.403.120.540	827.626.391.147				
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>										
<b>Số dư đầu năm</b>	221.684.455.658	133.008.542.920	25.959.536.185	1.098.930.888	8.579.679.467	390.331.145.118				
- Khấu hao trong năm	20.974.902.868	12.007.184.394	2.815.264.504	65.508.882	765.590.443	36.628.451.091				
- Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (*)	(47.980.828.466)	-	-	-	-	(47.980.828.466)				
- Thanh lý, nhượng bán	(1.132.366.682)	(5.532.845.934)	(4.443.314.655)	-	(374.504.467)	(11.483.031.738)				
- Phân loại lại	-	-	-	-	-	-				
<b>Số dư cuối năm</b>	195.154.112.618	142.955.375.179	24.789.603.579	1.164.439.770	8.970.765.443	373.034.296.589				
<b>III. Giá trị còn lại</b>										
<b>1. Tại ngày đầu năm</b>	496.113.960.780	101.762.832.749	11.900.090.868	226.755.962	1.862.997.540	611.866.637.899				
<b>2. Tại ngày cuối năm</b>	335.707.173.126	105.103.933.438	11.733.130.744	615.502.153	1.432.355.097	454.592.094.558				

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

Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất** (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng là 98.071.864.203 đồng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, nguyên giá và giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đem đi cầm cố, thế chấp tại các Ngân hàng thương mại là 255.693.065.194 đồng và 202.890.389.708 đồng.

(\*) Quyền khai thác 12 căn Biệt thự tại Hội An chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (chi tiết tại thuyết minh số V.14).

Đơn vị tính: VND

**12. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Chi phí thiết kế nhãn hiệu, website	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá</b>				
<i>Số dư đầu năm</i>	<i>70.000.000.000</i>	<i>414.968.682</i>	<i>4.420.097.549</i>	<i>74.835.066.231</i>
- Mua trong năm	-	-	985.494.018	985.494.018
- Phân loại lại	-	(179.040.000)	179.040.000	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(368.336.463)	(368.336.463)
<i>Số dư cuối năm</i>	<i>70.000.000.000</i>	<i>235.928.682</i>	<i>5.216.295.104</i>	<i>75.452.223.786</i>
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
<i>Số dư đầu năm</i>	<i>12.405.063.299</i>	<i>245.384.682</i>	<i>2.669.125.115</i>	<i>15.319.573.096</i>
- Khấu hao trong năm	1.772.151.900	-	648.558.713	2.420.710.613
- Phân loại lại	-	(9.456.000)	9.456.000	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(368.336.463)	(368.336.463)
<i>Số dư cuối năm</i>	<i>14.177.215.199</i>	<i>235.928.682</i>	<i>2.958.803.365</i>	<i>17.371.947.246</i>
<b>III. Giá trị còn lại</b>				
<i>1. Tại ngày đầu năm</i>	<i>57.594.936.701</i>	<i>169.584.000</i>	<i>1.750.972.434</i>	<i>59.515.493.135</i>
<i>2. Tại ngày cuối năm</i>	<i>55.822.784.801</i>	-	<i>2.257.491.739</i>	<i>58.080.276.540</i>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng là 1.700.274.768 đồng.

**13. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>I. Nguyên giá bất động sản đầu tư</b>	<b>36.155.810.460</b>	-	-	<b>36.155.810.460</b>
- Nhà	36.155.810.460	-	-	36.155.810.460
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>12.566.710.539</b>	<b>1.205.193.684</b>	-	<b>13.771.904.223</b>
- Nhà	12.566.710.539	1.205.193.684	-	13.771.904.223
<b>III. Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư</b>	<b>23.589.099.921</b>	-	<b>(1.205.193.684)</b>	<b>22.383.906.237</b>
- Nhà	23.589.099.921	-	(1.205.193.684)	22.383.906.237

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

**14. Chi phí trả trước**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>3.215.357.661</b>	<b>3.972.820.016</b>
- Chi phí bảo hiểm	456.980.413	249.871.861
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	875.365.403	1.507.741.335
- Chi phí thuê văn phòng	356.809.957	-
- Chi phí sửa chữa	50.716.647	-
- Các khoản khác	1.475.485.241	2.215.206.820
<b>b. Dài hạn</b>	<b>462.647.977.447</b>	<b>336.540.593.677</b>
- Chi phí thuê dài hạn Trung tâm Thương mại tại làng Quốc tế Thăng Long <sup>(1)</sup>	143.872.727.880	147.860.918.904
- Chi phí thuê dài hạn Trung tâm Thương mại Ninh Bình Plaza <sup>(2)</sup>	42.307.094.746	43.705.694.492
- Chi phí thuê dài hạn VNT Tower 19 Nguyễn Trãi <sup>(3)</sup>	71.799.311.865	73.865.508.614
- Chi phí xây dựng và sửa chữa chợ Nhật Tân <sup>(4)</sup>	9.219.968.515	9.456.377.959
- Chi phí thuê dài hạn Starcity Lê Văn Lương <sup>(5)</sup>	12.623.517.560	12.968.939.394
- Chi phí thuê đất tại KCN - VSIP Bắc Ninh <sup>(6)</sup>	14.103.104.465	14.529.201.233
- Chi phí tư vấn quản trị và tái cấu trúc Doanh nghiệp tại OCH	4.629.629.625	11.574.074.073
- Chi phí thuê dài hạn tại tòa nhà 25 Tân Mai <sup>(7)</sup>	4.364.429.964	4.464.425.692
- Quyền khai thác 12 căn Biệt thự tại Hội An <sup>(8)</sup>	139.122.253.449	-
- Các khoản khác	20.605.939.378	18.115.453.316
<b>Cộng</b>	<b>465.863.335.108</b>	<b>340.513.413.693</b>

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> 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 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.

<sup>(3)</sup> 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 và thời gian được gia hạn sau đó (nếu có).

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

Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

- (4) Phản ánh chi phí liên quan đến công tác xây dựng và sửa chữa chợ Nhật Tân 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, thành phố Hà Nội. 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 mặt bằng dài hạn giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội và Công ty về việc cho thuê 750m<sup>2</sup> tại tầng 5 của tòa nhà Starcity Lê Văn Lương tại số 23, 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. 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 01121000868 của UBND Thành phố Hà Nội ngày 14/07/2010.
- (6) Hợp đồng cho thuê đất giữa Công ty TNHH VSIP Bắc Ninh và Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bình Hưng (Công ty con gián tiếp) về việc cho thuê thửa đất diện tích 12.885 m<sup>2</sup> tại xã Đại Đồng, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh. Mục đích sử dụng: đất khu công nghiệp. Thời hạn thuê đến hết ngày 30/11/2057.
- (7) Hợp đồng thuê mặt bằng dài hạn giữa Công ty Cổ phần Licogi 19 và Công ty về việc cho thuê 491,8 m<sup>2</sup> tầng 2 của tòa nhà 15 tầng tại 25 phố Tân Mai, phường Tân Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội. Mục đích thuê: làm văn phòng làm việc và các mục đích khác phù hợp với chức năng của Tòa nhà. Thời hạn thuê: cho đến khi hết thời hạn thuê đất theo Giấy chứng nhận sử dụng nhà đất của Công ty Cổ phần Licogi 19 và mọi thời gian được gia hạn sau đó (nếu có).
- (8) Là chi phí mà Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang (Sao Hôm Nha Trang)- Công ty con gián tiếp mua lại quyền khai thác 12 căn Villa tại khu nghỉ dưỡng Sunrise Hội An với tổng giá trị 189.383.774.997 đồng. Số dư còn lại chưa phân bổ đến 31/12/2023 là 139.122.253.449 đồng. Thời gian phân bổ đến hết ngày 22/06/2054.

