

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét  
cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2021

## MỤC LỤC

	<b>Trang</b>
<b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	2 - 4
<b>BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ</b>	5 - 7
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ</b>	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	11
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 - 57

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

### **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2021.

#### **Khái quát về Công ty**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102278484 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu số 0103017634 ngày 31/05/2007, đăng ký chứng nhận doanh nghiệp thay đổi lần thứ mười bảy số 0102278484 ngày 07/06/2019. Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ: 3.000.000.000.000 VND

Số lượng cổ phiếu: 300.000.000 cổ phiếu

Mệnh giá: 10.000 VND

Mã chứng khoán: OGC

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

Văn phòng đại diện của Công ty tại tầng 03 tòa nhà Grandeur Palace – Giảng Võ, 138 B Giảng Võ, phường Kim Mã, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

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

- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh sàn giao dịch Bất động sản (trừ định giá bất động sản);
- Kinh doanh trung tâm thương mại.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong kỳ kế toán và cho đến thời điểm lập báo cáo này gồm:

##### **Hội đồng Quản trị**

Ông Mai Hữu Đạt	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Thành Trung	Phó chủ tịch HĐQT
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Mai Phương	Thành viên HĐQT
Ông Bùi Anh Sang	Thành viên HĐQT

##### **Ban Kiểm soát**

Bà Nguyễn Hương Nga	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Nguyễn Thanh Tùng	Thành viên Ban kiểm soát
Bà Bùi Diệu Út Hường	Thành viên Ban kiểm soát

##### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Lò Hồng Hiệp	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Dung	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Giang Nam	Phó Tổng Giám đốc



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

---

### **Đại diện pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ kế toán và đến thời điểm lập Báo cáo này là Ông Mai Hữu Đạt - Chủ tịch HĐQT.

### **Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam – Chi nhánh Phía Bắc được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2021 của Công ty.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kỳ kế toán. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc cam kết:

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

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

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

### **Cam kết khác**

Ban Tổng Giám đốc cam kết tuân thủ việc công bố thông tin theo Thông tư 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty Đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

### **Phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Hội đồng Quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

487  
TY  
VN  
IG  
HA

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

---

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



---

**Lò Hồng Hiệp**

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 27 tháng 08 năm 2021

Người đại diện pháp luật



---

**Mai Hữu Đạt**

Chủ tịch Hội đồng Quản trị







Số: 062/2021/BCSXHN – PB.00416

## BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 27 tháng 08 năm 2021, từ trang 08 đến trang 57, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/06/2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ

Như Công ty trình bày tại thuyết minh số 5.3.1(6), 5.3.2(7,9,12), 5.4(ii), 5.15.1(ii), 5.5.1(5,13,14,15) tại thời điểm 30/6/2021 Công ty có các khoản nợ phải thu, khoản góp vốn cho các đối tác để triển khai dự án đầu tư và khoản cho vay, tài sản thiếu chờ xử lý và các khoản đầu tư khác với tổng số dư nợ gốc là 1.039.039.599.625 đồng, số dự phòng là 295.600.382.303 đồng, giá trị thuần của tài sản sau bù trừ số dư nợ phải trả và trích lập dự phòng là 408.367.400.333 đồng. Chúng tôi không thể thu thập được đầy bằng chứng thích hợp để đánh giá khả năng thu hồi cũng như khả năng tiếp tục thực hiện và thu được lợi ích kinh tế trong tương lai của các khoản phải thu/góp vốn/cho vay/đầu tư khác này cũng như không thể thực hiện được các thủ tục thay thế để đánh giá giá trị dự phòng cần phải trích lập. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số dư nợ gốc, dự phòng phải thu khó đòi và phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn của khoản đầu tư dài hạn hay không.



## Kết luận ngoại trừ

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ các vấn đề được mô tả tại đoạn "Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ", chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2021, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển hợp nhất tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

## Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã trình bày Tại thuyết minh số 5.2 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Công ty con - Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH đã nhận được văn bản của Cơ quan chức năng về việc "tạm dừng mọi biến động (giao dịch chuyển nhượng mua, bán, cho tặng, cầm cố, thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất...) đối với thửa đất số Lô 45-1, Khu công nghiệp Quang Minh, Thị trấn Quang Minh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội". Đến thời điểm phát hành Báo cáo soát xét, Công ty vẫn đang làm việc với cơ quan chức năng để giải quyết vấn đề này.

Như Công ty trình bày tại Thuyết minh số 1.4 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ số lỗ lũy kế của Công ty đến ngày 30/06/2021 khoảng 2.623,80 tỷ đồng (tại ngày 01/01/2021 lỗ lũy kế khoảng 2.661,54 tỷ đồng) (chưa bao gồm ảnh hưởng của các vấn đề kết luận ngoại trừ nêu trên). Những yếu tố này, cùng những vấn đề kết luận ngoại trừ đã được nêu và các vấn đề khác được nêu tại Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm, 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. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể có phát sinh từ sự kiện này.

Ngoài ra vấn đề nêu trên, chúng tôi xin lưu ý người đọc về các khoản nợ tiềm tàng đã được trình bày tại Thuyết minh số 7.4 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Các vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi kết luận ngoại trừ nêu trên của chúng tôi.

## Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kết thúc tại ngày 30/06/2020 và Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2020 đã được soát xét, kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC. Kiểm toán viên đã đưa ra kết luận ngoại trừ đối với Báo cáo tài chính hợp nhất niên độ kết thúc tại ngày 30/06/2020 vào ngày 25/08/2020 và ý kiến ngoại trừ đối với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2020 vào ngày 31/03/2021.



**Lê Việt Cường**

**Phó Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2478-2018-009-1

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

Hà Nội, ngày 27 tháng 08 năm 2021



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2021

TÀI SẢN	Mã số	TM	Đơn vị tính: VND	
			30/06/2021	01/01/2021
<b>A/ TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.673.405.148.170</b>	<b>1.839.072.082.217</b>
<b>I/ Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>141.548.381.822</b>	<b>288.488.166.924</b>
1. Tiền	111		100.954.860.875	116.771.422.551
2. Các khoản tương đương tiền	112		40.593.520.947	171.716.744.373
<b>II/ Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>291.638.129.600</b>	<b>268.814.834.615</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.13	101.723.348.959	101.315.014.659
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	5.13	(41.350.219.359)	(42.863.029.359)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.14	231.265.000.000	210.362.849.315
<b>III/ Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>935.571.742.463</b>	<b>982.339.045.193</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	144.735.327.461	149.614.498.610
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	516.910.448.717	567.193.448.947
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.4	1.373.884.169.169	1.413.884.169.169
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	2.744.994.861.258	2.739.990.454.469
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(3.852.471.043.051)	(3.895.843.181.943)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		7.517.978.909	7.499.655.941
<b>IV/ Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.7</b>	<b>281.749.396.330</b>	<b>277.464.050.454</b>
1. Hàng tồn kho	141		286.603.763.892	282.318.418.016
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(4.854.367.562)	(4.854.367.562)
<b>V/ Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>22.897.497.955</b>	<b>21.965.985.031</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	1.758.002.712	2.423.872.234
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.920.691.141	8.029.664.907
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.18	13.218.804.102	11.512.447.890
<b>B/ TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.042.757.138.373</b>	<b>1.921.271.288.549</b>
<b>I/ Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>383.229.874.173</b>	<b>382.426.670.596</b>
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	5.3	906.052.163.234	906.052.163.234
2. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	8.833.931.064	8.030.727.487
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	5.6	(531.656.220.125)	(531.656.220.125)
<b>II/ Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>744.275.517.321</b>	<b>760.550.082.515</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.12	682.779.712.574	698.247.884.781
- Nguyên giá	222		1.014.481.767.615	1.018.235.017.707
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(331.702.055.041)	(319.987.132.926)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	61.495.804.747	62.302.197.734
- Nguyên giá	228		73.470.871.231	73.226.571.231
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(11.975.066.484)	(10.924.373.497)
<b>III/ Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.10</b>	<b>25.396.890.447</b>	-
- Nguyên giá	231		36.155.810.460	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(10.758.920.013)	-
<b>IV/ Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>211.956.554.099</b>	<b>212.060.440.570</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	211.956.554.099	212.060.440.570
<b>V/ Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.15</b>	<b>156.967.789.714</b>	<b>150.655.201.840</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		140.520.354.270	133.797.746.317
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		63.853.700.000	63.853.700.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(47.406.264.556)	(46.996.244.477)
<b>VI/ Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>520.930.512.619</b>	<b>415.578.893.028</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	429.972.134.630	361.768.751.901
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		206.790.020	250.067.086
3. Lợi thế thương mại	269		90.751.587.969	53.560.074.041
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>3.716.162.286.543</b>	<b>3.760.343.370.766</b>



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2021

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Đơn vị tính: VND	
			30/06/2021	01/01/2021
<b>C/ NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.472.825.480.561</b>	<b>2.525.447.088.646</b>
<b>I/ Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.235.189.565.992</b>	<b>1.290.182.099.659</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.16	35.019.630.088	40.601.751.029
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.17	267.027.641.622	267.075.418.467
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.18	200.325.365.584	187.805.826.564
4. Phải trả người lao động	314		9.681.851.104	9.504.265.675
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.19	175.681.677.848	188.754.835.947
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.20	10.400.901.971	10.967.416.631
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.21	526.647.557.976	575.663.375.154
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		374.306.250	3.712.500
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		10.030.633.549	9.805.497.692
<b>II/ Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.237.635.914.569</b>	<b>1.235.264.988.987</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331	5.16	3.922.928.954	3.922.928.954
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.20	283.489.539.724	287.428.797.316
3. Phải trả dài hạn khác	337	5.21	733.732.351.448	727.422.168.274
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.22	153.301.588.029	153.301.588.029
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		63.189.506.414	63.189.506.414
<b>D/ VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.243.336.805.982</b>	<b>1.234.896.282.120</b>
<b>I/ Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.23</b>	<b>1.243.336.805.982</b>	<b>1.234.896.282.120</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		6.269.828.101	6.269.828.101
3. Cổ phiếu quỹ	415		(10.000)	(10.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		110.830.404.280	110.830.404.280
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		14.345.072.839	14.345.072.839
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(2.623.798.017.124)	(2.661.535.190.623)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(2.666.327.621.257)	(2.778.200.891.828)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		42.529.604.133	116.665.701.205
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		735.689.527.886	764.986.177.523
<b>III/ Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>3.716.162.286.543</b>	<b>3.760.343.370.766</b>



Lò Hồng Hiệp  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 27 tháng 08 năm 2021

Nguyễn Thị Dung  
Phó Tổng Giám đốc

Vũ Xuân Dương  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Na  
Người lập biểu

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Đơn vị tính: VND	
			Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	223.974.895.526	263.523.427.162
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	3.659.735.819	317.607.219
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		220.315.159.707	263.205.819.943
4. Giá vốn hàng bán	11	6.3	169.245.945.314	190.661.154.239
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		51.069.214.393	72.544.665.704
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.4	7.457.186.128	272.014.957.414
7. Chi phí tài chính	22	6.5	5.475.557.148	21.035.264.564
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		6.695.020.297	21.272.005.292
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		7.730.972.443	3.735.459.580
9. Chi phí bán hàng	25	6.6	38.669.406.247	33.867.821.200
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.7	57.948.045.943	179.840.137.224
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(35.835.636.374)	113.551.859.710
12. Thu nhập khác	31	6.8	61.553.681.724	611.510.213
13. Chi phí khác	32	6.9	7.449.180.164	5.880.794.955
14. Lợi nhuận khác	40		54.104.501.560	(5.269.284.742)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		18.268.865.186	108.282.574.968
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.10	1.978.463.027	4.697.372.942
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	(23.981.541.715)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		16.290.402.159	127.566.743.741
- LNST của cổ đông của công ty mẹ	61		42.529.604.133	44.443.607.963
- LNST của cổ đông không kiểm soát	62		(26.239.201.974)	83.123.135.778
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.11	142	148
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	6.11	142	148



Lò Hồng Hiệp  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 27 tháng 08 năm 2021

Nguyễn Thị Dung  
Phó Tổng Giám đốc

Vũ Xuân Dương  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Na  
Người lập biểu



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	MS	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>18.268.865.186</b>	<b>108.282.574.968</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	18.918.235.724	31.229.576.904
- Các khoản dự phòng	03	(44.845.522.563)	110.340.705.026
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	7.698.217	(1.019.656)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(11.855.371.468)	(276.043.624.220)
- Chi phí lãi vay	06	6.710.896.540	21.272.005.292
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi</b>	<b>08</b>	<b>(12.795.198.364)</b>	<b>(4.919.781.686)</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	25.297.614.761	(95.521.748.820)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(4.285.345.876)	4.945.244.048
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(58.375.878.185)	63.835.429.473
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(67.537.513.207)	9.904.544.414
Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13	(408.334.300)	(240.077.660)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(5.510.703.306)	(48.470.127.028)
- Thuế TNDN đã nộp	15	(5.942.961.042)	(3.718.452.995)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(225.135.857)	(1.246.698.324)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(129.783.455.376)</b>	<b>(75.431.668.578)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(4.179.076.163)	(6.485.612.047)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	1.354.948.609	394.681.626
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(43.000.000.000)	(144.291.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	22.097.849.315	136.500.000.000
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	71.815.949.806
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	6.577.646.730	11.459.318.084
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(17.148.631.509)</b>	<b>69.393.337.469</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền trả nợ gốc vay	34	-	(6.700.693.893)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>-</b>	<b>(6.700.693.893)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>(146.932.086.885)</b>	<b>(12.739.025.002)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>288.488.166.924</b>	<b>223.627.139.409</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(7.698.217)	1.019.656
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>141.548.381.822</b>	<b>210.889.134.063</b>



Lò Hồng Hiệp  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 27 tháng 08 năm 2021

Nguyễn Thị Dung  
Phó Tổng Giám đốc

Vũ Xuân Dương  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Na  
Người lập biểu

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

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

## 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

### 1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102278484 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu số 0103017634 ngày 31/05/2007, đăng ký chứng nhận doanh nghiệp thay đổi lần thứ mười bảy số 0102278484 ngày 07/06/2019. Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ: 3.000.000.000.000 VND

Số lượng cổ phiếu: 300.000.000 cổ phiếu

Mệnh giá: 10.000 VND

Mã chứng khoán: OGC

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

Văn phòng đại diện của Công ty tại tầng 03 tòa nhà Grandeur Palace – Giảng Võ, 138 B Giảng Võ, phường Kim Mã, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

### 1.2 Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh sân giao dịch Bất động sản (trừ định giá bất động sản);
- Kinh doanh trung tâm thương mại;

### 1.3 Nhân viên

Số lao động của Công ty tại ngày 30/06/2021 là: 1.073 người (tại ngày 31/12/2020 là: 1.139 người).

