

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.



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 RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
đã được kiểm toán



MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Tổng Giám đốc	2 – 3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 – 5
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	6 – 43
Bảng cân đối kế toán riêng	6 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 – 11
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	12 – 43

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 riêng 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.

Ngành nghề chính của Công ty 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.

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 riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, 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 riêng;
- Lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng.

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 riêng 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 riêng.

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2024

Tổng Giám đốc



Phạm Hùng Việt

Số: 13../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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương được lập ngày 30 tháng 3 năm 2024, từ trang 06 đến trang 43, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của 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 riêng 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 riêng 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 riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính 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 đến:

- Thuyết minh V.05 và Thuyết minh V.17 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng, 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 78.027.802.500 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 riêng của Công ty.
- Thuyết minh V.05 và Thuyết minh V.17 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng, 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 riêng của Công ty.
- Thuyết minh số VIII.11, tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, tài sản ngắn hạn của Công ty nhỏ hơn nợ ngắn hạn là 85.653.972.792 đồng. Điều này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, Công ty đang thực hiện cơ cấu các khoản nợ và đánh giá các dự án đầu tư, hợp tác kinh doanh sẽ tiếp tục được thực hiện triển khai. Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 được lập trên giả định Công ty tiếp tục hoạt động liên tục là phù hợp.
- Thuyết minh số VIII.09 và VIII.10 trong bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng 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.

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 RIÊNG
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		56.300.266.303	121.940.973.995
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	22.944.111.995	28.624.299.444
1.	Tiền	111		481.268.175	1.086.730.985
2.	Các khoản tương đương tiền	112		22.462.843.820	27.537.568.459
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	6.278.675.000	7.711.925.000
1.	Chứng khoán kinh doanh	121	V.02a	21.755.491.533	21.755.491.533
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.02a	(15.476.816.533)	(14.043.566.533)
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		7.729.306.101	54.593.676.816
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	5.750.739.753	18.475.277.754
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	-	30.967.680.234
3.	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
5.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.05	1.978.566.348	7.988.632.847
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.06	-	(2.837.914.019)
8.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV.	Hàng tồn kho	140	V.07	12.781.999.306	24.139.441.489
1.	Hàng tồn kho	141		12.781.999.306	24.139.441.489
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		6.566.173.901	6.871.631.246
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	-	-
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		5.479.955.318	5.785.412.663
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	1.086.218.583	1.086.218.583
4.	Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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 riêng (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B.	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.397.181.940.622	1.347.828.369.501
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		135.293.882.500	135.090.302.500
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.03	-	-
2.	Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.04	-	179.473.550.180
3.	Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
4.	Phải thu dài hạn khác	216	V.05	179.677.130.180	-
5.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219	V.06	(44.383.247.680)	(44.383.247.680)
II.	Tài sản cố định	220		-	8.973.973
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.09	-	2.229.581
	- Nguyên giá	222		1.379.211.818	1.379.211.818
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1.379.211.818)	(1.376.982.237)
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
	- Nguyên giá	225		-	-
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V.10	-	6.744.392
	- Nguyên giá	228		313.750.000	313.750.000
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(313.750.000)	(307.005.608)
III.	Bất động sản đầu tư	230		-	-
1.	Nguyên giá	231		-	-
2.	Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240	V.08	31.754.816.362	33.845.020.387
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		31.754.816.362	33.845.020.387
V.	Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.02b	945.939.206.842	886.396.350.013
1.	Đầu tư vào công ty con	251		1.595.638.684.744	1.595.638.684.744
2.	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		104.228.000.000	104.228.000.000
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(753.927.477.902)	(813.470.334.731)
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		284.194.034.918	292.487.722.628
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	284.194.034.918	292.487.722.628
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3.	Tài sản dài hạn khác	268		-	-
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.453.482.206.925	1.469.769.343.496

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 riêng (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C.	NỢ PHẢI TRẢ	300		964.772.894.242	1.039.724.889.354
I.	Nợ ngắn hạn	310		141.954.239.095	222.818.681.400
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	2.872.844.461	6.700.119.519
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	14.365.733.510	35.035.798.468
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	28.588.599	1.705.891
4.	Phải trả người lao động	314		635.359.495	68.085.474
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	-	24.440.577.507
8.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18	7.271.436.396	7.271.234.135
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	113.811.033.278	149.301.160.406
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12	2.500.000.000	-
12.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		469.243.356	-
II.	Nợ dài hạn	330		822.818.655.147	816.906.207.954
6.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18	254.403.575.579	261.675.231.089
7.	Phải trả dài hạn khác	337	V.17	536.187.346.495	520.503.243.792
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.12	32.227.733.073	34.727.733.073
D.	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		488.709.312.683	430.044.454.142
I.	Vốn chủ sở hữu	410	V.19	488.709.312.683	430.044.454.142
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
4.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.286.825.482	1.286.825.482
5.	Cổ phiếu quỹ	415		(10.000)	(10.000)
8.	Quỹ đầu tư phát triển	418		99.871.176.744	99.871.176.744
10.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		10.830.443.286	10.830.443.286
11.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(2.623.279.122.829)	(2.681.943.981.370)
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(2.682.413.224.726)	(2.705.406.149.149)
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		59.134.101.897	23.462.167.779
II.	Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.453.482.206.925	1.469.769.343.496

