

Số: 07/2023/CBTT-OGC

----- o0o -----

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2023

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương

Mã chứng khoán: OGC

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

Điện thoại: 024. 37727252

Fax: 024. 37727073

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

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

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

Fax: 024. 37727073

Loại thông tin công bố:

24 giờ Bất thường Theo yêu cầu Định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

+ Báo cáo Tài chính Quý I năm 2023.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 28/4/2023 tại đường dẫn: http://oceangroup.vn/?page_id=59.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

Người được ủy quyền công bố thông tin

Tổng Giám đốc


Phạm Thị Hồng Nhung

Tài liệu đính kèm: Báo cáo Tài chính Quý I năm 2023.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ I NĂM 2023



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	2 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	5 - 6
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	7 - 24

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023

Mẫu số B01a-DN/HN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2023	01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.305.635.393.617	1.309.105.460.491
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	510.033.529.926	734.575.768.905
1. Tiền	111		77.927.666.913	61.438.200.446
2. Các khoản tương đương tiền	112		432.105.863.013	673.137.568.459
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		123.253.088.200	21.043.488.200
1. Chứng khoán kinh doanh	121	6	21.755.664.092	21.755.664.092
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(13.534.045.892)	(14.043.645.892)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	115.031.470.000	13.331.470.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		468.432.576.209	347.591.871.584
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	52.309.577.728	62.931.960.258
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	199.320.472.344	198.223.834.820
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	7.400.000.000	7.400.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	355.832.081.458	225.458.080.219
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(150.222.118.003)	(150.421.082.404)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		3.792.562.682	3.999.078.691
IV. Hàng tồn kho	140		175.093.291.907	177.564.624.375
1. Hàng tồn kho	141	11	277.364.059.028	279.835.391.496
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(102.270.767.121)	(102.270.767.121)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		28.822.907.375	28.329.707.427
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		3.733.729.169	3.972.820.016
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		14.501.337.785	14.713.105.580
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		10.587.840.421	9.643.781.831
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.663.171.444.710	1.677.808.055.411
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		155.491.178.087	156.221.611.776
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	8	222.821.738.555	222.821.738.555
2. Phải thu dài hạn khác	216	10	3.072.246.734	3.802.680.423
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(70.402.807.202)	(70.402.807.202)
II. Tài sản cố định	220		662.811.768.050	671.382.131.034
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	603.891.724.511	611.866.637.899
- Nguyên giá	222		1.003.479.605.086	1.002.197.783.017
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(399.587.880.575)	(390.331.145.118)
2. Tài sản cố định vô hình	227		58.920.043.539	59.515.493.135
- Nguyên giá	228		74.835.066.231	74.835.066.231
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(15.915.022.692)	(15.319.573.096)
III. Bất động sản đầu tư	230		23.287.801.500	23.589.099.921
1. Nguyên giá	231		36.155.810.460	36.155.810.460
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(12.868.008.960)	(12.566.710.539)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		282.517.155.686	281.081.874.947
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	282.517.155.686	281.081.874.947
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250		161.509.754.855	156.980.177.044
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	15	156.651.911.369	152.127.743.417
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	6	41.203.700.000	41.203.700.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(36.345.856.514)	(36.351.266.373)
V. Tài sản dài hạn khác	260		377.553.786.532	388.553.160.689
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	16	332.636.763.786	336.540.593.677
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		183.000.675	183.000.675
3. Lợi thế thương mại	269		44.734.022.071	51.829.566.337
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		2.968.806.838.327	2.986.913.515.902

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023

Mẫu số B01a-DN/HN
Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2023	01/01/2023
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.916.689.760.631	1.923.408.694.333
I. Nợ ngắn hạn	310		784.618.783.882	794.787.616.804
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		34.510.521.530	38.140.820.441
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	41.883.467.579	43.592.589.175
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	201.503.848.596	208.584.584.299
4. Phải trả người lao động	314		17.178.175.175	11.893.885.512
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	140.678.332.696	141.660.445.556
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	20	8.179.930.328	8.846.504.114
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	21	315.552.375.179	314.811.918.031
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	18.900.000.000	18.900.000.000
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		2.348.713.123	4.303.000.000
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.883.419.676	4.053.869.676
II. Nợ dài hạn	330		1.132.070.976.749	1.128.621.077.529
1. Phải trả người bán dài hạn	331		3.922.928.954	3.922.928.954
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	20	207.167.542.058	208.603.399.206
3. Phải trả dài hạn khác	337	21	725.435.582.034	720.549.825.665
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22	132.331.166.911	132.331.166.911
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		63.213.756.792	63.213.756.793
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.052.117.077.696	1.063.504.821.569
I. Vốn chủ sở hữu	410	23	1.052.117.077.696	1.063.504.821.569
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
- Cổ phiếu cổ đông 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		110.849.900.972	110.849.900.972
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		14.345.072.839	14.345.072.839
6. Lỗ lũy kế sau thuế chưa phân phối	421		(2.693.970.168.849)	(2.690.707.564.259)
- Lợi nhuận chưa phân phối / Lỗ lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(2.690.707.564.259)	(2.731.146.188.534)
- Lợi nhuận chưa phân phối / Lỗ lũy kế kỳ này	421b		(3.262.604.590)	40.438.624.275
7. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		614.622.454.633	622.747.593.916
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		2.968.806.838.327	2.986.913.515.902