### 1.4 Đặc điểm khả năng hoạt động liên tục

Tại ngày 30/06/2021 số lỗ lũy kế của Công ty đến ngày 30/06/2021 là 2.623,80 tỷ đồng (tại ngày 01/01/2021 lỗ lũy kế khoảng 2.661,54 tỷ đồng) (chưa bao gồm ảnh hưởng của các vấn đề kết luận ngoại trừ nêu trên). Những yếu tố này, cùng những vấn đề kết luận ngoại trừ đã được nêu và các vấn đề khác được nêu tại Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm, 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. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể có phát sinh từ sự kiện này.

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

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

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

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



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

**1.7 Cấu trúc công ty**

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

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

Công ty có các Công ty con được hợp nhất tại thời điểm 30/06/2021 bao gồm:

Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH (i)	59,85%	59,85%	Hà Nội	Du lịch, Nhà hàng, Khách sạn
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	94,58%	94,58%	Hà Nội	Xây dựng, kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại Dương (ii)	69,00%	69,00%	Hà Nội	Trồng rừng, chăm sóc rừng, khai thác gỗ, sản xuất gỗ
Công ty Cổ phần Sở giao dịch hàng hóa INFO (ii)	85,00%	85,00%	Hà Nội	Sàn giao dịch hàng hóa
Công ty Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam (ii)	98,00%	98,00%	Hà Nội	Kinh doanh bất động sản

(i) Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH có các Công ty con được hợp nhất tại thời điểm 30/06/2021 bao gồm:

Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Tân Việt	51,42%	51,42%	Nha Trang	Kinh doanh khách sạn
Công ty Cổ phần Bánh Givral	99,68%	99,68%	Hồ Chí Minh	Sản xuất, kinh doanh các loại bánh
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	79,26%	79,26%	Hà Nội	Kinh doanh khách sạn
Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	94,00%	94,00%	Hà Nội	Truyền thông
Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang	100,00%	100,00%	Nha Trang	Kinh doanh khách sạn
Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiên (Công ty con của Công ty Cổ phần Bánh Givral)	99,66%	99,68%	Hà Nội	Sản xuất, kinh doanh các loại bánh, kem
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bình Hưng	99,00%	99,00%	Bắc Ninh	Cho thuê nhà xưởng khu công nghiệp

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

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

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

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

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

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

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

### 3.1 Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

### 3.3 Hình thức kế toán áp dụng

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

## 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

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

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

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

### 4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

### 4.3 Các khoản đầu tư tài chính

#### *Chứng khoán kinh doanh*

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

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

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

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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

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

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

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: Căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: Nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu;



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật

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

### 4.4 Các khoản phải thu

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

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

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

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

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm;
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm;
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm;
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

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

### 4.5 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

### 4.6 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

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

### 4.7 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

---

### 4.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

### 4.10 Chi phí trả trước

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

#### *Công cụ, dụng cụ*

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

#### *Chi phí trả trước khác*

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

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

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

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

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

### 4.12 Doanh thu chưa thực hiện

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

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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

### 4.13 Chi phí đi vay

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

### 4.14 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

### 4.15 Phân phối lợi nhuận

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

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

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán.

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

### 4.16 Doanh thu và thu nhập

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

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

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

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

### *Doanh thu hợp đồng xây dựng*

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

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

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

## **4.17 Thuế thu nhập doanh nghiệp**

### *Thuế thu nhập hiện hành*

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



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

---

### **4.18 Báo cáo bộ phận**

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

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

### **4.19 Các bên liên quan**

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

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

	30/06/2021 VND	01/01/2021 VND
Tiền mặt	48.118.716.051	41.946.324.650
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	52.836.144.824	74.825.097.901
Các khoản tương đương tiền	40.593.520.947	171.716.744.373
<b>Cộng</b>	<b>141.548.381.822</b>	<b>288.488.166.924</b>

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

	30/06/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Các bên khác</b>	<b>144.735.327.461</b>	<b>(92.796.265.055)</b>	<b>149.614.498.610</b>	<b>(92.796.265.055)</b>
Công ty TNHH An Việt Hà Nội (i)	12.611.257.261	-	12.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Mika	6.647.496.885	(6.647.496.885)	6.647.496.885	(6.647.496.885)
Công ty Cổ phần Robot Tosy	28.283.010.000	(28.283.010.000)	28.283.010.000	(28.283.010.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	20.635.963.722	(20.635.963.722)	20.635.963.722	(20.635.963.722)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà	12.015.448.545	-	12.015.448.545	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	64.542.151.048	(37.229.794.448)	69.432.579.458	(37.229.794.448)
<b>Cộng</b>	<b>144.735.327.461</b>	<b>(92.796.265.055)</b>	<b>149.614.498.610</b>	<b>(92.796.265.055)</b>

(i) Theo hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất số 2812/2020/HĐCNTS/OCH-AV ngày 28/12/2020 giữa Bên chuyển nhượng: Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH (bên A) và Bên nhận chuyển nhượng: Công ty TNHH An Việt Hà Nội (bên B). Bên A đồng ý chuyển nhượng và Bên B đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ tài sản Nhà xưởng tại thửa đất số Lô 45-1 Khu Công nghiệp Quang Minh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu của Bên A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AM665261 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 28/07/2008 và Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp điều chỉnh ngày 18/06/2018.

Ngày 27/01/2021, Công ty đã nhận được văn bản của Cơ quan chức năng về việc "tạm dừng mọi biến động (giao dịch chuyển nhượng mua, bán, cho tặng, cầm cố, thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất...) đối với thửa đất số Lô 45-1, khu công nghiệp Quang Minh, Thị trấn Quang Minh, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội". Đến thời điểm phát hành Báo cáo soát xét, Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH vẫn đang làm việc với cơ quan chức năng để giải quyết vấn đề này.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

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

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

	30/06/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Các bên khác</b>	<b>516.910.448.717</b>	<b>(169.196.320.184)</b>	<b>567.193.448.947</b>	<b>(169.196.320.184)</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (1)	181.608.284.269	-	181.608.284.269	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành An (2)	144.000.000.000	(144.000.000.000)	144.000.000.000	(144.000.000.000)
Công ty Luật TNHH Key Việt Nam (3)	10.000.000.000	(10.000.000.000)	10.000.000.000	(10.000.000.000)
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Topcare (4)	10.000.000.000	(10.000.000.000)	10.000.000.000	(10.000.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (5)	19.404.797.700	-	16.141.569.700	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư (6)	38.567.900.000	-	38.567.900.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Phúc Trường	6.000.000.000	-	57.629.897.595	-
Công ty Cổ phần Thiết bị và Công nghệ Xây dựng Key Group	45.289.459.760	-	60.289.459.760	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc (SCD)	-	-	21.420.380.800	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	62.040.006.988	(5.196.320.184)	27.535.956.823	(5.196.320.184)
<b>Cộng</b>	<b>516.910.448.717</b>	<b>(169.196.320.184)</b>	<b>567.193.448.947</b>	<b>(169.196.320.184)</b>

(1) Số dư trả trước cho người bán Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà phản ánh:

- Khoản ứng trước để thi công Dự án Khách sạn StarCity Nha Trang của Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang (Công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH). Hiện tại Dự án đã hoàn thành và Công ty đang thực hiện các thủ tục, hồ sơ quyết toán với nhà thầu, giá trị ứng trước của dự án này là: 138.324.122.712 đồng.

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

(2) Số dư các khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thành An liên quan đến việc thi công Dự án "Trung tâm Thương mại, Văn phòng và Khách sạn" tại Khu trung tâm Cột đồng hồ, Thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

(3) Phản ánh số tiền chi tư vấn pháp lý cho Công ty liên quan đến các Dự án kinh doanh Bất động sản.

(4) Phản ánh số tiền tạm ứng thực hiện gói thầu cung cấp và lắp đặt thiết bị cho dự án "Trung tâm Thương mại, Văn phòng và Khách sạn" tại Khu trung tâm Cột đồng hồ, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

(5) Phản ánh khoản tiền thừa đã chuyển cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội theo hợp đồng mua bán căn hộ tại Dự án Starcity Lê Văn Lương. Đến thời điểm 30/06/2021, Công ty đang làm việc với đối tác để đưa ra phương án xử lý đối với số dư công nợ còn lại này.



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

(6) Đây là khoản đặt cọc để nhận chuyển nhượng 3.853.010 cổ phần của Công ty Cổ phần Viptour - Togi, tương ứng với 19% số cổ phần còn lại trong Công ty con này của Công ty, trong đó bao gồm số tiền: 18.267.900.000 đồng trong tài khoản đồng sở hữu giữa Công ty và Viptour mở tại Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (OceanBank). Tại ngày 30/08/2016, Công ty đã có biên bản làm việc với Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư về việc đồng ý chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng, Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư có trách nhiệm hoàn trả lại tiền và sử dụng toàn bộ cổ phiếu của Công ty Cổ phần Viptour - Togi làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả tiền của Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư.

### 5.3.2 Trả trước cho người bán dài hạn

	30/06/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Các bên khác</b>	<b>906.052.163.234</b>	<b>(525.401.136.561)</b>	<b>906.052.163.234</b>	<b>(525.401.136.561)</b>
Công ty TNHH VNT (7)	528.016.082.500	(230.000.000.000)	528.016.082.500	(230.000.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Liên Việt (8)	145.000.000.000	(145.000.000.000)	145.000.000.000	(145.000.000.000)
Công ty Cổ phần BSC Việt Nam (9)	20.934.944.173	-	20.934.944.173	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Thương mại BMC Hà Nội (10)	66.000.000.000	(66.000.000.000)	66.000.000.000	(66.000.000.000)
Công ty Cổ phần Licogi 19 (11)	57.000.000.000	-	57.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (12)	49.083.247.680	(44.383.247.680)	49.083.247.680	(44.383.247.680)
Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội (13)	40.017.888.881	(40.017.888.881)	40.017.888.881	(40.017.888.881)
<b>Cộng</b>	<b>906.052.163.234</b>	<b>(525.401.136.561)</b>	<b>906.052.163.234</b>	<b>(525.401.136.561)</b>

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

- Khoản tiền ứng trước với số tiền 449.988.280.000 đồng theo hợp đồng nguyên tắc về việc tham gia thực hiện Dự án "Khu đô thị số 1 thuộc khu đô thị mới phía Nam thành phố Bắc Giang". Tại ngày 22 tháng 3 năm 2016, theo Nghị quyết 009/2016/NQ-HĐQT-OGC, Công ty thông qua chủ trương thanh lý hợp đồng nguyên tắc này và chuyển khoản trả trước này sang phải thu. Lãi phát sinh của khoản tiền ứng trước này đã ghi nhận tại ngày 30/06/2021 là 25.953.058.667 đồng được trình bày tại thuyết minh số 5.5.1(3).

Tại ngày 30/06/2021, Công ty đang đánh giá khả năng thu hồi khoản trả trước cho người bán dài hạn này trên cơ sở bù trừ với khoản công nợ nhận ứng trước từ VNT liên quan hợp đồng tổng thầu của dự án trên với số tiền là 220 tỷ đồng (như trình bày tại Thuyết minh 5.17(1)). Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Công ty đang làm việc với VNT về việc thanh lý các hợp đồng nguyên tắc này và lập biên bản bù trừ các khoản công nợ giữa hai bên.