Người lập biểu



Nguyễn Thị Na

Kế toán trưởng



Vũ Xuân Dương



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
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	11.525.972.481	18.247.720.141
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		11.525.972.481	18.247.720.141
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.02	8.134.814.524	14.066.535.599
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		3.391.157.957	4.181.184.542
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	1.898.056.776	1.000.806.496
7.	Chi phí tài chính	22	VI.04	(55.468.852.126)	(31.037.284.700)
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		2.640.754.703	2.640.754.703
8.	Chi phí bán hàng	25		-	-
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.07	8.484.073.267	15.539.977.070
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		52.273.993.592	20.679.298.668
11.	Thu nhập khác	31	VI.05	9.230.165.342	3.099.651.442
12.	Chi phí khác	32	VI.06	2.370.057.037	316.782.331
13.	Lợi nhuận khác	40		6.860.108.305	2.782.869.111
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		59.134.101.897	23.462.167.779
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17.	Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		59.134.101.897	23.462.167.779

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2023

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1.	<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		59.134.101.897	23.462.167.779
2.	Điều chỉnh cho các khoản				
-	Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		8.973.973	53.622.911
-	Các khoản dự phòng	03		(56.901.864.051)	(36.878.969.161)
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		192.147.249	(754.196.782)
-	Chi phí lãi vay	06		2.640.754.703	2.640.754.703
-	Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		5.074.113.771	(11.476.620.550)
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		56.484.453.052	2.410.901.663
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		11.357.442.183	9.876.578.580
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(83.754.661.009)	(17.566.345.205)
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		8.293.687.710	10.033.035.619
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	10.676.359.314
-	Tiền lãi vay đã trả	14		(4.999.780.000)	-
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
-	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(7.544.744.293)	3.953.909.421
II.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		-	(222.000.000)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		-	-
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.864.556.844	607.560.166
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		1.864.556.844	385.560.166

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 riêng (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
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		-	-
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	-
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(5.680.187.449)	4.339.469.587
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		28.624.299.444	24.284.829.857
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
	Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		22.944.111.995	28.624.299.444

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 RIÊNG
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 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.

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. Cấu trúc doanh nghiệp

- Danh sách các Công ty con trực tiếp 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 (%)	
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

(*) Các Công ty đã dừng hoạt động và không có hoạt động sản xuất kinh doanh 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 riêng (tiếp theo)

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

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích trực tiếp 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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số nhân viên của Công ty là 16 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 18 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.

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.

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 riêng (tiếp theo)

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.

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết

Công ty con

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

Công ty liên kết

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

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào các Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết được xác định theo giá gốc. Giá gốc bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết liên doanh được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của khoản đầu tư này khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

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

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

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.

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 riêng (tiếp theo)

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.

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.

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 riêng (tiếp theo)

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.

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 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.

11. 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.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

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 kỳ 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.

13. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn hoạt động cho thuê 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.

14. 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 riêng (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, ...).

15. 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.

16. 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.

17. 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.

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

Đơn vị tính: VND

01. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Tiền	481.268.175	1.086.730.985
+ Tiền mặt	-	-
+ Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	481.268.175	1.086.730.985
- Các khoản tương đương tiền (*)	22.462.843.820	27.537.568.459
Cộng	<u>22.944.111.995</u>	<u>28.624.299.444</u>

(*): Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn và kỳ hạn còn lại từ dưới 01 tháng đến 01 tháng tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – Chi nhánh Đống Đa, lãi suất trong năm là từ 2,9%/năm đến 6,2%/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 riêng (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

02. Các khoản đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị hợp lý
+ Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội ^(a)	18.184.066.533	2.707.250.000	(15.476.816.533)	4.140.500.000
+ Công ty Cổ phần Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh	3.571.425.000	(*)	-	(*)
Cộng	21.755.491.533	2.707.250.000	(15.476.816.533)	4.140.500.000

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 này chỉ là tạm thời và Công ty sẽ chuyển nhượng các khoản đầu tư này trong tương lai gần. Do vậy, các khoản đầu tư này được phân loại và trình bày tại khoản mục “Chứng khoán kinh doanh” trên Bảng cân đối kế toán riêng.

^(a) 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 liên kế 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.

^(*) Công ty Cổ phần Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh không phải là công ty đại chúng và niêm yết nên Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm				
	% quyền sở hữu	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	% quyền sở hữu	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào công ty con		1.595.638.684.744	(753.927.477.902)	767.242.408.800		1.595.638.684.744	(813.470.334.731)	889.556.416.000
+ Công ty Cổ phần One Capital Hospitality ^(e)	55,60%	1.100.999.642.844	(334.241.630.920)	767.242.408.800	55,60%	1.100.999.642.844	(395.219.032.822)	889.556.416.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long ^(e)	94,01%	480.465.301.009	(405.512.106.091)	(*)	94,01%	480.465.301.009	(404.122.561.018)	(*)
+ Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại Dương ^(e)	75,05%	11.310.000.000	(11.310.000.000)	(*)	75,05%	11.310.000.000	(11.310.000.000)	(*)
+ Công ty Cổ phần Sở giao dịch hàng hóa INFO ^(e)	100,00%	2.818.740.891	(2.818.740.891)	(*)	100,00%	2.818.740.891	(2.818.740.891)	(*)
+ Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam ^(e)	100,00%	45.000.000	(45.000.000)	(*)	100,00%	45.000.000	-	(*)
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		104.228.000.000	-	-		104.228.000.000	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang ^(e)	21,00%	104.228.000.000	-	(*)	21,00%	104.228.000.000	-	(*)
Cộng		1.699.866.684.744	(753.927.477.902)	767.242.408.800		1.699.866.684.744	(813.470.334.731)	889.556.416.000

(*) 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 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. Riêng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (mã chứng khoán OCH), giá trị hợp lý tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 01 tháng 01 năm 2023 lần lượt là 767.242.408.800 đồng và 889.556.416.000 đồng được xác định theo giá đóng cửa trên Sàn HNX.