Người lập
Phùng Thị Yên

Kế toán trưởng
Vũ Xuân Dương



Tổng Giám đốc
Phạm Thị Hồng Nhung

Ngày tháng 04 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Mẫu số B02a-DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý I/2023	Quý I/2022	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
					Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		132.718.224.257	103.120.628.899	132.718.224.257	103.120.628.899
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		738.873.530	667.439.970	738.873.530	667.439.970
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	24	131.979.350.727	102.453.188.929	131.979.350.727	102.453.188.929
4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	11	25	94.243.474.966	85.973.569.676	94.243.474.966	85.973.569.676
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		37.735.875.761	16.479.619.253	37.735.875.761	16.479.619.253
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	9.320.664.811	9.587.978.909	9.320.664.811	9.587.978.909
7. Chi phí tài chính	22	27	3.729.013.338	5.696.028.802	3.729.013.338	5.696.028.802
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.219.333.123	3.497.411.901	4.219.333.123	3.497.411.901
8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		4.524.167.952	1.389.668.760	4.524.167.952	1.389.668.760
9. Chi phí bán hàng	25		20.317.603.142	16.192.413.312	20.317.603.142	16.192.413.312
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		31.809.893.704	36.800.898.520	31.809.893.704	36.800.898.520
11. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22+24)-(25+26))	30		(4.275.801.660)	(31.232.073.712)	(4.275.801.660)	(31.232.073.712)
12. Thu nhập khác	31		187.371.107	129.454.940	187.371.107	129.454.940
13. Chi phí khác	32		4.645.828.452	3.846.672.323	4.645.828.452	3.846.672.323
14. (Lỗ)/Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(4.458.457.345)	(3.717.217.383)	(4.458.457.345)	(3.717.217.383)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(8.734.259.005)	(34.949.291.095)	(8.734.259.005)	(34.949.291.095)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		2.653.484.868	3.338.956.376	2.653.484.868	3.338.956.376
17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		(11.387.743.873)	(38.288.247.471)	(11.387.743.873)	(38.288.247.471)
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		(3.291.781.384)	(21.251.563.904)	(3.291.781.384)	(21.251.563.904)
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(8.095.962.489)	(17.036.683.567)	(8.095.962.489)	(17.036.683.567)
21. (Lỗ)/Lợi nhuận cơ bản trên cổ phiếu	70		(11)	(71)	(11)	(71)

Người lập
Phùng Thị Yên
Ngày tháng 04 năm 2023

Kế toán trưởng
Vũ Xuân Dương

Tổng Giám đốc
Phạm Thị Hồng Nhung



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mẫu số B03a-DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
		Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	01	(8.734.259.005)	(34.949.291.095)
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	17.604.048.597	16.854.836.661
Các khoản dự phòng	03	(708.564.401)	1.014.140.686
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại	04	-	-
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(9.320.664.811)	(4.828.456.848)
Chi phí lãi vay	06	4.219.333.123	4.148.556.896
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	3.059.893.503	(17.760.213.700)
Thay đổi các khoản phải thu	09	(134.147.887.730)	108.123.199.272
Thay đổi hàng tồn kho	10	2.471.332.468	8.072.626.611
Thay đổi các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	2.553.475.022	(20.600.923.096)
Thay đổi chi phí trả trước	12	4.142.920.738	2.656.943.425
Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	55.033.530.000
Tiền lãi vay đã trả	14	(300.310.546)	(4.867.579.595)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(15.844.916.169)	(2.526.651.534)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(170.450.000)	(10.192.470.772)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(138.235.942.714)	117.938.460.611
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(2.717.102.808)	(760.683.818)
2. Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	152.728.750	3.455.105
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(200.700.000.000)	(138.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24	99.000.000.000	-
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	8.650.000.000	9.738.478.495
6. Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	9.308.077.793	3.828.415.249
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(86.306.296.265)	(125.190.334.969)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(tiếp theo)
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mẫu số B03a-DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
		Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	-
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	(13.363.736.240)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	-	(13.363.736.240)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(224.542.238.979)	(20.615.610.598)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	734.575.768.905	169.612.735.102
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	510.033.529.926	148.997.124.504

Người lập
Phùng Thị Yên

Kế toán trưởng
Vũ Xuân Dương



Tổng Giám đốc
Phạm Thị Hồng Nhung

Ngày tháng 04 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0103017634 ngày 31 tháng 5 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 19 số 0102278484 ngày 5 tháng 5 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp với số vốn điều lệ là 3.000.000.000.000 đồng. Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là OGC.