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

Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>15. Vay và nợ thuê tài chính</b>						
a. Vay ngắn hạn	18.900.000.000	18.900.000.000	140.288.028.779	18.900.000.000	140.288.028.779	140.288.028.779
- Vay ngân hàng	-	-	21.388.028.779	-	21.388.028.779	21.388.028.779
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam- CN Khánh Hòa <sup>(a)</sup>	-	-	21.388.028.779	-	21.388.028.779	21.388.028.779
- Vay dài hạn đến hạn trả	18.900.000.000	18.900.000.000	118.900.000.000	18.900.000.000	118.900.000.000	118.900.000.000
+ Cá nhân mua nợ <sup>(b)</sup>	-	-	18.900.000.000	-	18.900.000.000	18.900.000.000
+ Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương <sup>(b)</sup>	18.900.000.000	18.900.000.000	-	18.900.000.000	-	-
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam <sup>(c)</sup>	-	-	100.000.000.000	-	100.000.000.000	100.000.000.000
b. Vay dài hạn	132.331.166.911	132.331.166.911	1.632.331.166.911	232.331.166.911	1.532.331.166.911	1.532.331.166.911
- Vay ngân hàng	132.331.166.911	132.331.166.911	1.500.000.000.000	232.331.166.911	1.400.000.000.000	1.400.000.000.000
+ Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương <sup>(b)</sup>	132.331.166.911	132.331.166.911	-	132.331.166.911	-	-
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam <sup>(c)</sup>	-	-	100.000.000.000	-	100.000.000.000	100.000.000.000
- Vay đối tượng khác	-	-	132.331.166.911	-	132.331.166.911	132.331.166.911
+ Cá nhân mua nợ <sup>(b)</sup>	-	-	132.331.166.911	-	132.331.166.911	132.331.166.911
<b>Cộng</b>	<b>151.231.166.911</b>	<b>151.231.166.911</b>	<b>1.772.619.195.690</b>	<b>251.231.166.911</b>	<b>1.672.619.195.690</b>	<b>1.672.619.195.690</b>

<sup>(a)</sup>: Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Khánh Hòa của Công ty Cổ phần Tân Việt (Công ty con gián tiếp) theo Hợp đồng vay hạn mức số 2023/HĐHM-TV ngày 12 tháng 05 năm 2023. Hạn mức tín dụng: 30.000.000.000 đồng, thời hạn vay 11 tháng. Mục đích vay để thanh toán nhu cầu vốn ngắn hạn hợp lý, hợp pháp phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất trong năm từ 8,0%-8,2%/năm. Khoản vay được thế chấp bằng quyền sở hữu số dư tiền gửi có kỳ hạn theo hợp đồng tiền gửi số 2023/TGCKH-VCB-TV/01 ngày 05/05/2023 tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Khánh Hòa.

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

Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

(b) Khoản vay dài hạn của Công ty TNHH MTV Sao hóm Nha Trang (Sao hóm Nha Trang) – Công ty con gián tiếp với Cá nhân mua nợ liên quan đến việc Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương – Chi nhánh Nha Trang bán khoản nợ theo Hợp đồng số 0047/2011/HĐTD1-OCEANBANK01 kèm phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng trung, dài hạn số 12-0047/2011/PLHĐTD-OCEANBANK01 ngày 29/05/2020 giữa Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương và Sao hóm Nha Trang cho cá nhân theo Công văn số 2495/2023/CV-SHNT. Tại ngày 31/12/2023, Sao hóm Nha Trang đã có Biên bản làm việc với cá nhân để thống nhất các nghĩa vụ phát sinh sau khi khoản nợ được chuyển giao cho cá nhân. Theo Biên bản làm việc, khoản nợ gốc còn lại Sao hóm Nha Trang sẽ trả cho cá nhân theo lịch trả nợ từ tháng 02/2024 đến tháng 02/2030, lãi suất cố định là 8,2%/năm. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

(c) Khoản vay dài hạn của Công ty Cổ phần Bánh Givral (Công ty con gián tiếp) với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 460/2023-HDCVDADT/NHCT124-GIVRAL ngày 13/12/2023 để mua phần vốn của Công ty TNHH Sản xuất Bình Hưng. Thời hạn vay đến ngày 16/12/2030, lãi suất vay trong năm là 7%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ cổ phần và các quyền liên quan đến cổ phần của Công ty TNHH Sản xuất Bình Hưng tại Công ty Cổ phần IDS Equity Holding, theo hợp đồng thế chấp cổ phần ngày 13/12/2023; các hợp đồng tiền gửi của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất có địa chỉ tại số 72-74 đường Trần Phú, Phường Lộc Thọ, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa của Công ty TNHH Một Thành viên Sao Hóm Nha Trang theo Hợp đồng thế chấp bất động sản ngày 20 tháng 12 năm 2023.

Đơn vị tính: VND

**16. Phải trả người bán**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>23.356.489.631</b>	<b>23.356.489.631</b>	<b>38.140.820.441</b>	<b>38.140.820.441</b>
- Công ty TNHH MTV - Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC	940.670.171	940.670.171	940.670.171	940.670.171
- Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - Công ty TNHH	1.410.566.240	1.410.566.240	1.410.566.240	1.410.566.240
- Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Hà Nội	400.000.000	400.000.000	783.573.871	783.573.871
- Phải trả ngắn hạn cho các người bán khác	20.605.253.220	20.605.253.220	35.006.010.159	35.006.010.159
<b>b. Phải trả người bán dài hạn</b>	<b>3.363.621.314</b>	<b>3.363.621.314</b>	<b>3.922.928.954</b>	<b>3.922.928.954</b>
- Ông Phan Đào Sơn	3.363.621.314	3.363.621.314	3.922.928.954	3.922.928.954
<b>Cộng</b>	<b>26.720.110.945</b>	<b>26.720.110.945</b>	<b>42.063.749.395</b>	<b>42.063.749.395</b>