- Khoản tiền ứng trước với số tiền 78.027.802.500 đồng về việc tham gia thực hiện dự án "Xây dựng công viên hồ điều hòa thuộc khu đô thị Tây Nam Hà Nội" với tổng mức đầu tư của dự án là khoảng 1.865 tỷ đồng. Công ty đã ký hợp đồng và nhận tiền góp vốn vào dự án trên từ Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thành Đồng để cùng thực hiện dự án với số tiền 200 tỷ đồng như trình bày tại Thuyết minh 5.21.2 (10).

Ngày 19/2/2021, Đại hội cổ đông thường niên của Công ty đã có Nghị quyết số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ thông qua chủ trương chấm dứt hợp tác đầu tư và rút vốn của Công ty tại Dự án Công viên Hồ Điều Hòa để tái cơ



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

cấu khoản nợ với Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thành Đồng theo phương án thỏa thuận với Công ty TNHH VNT.

(8) Khoản tiền ứng trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Liên Việt để nhận chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty này tại Dự án Gia Định Plaza.

(9) Khoản tiền chuyển cho Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương ("Ocean Bank") để mua lại quyền tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Phú từ Công ty Cổ phần BSC Việt Nam với tỷ lệ góp vốn là 11,6%. Số tiền vốn góp đã chuyển tính đến ngày 30/06/2021 là 20.934.944.173 đồng. Khoản đầu tư này được Công ty chuyển nhượng quyền tham gia góp vốn lại cho Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng như trình bày tại Thuyết minh số 5.21.1(6). Số dư còn lại sau khi bù trừ với số tiền đã nhận được từ thỏa thuận chuyển nhượng vốn đầu tư tại ngày 30/06/2021 chưa được lập dự phòng là 2.146.109.684 đồng.

(10) Phản ánh khoản tiền ứng trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Thương mại BMC Hà Nội để thực hiện dự án "Khu Siêu thị, Văn phòng Giao dịch Thương mại và Nhà ở" tại 317 Trường Chinh, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Lãi phát sinh của khoản tiền ứng trước này đã ghi nhận tại ngày 30/06/2021 là 28.002.299.999 đồng.

(11) Phản ánh khoản tiền góp vốn cùng Công ty Cổ phần Licogi 19 để hai bên lập Liên doanh hợp tác đầu tư thực hiện dự án "Xây dựng Tòa nhà hỗn hợp - Văn phòng Thương mại và Nhà ở" tại đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Công ty đã ký hợp đồng và nhận tiền góp vốn từ Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội như trình bày tại Thuyết minh số 5.21.2(9) để cùng thực hiện dự án trên.

(12) Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Gia Định bao gồm:

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

- Khoản tiền Công ty đã góp vốn vào Dự án Gia Định Plaza cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định với số tiền 4.700.000.000 đồng. Công ty đánh giá khoản đầu tư này không bị suy giảm giá trị và không trích lập dự phòng tại ngày 30/06/2021 và 01/01/2021.

(13) Khoản ứng trước với số tiền 40.017.888.881 đồng để nhận chuyển nhượng toàn bộ 5 tầng Trung tâm thương mại của Dự án Hanoi Time Tower tại lô đất CT10-11, khu đô thị Văn Phú, quận Hà Đông, Hà Nội. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đang làm việc với đối tác để đưa ra phương án xử lý đối với khoản tiền ứng trước này.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

**5.4 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	30/06/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Các bên khác</b>	<b>1.373.884.169.169</b>	<b>(1.211.683.169.169)</b>	<b>1.413.884.169.169</b>	<b>(1.251.683.169.169)</b>
Công ty TNHH TM và Du lịch Tráng Tiền Nha Trang (ii)	162.200.000.000	-	162.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Robot Tosy (i)	6.000.000.000	(6.000.000.000)	6.000.000.000	(6.000.000.000)
Công ty Cổ phần Truyền thông TV Shopping (i)	1.400.000.000	(1.400.000.000)	1.400.000.000	(1.400.000.000)
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà (i)	480.782.169.169	(480.782.169.169)	480.782.169.169	(480.782.169.169)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (i)	380.500.000.000	(380.500.000.000)	380.500.000.000	(380.500.000.000)
Công ty TNHH Gió Hát (i)	199.001.000.000	(199.001.000.000)	199.001.000.000	(199.001.000.000)
Công ty Cổ phần Bảo Linh (i)	75.000.000.000	(75.000.000.000)	75.000.000.000	(75.000.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Nguyễn (i)	69.000.000.000	(69.000.000.000)	69.000.000.000	(69.000.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	-	-	40.000.000.000	(40.000.000.000)
Các khoản phải thu về cho vay khác (i)	1.000.000	-	1.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>1.373.884.169.169</b>	<b>(1.211.683.169.169)</b>	<b>1.413.884.169.169</b>	<b>(1.251.683.169.169)</b>

(i) Phản ánh các khoản Công ty hỗ trợ vốn ngắn hạn cho các đối tác này theo hợp đồng hỗ trợ vốn, chi phí sử dụng vốn cho các hợp đồng này từ 10%/năm đến 13%/năm, có thời hạn từ 6 tháng đến 01 năm kể từ ngày bắt đầu. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2021, Công ty đã trích lập dự phòng các khoản phải thu khó đòi về cho vay ngắn hạn và chi phí sử dụng vốn tương ứng ở Thuyết minh số 5.5.1(4) dựa trên thời gian chậm thanh toán của các Công ty đã nhận hỗ trợ vốn với tổng số tiền bao gồm nợ gốc và lãi là 1.344.700.522.122 đồng.

Biện pháp bảo đảm của các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn gồm:

- Khoản phải thu về cho vay của Công ty Cổ phần Bảo Linh có tài sản đảm bảo 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 (gồm: 75.200 cổ phiếu thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Bảo Linh và 2.474.800 cổ phiếu đang được Công ty Cổ phần Bảo Linh thực hiện các thủ tục nhận chuyển nhượng từ Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Đất Việt).

- Các khoản phải thu về cho vay của các đối tượng còn lại được đảm bảo bằng tín chấp.

(ii) Phản ánh khoản tiền Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang (Công ty con của OCH) chuyển cho Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tráng Tiền Nha Trang vay năm 2014. Ban Lãnh đạo Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang đang làm việc với Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tráng Tiền Nha Trang và các bên có liên quan để có biện pháp đôn đốc, thu hồi đối với khoản công nợ nêu trên. Khoản lãi phải thu tương ứng với số dư nợ gốc này là 35.552.260.551 đồng như trình bày. Tại ngày 30/06/2021, Công ty Sao Hôm Nha Trang chưa trích lập dự phòng đối với khoản công nợ phải thu này.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

**5.5 Phải thu khác**

**5.5.1 Phải thu khác ngắn hạn**

	30/06/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (1)	672.814.500.000	(672.814.500.000)	672.814.500.000	(672.814.500.000)
Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh (2)	270.150.000.000	(270.150.000.000)	270.150.000.000	(270.150.000.000)
Công ty TNHH VNT (3)	227.153.878.667	(227.153.878.667)	227.153.878.667	(227.153.878.667)
Chi phí sử dụng vốn từ các hợp đồng hỗ trợ vốn (4)	137.045.214.061	(137.045.214.061)	140.417.352.953	(140.417.352.953)
Công ty TNHH VNT (Dự án Xây dựng công viên hồ điều hòa thuộc đô thị Tây Nam Hà Nội) (5)	72.000.000.000	-	72.000.000.000	-
Công ty TNHH Phát triển Thương mại và Đầu tư Việt Nam (6)	56.768.170.073	(56.768.170.073)	56.768.170.073	(56.768.170.073)
Dự án "Trung tâm Thương mại, Văn phòng và Khách sạn" tại TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh (7)	46.160.529.126	(24.061.707.388)	46.160.529.126	(24.061.707.388)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Liên Việt (8)	40.000.000.000	(40.000.000.000)	40.000.000.000	(40.000.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng (9)	35.515.056.108	(35.515.056.108)	35.515.056.108	(35.515.056.108)
Ông Hà Trọng Nam (10)	586.131.347.928	(586.131.347.928)	586.131.347.928	(586.131.347.928)
Bà Hứa Thị Bích Hạnh (11)	56.794.444.446	(56.794.444.446)	56.794.444.446	(56.794.444.446)
Công ty TNHH Quản lý và Khai thác tài sản Trảng An (12)	21.106.666.666	(21.106.666.666)	21.106.666.666	(21.106.666.666)
Phải thu ứng tiền cho các cá nhân tại Công ty Viptour-Togi (13)	99.440.000.000	(46.240.000.000)	99.440.000.000	(46.240.000.000)
Phải thu lãi cho vay Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Trảng Tiền Nha Trang (14)	35.552.260.551	-	35.552.260.551	-
Tài khoản giao dịch chứng khoán tại Công ty CP Chứng khoán TM và Công nghiệp Việt Nam	33.988.257.664	-	33.988.257.664	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư - IOC	14.591.642.060	-	14.591.642.060	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Thương mại BMC Hà Nội	28.002.299.999	(28.002.299.999)	28.002.299.999	(28.002.299.999)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn	10.010.000.000	(10.010.000.000)	10.010.000.000	(10.010.000.000)
Ký quỹ, ký cược	62.171.798.626	-	62.075.024.788	-
Công ty TNHH VNT (16)	60.000.000.000	-	60.000.000.000	-
Ký quỹ ký cược ngắn hạn khác	2.171.798.626	-	2.075.024.788	-
Các khoản phải thu khó đòi, tạm ứng cho CBCNV Công ty mẹ và các phải thu khác (15)	239.598.795.283	(161.663.782.413)	231.319.023.440	(161.663.782.413)
<b>Cộng</b>	<b>2.744.994.861.258</b>	<b>(2.373.457.067.749)</b>	<b>2.739.990.454.469</b>	<b>(2.376.829.206.641)</b>



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

(1) Số dư phải thu khác của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (OTL) (Công ty con của Công ty) với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (SDCON) phản ánh:

- Khoản đặt cọc với số tiền 313.349.250.000 đồng để thi công Dự án tòa nhà chung cư cao cấp Starcity Center theo hợp đồng nguyên tắc giữa hai bên.

- Khoản đầu tư mua trái phiếu SDCON với số tiền gốc: 141.000.000.000 đồng, lãi trái phiếu: 32.465.250.000 VND (tính từ ngày 26/04/2012 đến ngày 18/12/2014). Số trái phiếu này đã đáo hạn vào 18/12/2014. SDCON chưa thanh toán gốc và lãi cho Công ty.

- Các khoản hỗ trợ vốn ngắn hạn không có tài sản đảm bảo với số tiền lần lượt là 56 tỷ đồng và 130 tỷ đồng. Thời gian hỗ trợ vốn là 9-10 ngày, lãi suất là 10,5%/năm. Hai khoản hỗ trợ vốn này đã lần lượt đến hạn thanh toán vào ngày 27 tháng 10 năm 2014 và ngày 30 tháng 11 năm 2014. Theo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 02/BB-ĐHĐCĐ ngày 02 tháng 3 năm 2015, OTL quyết định miễn lãi cho toàn bộ khoản tiền hỗ trợ vốn và đặt cọc thi công đối với SDCON.

(2) Theo hợp tác đầu tư của Công ty với Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh với mục đích đầu tư cổ phiếu ngắn hạn của Công ty Cổ phần Tài chính và Đầu tư Gia Phát (Gia Phát). Theo đó, Công ty sẽ được hưởng tỷ lệ lợi tức tối thiểu là 9,5%/năm trên số tiền đầu tư. Khoản hợp tác đầu tư này có thời hạn ban đầu là 01 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Tuy nhiên, theo Nghị quyết số 014/2016/HĐQT-OGC ngày 07/04/2016 Hội đồng quản trị đã thông qua chủ trương không tiếp tục thực hiện đầu tư vào cổ phiếu Gia Phát và sẽ thu hồi lại khoản hợp tác đầu tư này.

(3) Số dư phải thu khác từ Công ty TNHH VNT (VNT) phản ánh:

- Khoản Công ty OCH phải thu VNT với giá trị 201.200.820.000 đồng, đây là khoản phải thu theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 3008/2013/ĐTĐT/VNT-OCH ngày 30 tháng 8 năm 2013 để thực hiện "Dự án khu số 1 thuộc Khu đô thị mới phía Nam Thành phố Bắc Giang" với VNT. Ngày 19 tháng 10 năm 2015 hai bên đã lập biên bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng hợp tác kinh doanh, VNT có nghĩa vụ phải hoàn trả số tiền OCH đã góp vốn.

- Khoản lãi phải thu VNT 25.953.058.678 đồng liên quan đến khoản tiền 450 tỷ đồng Công ty mẹ đã ứng trước cho Công ty này để thực hiện hợp tác đầu tư dự án "Khu số 1 thuộc Khu đô thị mới phía Nam Thành phố Bắc Giang".

(4) Khoản lãi phải thu từ các hợp đồng hỗ trợ vốn ngắn hạn tại ngày 30 tháng 06 năm 2021.

(5) Khoản tiền ứng trước với tổng số tiền 72 tỷ đồng của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long cho Công ty TNHH VNT về việc tham gia thực hiện Dự án "Xây dựng Công viên Hồ điều hòa thuộc Khu đô thị Tây Nam Hà Nội".