^(e) Công ty thực hiện trích lập dự phòng đối với các công ty con của Công ty gồm: Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại Dương, Công ty Cổ phần Sở giao dịch hàng hóa INFO, Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam dựa trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 (do đơn vị tự lập).

^(e) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, tổng số cổ phiếu OCH của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality mà Công ty đang sở hữu là 111.194.552 cổ phiếu, trong đó 38.327.419 cổ phiếu đã được Công ty sử dụng mang đi cầm cố (chi tiết xem tại thuyết minh VIII.05). Công ty đang đánh giá giá trị thuần của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần One Capital Hospitality – Công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 dựa trên số liệu từ Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của OCH.

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 riêng (tiếp theo)

^(b) Công ty đang đánh giá giá trị thuần của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (OTL) - Công ty con của Công ty, dựa trên số liệu từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 của OTL do đơn vị tự lập.

^(c) Ngày 18 tháng 08 năm 2019, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt chủ trương giải thể Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD và Công ty Cổ phần Sở giao dịch Hàng hóa INFO. Tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đang tiến hành các thủ tục có liên quan theo quy định của pháp luật.

^(d) 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.

Đơn vị tính: VND

03. Phải thu của khách hàng

	Giá trị	Số cuối năm	Dự phòng	Giá trị	Số đầu năm
<i>a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn</i>	5.750.739.753	-	-	18.475.277.754	-
- Công ty Cổ phần Bánh Givral	-	-	-	508.307.414	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà	-	-	-	12.015.448.545	-
- Phải thu khách hàng mua căn hộ	5.497.243.103	-	-	5.556.005.383	-
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	253.496.650	-	-	395.516.412	-
<i>b. Phải thu của khách hàng dài hạn</i>	-	-	-	-	-
Cộng	5.750.739.753	-	-	18.475.277.754	-

Trong đó:

	Giá trị	Số cuối năm	Dự phòng	Giá trị	Số đầu năm
- Phải thu của khách hàng ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.02)	-	-	-	508.307.414	-
Cộng	-	-	-	508.307.414	-

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 riêng (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm		Dự phòng	Giá trị	Số đầu năm	Dự phòng	Giá trị	Số đầu năm
	Giá trị	Số cuối năm	Số đầu năm	Giá trị						
04. Trả trước cho người bán										
<i>a. Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>										
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội		-		30.967.680.234						
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà		-		22.476.949.700						
- Trả trước cho người bán ngắn hạn khác		-		8.289.079.493						
<i>b. Trả trước cho người bán dài hạn</i>		-		201.651.041						
- Công ty TNHH VNT (*)		-		179.473.550.180						
- Công ty Cổ phần Licogi 19 (*)		-		78.027.802.500						
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (*)		-		57.000.000.000						
Cộng		-		44.445.747.680						
		-		210.441.230.414						
(*) Trình bày lại sang khoản phải thu khác dài hạn sau khi đánh giá lại các khoản công nợ.										
05. Phải thu khác										
<i>a. Ngắn hạn</i>										
- Tạm ứng	1.978.566.348								7.988.632.847	(2.837.914.019)
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.143.706.439								492.150.000	-
- Phải thu khác									340.000.000	-
+ Bà Nguyễn Thị Dung	834.859.909								7.156.482.847	(2.837.914.019)
+ Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN Đống Đa	180.136.548								5.365.828.037	(2.837.914.019)
+ Các khoản phải thu khác	654.723.361								146.636.616	-
<i>b. Dài hạn</i>	179.677.130.180								1.644.018.194	-
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	203.580.000								(44.383.247.680)	-
- Phải thu khác	179.473.550.180								(44.383.247.680)	-
+ Công ty TNHH VNT (a)	78.027.802.500								-	-
+ Công ty Cổ phần Licogi 19 (b)	57.000.000.000								-	-
+ Công ty Cổ phần Giấy da và Mây mặc xuất khẩu (c)	44.383.247.680								(44.383.247.680)	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	62.500.000								-	-
Cộng	181.655.696.528								7.988.632.847	(2.837.914.019)

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 riêng (tiếp theo)

(e) Khoản góp vốn hợp tác vào Công ty TNHH VNT với số tiền 78.027.802.500 đồng 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 Thăng Long (Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương) 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. 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 (f), Thuyết minh V.17). 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 đền 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 thông 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.08). 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 (g), Thuyết minh V.17). 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.

(e) Đây là 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 riêng (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm (trình bày lại)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
06. Nợ xấu				
<i>a. Ngắn hạn</i>				
+ Bà Nguyễn Thị Dung (*)	-	-	5.365.828.037	2.527.914.018
<i>b. Dài hạn</i>				
+ Công ty Cổ phần Giấy da và May mặc xuất khẩu	44.383.247.680	-	44.383.247.680	-
Cộng	44.383.247.680	-	49.749.075.717	2.527.914.018

(*) Công ty đã quyết định trích lập dự phòng và chuyển theo dõi ngoại bảng đối với khoản công nợ phải thu này theo biên bản đánh giá của hội đồng thẩm định đã được Hội đồng quản trị thông qua.

07. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	12.781.999.306	-	24.139.441.489	-
Cộng	12.781.999.306	-	24.139.441.489	-
(*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:				
- Dự án công trình Trung tâm hội nghị 800 chỗ - Khách sạn Phương Đông	-	-	5.919.952.503	-
- Dự án StarCity Lê Văn Lương	12.781.999.306	-	13.268.640.000	-
- Dự án Nam Đàn Plaza	-	-	3.527.157.992	-
- Dự án khác	-	-	1.423.690.994	-
Tổng cộng	12.781.999.306	-	24.139.441.489	-

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 riêng (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

08. Tài sản dở dang dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</i>	31.754.816.362	33.845.020.387
+ Dự án Licogi 19 ^(a)	13.786.820.216	13.731.265.507
+ Dự án 25 Trần Khánh Dư ^(b)	16.468.231.409	16.644.107.909
+ Dự án công viên Hồ điều hòa ^(c)	1.499.764.737	1.499.764.737
+ Các dự án khác	-	1.969.882.234
Cộng	31.754.816.362	33.845.020.387

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, căn cứ vào các thông tin mà Công ty có được tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng, Công ty đã thực hiện đánh giá một cách thận trọng tính khả thi và tính hiệu quả các Dự án. Cụ thể như sau:

^(a) 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 tổn 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.

^(b) 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 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 tổn thất nào liên quan đến khoản đầu tư tại Dự án này.

^(c) Như đã trình bày tại mục VI.05a, 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.

09. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
I. Nguyên giá			
<i>Số dư đầu năm</i>	1.265.781.818	113.430.000	1.379.211.818
<i>Số dư cuối năm</i>	1.265.781.818	113.430.000	1.379.211.818
II. Giá trị hao mòn lũy kế			
<i>Số dư đầu năm</i>	1.265.781.818	111.200.419	1.376.982.237
- Khấu hao trong năm	-	2.229.581	2.229.581
<i>Số dư cuối năm</i>	1.265.781.818	113.430.000	1.379.211.818
III. Giá trị còn lại			
<i>1. Tại ngày đầu năm</i>	-	2.229.581	2.229.581
<i>2. Tại ngày cuối năm</i>	-	-	-

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng là 1.379.211.818 đồng.

Đơn vị tính: VND

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
I. Nguyên giá		
<i>Số dư đầu năm</i>	313.750.000	313.750.000
- Mua trong năm	-	-
<i>Số dư cuối năm</i>	313.750.000	313.750.000
II. Giá trị hao mòn lũy kế		
<i>Số dư đầu năm</i>	307.005.608	307.005.608
- Khấu hao trong năm	6.744.392	6.744.392
<i>Số dư cuối năm</i>	313.750.000	313.750.000
III. Giá trị còn lại		
<i>1. Tại ngày đầu năm</i>	6.744.392	6.744.392
<i>2. Tại ngày cuối năm</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 313.750.000 đồng.

11. Chi phí trả trước

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>a. Ngắn hạn</i>	-	-
<i>b. Dài hạn</i>	284.194.034.918	292.487.722.628
- Chi phí thuê dài hạn Trung tâm Thương mại tại làng Quốc tế Thăng Long ⁽¹⁾	143.872.727.880	147.860.918.904
- Chi phí thuê dài hạn Trung tâm Thương mại Ninh Bình Plaza ⁽²⁾	42.307.094.746	43.705.694.492
- Chi phí thuê dài hạn VNT Tower 19 Nguyễn Trãi ⁽³⁾	71.799.311.865	73.865.508.614
- Chi phí xây dựng và sửa chữa chợ Nhật Tân ⁽⁴⁾	9.219.968.515	9.456.377.959
- Chi phí thuê dài hạn tại Starcity Lê Văn Lương ⁽⁵⁾	12.623.517.560	12.968.939.394
- Chi phí thuê dài hạn tại tòa nhà 25 Tân Mai ⁽⁶⁾	4.364.429.964	4.464.425.692
- Các khoản khác	6.984.388	165.857.573
Cộng	284.194.034.918	292.487.722.628

⁽¹⁾ Hợp đồng cho thuê mặt bằng dài hạn giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương về việc cho thuê toàn bộ 02 khu thương mại có diện tích lần lượt là 8.124,08 m² và 211,4 m² 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.

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 riêng (tiếp theo)

(2) Hợp đồng thuê diện tích mặt bằng tầng 1 (diện tích 1.906 m²) và tầng 2 (diện tích 800 m²) 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.

(3) Hợp đồng thuê sàn thương mại giữa Công ty TNHH VNT và Công ty về việc Công ty thuê toàn bộ diện tích sàn dùng làm trung tâm thương mại từ tầng 1 đến tầng 4 tòa nhà VNT TOWER tại số 19, Nguyễn Trãi, phường Khương Trung, Thanh Xuân, Hà Nội. Tổng diện tích sàn thương mại là 3.219 m². 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).

(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 750m² 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 m². 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 thuê mặt bằng dài hạn giữa Công ty Cổ phần Licogi 19 và Công ty về việc cho thuê 491,8 m² tầng 2 của toà 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 Toà nhà. Thời hạn thuê: cho đến khi hết thời hạn thuê đất theo Giấy chứng nhận sử dụng nhà đất của Công ty Cổ phần Licogi 19 và mọi thời gian được gia hạn sau đó (nếu có).

