

Số: 16/2023/CBTT-OGC

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2023

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ  
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDC TP HCM**

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

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương**

Mã chứng khoán: **OGC**

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

Điện thoại: 024. 37727252

Fax: 024. 37727073

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

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

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

Fax:

Loại thông tin công bố:

24 giờ

Bất thường

Theo yêu cầu

Định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

+ Báo cáo Tài chính tài chính bán niên năm 2023 đã được soát xét

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

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

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 29/8/2023 tại đường dẫn: [http://oceangroup.vn/?page\\_id=55](http://oceangroup.vn/?page_id=55).

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

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu VT.



**Phạm Thị Hồng Nhung**

**Tài liệu đính kèm:**

- Báo cáo Tài chính soát xét bán niên năm 2023.
- Công văn số 44/2023/CV-OGC ngày 29/8/2023.
- Công văn số 45/2023/CV-OGC ngày 29/8/2023.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
*cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*  
*đã được soát xét*

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>Báo cáo của Tổng Giám đốc</b>	<b>2 – 3</b>
<b>Báo cáo soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ</b>	<b>4</b>
<b>Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét</b>	<b>5 – 52</b>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9 – 10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 – 52

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

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

---

### **BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC**

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 được soát xét bởi các kiểm toán viên độc lập.

#### **KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY**

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

Hoạt động chính của Công ty và các Công ty con trong kỳ kế toán 6 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 6 năm 2023:

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

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

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

#### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

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

Bà Lê Thị Việt Nga	Chủ tịch HĐQT
Bà Phạm Thị Hồng Nhung	Ủy viên HĐQT
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Ủy viên HĐQT
Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Ủy viên HĐQT
Bà Trần Thị Ngọc Bích	Ủy viên HĐQT

#### **BAN KIỂM SOÁT**

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

Bà Trần Thị Trang	Trưởng Ban Kiểm soát
Bà Trịnh Thị Trang	Thành viên Ban kiểm soát
Ông Phạm Trung Hiếu	Thành viên Ban kiểm soát

#### **TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG**

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

Bà Phạm Thị Hồng Nhung	Tổng Giám đốc
Ông Vũ Xuân Dương	Kế toán trưởng

#### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt – Chi nhánh phía Bắc đã soát xét Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 6 năm 2023.

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

### Báo cáo của Tổng Giám đốc (tiếp theo)

#### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau :

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

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

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2023

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Hồng Nhung

Số : 435./2023/BCSX/AASCN.PB

## BÁO CÁO SOÁT XÉT

### THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ 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 được lập ngày 29 tháng 8 năm 2023, từ trang 05 đến trang 52, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, 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 kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo 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.

#### **Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, 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 đơn vị tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.

#### **Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 và Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương đã được soát xét/ kiểm toán bởi các kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Các kiểm toán viên này đã đưa ra kết luận/ ý kiến chấp nhận toàn phần đối với các Báo cáo tài chính này tại các ngày 29 tháng 08 năm 2022 và ngày 30 tháng 03 năm 2023.

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2023

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

**Phó Giám đốc**  
  
**Lê Mỹ Trang**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3764-2021-152-1

#### **Trụ sở chính**

54/3 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đakao, Quận 1, TP.HCM  
Điện thoại: 028 3910 3908 / Fax: 028 3910 4880  
Email: namviet@aascn.com.vn / Web: www.aascn.com.vn

#### **Chi Nhánh Phía Bắc**

Phòng 1704 nhà 17T4 Khu đô thị Trung Hòa, Nhân Chính,  
Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội  
Điện thoại: (84-24) 3994 7969 / Email: admin@namvietpb.vn

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A.</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.270.278.716.749</b>	<b>1.309.105.460.491</b>
<b>I.</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>502.108.710.255</b>	<b>734.575.768.905</b>
1.	Tiền	111		83.408.710.255	61.438.200.446
2.	Các khoản tương đương tiền	112		418.700.000.000	673.137.568.459
<b>II.</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.02</b>	<b>132.915.293.243</b>	<b>21.043.488.200</b>
1.	Chứng khoán kinh doanh	121	V.02a	21.755.664.092	21.755.664.092
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.02a	(13.279.245.892)	(14.043.645.892)
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.02b	124.438.875.043	13.331.470.000
<b>III.</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>427.716.137.720</b>	<b>347.591.871.584</b>
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	31.042.202.435	62.931.960.258
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	257.276.457.044	198.223.834.820
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.05	6.000.000.000	7.400.000.000
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.06	267.187.028.396	225.458.080.219
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.07	(135.759.537.748)	(150.421.082.404)
6.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.08	1.969.987.593	3.999.078.691
<b>IV.</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.09</b>	<b>180.804.278.881</b>	<b>177.564.624.375</b>
1.	Hàng tồn kho	141		283.057.505.654	279.835.391.496
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(102.253.226.773)	(102.270.767.121)
<b>V.</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>26.734.296.650</b>	<b>28.329.707.427</b>
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.14	2.511.559.257	3.972.820.016
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		14.191.319.281	14.713.105.580
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.18	10.031.418.112	9.643.781.831