(6) Khoản tiền phải thu Công ty TNHH Phát triển Thương mại và Đầu tư Việt Nam (Phát triển Việt Nam) cho giao dịch giải chấp hơn 2.461.210 cổ phiếu OCH thuộc quyền sở hữu của Công ty để thanh toán khoản nợ của Phát triển Việt Nam tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

(7) Phản ánh chi phí Công ty đã đầu tư vào Dự án "Trung tâm Thương mại, Văn phòng và Khách sạn" tại TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Trong năm 2016, UBND tỉnh Quảng Ninh đã có văn bản thu hồi lại dự án và chấp thuận về việc hoàn trả các khoản tiền Công ty đã ký quỹ cho các Dự án tại Quảng Ninh và hoàn trả một phần các khoản chi phí mà Công ty đã đầu tư. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty đã được hoàn trả một phần chi phí đã đầu tư theo kết quả kiểm tra giai đoạn một của UBND tỉnh Quảng Ninh với số tiền là 32.747.730.000 đồng. Việc thu hồi phần chi phí đầu tư còn lại này phụ thuộc vào kết quả kiểm tra của các cơ quan ban ngành của UBND tỉnh Quảng Ninh và giải trình của Công ty.

(8) Khoản tiền phải thu của Công ty OTL liên quan đến việc chuyển nhượng toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của Công ty OTL đối với phần vốn góp vào Dự án Thạch Thát cho bên nhận chuyển nhượng là Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Liên Việt.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

(9) Công ty thực hiện chuyển khoản 35.515.056.108 đồng cho Công ty Cổ phần Lam Hồng chưa có hợp đồng kinh tế bằng các văn bản kèm theo.

(10) Khoản ứng trước cho ông Hà Trọng Nam (Bên liên quan trước đây của Công ty) theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 2510/2010/HĐ-CNCP ngày 25 tháng 10 năm 2010 về việc Công ty nhận chuyển nhượng 634.700 cổ phần của Công ty Cổ phần Tràng Tiền từ một nhóm cổ đông do ông Hà Trọng Nam làm đại diện. Tại ngày 05 tháng 06 năm 2015, Công ty đã ký phụ lục hợp đồng số 05 với ông Hà Trọng Nam. Theo đó, hai bên thỏa thuận dừng thực hiện chuyển nhượng cổ phần và ông Hà Trọng Nam có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ gốc và lãi tối đa trong vòng 3 năm kể từ ngày ký kết phụ lục.

Khoản phải thu gốc và lãi phải thu đã được trích lập dự phòng 100% theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 số 01/2015/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 6 năm 2015. Công ty đã yêu cầu ông Hà Trọng Nam bổ sung tài sản dùng để đảm bảo cho khoản công nợ phải thu. Tuy nhiên đến thời điểm lập báo cáo, ông Hà Trọng Nam chưa thực hiện theo quy định và chưa hoàn trả thêm khoản công nợ này. Công ty vẫn tiến hành các thủ tục để thu hồi gốc và lãi khoản phải thu trên.

(11) Khoản phải thu của Bà Hứa Thị Bích Hạnh gồm:

- Khoản tiền 40.000.000.000 đồng chuyển cho bà Hạnh theo Hợp đồng góp vốn đầu tư số 16/2012/HĐGV-OCH ngày 06 tháng 03 năm 2012 để kinh doanh chứng khoán, với thời hạn 12 tháng, Hợp đồng hết hạn từ 31/03/2013 và được gia hạn đến 31/03/2015.

- Khoản tiền 16.794.444.446 đồng là tiền lãi tính từ ngày 07/03/2012 đến ngày 31/03/2015 trên khoản tiền chuyển cho bà Hứa Thị Bích Hạnh theo hợp đồng góp vốn đầu tư số 16/2012/HĐGV-OCH ngày 06 tháng 03 năm 2012 nêu trên.

(12) Khoản phải thu Công ty TNHH Quản lý và Khai thác Tài sản Tràng An bao gồm:

- Khoản tiền 20.000.000.000 đồng là khoản đặt cọc theo hợp đồng số 33/2014/HĐĐC/OCH-TA với Công ty TNHH Quản lý và Khai thác tài sản Tràng An ngày 09 tháng 9 năm 2015. Theo Công văn số 08A/2016/CV-OCH ngày 15 tháng 1 năm 2016, Hợp đồng đặt cọc đã chấm dứt và Công ty TNHH Quản lý và Khai thác tài sản Tràng An phải hoàn lại số tiền đặt cọc trên cho OCH.

- Khoản tiền 1.106.666.666 đồng là lãi phải thu của khoản tiền 20.000.000.000 đồng nêu trên tính từ ngày nhận đặt cọc là ngày 10 tháng 9 năm 2015 đến ngày 22 tháng 02 năm 2016.

(13) Khoản ứng trước của Công ty Cổ phần Viptour – Togi (Công ty con của Công ty OCH) cho các cá nhân để mua cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại Đại Dương theo hợp đồng đặt mua chứng khoán chưa niêm yết ngày 20 tháng 5 năm 2012 và khoản tạm ứng cho cá nhân khác. Theo điều khoản hợp đồng, thời hạn sang tên chuyển nhượng cổ phiếu là trong vòng 10 ngày kể từ ngày 29 tháng 11 năm 2014. Trong trường hợp không sang tên được cổ phiếu, các cá nhân này sẽ phải hoàn trả cho Công ty số tiền đặt trước cộng tiền lãi sử dụng khoản đặt trước tính từ ngày Công ty chuyển tiền cho các cá nhân đến ngày trả lại tiền. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, khoản phải thu này đang được trích lập dự phòng nợ khó đòi với số tiền 46.240.000.000 đồng, số còn lại sau khi dự phòng là 53.200.000.000 đồng.

(14) Khoản tiền lãi 35.552.260.551 đồng của khoản tiền 162.200.000.000 đồng Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang - Công ty con của OCH cho Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tràng Tiền Nha Trang.

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

(16) Công ty ký quỹ cho Công ty TNHH VNT liên quan đến hợp đồng quyền chọn mua cổ phiếu PVR thuộc sở hữu của Công ty VNT. Theo hợp đồng này, Công ty có quyền mua cổ phiếu của PVR tại bất kỳ thời điểm nào với giá bằng giá bình quân giao dịch của cổ phiếu công ty này vào ngày thực hiện quyền mua. Số tiền



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

mua cổ phiếu trên sẽ được khấu trừ vào tiền Công ty đã ký quỹ cho Công ty VNT. Tính đến ngày 30/06/2021, Công ty chưa thực hiện quyền mua cổ phiếu này. Công ty đánh giá khả năng thu hồi khoản công nợ này trên cơ sở bù trừ với số dư nợ phải trả Công ty VNT tại thuyết minh số 5.21.1(4).

**5.5.2 Phải thu khác dài hạn**

	30/06/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Các bên khác</b>	<b>8.833.931.064</b>	<b>(6.255.083.564)</b>	<b>8.030.727.487</b>	<b>(6.255.083.564)</b>
Ký quỹ, ký cược	2.043.572.400	-	2.043.572.400	-
Các khoản khác	6.790.358.664	(6.255.083.564)	5.987.155.087	(6.255.083.564)
<b>Cộng</b>	<b>8.833.931.064</b>	<b>(6.255.083.564)</b>	<b>8.030.727.487</b>	<b>(6.255.083.564)</b>

**5.6 Nợ xấu**

	30/06/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>4.335.857.899.657</b>	<b>(3.852.471.043.051)</b>	<b>4.327.309.481.174</b>	<b>(3.895.843.181.943)</b>
Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.373.884.169.169	(1.211.683.169.169)	1.413.884.169.169	(1.251.683.169.169)
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	144.735.327.461	(92.796.265.055)	92.833.093.054	(92.796.265.055)
Phải thu ngắn hạn khác	2.620.215.853.934	(2.373.457.067.749)	2.623.587.992.826	(2.376.829.206.641)
Tài sản thiếu chờ xử lý	7.517.978.909	(5.338.220.894)	7.499.655.941	(5.338.220.894)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	189.504.570.184	(169.196.320.184)	189.504.570.184	(169.196.320.184)
<b>b) Dài hạn</b>	<b>914.074.890.721</b>	<b>(531.656.220.125)</b>	<b>914.074.890.721</b>	<b>(531.656.220.125)</b>
Trả trước cho người bán dài hạn	906.052.163.234	(525.401.136.561)	906.052.163.234	(525.401.136.561)
Phải thu dài hạn khác	8.022.727.487	(6.255.083.564)	8.022.727.487	(6.255.083.564)
<b>Cộng</b>	<b>5.249.932.790.378</b>	<b>(4.384.127.263.176)</b>	<b>5.241.384.371.895</b>	<b>(4.427.499.402.068)</b>

Tình hình biến động dự phòng phải thu khó đòi:

	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 VND
Số dư đầu kỳ	4.427.499.402.068	4.574.297.807.081
Tăng/giảm trong kỳ	(43.372.138.892)	(114.262.860.932)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>4.384.127.263.176</b>	<b>4.460.034.946.149</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

**5.7 Hàng tồn kho**

	30/06/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Hàng mua đang đi đường	-	-	176.000	-
Nguyên liệu, vật liệu	19.697.195.609	-	16.539.916.233	-
Công cụ, dụng cụ	2.348.245.948	-	2.199.049.471	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	251.702.472.190	(4.854.367.562)	251.604.290.374	(4.854.367.562)
Thành phẩm	2.168.140.549	-	1.766.228.894	-
Hàng hoá (ii)	10.687.709.596	-	10.208.757.044	-
<b>Cộng</b>	<b>286.603.763.892</b>	<b>(4.854.367.562)</b>	<b>282.318.418.016</b>	<b>(4.854.367.562)</b>

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

	30/06/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Dự án Saigon Ariport Plaza (1)	218.197.815.757	-	218.099.633.941	-
Dự án Oceanmart Can Lộc - Hà Tĩnh (2)	9.871.825.480	(4.854.367.562)	9.871.825.480	(4.854.367.562)
Dự án StarCity Lê Văn Lương	13.268.640.000	-	13.268.640.000	-
Dự án công trình Trung tâm hội nghị 800 chỗ - Nghệ An	5.919.952.503	-	5.919.952.503	-
Dự án Nam Đan Plaza	3.527.157.992	-	3.527.157.992	-
Dự án khác	917.080.458	-	917.080.458	-
	<b>251.702.472.190</b>	<b>(4.854.367.562)</b>	<b>251.604.290.374</b>	<b>(4.854.367.562)</b>

(1) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là chi phí dự án Saigon Airport (tên gọi khác là Dự án Starcity Airport) tại Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Pegasus Thăng Long, bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và chi phí xây dựng lũy kế của dự án. Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Công ty số 41/2015/NQ-HĐQT ngày 29/10/2015 thống nhất: Dừng thi công Dự án Khách sạn Saigon Airport Plaza để tìm đối tác chuyển nhượng. Hiện tại dự án đang được thế chấp để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty TNHH Pegasus Thăng Long.

Theo Nghị quyết HĐQT số 06/2019/TLNQ-HĐQT ngày 28/06/2019 của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH thống nhất thoái toàn bộ vốn của Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH tại dự án Starcity Airport (trong đó bao gồm 40% phần vốn của OCH và 60% của Công ty TNHH Pegasus Thăng Long) với mức giá chuyển nhượng 100% dự án tối thiểu là 322,5 tỷ đồng (đã bao gồm VAT).

(2) Ngày 29 tháng 05 năm 2018, Công ty đã ký hợp đồng với một đối tác về việc chuyển nhượng toàn bộ Dự án Tổ hợp Thương mại, Tài chính, Dịch vụ và Nhà ở Huyện Can Lộc với giá chuyển nhượng là 5 tỷ đồng. Tại thời điểm 30/06/2021, việc chuyển nhượng dự án chưa hoàn thành.