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

Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm	Tăng/ Giảm do hợp nhất kinh doanh	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
<b>17. Người mua trả tiền trước</b>					
<i>a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i>	<b>19.196.896.999</b>	<b>43.592.589.175</b>			
- Khách hàng mua căn hộ trả trước tiền	14.365.733.510	14.667.005.284			
- Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông	-	13.705.514.600			
- Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	-	6.630.600.000			
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	4.831.163.489	8.589.469.291			
<i>b. Người mua trả tiền trước dài hạn</i>	-	-			
<b>Cộng</b>	<b>19.196.896.999</b>	<b>43.592.589.175</b>			
<b>18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>					
- Thuế GTGT đầu ra	1.791.000.000	1.752.114.309	(144.854.431)	1.791.000.000	1.330.810.976
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	136.801.084	-	-	362.490.255
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.799.228.334	15.939.113.712	205.400.518	7.593.827.816	38.224.674.238
- Thuế thu nhập cá nhân	46.876.323	813.192.831	28.847.723	-	1.075.263.582
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	6.677.174	111.488.654.880	-	-	100.461.578.805
- Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	78.307.374.152	(175.471.046)	-	88.824.265.676
- Phí, lệ phí và các khoản khác	-	147.333.331	-	-	263.514.189
<b>Cộng</b>	<b>9.643.781.831</b>	<b>208.584.584.299</b>	<b>(86.077.236)</b>	<b>9.384.827.816</b>	<b>230.542.597.721</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG**  
Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

**19. Lợi thế thương mại**

	<b>Số tiền</b>
<b>Giá trị còn lại đầu năm</b>	<b>51.829.566.337</b>
Tăng trong năm	377.977.886
Giảm do phân bổ vào chi phí	13.731.398.602
Giảm khác	102.546.706
<b>Giá trị còn lại cuối năm</b>	<b>38.373.598.915</b>

**20. Chi phí phải trả**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>11.410.550.150</b>	<b>141.660.445.556</b>
- Chi phí lãi vay	3.041.260.274	880.400.809
- Trích trước chi phí Công trình Khách sạn Starcity Nha Trang	-	124.699.261.042
- Các khoản trích trước khác	8.369.289.876	16.080.783.705
<b>b. Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>11.410.550.150</b>	<b>141.660.445.556</b>

**21. Các khoản phải trả, phải nộp khác**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>247.472.745.992</b>	<b>302.070.183.969</b>
- Tài sản thừa chờ giải quyết	9.285.499	86.094.862
- Kinh phí công đoàn	586.074.457	734.100.201
- Bảo hiểm xã hội	150.000	24.061.710
- Bảo hiểm y tế	-	25.525.935
- Bảo hiểm thất nghiệp	37.760.878	6.104.565
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	10.648.347.323	9.296.799.723
- Cổ tức lợi nhuận phải trả	2.080.702.000	2.080.702.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	234.110.425.835	289.816.794.973
+ Lãi vay phải trả Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương <sup>(a)</sup>	175.000.000	16.577.346.850
+ Lãi vay tới hạn phải trả Ngân hàng TMCP Quốc dân <sup>(b)</sup>	6.000.220.000	-
+ Công ty TNHH Pegasus Thăng Long <sup>(c)</sup>	116.042.770.800	116.042.770.800
+ Công ty Cổ phần Giáo dục quốc tế Thần Đồng <sup>(d)</sup>	36.008.500.000	36.008.500.000
+ Công ty TNHH Gió Hát <sup>(e)</sup>	36.090.811.985	36.090.811.985
+ Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà <sup>(f)</sup>	28.373.788.160	28.373.788.160
+ Công ty Cổ phần đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	-	32.826.888.888
+ Công ty CP Tư vấn Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà	-	3.533.422.555
+ Công ty Cổ phần BSC Việt Nam	6.131.655.786	6.131.655.786
+ Các đối tượng khác	5.287.679.104	14.231.609.949

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

Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>b. Dài hạn</b>	<b>719.745.961.537</b>	<b>697.176.037.505</b>
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.037.337.039	-
- Nhận hợp tác đầu tư và các khoản khác	491.704.483.804	495.049.919.614
+ Công ty Cổ phần Giáo dục và Quốc tế Thần Đổng <sup>(a)</sup>	200.000.000.000	200.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội <sup>(b)</sup>	220.500.000.000	220.500.000.000
+ Công ty TNHH Gió Hát <sup>(c)</sup>	70.067.483.056	70.067.483.056
+ Các đối tượng khác	1.137.000.748	4.482.436.558
- Lãi vay phải trả	221.279.140.694	199.326.117.891
+ Lãi vay phải trả Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương <sup>(d)</sup>	29.894.176.739	169.932.464.673
+ Lãi vay phải trả cá nhân mua nợ <sup>(e)</sup>	172.991.310.737	-
+ Ngân hàng TMCP Quốc dân (NCB) <sup>(b)</sup>	18.393.653.218	29.393.653.218
+ Các đối tượng khác	3.725.000.000	2.800.000.000
<b>Cộng</b>	<b>967.218.707.529</b>	<b>999.246.221.474</b>

<sup>(a)</sup> Số dư lãi vay Công ty TNHH MTV Sao Hâm Nha Trang (Công ty con gián tiếp của Công ty) phải trả Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương theo Hợp đồng vay số 0092/2012/HĐTC-OCEANBANK 01 ngày 17/12/2012, thời hạn vay 180 tháng. Mục đích vay để nhận chuyển nhượng quyền kinh doanh biệt thự thuộc dự án khu nghỉ dưỡng Sunrise Hội An. Lãi suất vay điều chỉnh định kỳ, mức lãi suất vay được điều chỉnh 03 tháng/lần tính từ lần giải ngân đầu tiên. Hiện tại, Công ty không còn nghĩa vụ trả nợ gốc khoản vay này.

<sup>(b)</sup> 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. 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. Số dư lãi vay phải trả tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2023 là 24.393.873.218 đồng, trong đó số dư lãi vay tới hạn trả là: 6.000.220.000 đồng.

<sup>(c)</sup> Là khoản Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (Công ty con của Công ty - OCH) nhận góp vốn đầu tư theo hợp đồng hợp tác với Công ty TNHH MTV Đầu tư và Dịch vụ Đại Dương Xanh (nay là Công ty TNHH Pegasus Thăng Long), số tiền nhận góp vốn đầu tư đến 31/12/2023 là 116.042.770.800 đồng, tỷ lệ góp vốn của Công ty TNHH Pegasus Thăng Long là 60%, các bên góp vốn có quyền và nghĩa vụ tương ứng với tỷ lệ góp vốn. Dự án đã dừng thi công theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị OCH số 41/2015/NQ-HĐQT ngày 29/10/2015 (Xem thêm Thuyết minh V.09). Ban Lãnh đạo hiện tại của OCH đã thực hiện các thủ tục tố cáo ra cơ quan chức năng các cấp và hiện tại dự án dừng thi công, chưa xác định được thời gian tiếp tục thực hiện và xác định mức tổn thất là toàn bộ chi phí của dự án đã phát sinh số tiền là 218.295.997.573 đồng. Do vậy, OCH trích lập dự phòng số tiền là 102.253.226.773 đồng (bằng khoản tổn thất sau khi được bù trừ từ nguồn tiền nhận hợp tác kinh doanh từ Công ty TNHH Pegasus Thăng Long là 116.042.770.800 đồng, Ban Lãnh đạo OCH đánh giá không còn các nghĩa vụ phải trả phát sinh thêm liên quan đến Công ty TNHH Pegasus Thăng Long và liên quan đến Dự án Starcity Airport.