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 riêng (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

12. Vay và nợ thuế tài chính

	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
a. Vay ngắn hạn	-	-	2.500.000.000	-	2.500.000.000	2.500.000.000
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	2.500.000.000	-	2.500.000.000	2.500.000.000
+ Công ty Cổ phần Viptour - Togi (i)	-	-	2.500.000.000	-	2.500.000.000	2.500.000.000
b. Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	34.727.733.073	34.727.733.073	-	-	32.227.733.073	32.227.733.073
b.1 Vay dài hạn	34.727.733.073	34.727.733.073	-	2.500.000.000	32.227.733.073	32.227.733.073
- Vay đối tượng khác	34.727.733.073	34.727.733.073	-	2.500.000.000	32.227.733.073	32.227.733.073
+ Công ty Cổ phần Viptour - Togi (i)	34.727.733.073	34.727.733.073	-	2.500.000.000	32.227.733.073	32.227.733.073
Cộng	34.727.733.073	34.727.733.073	2.500.000.000	2.500.000.000	34.727.733.073	34.727.733.073

⁽ⁱ⁾ Khoản vay Công ty Cổ phần Viptour - Togi (bên liên quan của Công ty) theo Hợp đồng vay vốn số 2708/2013/HĐV/VT-OGC ngày 27/8/2013 để bổ sung vốn lưu động. Số tiền vay là 46.380.000.000 đồng, thời hạn vay là 06 tháng kể từ ngày chuyển tiền vay và có thể kéo dài theo thỏa thuận của hai bên, lãi suất vay là 8%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng tín chấp. Khoản vay đã được gia hạn đến ngày 31/12/2026 theo Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 22 tháng 03 năm 2022. Theo đó, lãi suất vay là 7,5%/năm kể từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2026. Dư nợ gốc tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 34.727.733.073 đồng, trong đó số dư nợ gốc dài hạn đến hạn phải trả là 2.500.000.000 đồng.

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

Đơn vị tính: VND

13. 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
<i>a. Phải trả người bán ngắn hạn</i>				
- Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - Công ty TNHH	2.872.844.461	2.872.844.461	6.700.119.519	6.700.119.519
- Công ty TNHH MTV - Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC	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	940.670.171	940.670.171	940.670.171	940.670.171
- Phải trả ngắn hạn cho các người bán khác	400.000.000	400.000.000	783.573.871	783.573.871
	121.608.050	121.608.050	3.565.309.237	3.565.309.237
<i>b. Phải trả người bán dài hạn</i>	-	-	-	-
Cộng	2.872.844.461	2.872.844.461	6.700.119.519	6.700.119.519

14. Người mua trả tiền trước

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i>				
- Khách hàng mua căn hộ trả trước tiên	14.365.733.510	14.365.733.510	35.035.798.468	35.035.798.468
- Công ty Cổ phần DL Dầu khí Phương Đông	14.365.733.510	14.365.733.510	14.667.005.284	14.667.005.284
- Ngân hàng TM TNHH MTV Đại Dương	-	-	13.705.514.600	13.705.514.600
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	-	-	6.630.600.000	6.630.600.000
	-	-	32.678.584	32.678.584
<i>b. Người mua trả tiền trước dài hạn</i>	-	-	-	-
Cộng	14.365.733.510	14.365.733.510	35.035.798.468	35.035.798.468

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 riêng (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.086.218.583	-	-	-	1.086.218.583	-
- Thuế thu nhập cá nhân	-	1.705.891	539.516.312	512.633.604	-	28.588.599
- Phí, lệ phí và các khoản khác	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
Cộng	1.086.218.583	1.705.891	543.516.312	516.633.604	1.086.218.583	28.588.599

	Số cuối năm	Số đầu năm
16. Chi phí phải trả		
<i>a. Ngân hạn</i>		
- Chi phí lãi vay	-	24.440.577.507
- Các khoản trích trước khác	-	24.366.854.770
<i>b. Dài hạn</i>	-	73.722.737
Cộng	-	24.440.577.507

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 riêng (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

17. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	113.811.033.278	149.301.160.406
- Kinh phí công đoàn	119.768.889	92.567.489
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	374.495.400
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	113.654.975.931	148.834.097.517
+ Công ty Cổ phần Giáo dục quốc tế Thần Đồng ^(a)	36.008.500.000	36.008.500.000
+ Công ty TNHH Gió Hát ^(b)	36.090.811.985	36.090.811.985
+ Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà ^(c)	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 Cổ phần Tư vấn Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà	-	3.533.422.555
+ Công ty Cổ phần BSC Việt Nam ^(d)	6.131.655.786	6.131.655.786
+ Lãi vay tới hạn phải trả Ngân hàng TMCP Quốc dân ^(e)	6.000.220.000	-
+ Các khoản khác	1.050.000.000	5.869.030.143
b. Dài hạn	536.187.346.495	520.503.243.792
- Nhận hợp tác đầu tư và các khoản khác	491.704.483.804	491.109.590.574
+ Công ty Cổ phần Giáo dục và Quốc tế Thần Đồng ^(a)	200.000.000.000	200.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội ^(b)	220.500.000.000	220.500.000.000
+ Công ty TNHH Gió Hát ^(b)	70.067.483.056	70.067.483.056
+ Các đối tượng khác	1.137.000.748	542.107.518
- Chi phí lãi vay	44.482.862.691	29.393.653.218
+ Công ty Cổ phần Viptour – Togi ^(d)	26.089.209.473	-
+ Ngân hàng TMCP Quốc dân ^(e)	18.393.653.218	29.393.653.218
Cộng	649.998.379.773	669.804.404.198

^(a) 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.

^(b) 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.

^(c) 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.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

(c) 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.

(d) 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 (a) thuyết minh số V.05). 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.

(e) Phản ánh khoản tiền nhận góp vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội vào dự án “Đầu tư, xây dựng và kinh doanh tòa nhà hỗn hợp văn phòng và căn hộ” tại khu đất có diện tích khoảng 4.632 m² đường Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, Hà Nội (xem thêm mục (b) thuyết minh số V.05). 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.