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

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

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Tại ngày 31/03/2023, Công ty có 5 công ty con, gồm:

- Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (*)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long
- Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại Dương
- Công ty Cổ phần Sở giao dịch hàng hóa INFO (i)
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam (i)

Tại ngày 31/03/2023, Công ty có 1 công ty liên kết, gồm:

- Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang (ii)

(*) Công ty Cổ phần One Capital Hospitality có 6 công ty con, gồm:

- Công ty Cổ phần Tân Việt
- Công ty Cổ phần Bánh Givral
- Công ty Cổ phần Viptour Togi
- Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương
- Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang
- Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bình Hưng

Và 01 công ty liên kết, gồm:

- Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư

(i): Ngày 16/8/2019, HĐQT OGC đã có nghị quyết thông qua chủ trương giải thể và giao cho người đại diện phần vốn tại các Công ty này thực hiện đề xuất các phương án giải thể tới các Chủ sở hữu/Cổ đông theo đúng trình tự và quy định của Pháp luật.

(ii): Ngày 16/9/2019, HĐQT OGC đã có Nghị quyết thông qua chủ trương thoái toàn bộ vốn đầu tư của OGC tại Công ty này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

2. KỲ KẾ TOÁN VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KỲ KẾ TOÁN

Kỳ kế toán: Năm tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng: Việt Nam đồng.

Hình thức sổ kế toán áp dụng: Kế toán bằng phần mềm trên máy vi tính.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành;

Báo cáo tài chính hợp nhất không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất. Việc kiểm soát này 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.

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

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09a-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm.

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản có khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

Đối với 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.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh là chứng khoán mà Công ty xác định quyền sở hữu chỉ là tạm thời và Công ty sẽ chuyển nhượng các chứng khoán này trong tương lai gần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09a-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

Các khoản đầu tư dài hạn khác bao gồm các khoản đầu tư cổ phiếu, góp vốn vào các đơn vị khác với tỷ lệ nhỏ hơn 20% vốn điều lệ của công ty nhận đầu tư và đầu tư dài hạn khác. Các khoản đầu tư này được phản ánh theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn khác.

Nợ phải thu

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

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập trên cơ sở đánh giá của Ban Tổng Giám đốc tại từng thời điểm về khả năng thu hồi của các khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Số dư phải thu dài hạn của Công ty tại thời điểm cuối kỳ là khoản tiền ứng trước cho nhà cung cấp để thực hiện các dự án bất động sản trong các năm tiếp theo.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh đối với hoạt động xây lắp và phương pháp bình quân gia quyền đối với hàng tồn kho khác. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ hoạt động.

Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

	Năm 2023
	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc, thiết bị	03 - 15
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị văn phòng	03 - 08
Tài sản cố định khác	03 - 08

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền thuê đất và phần mềm máy tính được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền thuê đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất. Giá trị phần mềm máy tính được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng, vật kiến trúc do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09a-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Năm 2023
	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	50
Máy móc, thiết bị	10

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các khoản trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm các khoản trả trước tiền thuê văn phòng, trung tâm thương mại và các khoản chi phí trả trước dài hạn khác.

Tiền thuê văn phòng, trung tâm thương mại thể hiện số tiền thuê văn phòng, trung tâm thương mại đã được trả trước. Tiền thuê văn phòng, trung tâm thương mại trả trước được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác là công cụ, dụng cụ có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm theo các quy định kế toán hiện hành.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của 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 tất cả bốn (4) 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 tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất; và

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Đối với các bất động sản mà Công ty được chia sẻ lại từ chủ đầu tư thông qua các hợp đồng mua bán bất động sản và ủy quyền bán, Công ty thực hiện bán cho các nhà đầu tư khác cũng bằng hình thức hợp đồng mua bán bất động sản, chia sẻ lại cho nhà đầu tư khác phần bất động sản đã ký hợp đồng mua bán và chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích phát sinh có liên quan cho các nhà đầu tư khác. Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu lãi tiền gửi, lãi từ các khoản đầu tư

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng. Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

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

Công ty có các khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng, công ty không xác định thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại do chưa chắc chắn về khoản lợi nhuận mang lại trong tương lai.