<sup>(d)</sup> Phản ánh khoản tiền cho thuê mặt bằng dài hạn tại Tầng 5A tòa nhà Starcity Lê Văn Lương. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, các bên vẫn đang trong quá trình làm việc liên quan đến việc sử dụng diện tích thuê phù hợp với các quy định của tòa nhà và các quy định pháp luật có liên quan.

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

(<sup>o</sup>) 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, Công ty sẽ phải hoàn trả khoản nhận góp vốn vào dự án này từ Gió Hát cùng một khoản phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại. Số tiền nhận hợp tác phải thanh toán đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 70.067.483.056 đồng và Công ty đã trích trước một khoản phạt vi phạm tạm tính là 36.090.811.985 đồng. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, hai bên vẫn chưa thực hiện quyết toán và thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh. Ban Lãnh đạo Công ty đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng việc ghi nhận khoản phạt vi phạm tạm tính này là phù hợp tại thời điểm phát sinh, đồng thời không phát sinh các khoản nợ tiềm tàng có liên quan.

(<sup>o</sup>) Phản ánh số tiền còn phải trả Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà (“Mạnh Hà”) theo thỏa thuận giữa Công ty, Mạnh Hà và ngân hàng tài trợ vốn cho Mạnh Hà về việc chấm dứt thỏa thuận đặt cọc nhận chuyển nhượng khu thương mại thuộc dự án SSG Tower tại thành phố Hồ Chí Minh. Tổng số tiền Công ty phải trả theo thỏa thuận là 205 tỷ đồng (bao gồm số tiền đã nhận đặt cọc 200 tỷ đồng và số phải trả bổ sung khi thanh lý hợp đồng 05 tỷ đồng), số còn phải trả đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 28.373.788.160 đồng. Ban Lãnh đạo Công ty đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng không phát sinh các khoản nợ tiềm tàng có liên quan.

(<sup>o</sup>) Phản ánh khoản tiền nhận góp vốn của Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng (“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”. Công ty đã sử dụng 7 triệu cổ phiếu OCH (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 Thần đồng trong hợp đồng hợp tác đầu tư. Công ty và các đối tác tại Dự án đã có thỏa thuận để hoàn trả khoản tiền đã nhận góp vốn từ Thần Đồng và giải chấp 7 triệu cổ phiếu OCH (xem thêm mục (d) Thuyết minh số V.06). Ban Lãnh đạo Công ty đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng không phát sinh các khoản nợ tiềm tàng có liên quan.

(<sup>o</sup>) Phản ánh khoản tiền nhận góp vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội vào dự án “Đầu tư, xây dựng và kinh doanh tòa nhà hỗn hợp văn phòng và căn hộ” tại khu đất có diện tích khoảng 4.632 m<sup>2</sup> đường Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, Hà Nội (xem thêm mục (e) Thuyết minh số V.06). Ban Lãnh đạo Công ty đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng không phát sinh các khoản nợ tiềm tàng có liên quan.

(<sup>o</sup>) Số dư lãi vay Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang (Công ty con của Công ty) phải trả cá nhân mua nợ liên quan đến việc Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương bán khoản nợ của Công ty theo Hợp đồng số 0047/2011/HĐTD1-OCEANBANK01 kèm phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng trung, dài hạn số 12-0047/2011/PLHĐTD-OCEANBANK01 ngày 29/05/2020 giữa Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương và Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang cho cá nhân như trình bày tại Thuyết minh V.15.

Đơn vị tính: VND

## 22. Doanh thu chưa thực hiện

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>5.769.716.978</b>	<b>8.846.504.114</b>
- Doanh thu cho thuê mặt bằng	5.745.449.299	8.846.504.114
- Doanh thu nhận trước khác	24.267.679	
<b>b. Dài hạn</b>	<b>202.857.730.781</b>	<b>208.603.399.206</b>
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Wincommerce	193.953.152.529	199.477.067.613
- Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh	4.266.917.311	4.379.699.263
- Công ty TNHH thiết bị Y tế Sơn Dương	4.637.660.941	4.746.632.330
<b>Cộng</b>	<b>208.627.447.759</b>	<b>217.449.903.320</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG**  
 Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

23. Dự phòng phải trả	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>a. Ngắn hạn</i>	<u>4.383.521.053</u>	<u>4.303.000.000</u>
- Dự phòng quỹ tiền lương	4.383.521.053	4.303.000.000
<i>b. Dài hạn</i>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>4.383.521.053</u></b>	<b><u>4.303.000.000</u></b>
24. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>		
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	407.547.919	183.000.675
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b><u>407.547.919</u></b>	<b><u>183.000.675</u></b>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>		
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	39.850.745.198	63.213.756.793
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b><u>39.850.745.198</u></b>	<b><u>63.213.756.793</u></b>

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

Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

**25. Vốn chủ sở hữu**

**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu		Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	số hữu	chủ sở hữu				chưa phân phối	không kiểm soát		
Số dư đầu năm trước	3.000.000.000.000	6.269.828.101	(10.000)	110.830.404.280	14.345.072.839	(2.692.464.990.752)	611.085.119.255	1.050.065.423.723	
Lãi/(Lỗ) trong năm	-	-	-	-	-	40.438.624.275	18.625.074.315	59.063.698.590	
Tăng khác	-	-	-	246.442.370	-	246.442.370	212.368.602	458.810.972	
Tăng quỹ đầu tư phát triển tại Công ty con do thay đổi tỷ lệ sở hữu	-	-	-	19.496.692	-	-	-	19.496.692	
Giảm khác	-	-	-	-	-	(991.434.589)	(674.651.597)	(1.666.086.186)	
Giảm do mua thêm cổ phần tại Công ty con	-	-	-	-	-	(3.985.093.601)	(4.335.906.399)	(8.321.000.000)	
Phân phối lợi nhuận tại Công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	
Số dư cuối năm trước	3.000.000.000.000	6.269.828.101	(10.000)	110.849.900.972	14.345.072.839	(2.656.756.452.297)	624.912.004.176	1.099.620.343.791	
Số dư đầu năm nay	-	-	-	-	-	-	320.000.000.000	320.000.000.000	
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	94.080.442.324	47.180.493.964	141.260.936.288	
Lãi/(Lỗ) trong năm	-	-	-	-	-	-	1.402.823.380	1.402.823.380	
Tăng do thanh lý Công ty con của OCH	-	-	-	(5.359.116.352)	-	(7.841.978.256)	14.949.077.201	1.747.982.593	
Tăng/giảm do thay đổi tỷ lệ lợi ích tại Công ty con	-	-	-	-	-	(3.970.637.365)	(2.805.455.869)	(6.776.093.234)	
Phân phối lợi nhuận tại các công ty	-	-	-	-	-	(2.343.885.995)	2.186.724.446	(157.161.549)	
Tăng/ Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	-	
Số dư cuối năm	3.000.000.000.000	6.269.828.101	(10.000)	105.490.784.620	14.345.072.839	(2.576.832.511.589)	1.007.825.667.298	1.557.098.831.269	