(f) Phản ánh khoản phải trả Công ty Cổ phần Viptour – Togi về chi phí lãi vay của khoản vay theo Hợp đồng vay vốn số 2708/2013/HĐV/VT-OGC ngày 27/8/2013 như đã trình bày tại mục (i), thuyết minh V.12. Khoản lãi vay được gia hạn đến ngày 31/12/2026.

*Đơn vị tính: VND***18. Doanh thu chưa thực hiện**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Ngắn hạn	7.271.436.396	7.271.234.135
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Wincommerce	5.523.915.060	5.523.915.036
- Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh	112.781.952	112.781.952
- Công ty Cổ phần Bánh Givral	1.525.987.092	1.525.987.092
- Công ty TNHH Thiết bị Y tế Sơn Dương	108.752.292	108.550.050
b. Dài hạn	254.403.575.579	261.675.231.089
- 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
- Công ty Cổ phần Bánh Givral	51.545.844.798	53.071.831.883
Cộng	261.675.011.975	268.946.465.224

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 riêng (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

19. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	99.871.176.744	10.830.443.286	(2.705.406.149.149)	406.582.286.363
Lãi/(Lỗ) trong năm trước	-	-	-	-	-	23.462.167.779	23.462.167.779
Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-
Phân phối lợi nhuận năm trước	-	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm trước	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	99.871.176.744	10.830.443.286	(2.681.943.981.370)	430.044.454.142
Lãi/(Lỗ) trong năm	-	-	-	-	-	59.134.101.897	59.134.101.897
Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
Giảm vốn trong năm	-	-	-	-	-	-	-
Phân phối lợi nhuận ^(a)	-	-	-	-	-	(469.243.356)	(469.243.356)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	99.871.176.744	10.830.443.286	(2.623.279.122.829)	488.709.312.683

^(a) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 06 năm 2023, Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2022 như sau:

	Năm nay
Quỹ khen thưởng phúc lợi	469.243.356
Tổng phân phối lợi nhuận	469.243.356

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 riêng (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
Cộng	3.000.000.000.000	100	3.000.000.000.000	100

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>	300.000.000	300.000.000
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	1	1
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1	1
+ <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>	299.999.999	299.999.999
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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

20. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán**a. Nợ khó đòi đã xử lý**

Tên đối tượng	Năm xử lý	Đơn vị tính: VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về cho vay ngắn hạn		1.143.933.229.981	1.154.283.169.169
Công ty CP TM & Đầu tư Mạnh Hà	2021	480.782.169.169	480.782.169.169
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	2021	370.150.060.812	380.500.000.000
Công ty TNHH Gió Hát	2021	199.001.000.000	199.001.000.000
Công ty CP Bảo Linh	2021	75.000.000.000	75.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phú Nguyên	2021	19.000.000.000	19.000.000.000
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		81.273.856.974	81.733.555.661
Công ty CP Robot Tosy	2021	27.823.311.313	28.283.010.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	2021	20.635.963.722	20.635.963.722
Công ty TNHH TMDV & SX Phi Kha Miền Bắc	2021	5.344.267.999	5.344.267.999
Công ty CP Vinafacade	2021	5.522.659.768	5.522.659.768
Công ty CP Đầu tư Văn Phú Building	2021	5.707.549.314	5.707.549.314
Công ty TNHH Vật Tư Kim Khí Hưng Yên	2021	5.096.125.835	5.096.125.835

CÔNG TY 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 riêng (tiếp theo)

<i>Đơn vị tính: VND</i>			
Tên đối tượng	Năm xử lý	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty CP truyền thông TVSHOPPING	2021	2.337.931.029	2.337.931.029
Công ty CP Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương	2021	3.492.500.351	3.492.500.351
Nguyễn Thị Tuyết	2021	2.500.000.000	2.500.000.000
Các đối tượng khác	2021	2.813.547.643	2.813.547.643
Phải thu ngắn hạn khác		919.801.317.758	913.723.089.585
Lưu Duy Hưng	2023	835.000.000	-
Nguyễn Thị Dung	2023	5.365.828.037	-
Dương Thùy Chi	2023	577.400.136	-
Công ty CP Bình Dương Xanh	2021	270.150.000.000	270.150.000.000
Công ty TNHH VNT	2021	181.971.117.854	181.971.117.854
Công ty TNHH Phát triển TM và Đầu tư Việt Nam	2021	56.768.170.073	56.768.170.073
Công ty CP đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	2021	58.929.396.402	58.929.396.402
Công ty CP TM & Đầu tư Mạnh Hà	2021	40.928.235.832	40.928.235.832
Công ty TNHH Gió Hát	2021	22.866.062.385	22.866.062.385
Công ty CP Bảo Linh	2021	7.236.369.444	7.236.369.444
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phú Nguyễn	2021	7.085.149.998	7.085.149.998
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Thương mại BMC Hà Nội	2021	28.002.299.999	28.002.299.999
Đầu tư vào Dự án 317 Trường Chinh của Cty BMC	2021	904.349.500	904.349.500
Công ty CP Đầu Tư Lam Hồng	2021	35.515.056.108	35.515.056.108
DA 25 Trần Khánh Dư - Bộ Tư Lệnh Bộ	2021	2.132.720.000	2.132.720.000
Đội Biên Phòng			
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 Nguyễn	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
Tài sản thiếu chờ xử lý		3.508.248.253	3.508.248.253
Trả trước cho người bán ngắn hạn		176.637.298.868	168.146.568.334
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	2021	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		2.311.333.385	2.311.333.385