Việc xác định thuế thu nhập của công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/3/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	7.363.771.741	3.538.021.285
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	70.540.825.627	57.898.130.966
Tiền đang chuyển	23.069.545	2.048.195
Các khoản tương đương tiền	432.105.863.013	673.137.568.459
	510.033.529.926	734.575.768.905

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/3/2023	01/01/2023
	VND	VND
a. Chứng khoán kinh doanh	21.755.664.092	21.755.664.092
Công ty Cổ phần đầu tư PVR Hà Nội	18.184.066.533	18.184.066.533
Công ty Cổ phần Fafilm thành phố Hồ Chí Minh	3.571.425.000	3.571.425.000
Đầu tư chứng khoán khác	172.559	172.559
b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	115.031.470.000	13.331.470.000
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng	115.031.470.000	13.331.470.000
c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	41.203.700.000	41.203.700.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	4.423.700.000	4.423.700.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	22.000.000.000	22.000.000.000
Công ty Cổ phần Truyền thông TVShopping	11.250.000.000	11.250.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	2.000.000.000	2.000.000.000
Đầu tư dài hạn khác	1.530.000.000	1.530.000.000

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/3/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Kinh doanh nhà	12.015.448.545	12.015.448.545
Các khách hàng khác	39.628.266.888	50.916.511.713
	52.309.577.728	62.931.960.258

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	<u>31/3/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	146.613.202.205	146.613.202.205
Công ty Cổ phần Đầu tư và thương mại Vneco Hà Nội	22.476.949.700	22.476.949.700
Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư-Viptour	18.267.900.000	18.267.900.000
Các đối tượng khác	11.962.420.439	10.865.782.915
	199.320.472.344	198.223.834.820
b. Dài hạn		
Công ty TNHH VNT	78.027.802.500	78.027.802.500
Công ty Cổ phần Licogi 19	57.000.000.000	57.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	43.284.161.557	43.284.161.557
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	44.445.747.680	44.445.747.680
Các đối tượng khác	64.026.818	64.026.818
	222.821.738.555	222.821.738.555

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<u>31/3/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Robot Tosy	6.000.000.000	6.000.000.000
Khác	1.400.000.000	1.400.000.000
	7.400.000.000	7.400.000.000

10. PHẢI THU KHÁC

	<u>31/3/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Công ty TNHH VNT	72.000.000.000	72.000.000.000
Phải thu ứng tiền cho các cá nhân tại Công ty Viptour - Togi	104.805.828.037	104.805.828.037
Phải thu ngắn hạn khác	179.026.253.421	48.652.252.182
	355.832.081.458	225.458.080.219
b. Dài hạn		
Các đối tượng khác	3.723.391.729	3.802.680.423
	3.072.246.734	3.802.680.423

11. HÀNG TỒN KHO

	<u>31/3/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	21.919.566.040	21.545.958.884
Công cụ, dụng cụ	1.647.534.050	2.856.461.480
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	242.435.439.062	242.435.439.062
Thành phẩm tồn kho	4.129.460.126	4.628.487.570
Hàng hóa	7.232.059.750	8.369.044.500
	277.364.059.028	279.835.391.496

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2023	717.798.416.438	234.771.375.669	37.859.627.053	1.325.686.850	10.442.677.007	1.002.197.783.017
Mua trong kỳ	-	1.635.241.000	-	-	82.000.000	1.717.241.000
Thanh lý, phân loại lại và giảm khác	-	(309.437.113)	(125.981.818)	-	-	(435.418.931)
Tại ngày 31/03/2023	717.798.416.438	236.097.179.556	37.733.645.235	1.325.686.850	10.524.677.007	1.003.479.605.086
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2023	221.684.455.658	133.008.542.920	25.959.536.185	1.098.930.888	8.579.679.467	390.331.145.118
Trích khấu hao trong kỳ	5.792.004.911	2.911.239.524	710.487.411	50.460.683	147.563.785	9.611.756.314
Thanh lý, phân loại lại và giảm khác	-	(309.437.112)	(45.583.745)	-	-	(355.020.857)
Tại ngày 31/03/2023	227.476.460.569	135.610.345.332	26.624.439.851	1.149.391.571	8.727.243.252	399.587.880.575
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2023	496.113.960.780	101.762.832.749	11.900.090.868	226.755.962	1.862.997.540	611.866.637.899
Tại ngày 31/03/2023	490.321.955.869	100.486.834.224	11.109.205.384	176.295.279	1.797.433.755	603.891.724.511

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<u>31/3/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Starcity Westlake Hanoi	171.184.160.168	171.184.160.168
Dự án Licogi 19	13.731.265.507	13.731.265.507
Nhà máy bánh KCN Tân Phú Trung	75.730.255.635	74.294.974.896
Dự án 25 Trần Khánh Dư	16.644.107.909	16.644.107.909
Các công trình khác	5.227.366.467	5.227.366.467
	<u>282.517.155.686</u>	<u>281.081.874.947</u>

14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2023 như sau:

STT	Tên công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ (%)	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần One Capital Hospitality	Hải Dương	55,60	55,60	Kinh doanh khách sạn
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	Hà Nội	94,00	99,99	Xây dựng, kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên thiên nhiên Đại Dương	Hà Nội	69,00	69,00	Trồng và chăm sóc rừng, khai thác gỗ
4	Công ty Cổ phần Sở giao dịch hàng hóa INFO	Hà Nội	85,00	85,00	Sàn giao dịch hàng hóa
5	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam	Hà Nội	98,00	98,00	Kinh doanh bất động sản

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT

	<u>31/3/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	156.651.911.369	152.127.743.417
	<u>156.651.911.369</u>	<u>152.127.743.417</u>

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<u>31/3/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Chi phí thuê dài hạn TTTM tại Làng Quốc tế Thăng Long	146.863.849.419	147.860.918.904
Chi phí thuê dài hạn TTTM Ninh Bình Plaza	43.356.044.144	43.705.694.492
Chi phí thuê dài hạn tại tòa VNT Tower 19 Nguyễn Trãi	73.555.096.938	73.865.508.614
Chi phí thuê dài hạn tại Starcity Lê Văn Lương	12.882.575.757	12.968.939.394
Chi phí thuê đất tại KCN Vsip Bắc Ninh	14.422.677.041	14.529.201.233
Chi phí thuê đất tại KCN Tân Bình	3.955.962.003	3.983.057.633
Chi phí trả trước dài hạn khác	37.600.558.484	39.627.273.407
	<u>332.636.763.786</u>	<u>336.540.593.677</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<u>31/3/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước	14.367.005.284	14.667.005.284
Công ty CP Du lịch Dầu khí Phương Đông	13.705.514.600	13.705.514.600
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	6.630.600.000	6.630.600.000
Các đối tượng khác	7.180.347.695	8.589.469.291
	41.883.467.579	43.592.589.175

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<u>31/3/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	2.651.350.176	1.752.114.309
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.895.112.784	15.939.113.712
Thuế nhà đất	113.710.954.594	111.488.654.880
Thuế thu nhập cá nhân	265.020.475	759.191.680
Các loại thuế khác	80.981.410.567	78.645.509.718
	201.503.848.596	208.584.584.299

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<u>31/3/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Trích trước chi phí công trình Khách sạn Starcity Nha Trang	124.699.261.042	124.699.261.042
Lãi vay phải trả	-	880.400.809
Các khoản trích trước khác	15.979.071.654	16.080.783.705
	140.678.332.696	141.660.445.556

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<u>31/3/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước cho thuê tài sản	8.179.930.328	8.846.504.114
	8.179.930.328	8.846.504.114
b. Dài hạn		
Cho Công ty CP DV TM Tổng hợp Vincommerce thuê tài sản	198.096.088.826	199.477.067.613
Hợp tác với Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh	4.351.503.775	4.379.699.263
Cho Công ty TNHH Thiết bị y tế Sơn Dương thuê tài sản	4.719.949.457	4.746.632.330
	207.167.542.058	208.603.399.206

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>31/3/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	16.396.324.457	16.577.346.850
Công ty TNHH Pegasus Thăng Long	116.042.770.800	116.042.770.800
Công ty CP BSC Việt Nam	6.131.655.786	6.131.655.786
Phải trả phạt do quá hạn hợp đồng	113.459.623.428	113.459.623.428
Cổ tức phải trả	4.232.450	4.232.450
Các đối tượng khác	63.517.768.258	62.596.288.717
	<u>315.552.375.179</u>	<u>314.811.918.031</u>
b. Dài hạn		
Công ty CP Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội	220.500.000.000	220.500.000.000
Công ty CP Giáo dục Quốc tế Thần đồng	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty CP Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà	23.373.788.160	23.373.788.160
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	174.032.509.643	169.932.464.673
Công ty TNHH Gió Hát	70.067.483.056	70.067.483.056
Các đối tượng khác	37.461.801.175	36.676.089.776
	<u>725.435.582.034</u>	<u>720.549.825.665</u>

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	<u>31/3/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn	18.900.000.000	18.900.000.000
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	18.900.000.000	18.900.000.000
b) Dài hạn	132.331.166.911	132.331.166.911
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	132.331.166.911	132.331.166.911
	<u>151.231.166.911</u>	<u>151.231.166.911</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn điều lệ	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(Lỗ Lũy kế)	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2022	3.000.000.000.000	6.269.828.101	(10.000)	110.830.404.280	14.345.072.839	(2.726.416.102.714)	608.920.708.995	1.013.949.901.501
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	-	40.438.624.275	18.625.074.315	59.063.698.590
Điều chỉnh do mua thêm cổ phần tại công ty con	-	-	-	-	-	(3.985.093.601)	(4.335.906.399)	(8.321.000.000)
Tăng/giảm khác	-	-	-	19.496.692	-	(744.992.219)	(462.282.995)	(1.187.778.522)
Số dư tại ngày 31/12/2022	3.000.000.000.000	6.269.828.101	(10.000)	110.849.900.972	14.345.072.839	(2.690.707.564.259)	622.747.593.916	1.063.504.821.569
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	(3.291.781.384)	(8.095.962.489)	(11.387.743.873)
Số dư tại ngày 31/03/2023	3.000.000.000.000	6.269.828.101	(10.000)	110.849.900.972	14.345.072.839	(2.693.999.345.643)	614.651.631.427	1.052.117.077.696