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG**  
Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

**b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
- Vốn góp của các cổ đông	3.000.000.000.000	100	3.000.000.000.000	100
<b>Cộng</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>100</b>

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

	Năm nay	Năm trước
- Vốn góp của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

**d. Cổ phiếu**

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	300.000.000	300.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	300.000.000	300.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>300.000.000</i>	<i>300.000.000</i>
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	1	1
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	299.999.999	299.999.999
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>299.999.999</i>	<i>299.999.999</i>
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu.

**26. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán**

**a. Tài sản đi thuê ngoài**

**Tại Công ty mẹ**

Tài sản thuê ngoài, xem chi tiết tại Thuyết minh số V.14.

**Tại Công ty Cổ phần Tân Việt**

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

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

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

Công ty ký Hợp đồng thuê đất số 90/2011/HĐTD với Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Khánh Hòa ngày 16 tháng 09 năm 2011 tại địa chỉ 72-74 đường Trần Phú, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa để sử dụng vào mục đích thực hiện Dự án khách sạn StarCity Nha Trang từ năm 2005 đến năm 2055. Diện tích khu đất thuê là 2.453,4 m<sup>2</sup>. Theo hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

**Tại Công ty Cổ phần Bánh Givral**

Công ty ký Hợp đồng thuê đất số 02/KCN-HĐTD-2021 với Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình ngày 04/04/2011 để thuê khu đất II Lô 4B, Đường Lê Trọng Tấn, KCN Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích khu đất thuê là 5.697,6 m<sup>2</sup>, thời hạn thuê đất đến ngày 17/06/2047. Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định.

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

**Tại Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền**

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

**Tại Công ty Cổ phần Viptour Togi**

Công ty ký Hợp đồng thuê đất với UBND Thành phố Hà Nội theo Quyết định số 3270/QĐ-UBND ngày 22/05/2013 để thuê đất tại số 10 Trần Vũ, phường Quán Thánh, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Thời gian thuê 50 năm kể từ ngày 26/03/2009. Hình thức thuê đất trả tiền một lần cho toàn bộ thời gian thuê. Tuy nhiên, đến thời điểm 31/12/2023, Công ty vẫn chưa thực hiện thanh toán hết tiền thuê đất cho cơ quan Nhà nước.

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

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

**b. Tài sản thuê ngoài**

Chi tiết xem tại Thuyết minh số V.14.



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

Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****c. Nợ khó đòi đã xử lý**

Đơn vị tính: VND

Tên đối tượng	Năm xử lý	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương</b>		<b><u>2.583.167.950.399</u></b>	<b><u>2.579.408.629.567</u></b>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		<b>1.143.933.229.981</b>	<b>1.154.283.169.169</b>
Công ty Cổ phần Thương mại & Đầu tư Mạnh Hà	2021	480.782.169.169	480.782.169.169
Công ty Cổ phần đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	2021	370.150.060.812	380.500.000.000
Công ty TNHH Gió Hát	2021	199.001.000.000	199.001.000.000
Công ty Cổ phần Bảo Linh	2021	75.000.000.000	75.000.000.000
Công ty Cổ phần 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>81.273.856.974</b>	<b>81.733.555.661</b>
Công ty Cổ phần Robot Tosy	2021	27.823.311.313	28.283.010.000
Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Sông Đà	2021	20.635.963.722	20.635.963.722
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ & Sản xuất Phi Kha Miền Bắc	2021	5.344.267.999	5.344.267.999
Công ty Cổ phần Vinafacade	2021	5.522.659.768	5.522.659.768
Công ty Cổ phần 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 Cổ phần truyền thông TVSHOPPING	2021	2.337.931.029	2.337.931.029
Công ty Cổ phần 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>919.801.317.758</b>	<b>913.723.089.585</b>
Lưu Duy Hưng	2023	835.000.000	-
Nguyễn Thị Dung	2023	5.365.828.037	-
Dương Thùy Chi	2023	577.400.136	-
Công ty Cổ phần 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 Thương mại và Đầu tư Việt Nam	2021	56.768.170.073	56.768.170.073
Công ty Cổ phần đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	2021	58.929.396.402	58.929.396.402
Công ty Cổ phần Thương mại & 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 Cổ phần Bảo Linh	2021	7.236.369.444	7.236.369.444
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phú Nguyên	2021	7.085.149.998	7.085.149.998
Công ty Cổ phần 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 Cổ phần 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

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

Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Tên đối tượng	Năm xử lý	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyễn Khoa Điền	2021	45.620.165.000	45.620.165.000
Nguyễn Trịnh Minh Hà	2021	35.300.000.000	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
<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>176.637.298.868</b>	<b>168.146.568.334</b>
Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Sông Đà (SDCON)	2023	8.289.079.493	-
Chi nhánh Công ty Cổ phần Thương mại - Xây dựng - Cơ khí Điện TĐH Comeeco	2023	30.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ Tài chính FSE	2023	20.150.000	-
Công ty TNHH Nội Thất Bảo Bình	2023	133.332.791	-
Công ty Cổ phần Địa chính Hà Nội	2023	18.168.250	-
Công ty Cổ phần 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 Cổ phần Thương mại 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 Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Thương mại BMC Hà Nội	2021	66.000.000.000	66.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Liên Việt	2021	145.000.000.000	145.000.000.000
Công ty Cổ phần BSC Việt Nam	2021	2.146.109.684	2.146.109.684
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	2021	4.850.000.000	4.850.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội	2021	40.017.888.881	40.017.888.881
<b>Tại Công ty CP Đầu tư Đại Dương</b>		<b><u>724.244.431.445</u></b>	<b><u>724.244.431.445</u></b>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng và phải thu khác</b>		<b>724.244.431.445</b>	<b>724.244.431.445</b>
Quách Tuấn Anh	2021	103.800.000	103.800.000
Lê Tiến Ngọc	2021	7.011.231.770	7.011.231.770
Nguyễn Thị Dung	2021	2.165.900.000	2.165.900.000
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Sông Đà	2021	672.814.500.000	672.814.500.000
Hà Văn Thắm	2021	2.148.999.675	2.148.999.675
Công ty CP Đầu tư và tư vấn Liên Việt	2021	40.000.000.000	40.000.000.000
<b>Tại Công ty CP One Capital Hospitality</b>		<b><u>852.758.969.625</u></b>	<b><u>852.758.969.625</u></b>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>2022</b>	<b>2.047.273.687</b>	<b>2.047.273.687</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG**  
Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Tên đối tượng	Năm xử lý	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Sở giao dịch Hàng hóa Info	2022	471.500.857	471.500.857
Công ty Cổ phần Truyền thông TV shopping	2022	557.377.711	557.377.711
Phải thu ngắn hạn các đối tượng khác	2022	1.018.395.119	1.018.395.119
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>2022</b>	<b>844.370.612.374</b>	<b>844.370.612.374</b>
Ông Hà Trọng Nam	2022	586.131.347.928	586.131.347.928
Bà Hứa Thị Bích Hạnh	2022	56.794.444.446	56.794.444.446
Công ty TNHH VNT	2022	201.200.820.000	201.200.820.000
Phải thu ngắn hạn các đối tượng khác	2022	244.000.000	244.000.000
<b>Phải thu dài hạn khác</b>	<b>2022</b>	<b>6.255.083.564</b>	<b>6.255.083.564</b>
Đinh Thị Chang Nhung	2022	2.868.400.000	2.868.400.000
Nguyễn Khoa Điền	2022	3.189.855.564	3.189.855.564
Đặng Minh Lệ	2022	196.828.000	196.828.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn	2022	86.000.000	86.000.000
<b>Cộng</b>		<b>4.160.171.351.469</b>	<b>4.156.412.030.637</b>