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 riêng (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Tên đối tượng	Năm xử lý	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán dài hạn	2021	258.013.998.565	258.013.998.565
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	2011	40.017.888.881	40.017.888.881
Cộng		2.583.167.950.399	2.579.408.629.567

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	5.000.000.000
- Doanh thu cho thuê mặt bằng	11.525.972.481	12.337.980.932
- Doanh thu hoạt động khác	-	909.739.209
Cộng	11.525.972.481	18.247.720.141

Trong đó:

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu đối với các bên liên quan (chi tiết xem thuyết minh VIII.02)	1.525.987.092	2.333.217.210
- Doanh thu cho thuê mặt bằng	1.525.987.092	1.525.987.092
- Doanh thu khác	-	807.230.118

02. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	9.876.578.580
- Giá vốn cho thuê mặt bằng	8.134.814.524	8.134.955.979
- Giá vốn hoạt động khác	-	909.368.602
- Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(4.854.367.562)
Cộng	8.134.814.524	14.066.535.599

03. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.301.628.801	754.211.100
- Lãi bán chứng khoán kinh doanh	-	246.595.396
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	596.427.975	-
Cộng	1.898.056.776	1.000.806.496

04. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền vay	2.640.754.703	2.640.754.703
- Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư	(60.977.401.902)	(74.636.757.822)
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	1.184.476.215
- Trích lập dự phòng các khoản đầu tư	2.867.795.073	39.774.242.204
Cộng	(55.468.852.126)	(31.037.284.700)

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 riêng (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

05. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Xử lý công nợ	9.108.298.807	-
- Điều chỉnh thu nhập các dự án đã quyết toán	-	2.397.911.784
- Tiền phạt thu được	37.368.292	-
- Các khoản khác	84.498.243	701.739.658
Cộng	<u>9.230.165.342</u>	<u>3.099.651.442</u>

06. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Xử lý công nợ	2.297.281.855	-
- Các khoản khác	72.775.182	316.782.331
Cộng	<u>2.370.057.037</u>	<u>316.782.331</u>

07. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u> <u>(Trình bày lại)</u>
- Chi phí nhân viên quản lý	5.714.215.029	6.188.229.581
- Chi phí đồ dùng văn phòng	151.821.850	382.326.924
- Chi phí khấu hao TSCĐ	8.973.973	53.622.911
- Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	4.000.000
- Chi phí dự phòng	1.207.742.778	2.837.914.019
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.376.891.429	6.073.883.635
- Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	20.428.208	-
Cộng	<u>8.484.073.267</u>	<u>15.539.977.070</u>

08. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>
- Chi phí nhân công	5.714.215.029
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.973.973
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.511.705.953
- Chi phí khác bằng tiền	176.250.058
- Chi phí dự phòng	1.207.742.778
Cộng	<u>16.618.887.791</u>

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

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 riêng (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:

Đơn vị tính: VND

	<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
Cộng	<u>2.155.440.942</u>	<u>3.008.894.742</u>

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

Năm nay

Họ và tên	Chức vụ	Tiền lương, thưởng	Thù lao	Tổng thu nhập
Bà Lê Thị Việt Nga	Chủ tịch HĐQT	-	240.000.000	240.000.000
Bà Phạm Thị Hồng Nhung	Ủy viên HĐQT kiêm 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
Cộng		<u>1.205.440.942</u>	<u>950.000.000</u>	<u>2.155.440.942</u>

Năm trước

Họ và tên	Chức vụ	Tiền lương, thưởng	Thù lao	Tổng thu nhập
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 Hường	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
Cộng		<u>1.528.894.742</u>	<u>1.480.000.000</u>	<u>3.008.894.742</u>

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 riêng (tiếp theo)**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.

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (OCH)	Công ty con
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Công ty con của OCH
Công ty Cổ phần Viptour- Togi	Công ty con của OCH

Đơn vị tính: VND

Các nghiệp vụ phát sinh trong năm giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	6.478.888	-
- Công ty Cổ phần Bánh Givral	6.478.888	-
Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng	1.525.987.092	1.525.987.092
- Công ty Cổ phần Bánh Givral	1.525.987.092	1.525.987.092
Doanh thu khác	-	807.230.118
- Công ty Cổ phần Bánh Givral	-	807.230.118
Lãi vay phải trả	2.640.754.703	2.640.754.703
- Công ty Cổ phần Viptour - Togi	2.640.754.703	2.640.754.703

Tại ngày kết thúc năm tài chính, số dư công nợ với các bên liên quan khác như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khách hàng ngắn hạn	-	508.307.414
Công ty Cổ phần Bánh Givral	-	508.307.414
Cộng nợ phải thu	-	508.307.414
Doanh thu chưa thực hiện	53.071.831.890	54.597.818.980
Công ty Cổ phần Bánh Givral (Ngắn hạn)	1.525.987.092	1.525.987.092
Công ty Cổ phần Bánh Givral (Dài hạn)	51.545.844.798	53.071.831.888
Vay và nợ ngắn hạn	2.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	2.500.000.000	-
Phải trả khác ngắn hạn	26.089.209.473	-
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	26.089.209.473	-
Vay và nợ dài hạn	32.227.733.073	34.727.733.073
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	32.227.733.073	34.727.733.073
Chi phí phải trả	-	24.366.854.770
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	-	24.366.854.770
Cộng nợ phải trả	60.816.942.546	59.094.587.843