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý I năm 2023	Quý I năm 2022
	VND	VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán hàng	107.920.776.860	85.317.439.075
Doanh thu cung cấp dịch vụ	24.715.669.647	12.252.670.821
Doanh thu kinh doanh Bất động sản	-	5.000.000.000
Doanh thu khác	81.777.750	550.519.003
	132.718.224.257	103.120.628.899
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	676.344.478	664.385.425
Giảm giá hàng bán	61.887.599	-
Hàng bán bị trả lại	641.453	3.054.545
	738.873.530	667.439.970

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý I năm 2023	Quý I năm 2022
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã cung cấp	71.727.601.802	62.902.619.712
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	22.515.873.164	17.530.371.550
Giá vốn bất động sản	-	5.022.211.018
Giá vốn khác	-	518.367.396
	94.243.474.966	85.973.569.676

26. DOANH THU TÀI CHÍNH

	Quý I năm 2023	Quý I năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	9.320.664.811	4.130.073.511
Lãi chuyển nhượng cổ phần, vốn góp, cổ tức được chia	-	246.595.396
Lãi chênh lệch tỷ giá và Doanh thu tài chính khác	-	5.211.310.002
	9.320.664.811	9.587.978.909

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý I năm 2023	Quý I năm 2022
	VND	VND
Chi phí lãi vay	4.219.333.123	3.497.411.901
Trích lập / (hoàn nhập) dự phòng các khoản đầu tư	(509.600.000)	2.198.616.901
Chi phí tài chính khác	19.280.215	-
	3.729.013.338	5.696.028.802

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

28. NỢ KHÓ ĐÒI ĐÃ XỬ LÝ

	Năm xử lý	Đơn vị tính: VND	
		31/3/2023	01/01/2023
<u>TAI CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG</u>		<u>2.579.408.629.567</u>	<u>2.579.408.629.567</u>
Phải thu về cho vay ngắn hạn		1.154.283.169.169	1.154.283.169.169
Công ty CP TM & Đầu tư Mạnh Hà	2021	480.782.169.169	480.782.169.169
Công ty CP đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	2021	380.500.000.000	380.500.000.000
Công ty TNHH Gió Hát	2021	199.001.000.000	199.001.000.000
Công ty CP Bảo Linh	2021	75.000.000.000	75.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phú Nguyên	2021	19.000.000.000	19.000.000.000
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		81.733.555.661	81.733.555.661
Công ty CP Robot Tosy	2021	28.283.010.000	28.283.010.000
Công ty CP đầu tư và xây dựng Sông Đà	2021	20.635.963.722	20.635.963.722
Công ty TNHH TMDV & SX Phi Kha Miền Bắc	2021	5.344.267.999	5.344.267.999
Công ty CP Vinafacade	2021	5.522.659.768	5.522.659.768
Công ty CP Đầu tư Văn Phú Building	2021	5.707.549.314	5.707.549.314
Công ty TNHH Vật Tư Kim Khí Hưng Yên	2021	5.096.125.835	5.096.125.835
Công ty CP truyền thông TVSHOPPING	2021	2.337.931.029	2.337.931.029
Công ty CP Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương	2021	3.492.500.351	3.492.500.351
Nguyễn Thị Tuyết	2021	2.500.000.000	2.500.000.000
Các đối tượng khác	2021	2.813.547.643	2.813.547.643
Phải thu ngắn hạn khác		913.723.089.585	913.723.089.585
Công ty CP Bình Dương Xanh	2021	270.150.000.000	270.150.000.000
Công ty TNHH VNT	2021	181.971.117.854	181.971.117.854
Công ty TNHH Phát triển TM và Đầu tư Việt Nam	2021	56.768.170.073	56.768.170.073
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	2021	58.929.396.402	58.929.396.402
Công ty CP TM & Đầu tư Mạnh Hà	2021	40.928.235.832	40.928.235.832
Công ty TNHH Gió Hát	2021	22.866.062.385	22.866.062.385
Công ty CP Bảo Linh	2021	7.236.369.444	7.236.369.444
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phú Nguyên	2021	7.085.149.998	7.085.149.998
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Thương mại BMC Hà Nội	2021	28.002.299.999	28.002.299.999
Đầu tư vào Dự án 317 Trường Chinh của Cty BMC	2021	904.349.500	904.349.500
Công ty CP Đầu Tư Lam Hồng	2021	35.515.056.108	35.515.056.108
DA 25 Trần Khánh Dư - Bộ Tư Lệnh Bộ Đội Biên Phòng	2021	2.132.720.000	2.132.720.000
Nguyễn Khoa Điền	2021	45.620.165.000	45.620.165.000
Nguyễn Trịnh Minh Hà	2021	36.000.000.000	36.000.000.000
Đào Thị Diệp Hương	2021	27.470.959.196	27.470.959.196
Nguyễn Thị Xuyên	2021	6.737.500.000	6.737.500.000
Đào Vũ Nguyên	2021	6.095.864.000	6.095.864.000
Trần Thị Thu Hương	2021	2.081.000.000	2.081.000.000
Lê Tiến Ngọc	2021	2.679.720.105	2.679.720.105
Các đối tượng khác	2021	29.533.550.110	29.533.550.110
Chi phí ủng hộ xây dựng chùa An Hà - Tỉnh Bắc Giang	2020	7.691.868.657	7.691.868.657
Hà Văn Thắm	2020	9.750.800.000	9.750.800.000
Hoàng Văn Tuyển	2020	18.500.000.000	18.500.000.000
Các đối tượng khác	2020	9.072.734.922	9.072.734.922