(ii) Số dư Hàng hóa tại thời điểm 30/06/2021 bao gồm hàng hóa tại các Công ty con giá trị 4.456.625.272 đồng và quyền kinh doanh, khai thác, sử dụng 93 phòng Khách sạn StarCity Nha Trang tại Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH. Khách sạn đã hoàn thành và đưa vào kinh doanh từ ngày 15/01/2016. Tính đến thời điểm 30/06/2021, Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH đã thực hiện bàn giao cho khách hàng 87 phòng, phần còn lại 06 căn Công ty đang tiếp tục tìm kiếm khách hàng để chuyển nhượng các phòng khách sạn trên trong thời gian tới.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

**5.8 Chi phí trả trước**

**5.8.1 Chi phí trả trước ngắn hạn**

	30/06/2021 VND	01/01/2021 VND
Chi phí bảo hiểm	586.820.016	488.377.667
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	453.096.163	225.593.862
Chi phí sửa chữa, cải tạo, bảo trì	-	72.831.059
Chi phí trả trước về thuê văn phòng, cửa hàng, nhà xưởng	-	254.379.399
Các khoản khác	718.086.533	1.382.690.247
<b>Cộng</b>	<b>1.758.002.712</b>	<b>2.423.872.234</b>

**5.8.2 Chi phí trả trước dài hạn**

	30/06/2021 VND	01/01/2021 VND
Chi phí thuê dài hạn Trung tâm Thương mại tại làng Quốc tế Thăng Long (1)	153.843.335.813	155.837.474.783
Chi phí thuê dài hạn Trung tâm Thương mại Ninh Bình Plaza (2)	73.419.545.526	74.540.454.612
Chi phí thuê dài hạn VNT Tower 19 Nguyễn Trãi (3)	71.955.025.821	72.920.865.092
Chi phí xây dựng và sửa chữa chợ Nhật Tân (4)	9.783.949.688	9.902.304.036
Chi phí thuê dài hạn tại Starcity Lê Văn Lương - Vneco(5)	14.835.833.329	15.025.833.331
Chi phí liên quan thuê đất tại Khu công nghiệp Tân Phú Trung (6)	60.480.750.378	8.363.636.364
Các khoản khác	45.653.694.075	25.178.183.683
<b>Cộng</b>	<b>429.972.134.630</b>	<b>361.768.751.901</b>

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

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

(3) Hợp đồng thuê sàn thương mại giữa Công ty TNHH VNT và Công ty về việc Công ty thuê toàn bộ diện tích sàn dùng làm trung tâm thương mại từ tầng 2 đến tầng 4 tòa nhà VNT TOWER tại số 19, Nguyễn Trãi, phường Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội. Tổng diện tích sàn thương mại là 3.000 m<sup>2</sup>. Mục đích thuê: làm dịch vụ cho thuê mặt bằng và các mục đích khác phù hợp với quy hoạch kiến trúc công trình, tuân thủ pháp



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

luật. Thời hạn thuê: Toàn bộ thời gian còn lại của tòa nhà theo dự án đầu tư được ghi nhận tại Giấy chứng nhận đầu tư số 01121000314 của UBND Thành phố Hà Nội ngày 15/10/2010.

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

(5) Hợp đồng thuê diện tích mặt bằng giữa Công ty Cổ phần thương mại Vneco và Công ty về việc cho thuê một phần của tầng 5 của tòa Starcity số 23 (số cũ là 81) Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội với tổng diện tích thuê là 750 m2. Mục đích thuê: Kinh doanh và làm khu tiện ích thể thao. Toàn bộ thời gian còn lại của tòa nhà theo dự án đầu tư được ghi nhận tại Giấy chứng nhận đầu tư số 01121000868 của UBND Thành phố Hà Nội ngày 14/07/2010.

(6) Hợp đồng cho thuê đất giữa Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc (SCD) và Công ty Cổ phần Bánh Girval về việc cho thuê thửa đất diện tích 18.000,32 m2 tại Lô C5, KCN Tân Phú Trung, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Bên thuê sử dụng diện tích thuê để thực hiện dự án đầu tư. Thời hạn thuê được xác định từ ngày 24/12/2020 đến ngày 16/12/2054.

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

	Quyền sử dụng đất, Quyền đầu tư dự án VND	Chương trình phần mềm VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư tại 01/01/2021	70.000.000.000	3.226.571.231	73.226.571.231
Mua trong kỳ	-	244.300.000	244.300.000
<b>Số dư tại 30/06/2021</b>	<b>70.000.000.000</b>	<b>3.470.871.231</b>	<b>73.470.871.231</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b>			
Số dư tại 01/01/2021	8.860.759.498	2.063.613.999	10.924.373.497
Khấu hao trong kỳ	886.075.950	164.617.037	1.050.692.987
<b>Số dư tại 30/06/2021</b>	<b>9.746.835.448</b>	<b>2.228.231.036</b>	<b>11.975.066.484</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Số dư tại 01/01/2021	61.139.240.502	1.162.957.232	62.302.197.734
<b>Số dư tại 30/06/2021</b>	<b>60.253.164.552</b>	<b>1.242.640.195</b>	<b>61.495.804.747</b>

- Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại 30/06/2021 là 0 VND, tại 01/01/2021 là 0 VND;

- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 30/06/2021 là 1.601.042.549 VND, tại ngày 01/01/2021 là 1.555.892.549 VND.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

**5.10 Bất động sản đầu tư**

	Số đầu kỳ VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Số cuối kỳ VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Nhà văn phòng làm việc và nhà xưởng	-	36.155.810.460	-	36.155.810.460
	-	<b>36.155.810.460</b>	-	<b>36.155.810.460</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b>				
Nhà văn phòng làm việc và nhà xưởng	-	10.758.920.013	-	10.758.920.013
	-	<b>10.758.920.013</b>	-	<b>10.758.920.013</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Nhà văn phòng làm việc và nhà xưởng	-	25.396.890.447	-	25.396.890.447
	-	<b>25.396.890.447</b>	-	<b>25.396.890.447</b>

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

	30/06/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>Xây dựng cơ bản</b>	<b>211.956.554.099</b>	<b>212.060.440.570</b>
Phần mềm kế toán Bravo	147.400.000	147.400.000
Dự án Licogi 19 (1)	13.731.265.507	13.731.265.507
Dự án 25 Trần Khánh Dư (1)	16.422.107.909	16.422.107.909
Dự án StarCity Westlake Hà Nội (2)	171.184.160.168	171.184.160.168
Chi phí thực hiện dự án khác	10.471.620.515	10.575.506.986
<b>Cộng</b>	<b>211.956.554.099</b>	<b>212.060.440.570</b>

(1) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2021, căn cứ vào các thông tin mà Công ty có được tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ Công ty đã thực hiện đánh giá một cách thận trọng, tính khả thi và tính hiệu quả các Dự án của Công ty và tin tưởng các dự án này sẽ tiếp tục được triển khai, không bị suy giảm giá trị và Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế trong tương lai.

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

Tên Dự án: StarCity Westlake Hà Nội;

Địa điểm: Số 10 Trần Vũ, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội;

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Viptour-Togi;

Tổng mức đầu tư: 230.000.000.000 đồng;

Quy mô dự án: Khách sạn đạt tiêu chuẩn 5 sao, gồm 03 tầng hầm và 09 tầng nổi tương đương với 20.940 m<sup>2</sup> sàn xây dựng;

Thời gian dự kiến thực hiện: 24 tháng tính từ ngày bàn giao mặt bằng công trình đủ điều kiện thi công và Tổng thầu nhận đủ hồ sơ thiết kế, tạm ứng và thanh toán theo đúng hợp đồng;

Tình trạng thực hiện của dự án: Bắt đầu thi công từ năm 2013, dự án đã xong tầng hầm và bê tông trụ đỡ mái bằng tầng một. Dự án tạm dừng triển khai trong giai đoạn từ năm 2014 đến năm 2019.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

5.12 Tăng/giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	TSCĐ khác VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Số dư tại 01/01/2021	823.305.746.290	154.227.092.910	31.834.751.213	876.093.810	7.991.333.484	1.018.235.017.707
Mua trong kỳ	-	758.092.000	2.841.215.454	-	-	3.599.307.454
Thanh lý, nhượng bán	(5.347.055.759)	(2.005.501.787)	-	-	-	(7.352.557.546)
<b>Số dư tại 30/06/2021</b>	<b>817.958.690.531</b>	<b>152.979.683.123</b>	<b>34.675.966.667</b>	<b>876.093.810</b>	<b>7.991.333.484</b>	<b>1.014.481.767.615</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b>						
Số dư tại 01/01/2021	185.524.327.183	108.219.748.783	18.951.338.429	739.806.141	6.551.912.390	319.987.132.926
Khấu hao trong kỳ	11.436.139.361	4.334.438.995	1.670.335.902	61.667.753	364.960.726	17.867.542.737
Thanh lý, nhượng bán	(4.147.118.835)	(2.005.501.787)	-	-	-	(6.152.620.622)
<b>Số dư tại 30/06/2021</b>	<b>192.813.347.709</b>	<b>110.548.685.991</b>	<b>20.621.674.331</b>	<b>801.473.894</b>	<b>6.916.873.116</b>	<b>331.702.055.041</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Số dư tại 01/01/2021	637.781.419.107	46.007.344.127	12.883.412.784	136.287.669	1.439.421.094	698.247.884.781
<b>Số dư tại 30/06/2021</b>	<b>625.145.342.822</b>	<b>42.430.997.132</b>	<b>14.054.292.336</b>	<b>74.619.916</b>	<b>1.074.460.368</b>	<b>682.779.712.574</b>

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại 30/06/2021 là 316.272.673.465 VND, tại 01/01/2021 là 319.835.280.499 VND;

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 30/06/2021 là 73.387.727.281 VND, tại 01/01/2021 là 67.405.590.450 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

**5.13 Chứng khoán kinh doanh**

	30/06/2021			01/01/2021		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá hợp lý VND
<b>Các khoản đầu tư khác</b>	<b>101.723.348.959</b>	<b>(41.350.219.359)</b>	<b>9.076.860.000</b>	<b>101.315.014.659</b>	<b>(42.863.029.359)</b>	<b>55.194.550.000</b>
Đầu tư danh mục chứng khoán qua Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Bông Sen (1) (i)	46.000.000.000			46.000.000.000		46.000.000.000
Đầu tư PVR Hà Nội (2)	50.427.000.000	(41.350.140.000)	9.076.860.000	50.427.000.000	(42.862.950.000)	7.564.050.000
Công ty Cổ phần Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh (i)	3.571.425.000			3.571.425.000		
Đầu tư danh mục chứng khoán khác (i)	1.724.923.959	(79.359)		1.316.589.659	(79.359)	1.630.500.000
<b>Cộng</b>	<b>101.723.348.959</b>	<b>(41.350.219.359)</b>	<b>9.076.860.000</b>	<b>101.315.014.659</b>	<b>(42.863.029.359)</b>	<b>55.194.550.000</b>

(1) Theo hợp đồng quản lý đầu tư số 10/20-01 ngày 27/10/2020 giữa Công ty OCH với Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Bông Sen, Công ty OCH đã thực hiện chuyển 46 tỷ đồng để ủy thác đầu tư cho Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Bông Sen.

(2) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2021, Công ty nắm giữ 9,5% quyền sở hữu trong PVR và 25% quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty xác định quyền sở hữu này chỉ là tạm thời và Công ty sẽ chuyển nhượng các khoản đầu tư này trong tương lai gần. Do vậy, các khoản đầu tư này được phân loại và trình bày tại khoản mục "Chứng khoán kinh doanh" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

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

	30/06/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>231.265.000.000</b>	<b>231.265.000.000</b>	<b>210.362.849.315</b>	<b>210.362.849.315</b>
Tiền gửi có kỳ hạn	231.265.000.000	231.265.000.000	210.362.849.315	210.362.849.315
<b>Cộng</b>	<b>231.265.000.000</b>	<b>231.265.000.000</b>	<b>210.362.849.315</b>	<b>210.362.849.315</b>

### 5.15 Đầu tư tài chính dài hạn

#### 5.15.1 Đầu tư vào các công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác

	30/06/2021			01/01/2021		
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Giá hợp lý (i) VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Giá hợp lý (i) VND
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>193.029.147.484</b>	<b>140.520.354.270</b>		<b>193.029.147.484</b>	<b>133.797.746.317</b>	
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang (*)	104.228.000.000	140.520.354.270		104.228.000.000	133.797.746.317	
Công ty Cổ phần dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư	88.801.147.484	-		88.801.147.484	-	
<b>Cộng</b>	<b>193.029.147.484</b>	<b>140.520.354.270</b>		<b>193.029.147.484</b>	<b>133.797.746.317</b>	

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

(\*) Theo thỏa thuận tại Hợp đồng BOT số 52/HĐ.BOT-BGTVT ngày 03/10/2014 giữa Bộ Giao thông vận tải và Liên danh các nhà đầu tư, Lợi nhuận của Nhà đầu tư được tính trên phần vốn chủ sở hữu tham gia dự án theo quy định nhân (x) tỷ suất lợi nhuận cho nhà đầu tư. Lợi nhuận của nhà đầu tư tại Dự án được tính từ khi Công trình dự án hoàn thành, được nghiệm thu và đưa vào khai thác. Tỷ suất lợi nhuận được xác định là 12%/năm. Thời gian hoàn vốn dự kiến là 15 năm 3 tháng (từ tháng 07/2016 đến tháng 09/2031).