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

*Đơn vị tính: VND*

**01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu bán hàng	15.274.876.886	28.247.988.048
- Doanh thu bán thành phẩm	867.313.843.354	895.776.127.819
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	114.046.227.320	87.621.596.682
- Doanh thu kinh Doanh bất động sản	2.000.000.000	5.000.000.000
- Doanh thu hoạt động khác	540.544.836	909.739.209
<b>Cộng</b>	<b>999.175.492.396</b>	<b>1.017.555.451.758</b>

**02. Các khoản giảm trừ doanh thu**

	Năm nay	Năm trước
- Chiết khấu thương mại	13.942.016.106	6.493.211.000
- Giảm giá hàng bán	232.677.336	-
- Hàng bán bị trả lại	315.943.469	-
<b>Cộng</b>	<b>14.490.636.911</b>	<b>6.493.211.000</b>

**03. Giá vốn hàng bán**

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	11.409.130.920	12.181.102.994
- Giá vốn của thành phẩm đã bán	417.467.604.558	425.501.779.321
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	97.665.394.638	92.188.562.921
- Giá vốn chuyển nhượng Bất động sản, quyền kinh doanh bất động sản	1.308.927.619	9.876.578.580
- Giá vốn hoạt động khác	527.339.128	909.368.602
- Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(4.854.367.562)
<b>Cộng</b>	<b>528.378.396.863</b>	<b>535.803.024.856</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG**  
 Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

*Đơn vị tính: VND*

**04. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	28.341.547.144	14.486.747.651
- Lãi thanh lý các khoản đầu tư tài chính	23.635.019.578	5.386.939.964
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	596.427.975	143.979.853
- Lãi chênh lệch tỷ giá	123.095.121	-
<b>Cộng</b>	<b><u>52.696.089.818</u></b>	<b><u>20.017.667.468</u></b>

**05. Chi phí tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lãi tiền vay	20.207.091.779	14.530.485.336
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	1.867.616.988
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	46.658.159	79.625.171
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	6.285.683.627	966.241.891
- Chi phí tài chính khác	1.526.944	7.680.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>26.540.960.509</u></b>	<b><u>25.123.969.386</u></b>

**06. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	20.031.731.328	9.684.991.669
<b>Cộng</b>	<b><u>20.031.731.328</u></b>	<b><u>9.684.991.669</u></b>

**07. Thu nhập khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	1.222.567.857	35.185.185
- Tiền phạt thu được	37.368.292	-
- Xử lý công nợ tồn đọng, không phải trả	14.302.477.373	-
- Lãi do chênh lệch kiểm kê	230.695.348	-
- Các khoản khác	221.507.429	3.353.808.528
<b>Cộng</b>	<b><u>16.014.616.299</u></b>	<b><u>3.388.993.713</u></b>

**08. Chi phí khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lỗ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	1.306.787.539
- Các khoản phạt chậm nộp tiền thuê đất tại Công ty Cổ phần Viptour - Togi	10.679.761.382	11.133.786.710
- Xử lý công nợ	21.595.150.195	-
- Các khoản phạt chậm nộp tiền	1.277.678.095	1.056.097.542
- Các khoản khác	2.230.247.431	1.493.838.634
<b>Cộng</b>	<b><u>35.782.837.103</u></b>	<b><u>14.990.510.425</u></b>

Đơn vị tính: VND

**09. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh</b>	<b>148.002.936.933</b>	<b>180.887.304.952</b>
- Chi phí nhân viên quản lý	68.842.083.384	50.659.634.219
- Chi phí lợi thế thương mại phân bổ	13.735.438.978	29.382.479.159
- Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	593.273.322	973.551.960
- Chi phí khấu hao TSCĐ	4.702.789.241	1.209.005.931
- Thuế, phí và lệ phí	9.832.356.275	19.215.033.251
- Trích/ Hoàn nhập dự phòng	16.103.425.891	33.167.225.275
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.073.135.482	19.751.938.479
- Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	7.120.434.360	26.528.436.678
<b>b. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh</b>	<b>171.669.932.077</b>	<b>173.416.145.500</b>
- Chi phí nhân viên	41.285.890.125	39.411.966.247
- Chi phí nguyên vật liệu, đồ dùng	79.950.587.782	91.280.303.524
- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.014.178.538	714.150.473
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	43.216.773.865	21.651.578.180
- Chi phí khác bằng tiền	6.202.501.767	20.358.147.076
<b>Cộng</b>	<b><u>319.672.869.010</u></b>	<b><u>354.303.450.452</u></b>

**10. Chi phí thuế TNDN hiện hành**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	44.514.440.223	54.953.338.071
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	840.161.394	-
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b><u>45.354.601.617</u></b>	<b><u>54.953.338.071</u></b>

**11. Chi phí thuế TNDN hoãn lại**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(23.719.685.282)	-
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(157.240.615)	(84.098.172)
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	535.103.932	-
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng	(221.486.495)	-
<b>- Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>	<b><u>(23.563.308.460)</u></b>	<b><u>(84.098.172)</u></b>

Đơn vị tính: VND

**12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm nay	Năm trước
- Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN của cổ đông	94.080.442.324	40.438.624.275
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	(7.841.978.256)	-
- Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	86.238.464.068	40.438.624.275
- Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	3.979.555.469
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	299.999.999	299.999.999
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>287</b>	<b>122</b>

**13. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	Năm nay	Năm trước
- Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN của cổ đông	94.080.442.324	40.438.624.275
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	(7.841.978.256)	-
- Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	86.238.464.068	40.438.624.275
- Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	3.979.555.469
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	299.999.999	299.999.999
- Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>287</b>	<b>122</b>

**14. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

	Năm nay
- Chi phí lợi thế TM phân bổ	13.735.438.978
- Chi phí nguyên vật liệu	329.416.839.818
- Chi phí nhân công	276.712.516.780
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	40.254.355.388
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	127.587.509.940
- Chi phí khác bằng tiền	49.818.988.041
- Chi phí dự phòng	16.103.425.891
<b>Cộng</b>	<b>853.629.074.836</b>

**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Không có thông tin.

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**01. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Ngày 28 tháng 02 năm 2024, Công ty đã tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường bầu các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát thay thế các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát đã từ nhiệm. Nhiệm kỳ của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát là từ năm 2024 đến năm 2029.