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

	Năm xử lý	31/3/2023	Đơn vị tính: VND 01/01/2023
Tài sản thiếu chờ xử lý	2021	3.508.248.253	3.508.248.253
Trả trước cho người bán ngắn hạn		168.146.568.334	168.146.568.334
Công ty CP Đầu tư Thành An	2021	144.000.000.000	144.000.000.000
Công ty Luật TNHH Key Việt Nam	2021	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Topcare	2021	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty CP TM đầu tư và xây dựng Thành Đông	2021	1.835.234.949	1.835.234.949
Các đối tượng khác	2021	2.311.333.385	2.311.333.385
Trả trước cho người bán dài hạn		258.013.998.565	258.013.998.565
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Thương mại BMC Hà Nội	2021	66.000.000.000	66.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Tư vấn Liên Việt	2021	145.000.000.000	145.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Gia Định	2021	4.850.000.000	4.850.000.000
Công ty CP BSC Việt Nam	2021	2.146.109.684	2.146.109.684
Công ty CP Đầu tư PVR Hà Nội	2021	40.017.888.881	40.017.888.881
<u>TAI CÔNG TY CP ĐẦU TƯ ĐẠI DƯƠNG THẮNG LONG</u>		<u>724.244.431.445</u>	<u>724.244.431.445</u>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng và phải thu khác		724.244.431.445	724.244.431.445
Quách Tuấn Anh	2021	103.800.000	103.800.000
Lê Tiến Ngọc	2021	7.011.231.770	7.011.231.770
Nguyễn Thị Dung	2021	2.165.900.000	2.165.900.000
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Sông Đà	2021	672.814.500.000	672.814.500.000
Hà Văn Thắm	2021	2.148.999.675	2.148.999.675
Công ty CP Đầu tư và tư vấn Liên Việt	2021	40.000.000.000	40.000.000.000
<u>TAI CÔNG TY CP ONE CAPITAL HOSPITALITY</u>		<u>852.758.969.625</u>	<u>852.758.969.625</u>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		2.047.273.687	2.047.273.687
Công ty CP Đầu tư Victor	2022	57.295.000	57.295.000
Công ty CP Nông Lâm sản Đại Dương	2022	83.120.396	83.120.396
Công ty CP Sở giao dịch Hàng Hóa Info	2022	471.500.857	471.500.857
Công ty CP Truyền thông TVshopping	2022	557.377.711	557.377.711
Thời báo doanh nhân	2022	180.858.317	180.858.317
Công ty CP Siêu thị Đại dương express	2022	185.531.800	185.531.800
Công ty CP Bán lẻ và Quản lý Bất Động Sản Đại Dương	2022	328.289.387	328.289.387
Nguyễn Hoàng Lạc	2022	6.941.935	6.941.935
Câu lạc bộ quần vợt Lạc Hồng	2022	24.002.848	24.002.848
Công ty CP Đầu tư PVR Hà Nội	2022	38.400.000	38.400.000
Công ty CP Vạn Thành Mai Lê	2022	107.147.180	107.147.180
Công ty CP VIETFOR LAND	2022	6.808.256	6.808.256
Phải thu ngắn hạn khác		844.370.612.374	844.370.612.374
Hà Trọng Nam	2022	586.131.347.928	586.131.347.928
Hứa Thị Bích Hạnh	2022	56.794.444.446	56.794.444.446
Công ty TNHH VNT	2022	201.200.820.000	201.200.820.000
Công ty CP Bán lẻ và Quản lý Bất Động Sản Đại Dương	2022	61.000.000	61.000.000
Công ty CP Chứng khoán Everest	2022	61.000.000	61.000.000
Công ty CP Truyền thông Đại Dương	2022	61.000.000	61.000.000
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Bắc Bộ	2022	61.000.000	61.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