	30/06/2021			01/01/2021		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá hợp lý (i) VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá hợp lý (i) VND
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>63.853.700.000</b>	<b>(47.406.264.556)</b>	<b>-</b>	<b>63.853.700.000</b>	<b>(46.996.244.477)</b>	
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (ii)	4.423.700.000	(399.407.966)		4.423.700.000	(399.407.966)	
Công ty Cổ phần Kính mắt Hà Nội (ii)	11.430.000.000	(3.631.934.222)		11.430.000.000	(3.497.831.075)	
Công ty Cổ phần Bảo Linh (ii)	11.220.000.000	(9.486.859.227)		11.220.000.000	(9.486.859.227)	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vneco Hà Nội	22.000.000.000	(22.000.000.000)		22.000.000.000	(22.000.000.000)	
Công ty Cổ phần Truyền thông TV Shopping	11.250.000.000	(11.250.000.000)		11.250.000.000	(11.250.000.000)	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (ii)	2.000.000.000	-		2.000.000.000	-	
Các khoản đầu tư khác (ii)	1.530.000.000	(638.063.141)		1.530.000.000	(362.146.209)	
<b>Cộng</b>	<b>63.853.700.000</b>	<b>(47.406.264.556)</b>	<b>-</b>	<b>63.853.700.000</b>	<b>(46.996.244.477)</b>	<b>-</b>

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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2021, Công ty đã sử dụng một số cổ phiếu do Công ty nắm giữ đi cầm cố, đồng thời nhận cầm cố cổ phiếu từ công ty khác và cổ phiếu đang bị kê biên xử lý như sau:

	<u>30/06/2021</u>
	Số lượng CP
<b>Cầm cố cổ phiếu của OCH tại:</b>	
Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thành Đồng (1)	7.000.000
Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh (2)	8.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc Dân (3)	3.987.517
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (4)	19.339.902
<b>Tổng</b>	<b><u>38.327.419</u></b>
<b>Kê biên, xử lý cổ phiếu của OCH tại:</b>	
Chi Cục thi hành án quận Ba Đình (5)	21.367.133
<b>Tổng</b>	<b><u>21.367.133</u></b>
<b>Nhận cầm cố cổ phiếu:</b>	
Công ty Cổ phần Tài chính và Đầu tư Gia Phát (6)	27.000.000
Công ty Cổ phần Tài chính Phúc Thịnh (7)	2.900.000
Công ty Cổ phần Dược phẩm Trung ương 2 (7)	2.550.000
<b>Tổng</b>	<b><u>32.450.000</u></b>

(1) Công ty đã sử dụng 7 triệu cổ phiếu OCH thuộc sở hữu của Công ty để đảm bảo cho hợp đồng vay ngắn hạn giữa Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thành 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 Thành Đồng để cùng thực hiện Dự án "Xây dựng công viên hồ điều hòa thuộc khu đô thị Tây Nam Hà Nội" (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.21.2(10)).

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

(3) Công ty sử dụng 3.987.517 cổ phiếu OCH thuộc sở hữu của Công ty để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ khoản lãi vay còn lại chưa thanh toán cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân (chi tiết tại thuyết minh số 5.21.2(12)).

(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) Quyết định số 30/QĐ-CCTHADS ngày 15/07/2021 của Chi Cục thi hành án dân sự Quận Ba Đình về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản để phục vụ thi hành các bản án theo Thuyết minh số 5.21.1(2,8).

(6) Ngày 21/10/2019, Công ty đã hoàn tất thủ tục nhận cầm cố 27.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Tài chính và Đầu tư Gia Phát thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh để làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán khoản nợ 270,15 tỷ Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh (Chi tiết tại thuyết minh số 5.5.1(2)).



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

(7) 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).

**5.16 Phải trả người bán ngắn hạn**

	30/06/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Các bên khác</b>	<b>35.019.630.088</b>	<b>35.019.630.088</b>	<b>40.601.751.029</b>	<b>40.601.751.029</b>
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Lan Chinh	1.630.992.000	1.630.992.000	1.584.896.500	1.584.896.500
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sản xuất In Hoàng An	1.314.006.567	1.314.006.567	1.086.882.593	1.086.882.593
Ông Phan Đào Sơn	3.922.928.854	3.922.928.854	3.922.928.854	3.922.928.854
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	1.240.670.171	1.240.670.171	1.240.670.171	1.240.670.171
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - Công ty TNHH	1.410.566.240	1.410.566.240	1.410.566.240	1.410.566.240
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Hà Nội	2.883.573.871	2.883.573.871	3.103.573.871	3.103.573.871
Phải trả cho các đối tượng khác	22.616.892.385	22.616.892.385	28.252.232.800	28.252.232.800
<b>Cộng</b>	<b>35.019.630.088</b>	<b>35.019.630.088</b>	<b>40.601.751.029</b>	<b>40.601.751.029</b>

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

	30/06/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Các bên khác</b>	<b>267.027.641.622</b>	<b>267.027.641.622</b>	<b>267.075.418.467</b>	<b>267.075.418.467</b>
Công ty TNHH VNT (1)	220.000.000.000	220.000.000.000	220.000.000.000	220.000.000.000
Khách hàng mua căn hộ trả trước tiền (2)	14.675.445.284	14.675.445.284	14.675.445.284	14.675.445.284
Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông (3)	13.705.514.600	13.705.514.600	13.705.514.600	13.705.514.600
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (4)	6.630.600.000	6.630.600.000	6.630.600.000	6.630.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất động sản Trí Nguyễn	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
Các đối tượng khác	7.016.081.738	7.016.081.738	7.063.858.583	7.063.858.583
<b>Cộng</b>	<b>267.027.641.622</b>	<b>267.027.641.622</b>	<b>267.075.418.467</b>	<b>267.075.418.467</b>



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

**Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021**

---

- (1) Phản ánh khoản nhận ứng trước liên quan đến việc Công ty nhận làm tổng thầu cho Công ty TNHH VNT tại dự án "Khu đô thị số 1 thuộc khu đô thị mới phía Nam Thành phố Bắc Giang". Theo Nghị quyết số 009/2016 ngày 22/03/2016 của Hội đồng Quản trị về việc thông qua chủ trương thanh lý hợp đồng tổng thầu, Công ty đang trong quá trình làm việc với VNT để tiến hành các thủ tục thanh lý hợp đồng này.
- (2) Phản ánh số tiền thanh toán theo tiến độ mua căn hộ tại dự án "Star City Lê Văn Lương" mà Công ty chưa hoàn thành thủ tục bàn giao căn hộ cho người mua.
- (3) Phản ánh khoản nhận ứng trước từ Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông liên quan đến gói thầu "Lập dự án chuẩn bị đầu tư, thiết kế, cung cấp công nghệ và thi công xây dựng công trình dự án trung tâm hội nghị 800 chỗ, văn phòng làm việc và thương mại Phương Đông" tại Nghệ An. Gói thầu hiện nay đã hoàn thành nhưng chưa được chủ đầu tư nghiệm thu.
- (4) Phản ánh các khoản nhận ứng trước từ Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương ("Oceanbank") liên quan đến Hợp đồng số 06/2013/HĐTT/OCEAN BANK-OGC về việc xây dựng Tòa nhà Nam Đàn Plaza tại Nghệ An nêu tại Thuyết minh số 5.7.

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

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

	Số phải thu cuối kỳ VND	Số phải nộp cuối kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số phải thu đầu kỳ VND	Số phải nộp đầu kỳ VND
Thuế giá trị gia tăng	2.699.071.740	3.464.641.174	5.120.004.513	7.180.782.322	1.791.000.000	495.791.625
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	103.885.311	75.056.191	-	28.829.120
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.927.859.185	3.253.481.443	5.942.961.042	1.978.463.027	9.692.600.167	6.982.720.440
Thuế thu nhập cá nhân	591.873.177	390.589.304	3.418.602.291	2.247.792.409	28.847.723	998.373.732
Thuế nhà đất và tiền thuê đất (i)	-	108.532.904.952	408.049.500	8.887.425.372	-	100.053.529.080
Các loại thuế khác (i)	-	84.679.197.370	-	5.432.614.803	-	79.246.582.567
Phí, lệ phí và các khoản khác	-	4.551.341	44.724.879	49.276.220	-	-
<b>Cộng</b>	<b>13.218.804.102</b>	<b>200.325.365.584</b>	<b>15.038.227.536</b>	<b>25.851.410.344</b>	<b>11.512.447.890</b>	<b>187.805.826.564</b>

(i) Tại ngày 30/06/2021, Công ty Cổ phần Viptour - Togi (Công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH) đang phản ánh một khoản thuế đất phải trả với số tiền 184,5 tỷ đồng bao gồm 100,05 tỷ đồng là tiền thuê đất và 84,6 tỷ đồng là tiền phạt do chậm nộp thuế liên quan đến dự án Khách sạn StarCity Westlake tại số 10 Đường Trần Vũ, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

**5.19 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	30/06/2021 VND	01/01/2021 VND
Trích trước chi phí Công trình Khách sạn StraCity Nha Trang (i)	152.004.003.430	151.923.948.430
Trích trước giá vốn hợp đồng xây dựng	2.397.911.784	2.397.911.784
Trích trước tiền lãi do chậm thanh toán	-	18.897.722.716
Chi phí trích trước khác	21.279.762.634	15.535.253.017
<b>Cộng</b>	<b>175.681.677.848</b>	<b>188.754.835.947</b>

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

**5.20 Doanh thu chưa thực hiện****5.20.1 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

	30/06/2021 VND	01/01/2021 VND
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê mặt bằng	10.400.901.971	10.967.416.631
<b>Cộng</b>	<b>10.400.901.971</b>	<b>10.967.416.631</b>

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

	30/06/2021 VND	01/01/2021 VND
Công ty CP Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce (1)	207.762.940.178	210.524.897.707
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phú Nguyên (2)	71.177.727.355	72.298.636.440
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh (3)	4.548.872.191	4.605.263.169
<b>Cộng</b>	<b>283.489.539.724</b>	<b>287.428.797.316</b>

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

(2) Khoản tiền nhận được từ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phú Nguyên còn được phản ánh vào doanh thu các năm tới theo hợp đồng cho thuê dài hạn sản phẩm Văn phòng và Trung tâm thương mại tại tầng 1 và tầng 2 Khách sạn Ninh Bình Plaza. Số tiền đã nhận trước về cho thuê ban đầu vào năm 2014 là 89.672.727.273 đồng. Thời hạn của Hợp đồng kéo dài đến ngày 07/04/2054.

(3) Phản ánh khoản tiền nhận được từ Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh được phản ánh vào doanh thu các năm tới theo hợp đồng hợp tác đầu tư, quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Nhật Tân. Số tiền đã nhận trước về hợp tác kinh doanh 5.000.000.000 đồng theo thời gian trên Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh (chi tiết tại thuyết minh số 5.8.2(4) của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ).



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

**5.21 Các khoản phải trả khác****5.21.1 Phải trả khác ngắn hạn**

	30/06/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Các bên khác</b>	<b>526.647.557.976</b>	<b>526.647.557.976</b>	<b>575.663.375.154</b>	<b>575.663.375.154</b>
Tài sản thừa chờ giải quyết	22.624.430	22.624.430	4.830.262	4.830.262
Kinh phí công đoàn	127.124.141	127.124.141	147.539.307	147.539.307
Bảo hiểm xã hội	49.924.160	49.924.160	44.750.908	44.750.908
Bảo hiểm y tế	31.012.982	31.012.982	6.349.020	6.349.020
Bảo hiểm thất nghiệp	48.022.399	48.022.399	-	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	7.844.178.457	7.844.178.457	7.167.450.563	7.167.450.563
Phải trả do quá hạn hợp đồng (1)	140.262.867.873	140.262.867.873	137.249.639.873	137.249.639.873
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (2)	58.160.828.557	58.160.828.557	63.518.492.489	63.518.492.489
Phải trả Công ty TNHH Pegasus Thăng Long (3)	116.042.770.800	116.042.770.800	116.042.770.800	116.042.770.800
Công ty TNHH VNT (4)	72.000.000.000	72.000.000.000	72.000.000.000	72.000.000.000
Trung tâm Phát triển Quỹ đất TP. Hạ Long (5)	32.747.730.000	32.747.730.000	32.747.730.000	32.747.730.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng (6)	18.788.834.489	18.788.834.489	18.788.834.489	18.788.834.489
Công ty Cổ phần BSC Việt Nam (7)	6.131.655.786	6.131.655.786	6.131.655.786	6.131.655.786
Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực (8)	24.364.943.889	24.364.943.889	69.936.515.970	69.936.515.970
Phải trả khác	50.025.040.013	50.025.040.013	51.876.815.687	51.876.815.687
<b>Cộng</b>	<b>526.647.557.976</b>	<b>526.647.557.976</b>	<b>575.663.375.154</b>	<b>575.663.375.154</b>

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

(2) Phản ánh khoản phải trả cho Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương ("Oceanbank") do thanh lý hợp đồng cho thuê mặt bằng tại Dự án Starcity Lê Văn Lương và Tòa nhà VNT 19 Nguyễn Trãi. Theo bản án phúc thẩm, Công ty phải trả cho Oceanbank là 44.003.583.710 đồng và lãi chậm trả kể từ ngày Oceanbank có đơn yêu cầu thi hành án. Tính đến thời điểm 30/06/2021 số tiền Công ty phải trả thi hành án là: 48.008.820.115 đồng. Ngày 15/7/2021, Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình đã có quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với 21.367.133 cổ phiếu OCH thuộc sở hữu của Công ty để thi hành án thu hồi khoản công nợ nêu trên và khoản công nợ tại mục (8) dưới đây.