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

Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****02. Giao dịch với các bên liên quan****Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan**

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lương	1.205.440.942	1.528.894.742
Thù lao	950.000.000	1.480.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>2.155.440.942</u></b>	<b><u>3.008.894.742</u></b>

Chi tiết thu nhập các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong năm như sau:

<b>Năm nay</b>				
<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Tiền lương, thưởng</u>	<u>Thù lao</u>	<u>Tổng thu nhập</u>
Bà Lê Thị Việt Nga	Chủ tịch HĐQT	-	240.000.000	240.000.000
Bà Phạm Thị Hồng Nhung	Ủy viên HĐQT Kiểm Tổng Giám đốc	1.205.440.942	120.000.000	1.325.440.942
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Ủy viên HĐQT	-	120.000.000	120.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Hường	Ủy viên HĐQT	-	120.000.000	120.000.000
Bà Trần Thị Ngọc Bích	Ủy viên HĐQT	-	120.000.000	120.000.000
Bà Trần Thị Trang	Trưởng BKS (Từ nhiệm từ ngày 01/11/2023)	-	100.000.000	100.000.000
Ông Phạm Trung Hiếu	Trưởng BKS (Từ nhiệm từ ngày 08/01/2024)	-	70.000.000	70.000.000
Bà Trịnh Thị Trang	Thành viên BKS	-	60.000.000	60.000.000
<b>Cộng</b>		<b><u>1.205.440.942</u></b>	<b><u>950.000.000</u></b>	<b><u>2.155.440.942</u></b>

<b>Năm trước</b>				
<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Tiền lương, thưởng</u>	<u>Thù lao</u>	<u>Tổng thu nhập</u>
Bà Lê Thị Việt Nga	Chủ tịch HĐQT	-	160.000.000	160.000.000
Ông Mai Hữu Đạt	Chủ tịch HĐQT	-	300.000.000	300.000.000
Ông Nguyễn Thành Trung	Phó Chủ tịch HĐQT	-	150.000.000	150.000.000
Bà Phạm Thị Hồng Nhung	Ủy viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	718.751.942	80.000.000	798.751.942
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Ủy viên HĐQT	-	170.000.000	170.000.000
Bà Nguyễn Mai Phương	Ủy viên HĐQT	-	90.000.000	90.000.000
Ông Bùi Anh Sang	Ủy viên HĐQT	-	90.000.000	90.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Hường	Ủy viên HĐQT	-	80.000.000	80.000.000
Bà Trần Thị Ngọc Bích	Ủy viên HĐQT	-	80.000.000	80.000.000
Bà Trần Thị Trang	Trưởng BKS	-	80.000.000	80.000.000
Bà Nguyễn Hương Nga	Trưởng BKS	-	60.000.000	60.000.000
Bà Trịnh Thị Trang	Thành viên BKS	-	40.000.000	40.000.000
Ông Phạm Trung Hiếu	Thành viên BKS	-	40.000.000	40.000.000
Ông Nguyễn Thanh Tùng	Thành viên BKS	-	30.000.000	30.000.000
Bà Bùi Diệu Út Hương	Thành viên BKS	-	30.000.000	30.000.000
Ông Lò Hồng Hiệp	Tổng Giám đốc	525.142.800	-	525.142.800
Ông Nguyễn Giang Nam	Phó Tổng Giám đốc	285.000.000	-	285.000.000
<b>Cộng</b>		<b><u>1.528.894.742</u></b>	<b><u>1.480.000.000</u></b>	<b><u>3.008.894.742</u></b>

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

Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

---

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty không còn công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan.

### ***Giao dịch với các bên liên quan khác***

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: các Công ty con, Công ty liên kết, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ, các doanh nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty không còn số dư công nợ với các bên liên quan khác.

### **03. 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. Báo cáo bộ phận thứ yếu theo khu vực địa lý.

#### ***Lĩnh vực kinh doanh:***

Công ty và công ty con có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Bán hàng hóa, thành phẩm.
- Kinh doanh dịch vụ khách sạn và cho thuê mặt bằng.
- Bất động sản
- Hoạt động đầu tư và hoạt động khác.



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

Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

Năm 2023	Bán hàng hóa, thành phẩm	Dịch vụ	Bất động sản	Hoạt động đầu tư và hoạt động khác	Loại trừ	Đơn vị tính: VND
						Cộng
- Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	868.098.083.329	114.046.227.320	2.000.000.000	540.544.836	-	984.684.855.485
- Chi phí phân bổ	662.829.370.925	182.395.930.928	5.545.995.838	(48.906.892.455)	-	801.864.405.236
- Lợi nhuận từ hoạt động KD	205.268.712.404	(68.349.703.608)	(3.545.995.838)	49.447.437.291	-	182.820.450.249
- Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn	20.575.620.703	2.115.064.853	5.911.167.226	4.627.121	-	28.606.479.903
- Tổng chi phí khấu hao TSCĐ và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	28.955.032.520	67.002.357.508	74.223.766	156.832.559	-	96.188.446.353
<b>Số dư tại ngày 31/12/2023</b>						
- Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.308.493.949.398	915.361.586.505	454.679.249.154	2.764.850.040.490	(918.242.216.743)	4.525.142.608.804
- Tài sản không phân bổ						242.691.873.453
<b>Tổng tài sản</b>	<b>1.308.493.949.398</b>	<b>915.361.586.505</b>	<b>454.679.249.154</b>	<b>2.764.850.040.490</b>	<b>(918.242.216.743)</b>	<b>4.767.834.482.257</b>
- Nợ phải trả bộ phận	2.049.881.552.272	706.316.630.219	750.823.145.977	6.317.641.045	(351.563.075.963)	3.161.775.893.550
- Nợ phải trả không phân bổ						48.959.757.438
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>2.049.881.552.272</b>	<b>706.316.630.219</b>	<b>750.823.145.977</b>	<b>6.317.641.045</b>	<b>(351.563.075.963)</b>	<b>3.210.735.650.988</b>

*Khu vực địa lý:* Toàn bộ hoạt động của Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