	Năm xử lý	Đơn vị tính: VND	
		31/3/2023	01/01/2023
Phải thu dài hạn khác		6.255.083.564	6.255.083.564
Đặng Minh Lệ	2022	196.828.000	196.828.000
Đình Thị Chang Nhung	2022	2.868.400.000	2.868.400.000
Nguyễn Khoa Điền	2022	3.189.855.564	3.189.855.564
Trả trước cho người bán ngắn hạn		86.000.000	86.000.000
Công ty Tư vấn thiết kế cơ điện không gian	2022	16.500.000	16.500.000
Công ty TNHH IPC Việt	2022	23.000.000	23.000.000
Công ty CP Tư vấn đầu tư xây dựng Sao Việt	2022	16.500.000	16.500.000
Công ty CP Tư vấn và Thẩm định giá Đông Nam	2022	30.000.000	30.000.000
		4.156.412.030.637	4.156.412.030.637

29. GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH LỢI NHUẬN SAU THUẾ QUÝ I/2023 SO VỚI QUÝ I/2022

STT	CHỈ TIÊU	Quý I		Chênh lệch	
		Năm nay	Năm trước	VND	%
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	131.979.350.727	102.453.188.929	29.526.161.798	29%
2	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	94.177.761.466	85.973.569.676	8.204.191.790	10%
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	37.801.589.261	16.479.619.253	21.321.970.008	129%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	9.320.664.811	9.587.978.909	(267.314.098)	-3%
5	Chi phí hoạt động tài chính	3.729.013.338	5.696.028.802	(1.967.015.464)	-35%
6	Lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	4.524.167.952	1.389.668.760	3.134.499.192	226%
7	Chi phí bán hàng	20.317.603.142	16.192.413.312	4.125.189.830	25%
8	Chi phí quản lý doanh nghiệp	31.875.607.204	36.800.898.520	(4.925.291.316)	-13%
9	Thu nhập khác	187.371.107	129.454.940	57.916.167	45%
10	Chi phí khác	4.645.828.452	3.846.672.323	799.156.129	21%
11	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(4.275.801.660)	(31.232.073.712)	26.956.272.052	-86%
12	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(8.734.259.005)	(34.949.291.095)	26.215.032.090	-75%
13	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	2.653.484.868	3.338.956.376	(685.471.508)	-21%
14	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-
15	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(11.387.743.873)	(38.288.247.471)	26.900.503.598	-70%

Kết quả kinh doanh quý I năm 2023 Công ty ghi nhận khoản lỗ 11,4 tỷ đồng, trong khi cùng kỳ năm trước lỗ 38,3 tỷ đồng do các nguyên nhân chính như sau:

- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 29,5 tỷ đồng, giá vốn hàng bán tăng 8,2 tỷ đồng, dẫn đến Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 21,3 tỷ đồng chủ yếu là do tình hình kinh doanh của các đơn vị thành viên trong Tập đoàn bắt đầu phục hồi mạnh mẽ hơn sau ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19, các khách sạn trong hệ thống đã có lượng khách cao hơn giai đoạn trước.
- Chi phí hoạt động tài chính giảm 1,97 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do trong kỳ Công ty ghi nhận khoản hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn khoảng 0,5 tỷ đồng trong khi cùng kỳ năm trước phải trích các khoản dự phòng khoảng 2,2 tỷ đồng.
- Lãi ghi nhận từ hoạt động đầu tư vào công ty liên kết tăng 3,1 tỷ đồng tương ứng kết quả kinh doanh của công ty liên kết cao hơn cùng kỳ năm trước.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

- Chi phí bán hàng tăng 4,1 tỷ đồng tương ứng với doanh thu tăng so với cùng kỳ năm trước.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 4,9 tỷ đồng chủ yếu là do các khoản chi phí được tiết giảm so với cùng kỳ năm trước.

Như vậy, chênh lệch lợi nhuận giữa hai kỳ so sánh chủ yếu là do hoạt động sản xuất kinh doanh của các đơn vị thành viên trong Tập đoàn đã được khôi phục và tăng trưởng sau ảnh hưởng của dịch bệnh Covid – 19, các chỉ tiêu khác có biến động nhưng không trọng yếu đến Kết quả hoạt động của Tập đoàn.

Người lập
Phùng Thị Yến

Kế toán trưởng
Vũ Xuân Dương



Tổng Giám đốc
Phạm Thị Hồng Nhung

Ngày tháng 04 năm 2023