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 dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ về hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Công ty.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNGSố 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (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	Giá trị ghi sổ	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính						
Tiền và các khoản tương đương tiền	22.944.111.995	-	28.624.299.444	-	22.944.111.995	28.624.299.444
Phải thu khách hàng và phải thu khác	6.585.599.662	-	25.631.760.601	(2.837.914.019)	(*)	(*)
Đầu tư tài chính ngắn hạn	21.755.491.533	(15.476.816.533)	21.755.491.533	(14.043.566.533)	(*)	(*)
Đầu tư tài chính dài hạn	104.228.000.000	-	104.228.000.000	-	(*)	(*)
Cộng	155.513.203.190	(15.476.816.533)	180.239.551.578	(16.881.480.552)	22.944.111.995	28.624.299.444

Giá trị sổ sách

Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
2.872.844.461	6.700.119.519	(*)	(*)
34.727.733.073	34.727.733.073	(*)	(*)
-	24.440.577.507	(*)	(*)
94.810.239.225	81.478.369.220	(*)	(*)
132.410.816.759	147.346.799.319		

Nợ phải trả tài chính

Phải trả cho người bán	2.872.844.461	6.700.119.519	(*)
Vay và nợ thuê tài chính	34.727.733.073	34.727.733.073	(*)
Chi phí phải trả	-	24.440.577.507	(*)
Các khoản phải trả khác	94.810.239.225	81.478.369.220	(*)
Cộng	132.410.816.759	147.346.799.319	

(*) 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 cách 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 riêng (tiếp theo)

05. Tài sản đảm bảo

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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:

	31/12/2023
	Số lượng cổ phiếu
Cầm cố cổ phiếu của OCH tại:	
Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng ⁽¹⁾	7.000.000
Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh ⁽²⁾	8.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc Dân ⁽³⁾	3.987.517
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ⁽⁴⁾	19.339.902
Tổng	38.327.419
Nhận cầm cố cổ phiếu:	
Công ty Cổ phần Tài chính và Đầu tư Gia Phát ⁽⁵⁾	27.000.000
Công ty Cổ phần Tài chính Phúc Thịnh ⁽⁶⁾	2.900.000
Công ty Cổ phần Dược phẩm Trung ương 2 ⁽⁶⁾	2.550.000
Tổng	32.450.000

⁽¹⁾ Công ty đã sử dụng 7 triệu cổ phiếu OCH thuộc sở hữu của Công ty để đảm bảo cho hợp đồng vay ngắn hạn giữa Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng và Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương - Chi nhánh Hà Nội liên quan đến khoản tiền nhận góp vốn từ Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng để cùng thực hiện Dự án “Xây dựng công viên hồ điều hòa thuộc khu đô thị Tây Nam Hà Nội” (chi tiết tại Thuyết minh V.17).

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

⁽³⁾ Công ty sử dụng 3.987.517 cổ phiếu OCH thuộc sở hữu của Công ty để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ khoản lãi vay còn lại chưa thanh toán cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân (chi tiết tại thuyết minh V.17)

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

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

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

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.

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 riêng (tiếp theo)**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 Ban 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>			
	<u>Từ 1 năm trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>	<u>Cộng</u>
Tại ngày cuối năm				
Phải trả cho người bán	2.872.844.461	-	-	2.872.844.461
Vay và nợ	2.500.000.000	32.227.733.073	-	34.727.733.073
Chi phí phải trả	-	-	-	-
Các khoản phải trả khác	49.190.375.786	45.619.863.439	-	94.810.239.225
Cộng	54.563.220.247	77.847.596.512	-	132.410.816.759
Tại ngày đầu năm				
Phải trả cho người bán	6.700.119.519	-	-	6.700.119.519
Vay và nợ	-	34.727.733.073	-	34.727.733.073
Chi phí phải trả	24.440.577.507	-	-	24.440.577.507
Các khoản phải trả khác	51.542.608.484	29.935.760.736	-	81.478.369.220
Cộng	82.683.305.510	64.663.493.809	-	147.346.799.319

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.

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.

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 riêng (tiếp theo)**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 “Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn” 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:

	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)
Bảng cân đối kế toán				
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200	1.316.587.562.938	31.240.806.563	1.347.828.369.501
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	855.155.543.450	31.240.806.563	886.396.350.013
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	254	(844.711.141.294)	31.240.806.563	(813.470.334.731)
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270	1.438.528.536.933	31.240.806.563	1.469.769.343.496
I. Nợ ngắn hạn	310	199.444.893.240	23.373.788.160	222.818.681.400
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	125.927.372.246	23.373.788.160	149.301.160.406
II. Nợ dài hạn	330	840.279.996.114	(23.373.788.160)	816.906.207.954
7. Phải trả dài hạn khác	337	543.877.031.952	(23.373.788.160)	520.503.243.792
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	398.803.647.579	31.240.806.563	430.044.454.142
I. Vốn chủ sở hữu	410	398.803.647.579	31.240.806.563	430.044.454.142
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	(2.713.184.787.933)	31.240.806.563	(2.681.943.981.370)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a	(2.736.646.955.712)	31.240.806.563	(2.705.406.149.149)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440	1.438.528.536.933	31.240.806.563	1.469.769.343.496

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).

11. Thông tin về hoạt động liên tục

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, tài sản ngắn hạn của Công ty nhỏ hơn nợ ngắn hạn là 85.653.972.792 đồng. Điều này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, Tổng Giám đốc cam kết thực hiện cơ cấu các khoản nợ, đánh giá rằng các dự án đầu tư, hợp tác kinh doanh sẽ tiếp tục được thực hiện triển khai. Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 được lập trên giả định Công ty tiếp tục hoạt động liên tục là phù hợp.

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