Phản ánh khoản phải trả cho Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương ("Oceanbank") theo Bản án hình sự phúc thẩm số 73/2021/HS-PT ngày 11/3/2021 với số tiền 518.174.229 đồng.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

Phản ánh khoản phải trả Ocebanc của Công ty TNHH MTV Sao Hóm Nha Trang theo Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 10 - 0047/2011/PLHĐTD1-OCEANBANK01 ngày 31 tháng 08 năm 2016 về việc cơ cấu lại khoản vay của công ty này. Khoản vay được cơ cấu lại với kỳ hạn trả nợ đầu tiên ngày 31/08/2016 và kỳ hạn trả nợ cuối cùng ngày 31/05/2032, trong đó dài hạn phải trả đến 30/06/2021 là 177.219.896.926 đồng, nợ dài hạn đến hạn trả tại 30/6/2021 là 9.633.834.213 đồng.

(3) Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH và Công ty TNHH Pegasus Thăng Long (Pegasus Thăng Long) có thỏa thuận hợp tác kinh doanh với các nội dung chính gồm:

- Hai bên hợp tác để cùng nhau đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khách sạn nằm trong Dự án Sài Gòn Airport Plaza, tại số 01, đường Bạch Đằng, phường 2, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Quy mô góp vốn: Pegasus Thăng Long góp 60% tổng giá trị góp vốn;
- Thời gian hợp tác kinh doanh: Kể từ ngày ký cho đến khi Các bên đã hoàn thành mọi quyền và nghĩa vụ cam kết theo hợp đồng và thực hiện thanh lý hợp đồng;
- Phương thức phân chia kết quả: Sau khi Dự án hoàn thành, Pegasus Thăng Long sẽ được hưởng 60% lợi nhuận từ việc khai thác Dự án.
- Theo Nghị quyết HĐQT số 06/2019/TLNQ-HĐQT ngày 28/06/2019 của HĐQT Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH thống nhất thoái 100% vốn của OCH tại dự án Starcity Airport (tương ứng 40% vốn góp vào dự án) với mức giá chuyển nhượng 100% dự án tối thiểu là 322,5 tỷ đồng (đã bao gồm VAT). Trong đó bao gồm 40% phần vốn của OCH và 60% của Công ty TNHH Pegasus Thăng Long. (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 5.7).

(4) Phản ánh khoản tiền phải trả Công ty TNHH VNT ("VNT") liên quan việc VNT ủy quyền cho Công ty thực hiện chuyển nhượng 2.700.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương ("ORC") (nay là Công ty Cổ phần Siêu thị Vinmart) thuộc sở hữu của VNT.

(5) Khoản nhận bồi hoàn chi phí đền bù giải phóng mặt bằng Công ty đã chi trả cho Dự án "Cột đồng hồ", tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh do UBND Thành Phố Hạ Long thu hồi lại dự án.

(6) Phản ánh khoản tiền nhận ứng trước của Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng về việc chuyển nhượng quyền tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Phú để triển khai dự án "Khu dân cư Hưng Phú".

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

(8) Phản ánh khoản tiền phải trả Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực ("EVNFC") liên quan đến hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng 20 triệu cổ phiếu của OCH thuộc sở hữu của Công ty. Theo phán quyết của bản án đã có hiệu lực pháp luật của tòa án nhân dân có thẩm quyền về tranh chấp giữa Công ty và EVNFC liên quan đến giao dịch này thì Công ty phải trả cho EVNFC số tiền là 22.579.000.000 đồng và lãi chậm nộp tính từ ngày EVNFC có đơn yêu cầu thi hành án. Tính đến thời điểm 30/06/2021 số tiền Công ty còn phải trả thi hành án là: 24.364.943.889 đồng.

Ngày 15/7/2021, Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình đã có quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với 21.367.133 cổ phiếu OCH thuộc sở hữu của Công ty để thi hành án thu hồi khoản công nợ nêu trên và khoản công nợ nêu tại mục (2) trên đây.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

**5.21.2 Phải trả khác dài hạn**

	30/06/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Các bên khác</b>	<b>733.732.351.448</b>	<b>733.732.351.448</b>	<b>727.422.168.274</b>	<b>727.422.168.274</b>
Lãi vay phải trả Ngân hàng				
Thương mại TNHH MTV Đại Dương (2)	177.219.896.926	177.219.896.926	171.193.068.771	171.193.068.771
Công ty CP Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội (9)	220.500.000.000	220.500.000.000	220.500.000.000	220.500.000.000
Công ty Cổ phần Giáo dục và Quốc tế Thần Đồng (10)	200.000.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty TNHH Gió Hát (11)	70.067.483.056	70.067.483.056	70.067.483.056	70.067.483.056
Ngân hàng TMCP Quốc Dân (NCB) (12)	36.393.653.218	36.393.653.218	37.397.910.222	37.397.910.222
Công ty CP Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà (13)	23.373.788.160	23.373.788.160	23.373.788.160	23.373.788.160
Phải trả khác	6.177.530.088	6.177.530.088	4.889.918.065	4.889.918.065
<b>Cộng</b>	<b>733.732.351.448</b>	<b>733.732.351.448</b>	<b>727.422.168.274</b>	<b>727.422.168.274</b>

(9) 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.

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

(11) Phản ánh khoản còn phải trả Công ty TNHH Gió Hát (Gió Hát) về tiền nhận góp vốn từ công ty này vào dự án "Cột đồng hồ", tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Trong năm 2014, Công ty và Gió Hát đã thỏa thuận về việc chấm dứt hợp đồng hợp tác đầu tư và phải hoàn trả khoản nhận góp vốn vào dự án này từ Gió Hát. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2021, hai bên vẫn trong quá trình làm việc để xác định các nghĩa vụ tài chính liên quan.

(12) 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 và NCB đang trong quá trình làm việc để xác định lịch thanh toán khoản nợ này. Như đã trình bày tại Thuyết minh số 5.15.2(3), Công ty đã sử dụng 3.987.517 cổ phần Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH (Công ty con của Công ty) để làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ khoản chi phí lãi vay này.

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



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

**5.22 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	30/06/2021		Trong kỳ		01/01/2021	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Vay ngân hàng</b>	<b>153.301.588.029</b>	<b>153.301.588.029</b>	-	-	<b>153.301.588.029</b>	<b>153.301.588.029</b>
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (i)	153.301.588.029	153.301.588.029	-	-	153.301.588.029	153.301.588.029
<b>Cộng</b>	<b>153.301.588.029</b>	<b>153.301.588.029</b>	-	-	<b>153.301.588.029</b>	<b>153.301.588.029</b>

(i) Khoản vay dài hạn của Công ty TNHH MTV Sao hòm Nha Trang (Công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH) theo Hợp đồng số 0047/2011/HĐTD1-OCEANBANK kèm các phụ lục sửa đổi bổ sung hợp đồng với các thông tin như sau:

- + Hạn mức tín dụng: 342 tỷ đồng;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn đầu tư xây dựng Dự án Khách sạn Sao Hòm tại địa chỉ số 72-74 Trần Phú, phường Lộc Thọ, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;
- + Lãi suất cho vay: Thả nổi có điều chỉnh;
- + Thời hạn vay: 31/08/2016 đến 28/02/2033;
- + Hình thức đảm bảo tiền vay: Tài sản hình thành trong tương lai bao gồm toàn bộ tài sản gắn liền trên đất thuê tại địa chỉ số 72-74 đường Trần Phú, phường Lộc Thọ, Thành Phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa thuộc Dự án Khách sạn Sao Hòm theo Giấy chứng nhận đầu tư số: 37121000223 do UBND Tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 24/12/2010;
- + Số dư nợ gốc của Hợp đồng tín dụng tại thời điểm 30/06/2021 là 153.301.588.029 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

**5.23 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	LNST chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Số dư tại 01/01/2020</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>1.286.825.481</b>	<b>(10.000)</b>	<b>110.830.404.280</b>	<b>14.345.072.839</b>	<b>(2.849.941.470.651)</b>	<b>477.387.559.608</b>	<b>753.908.381.557</b>
Chia cổ tức bằng cổ phiếu tại Công ty con	-	4.983.002.620	-	-	-	(4.983.002.620)	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	111.310.408.273	93.645.579.872	204.955.988.145
Chia cổ tức tại Công ty con	-	-	-	-	-	-	(264.009.569)	(264.009.569)
Tặng khác	-	-	-	-	-	146.479.713	99.050.731	245.530.444
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	(3.706.138.176)	(2.499.746.476)	(6.205.884.652)
Điều chỉnh do thoái vốn tại Công ty con trong năm	-	-	-	-	-	78.102.846.814	204.444.010.712	282.546.857.526
Điều chỉnh lợi ích tại Công ty con	-	-	-	-	-	7.688.319.366	(7.688.319.366)	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	(152.633.342)	(137.947.989)	(290.581.331)
<b>Số dư tại 31/12/2020</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>6.269.828.101</b>	<b>(10.000)</b>	<b>110.830.404.280</b>	<b>14.345.072.839</b>	<b>(2.661.535.190.623)</b>	<b>764.986.177.523</b>	<b>1.234.896.282.120</b>
<b>Số dư tại 01/01/2021</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>6.269.828.101</b>	<b>(10.000)</b>	<b>110.830.404.280</b>	<b>14.345.072.839</b>	<b>(2.661.535.190.623)</b>	<b>764.986.177.523</b>	<b>1.234.896.282.120</b>
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	-	42.529.604.133	-	42.529.604.133
Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	-	-	(26.239.201.974)	(26.239.201.974)
Trích lập quỹ	-	-	-	-	-	-	(211.200.000)	(211.200.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi Công ty con	-	-	-	-	-	(3.640.674.326)	(2.456.284.146)	(6.096.958.472)
điều chỉnh lợi nhuận	-	-	-	-	-	(575.928.146)	(389.963.517)	(965.891.663)
Tặng/giảm khác	-	-	-	-	-	(575.828.162)	-	(575.828.162)
<b>Số dư tại 30/06/2021</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>6.269.828.101</b>	<b>(10.000)</b>	<b>110.830.404.280</b>	<b>14.345.072.839</b>	<b>(2.623.798.017.124)</b>	<b>735.689.527.886</b>	<b>1.243.336.805.982</b>



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

**Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	30/06/2021			01/01/2021		
	Số lượng CP	Giá trị VND	Tỷ lệ %	Số lượng CP	Giá trị VND	Tỷ lệ %
Các cổ đông có tỷ lệ sở hữu dưới 5%	300.000.000	3.000.000.000.000	100,00%	300.000.000	3.000.000.000.000	100,00%
<b>Cộng</b>	<b>300.000.000</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>300.000.000</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>100%</b>

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

	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu kỳ	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
Vốn góp cuối kỳ	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000

**Cổ phiếu**

	30/06/2021 Cổ phiếu	01/01/2021 Cổ phiếu
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>300.000.000</b>	<b>300.000.000</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>300.000.000</b>	<b>300.000.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	300.000.000	300.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu được mua lại</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Cổ phiếu phổ thông	1	1
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>299.999.999</b>	<b>299.999.999</b>
Cổ phiếu phổ thông	299.999.999	299.999.999
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/Cổ phiếu)</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

**5.22 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

**a) Tài sản đi thuê ngoài**

**Tại Công ty mẹ**

Công ty có hợp đồng thuê mặt bằng với Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội toàn bộ 02 khu thương mại có diện tích lần lượt là 8.124,08 m<sup>2</sup> và 211,4 m<sup>2</sup> tại phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Công ty có hợp đồng thuê diện tích mặt bằng với Công ty Cổ phần Ninh Bình Plaza về việc cho thuê tầng 1 (diện tích 1.906 m<sup>2</sup>) và tầng 2 (diện tích 800 m<sup>2</sup>) Khách sạn Ninh Bình Plaza tại Thành phố Ninh Bình.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

---

**b) Tài sản cho thuê ngoài**

**Tại Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH (Công ty con của Công ty OGC)**

**Công ty OCH**

Hợp đồng cho thuê mặt bằng văn phòng giữa Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hưng Phú và Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH về việc thuê 505m<sup>2</sup> tại Tầng 03 Tòa nhà Grandeur Palace Giảng Võ 138B Giảng Võ, phường Kim Mã, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội. Bên thuê sử dụng cho mục đích làm Văn phòng. Thời hạn thuê xác định bắt đầu ngày 10/03/2021 đến ngày 31/05/2024.

**Công ty Cổ phần Tân Việt (Công ty con của Công ty OCH)**

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

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

**Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang (Công ty con của Công ty OCH)**

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

**Công ty Cổ phần Bánh Givral (Công ty con của Công ty OCH)**

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

Công ty ký Hợp đồng thuê sản thương mại từ tầng 2 đến tầng 4 Tòa nhà VNT Tower tại số 19 Nguyễn Trãi, Phường Khương Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội theo Hợp đồng số 2512/HĐTVP/OGC-GIVRAL ngày 25 tháng 12 năm 2019 với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương, diện tích thuê 3000 m<sup>2</sup>, thời hạn thuê đến hết thời hạn hoạt động của dự án (tháng 7 năm 2059). Thời hạn thuê là thời gian còn lại của tòa nhà theo dự án đầu tư được ghi nhận tại Giấy chứng nhận đầu tư số 01121000314 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 15/10/2020.