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

Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

**04. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính**

	Giá trị sổ sách			Giá trị hợp lý		
	Số cuối năm	Dự phòng	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm	Số đầu năm
<b>Tài sản tài chính</b>						
Tiền và các khoản tương đương tiền	197.951.313.504	-	734.575.768.905	-	197.951.313.504	734.575.768.905
Phải thu về cho vay	6.000.000.000	(6.000.000.000)	7.400.000.000	(7.400.000.000)	(*)	(*)
Phải thu khách hàng và phải thu khác	190.146.621.510	(139.064.060.712)	230.944.688.857	(137.238.669.956)	(*)	(*)
Đầu tư tài chính ngắn hạn	66.088.676.122	(15.476.895.892)	35.087.134.092	(14.043.645.892)	(*)	(*)
Đầu tư tài chính dài hạn	18.423.700.000	(18.423.700.000)	41.203.700.000	(36.351.266.373)	(*)	(*)
<b>Cộng</b>	<b>478.610.311.136</b>	<b>(178.964.656.604)</b>	<b>1.049.211.291.854</b>	<b>(195.033.582.221)</b>		

**Giá trị sổ sách**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Phải trả cho người bán	26.720.110.945	42.063.749.395
Vay và nợ	1.672.619.195.690	151.231.166.911
Chi phí phải trả	11.410.550.150	16.961.184.514
Các khoản phải trả khác	293.106.516.489	373.100.142.064
<b>Cộng</b>	<b>2.003.856.373.274</b>	<b>583.356.242.884</b>

**Giá trị hợp lý**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	(*)	(*)
	(*)	(*)
	(*)	(*)
	(*)	(*)

(\*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về các xác định giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Do vậy, Công ty không thuyết minh giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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

Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****05. Tài sản đảm bảo và nhận đảm bảo**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, ngoài các tài sản đã mang đi cầm cố, thế chấp như đã thuyết minh tại V.09 và V.15, 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 như sau:

	<b>31/12/2023</b>
	<b>Số lượng cổ phiếu</b>
<b>Cầm cố cổ phiếu của OCH tại:</b>	
Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng <sup>(1)</sup>	7.000.000
Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh <sup>(2)</sup>	8.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc Dân <sup>(3)</sup>	3.987.517
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam <sup>(4)</sup>	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 <sup>(5)</sup>	27.000.000
Công ty Cổ phần Tài chính Phúc Thịnh <sup>(6)</sup>	2.900.000
Công ty Cổ phần Dược phẩm Trung ương 2 <sup>(6)</sup>	2.550.000
<b>Tổng</b>	<b>32.450.000</b>

<sup>(1)</sup> 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 V.21).

<sup>(2)</sup> 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 theo Biên bản cam kết 3 bên số 01/2014/BBCK-3 ngày 29/09/2014.

<sup>(3)</sup> 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 V.21)

<sup>(4)</sup> 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)”.

<sup>(5)</sup> 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 đồng của Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh.

<sup>(6)</sup> 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**

Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****06. Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

***Phải thu khách hàng***

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

***Tiền gửi ngân hàng***

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

**07. Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp và các khoản vay ở mức mà Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng nhu cầu hoạt động của Công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng chưa được chiết khấu như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<b>Từ 1 năm trở xuống</b>	<b>Trên 1 năm đến 5 năm</b>	<b>Trên 5 năm</b>	<b>Cộng</b>
<b>Tại ngày cuối năm</b>				
Phải trả cho người bán	23.356.489.631	3.363.621.314	-	26.720.110.945
Vay và nợ	140.288.028.779	400.000.000.000	1.132.331.166.911	1.672.619.195.690
Chi phí phải trả	11.410.550.150	-	-	11.410.550.150
Các khoản phải trả khác	66.965.375.047	3.725.000.000	222.416.141.442	293.106.516.489
<b>Cộng</b>	<b>242.020.443.607</b>	<b>407.088.621.314</b>	<b>1.354.747.308.353</b>	<b>2.003.856.373.274</b>
<b>Tại ngày đầu năm</b>				
Phải trả cho người bán	38.140.820.441	3.922.928.954	-	42.063.749.395
Vay và nợ	18.900.000.000	7.200.000.000	125.131.166.911	151.231.166.911
Chi phí phải trả	16.961.184.514	-	-	16.961.184.514
Các khoản phải trả khác	173.774.024.173	2.800.000.000	196.526.117.891	373.100.142.064
<b>Cộng</b>	<b>247.776.029.128</b>	<b>13.922.928.954</b>	<b>321.657.284.802</b>	<b>583.356.242.884</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

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

Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất** (tiếp theo)**08. Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

**Rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để có được các lãi suất có lợi nhất và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

**Rủi ro về giá khác**

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái..

**09. Điều chỉnh hồi tố**

Trong năm, Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long – Công ty con của Công ty đã thực hiện rà soát lại các giao dịch phát sinh từ các năm tài chính trước và quyết định điều chỉnh hồi tố số liệu Báo cáo tài chính các năm trước. Theo đó, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương quyết định điều chỉnh hồi tố số liệu do ảnh hưởng bởi số liệu “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm trước” tại Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long. Chi tiết ảnh hưởng đến số liệu so sánh của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

Đơn vị tính: VND

	Mã số	Số liệu theo Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm trước	Số điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh (Trình bày lại)
<b>Bảng cân đối kế toán</b>				
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>	<b>1.923.408.694.333</b>	<b>(36.115.522.222)</b>	<b>1.887.293.172.111</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>	<b>794.787.616.804</b>	<b>(12.741.734.062)</b>	<b>782.045.882.742</b>
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	314.811.918.031	(12.741.734.062)	302.070.183.969
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>	<b>1.128.621.077.529</b>	<b>(23.373.788.160)</b>	<b>1.105.247.289.369</b>
7. Phải trả dài hạn khác	337	720.549.825.665	(23.373.788.160)	697.176.037.505
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>1.063.504.821.569</b>	<b>36.115.522.222</b>	<b>1.099.620.343.791</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>1.063.504.821.569</b>	<b>36.115.522.222</b>	<b>1.099.620.343.791</b>
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	(2.690.707.564.259)	33.951.111.962	(2.656.756.452.297)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a	(2.731.146.188.534)	33.951.111.962	(2.697.195.076.572)
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	622.747.593.916	2.164.410.260	624.912.004.176

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

Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****10. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam, trong đó một số chỉ tiêu được điều chỉnh hồi tố do sai sót kế toán các năm trước (chi tiết tại thuyết minh số VIII.09) và chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu, lãi suy giảm trên cổ phiếu đã được trình bày lại cho phù hợp theo theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, cụ thể:

STT	Nội dung	Số liệu đã trình bày trên BCTC hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022	Số liệu trình bày lại trên BCTC hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2023
1	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	135	122
2	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	135	122

Người lập biểu



Nguyễn Thị Na

Kế toán trưởng



Vũ Xuân Dương

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2024

Tổng Giám đốc



Phạm Hùng Việt