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



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

**Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiên (Công ty con của Công ty OCH)**

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

**Công ty Cổ phần Viptour Togi (Công ty con của Công ty OCH)**

Công ty ký Hợp đồng thuê đất với UBND Thành phố Hà Nội theo Quyết định số 3270/QĐ-UBND ngày 22/05/2013 để thuê đất tại số 10 Trần Vũ, phường Quán Thánh, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, thời gian thuê 50 năm kể từ ngày 26/03/2009. Hình thức thuê đất trả tiền một lần cho toàn bộ thời gian thuê. Tuy nhiên, đến thời điểm 30/06/2021, Công ty vẫn chưa thực hiện thanh toán hết tiền thuê đất cho cơ quan Nhà nước.

**Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bình Hưng (Công ty con của Công ty OCH)**

Công ty ký Hợp đồng thuê đất số VSIPBN-LA-0714 với Công ty TNHH VSIP Bắc Ninh ngày 12/04/2011 để thuê lô đất 027B, Khu công nghiệp đô thị và dịch vụ VSIP Bắc Ninh, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh, diện tích khu đất thuê là 12.885 m2, thời hạn thuê đất đến ngày 30/11/2057.

**c) Nợ khó đòi đã xử lý**

	<u>30/06/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	Giá trị VND	Giá trị VND
Hà Văn Thám	9.750.800.000	9.750.800.000
Hoàng Văn Tuyến	18.500.000.000	18.500.000.000
Các đối tượng khác	8.663.564.928	8.663.564.928
<b>Cộng</b>	<b><u>36.914.364.928</u></b>	<b><u>36.914.364.928</u></b>

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<u>Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021</u>	<u>Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020</u>
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	27.248.883.764	3.741.112.541
Doanh thu bán thành phẩm	194.687.443.905	179.202.718.629
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.003.377.857	73.377.346.842
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản, quyền kinh doanh bất động sản	-	7.202.249.150
Doanh thu hoạt động khác	35.190.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>223.974.895.526</u></b>	<b><u>263.523.427.162</u></b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

**6.2 Các khoản giảm trừ doanh thu**

	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 VND
Chiết khấu thương mại	3.659.735.819	315.921.765
Hàng bán bị trả lại	-	1.685.454
<b>Cộng</b>	<b>3.659.735.819</b>	<b>317.607.219</b>

**6.3 Giá vốn hàng bán**

	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 VND
Giá vốn của hàng đã bán	17.854.254.936	1.004.939.543
Giá vốn của thành phẩm đã bán	150.204.968.079	117.927.469.798
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	1.151.532.299	67.221.384.898
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản, quyền kinh doanh bất động sản	-	4.507.360.000
Giá vốn hoạt động khác	35.190.000	-
<b>Cộng</b>	<b>169.245.945.314</b>	<b>190.661.154.239</b>

**6.4 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.119.079.652	12.625.043.824
Lãi bán các khoản đầu tư	277.642.900	259.288.439.190
Cổ tức, lợi nhuận được chia	60.000.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	28.920	96.826.698
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	434.656	4.647.702
<b>Cộng</b>	<b>7.457.186.128</b>	<b>272.014.957.414</b>

**6.5 Chi phí hoạt động tài chính**

	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 VND
Lãi tiền vay	6.695.020.297	21.272.005.292
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	13.970.253	188.235.238
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	7.727.137	3.826.048
Trích lập/Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư	(1.378.706.853)	(428.802.014)
Chi phí tài chính khác	137.546.314	-
<b>Cộng</b>	<b>5.475.557.148</b>	<b>21.035.264.564</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

**6.6 Chi phí bán hàng**

	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 VND
Chi phí nhân viên	16.189.522.407	12.722.894.490
Chi phí vật liệu, bao bì	4.284.836.201	3.718.034.233
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	211.635.825	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	464.752.474	219.829.952
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.782.835.660	9.322.862.875
Chi phí bằng tiền khác	6.735.823.680	7.884.199.650
<b>Cộng</b>	<b>38.669.406.247</b>	<b>33.867.821.200</b>

**6.7 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 VND
Chi phí nhân viên quản lý	31.469.931.710	30.601.508.322
Chi phí vật liệu quản lý	-	721.962.759
Chi phí đồ dùng văn phòng	284.103.644	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	255.059.916	2.257.416.510
Thuế, phí và lệ phí	19.433.113	21.000.000
Trích/Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(4.000.000.000)	110.769.507.040
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.579.766.574	11.583.382.448
Chi phí bằng tiền khác	27.339.750.986	23.885.360.145
<b>Cộng</b>	<b>57.948.045.943</b>	<b>179.840.137.224</b>

**6.8 Thu nhập khác**

	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	401.021.626
Ghi nhận số chênh lệch giữa số đã hạch toán và số phải trả EVNFC (i)	60.136.515.970	-
Phí sử dụng vốn theo thỏa thuận chấm dứt hợp đồng	1.283.887.804	-
Các khoản khác	133.277.950	210.488.587
<b>Cộng</b>	<b>61.553.681.724</b>	<b>611.510.213</b>

(i) Chi tiết xem tại thuyết minh số 5.19.1(8)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

**6.9 Chi phí khác**

	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 VND
Lỗ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	1.218.092.127	6.340.000
Lãi chậm trả theo quyết định tại các bản án	572.457.578	-
Các khoản phạt chậm nộp tiền thuê đất (tại Công ty Cổ phần Viptour Togi)	5.432.906.629	5.626.722.688
Các khoản khác	225.723.830	247.732.267
<b>Cộng</b>	<b>7.449.180.164</b>	<b>5.880.794.955</b>

**6.10 Chi phí thuế TNDN hiện hành**

	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 VND
Chi phí thuế TNDN tại các Công ty con	1.978.463.027	4.697.372.942
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>1.978.463.027</b>	<b>4.697.372.942</b>

**6.11 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND	Từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	42.529.604.133	44.443.607.963
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận hoặc (Lỗ) phân bổ cho cổ đông phổ thông	42.529.604.133	44.443.607.963
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	299.999.999	299.999.999
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>142</b>	<b>148</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>142</b>	<b>148</b>

**7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

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

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

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

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



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

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

Họ và tên	Chức danh	Từ 01/01/2021	Từ 01/01/2020
		đến 30/06/2021	đến 30/06/2020
		VND	VND
<b>Thu lao của Hội đồng Quản trị</b>			
Ông Mai Hữu Đạt	Chủ tịch HĐQT	600.000.000	540.000.000
Ông Nguyễn Thành Trung	Phó Chủ tịch HĐQT	300.000.000	270.000.000
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên	180.000.000	162.000.000
Bà Nguyễn Mai Phương	Thành viên	180.000.000	162.000.000
Ông Bùi Anh Sang	Thành viên	180.000.000	162.000.000
<b>Tổng</b>		<b>1.440.000.000</b>	<b>1.296.000.000</b>
<b>Thu lao Thành viên Ban Kiểm soát</b>			
Bà Nguyễn Hương Nga	Trưởng ban	120.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Thanh Tùng	Thành viên	60.000.000	60.000.000
Bà Bùi Diệu Út Hường	Thành viên	60.000.000	60.000.000
<b>Tổng</b>		<b>240.000.000</b>	<b>240.000.000</b>
<b>Tiền lương của TGD và người quản lý khác</b>			
Ông Lò Hồng Hiệp	Tổng Giám đốc	540.000.000	486.000.000
Ông Nguyễn Giang Nam	Phó Tổng Giám đốc	420.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Dung	Phó Tổng Giám đốc	180.000.000	289.428.600
Ông Nguyễn Quang Thành	Phó Tổng Giám đốc	-	318.782.700
<b>Tổng</b>		<b>1.140.000.000</b>	<b>1.094.211.300</b>

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

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

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

**7.2. Báo cáo bộ phận**

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ của Công ty.

**7.3. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương đã được kiểm toán, soát xét bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC.

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

hiện tại của Công ty. Tuy nhiên, ngày 26/01/2021, Công ty nhận được công văn số 499/CSKT-P9 của Cơ quan Cảnh sát Điều tra - Bộ Công An về việc "Đề nghị tạm dừng biến động tài sản đối với số cổ phiếu OCH do OGC nắm giữ phục vụ công tác điều tra, xác minh". Hiện nay, Công ty đang tạm dừng quá trình thực hiện thoái vốn để giải quyết với các bên có liên quan.

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

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

**c. Thông tin liên quan đến việc giải thể các đơn vị thành viên**

Ngày 16/08/2019, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt chủ trương giải thể Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD và Công ty Cổ phần Sở giao dịch Hàng hóa Info. Tuy nhiên tới thời điểm 30/06/2021, Công ty vẫn chưa triển khai công việc giải thể hai đơn vị này.

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

Ngày 14/10/2014, Công ty và Công ty TNHH Gió Hát ký kết biên bản làm việc thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư số 43/2013/HTĐT/OGC-GH, trong đó có ghi nhận việc phạt vi phạm bồi thường thiệt hại do chấm dứt hợp đồng giữa hai Bên nhưng chưa thống nhất mức phạt cụ thể. Công ty đã tạm ghi nhận khoản phạt trong năm 2014 (trình bày tại Thuyết minh 5.21.1(1)). Đến thời điểm hiện tại, hai bên vẫn chưa thống nhất được mức phạt bồi thường cụ thể. Công ty đang trong quá trình đánh giá liệu có hay không các tài sản và nợ tiềm tàng phát sinh từ thỏa thuận phạt này trong tương lai.



Lò Hồng Hiệp  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 27 tháng 08 năm 2021

Nguyễn Thị Dung  
Phó Tổng Giám đốc

Vũ Xuân Dương  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Na  
Người lập biểu



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

Phụ lục 01: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Hoạt động sản xuất và thương mại	Hoạt động Dịch vụ	Hoạt động khác	Các khoản loại trừ	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Kỳ này</b>					
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>219.883.142.790</b>	<b>2.003.377.857</b>	<b>35.190.000</b>	<b>(1.606.550.940)</b>	<b>220.315.159.707</b>
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	219.883.142.790	2.003.377.857	35.190.000	(1.606.550.940)	220.315.159.707
<b>Chi phí trực tiếp</b>	<b>169.268.450.319</b>	<b>1.151.532.299</b>	<b>35.190.000</b>	<b>(1.209.227.304)</b>	<b>169.245.945.314</b>
Chi phí từng lĩnh vực	169.268.450.319	1.151.532.299	35.190.000	(1.209.227.304)	169.245.945.314
<b>Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>50.614.692.471</b>	<b>851.845.558</b>	<b>-</b>	<b>(397.323.636)</b>	<b>51.069.214.393</b>
	Hoạt động sản xuất và thương mại	Hoạt động Dịch vụ	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Các khoản loại trừ	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Kỳ trước</b>					
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>182.626.223.951</b>	<b>73.377.346.842</b>	<b>7.202.249.150</b>	<b>-</b>	<b>263.205.819.943</b>
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	182.626.223.951	73.377.346.842	7.202.249.150	-	263.205.819.943
<b>Chi phí trực tiếp</b>	<b>118.932.409.341</b>	<b>67.221.384.898</b>	<b>4.507.360.000</b>	<b>-</b>	<b>190.661.154.239</b>
Chi phí từng lĩnh vực	118.932.409.341	67.221.384.898	4.507.360.000	-	190.661.154.239
<b>Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>63.693.814.610</b>	<b>6.155.961.944</b>	<b>2.694.889.150</b>	<b>-</b>	<b>72.544.665.704</b>



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021

Phụ lục 01: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Hoạt động sản xuất và thương mại VND	Hoạt động Dịch vụ VND	Hoạt động kinh doanh bất động sản VND	Các khoản loại trừ VND	Tổng cộng VND
<b>Số cuối kỳ</b>					
Tổng chi phí mua tài sản cố định					3.934.776.163
Tài sản trực tiếp của bộ phận	324.631.956.636	2.228.484.968.779	1.127.895.204.027	1.012.003.784.436	4.693.015.913.878
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					(980.788.403.498)
<b>Tổng tài sản</b>	<b>324.631.956.636</b>	<b>2.228.484.968.779</b>	<b>1.127.895.204.027</b>	<b>1.012.003.784.436</b>	<b>3.716.162.286.543</b>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	974.253.010.248	438.471.333.448	814.853.283.166	(235.179.140.637)	1.992.398.486.225
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					480.426.994.336
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>974.253.010.248</b>	<b>438.471.333.448</b>	<b>814.853.283.166</b>	<b>(235.179.140.637)</b>	<b>2.472.825.480.561</b>
<b>Số đầu kỳ</b>					
Tổng chi phí mua tài sản cố định	4.001.071.494	2.155.982.904	-		6.157.054.398
Tài sản trực tiếp của bộ phận	581.403.759.645	3.511.822.463.529	1.386.869.523.536	(2.415.656.444.267)	3.064.439.302.443
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					689.747.013.925
<b>Tổng tài sản</b>	<b>585.404.831.139</b>	<b>3.513.978.446.433</b>	<b>1.386.869.523.536</b>	<b>(2.415.656.444.267)</b>	<b>3.760.343.370.766</b>