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

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

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

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B.</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.733.392.123.688</b>	<b>1.677.808.055.411</b>
<b>I.</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>227.365.195.573</b>	<b>156.221.611.776</b>
1.	Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.04	43.348.188.375	222.821.738.555
2.	Phải thu dài hạn khác	216	V.06	254.419.814.400	3.802.680.423
3.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219	V.07	(70.402.807.202)	(70.402.807.202)
<b>II.</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>513.662.652.642</b>	<b>671.382.131.034</b>
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.11	455.331.314.307	611.866.637.899
	- Nguyên giá	222		816.365.399.090	1.002.197.783.017
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(361.034.084.783)	(390.331.145.118)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	V.12	58.331.338.335	59.515.493.135
	- Nguyên giá	228		74.835.066.231	74.835.066.231
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(16.503.727.896)	(15.319.573.096)
<b>III.</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.13</b>	<b>22.986.503.079</b>	<b>23.589.099.921</b>
1.	Nguyên giá	231		36.155.810.460	36.155.810.460
2.	Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(13.169.307.381)	(12.566.710.539)
<b>IV.</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.10</b>	<b>288.990.123.956</b>	<b>281.081.874.947</b>
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		288.990.123.956	281.081.874.947
<b>V.</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>163.573.541.165</b>	<b>156.980.177.044</b>
1.	Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2.	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.02c	158.721.107.538	152.127.743.417
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.02d	18.423.700.000	41.203.700.000
4.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	254	V.02d	(13.571.266.373)	(36.351.266.373)
<b>VI.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>516.814.107.273</b>	<b>388.553.160.689</b>
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	470.111.374.301	336.540.593.677
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.24	340.267.633	183.000.675
3.	Lợi thế thương mại	269	V.19	46.362.465.339	51.829.566.337
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>3.003.670.840.437</b>	<b>2.986.913.515.902</b>

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

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

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

Đơn vị tính: VND

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C.</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.897.422.800.447</b>	<b>1.923.408.694.333</b>
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>790.534.600.051</b>	<b>794.787.616.804</b>
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	26.415.497.845	38.140.820.441
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	41.089.566.173	43.592.589.175
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	212.097.125.704	208.584.584.299
4.	Phải trả người lao động	314		11.455.306.862	11.893.885.512
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.20	137.852.389.399	141.660.445.556
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.22	5.865.776.568	8.846.504.114
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.21	321.089.329.629	314.811.918.031
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	28.036.922.179	18.900.000.000
9.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.23	394.426.248	4.303.000.000
10.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.238.259.444	4.053.869.676
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.106.888.200.396</b>	<b>1.128.621.077.529</b>
1.	Phải trả người bán dài hạn	331	V.16	3.643.275.134	3.922.928.954
2.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.22	205.730.455.438	208.603.399.206
3.	Phải trả dài hạn khác	337	V.21	725.972.511.928	720.549.825.665
4.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15	131.431.166.911	132.331.166.911
5.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.24	40.110.790.985	63.213.756.793
<b>D.</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.106.248.039.990</b>	<b>1.063.504.821.569</b>
<b>I.</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.25</b>	<b>1.106.248.039.990</b>	<b>1.063.504.821.569</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		110.849.900.972	110.849.900.972
5.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		14.345.072.839	14.345.072.839
6.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(2.662.128.500.178)	(2.690.707.564.259)
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(2.693.732.179.095)	(2.731.146.188.534)
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		31.603.678.917	40.438.624.275
7.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		636.911.748.256	622.747.593.916
<b>II.</b>	<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>3.003.670.840.437</b>	<b>2.986.913.515.902</b>

Người lập biểu



Nguyễn Thị Na

Kế toán trưởng



Vũ Xuân Dương

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2023

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Hồng Nhung

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

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

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	283.634.930.062	259.476.622.514
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	2.414.436.570	2.758.805.524
3.	<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>281.220.493.492</b>	<b>256.717.816.990</b>
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.03	193.601.470.911	188.868.522.154
5.	<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>87.619.022.581</b>	<b>67.849.294.836</b>
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.04	42.374.360.317	9.805.514.106
7.	Chi phí tài chính	22	VI.05	8.826.672.287	18.767.299.206
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		8.769.492.809	7.036.307.314
8.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	VI.06	6.593.364.121	3.767.184.650
9.	Chi phí bán hàng	25	VI.09	43.489.692.998	35.659.812.684
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.09	49.964.288.932	69.455.948.182
11.	<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>34.306.092.802</b>	<b>(42.461.066.480)</b>
12.	Thu nhập khác	31	VI.07	290.982.202	857.281.567
13.	Chi phí khác	32	VI.08	6.422.529.560	7.937.460.093
14.	<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>(6.131.547.358)</b>	<b>(7.080.178.526)</b>
15.	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>28.174.545.444</b>	<b>(49.541.245.006)</b>
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	7.305.061.776	8.752.665.192
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	(23.235.982.387)	5.511.268
18.	<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>60</b>		<b>44.105.466.055</b>	<b>(58.299.421.466)</b>
19.	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		31.603.678.917	(33.531.244.318)
20.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		12.501.787.138	(24.768.177.148)
21.	<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>VI.12</b>	<b>105</b>	<b>(115)</b>
22.	<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>71</b>	<b>VI.13</b>	<b>105</b>	<b>(115)</b>

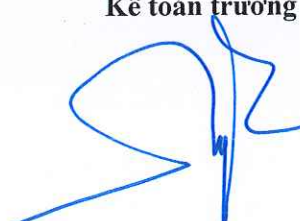
Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2023

Người lập biểu



Nguyễn Thị Na

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)  
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
<b>I.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1.	<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		28.174.545.444	(49.541.245.006)
2.	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
-	Khấu hao tài sản cố định, BĐSĐT và lợi thế thương mại	02		26.385.186.322	34.281.157.165
-	Các khoản dự phòng	03		(4.455.523.752)	6.695.352.905
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(48.980.530.704)	(6.195.844.798)
-	Chi phí lãi vay	06		8.769.492.809	7.036.307.314
-	Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3.	<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		9.893.170.119	(7.724.272.420)
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(149.772.024.237)	114.771.211.301
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(3.239.654.506)	2.482.620.059
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		8.443.812.159	21.034.919.192
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		9.293.426.266	6.007.476.131
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	67.018.349.064
-	Tiền lãi vay đã trả	14		(367.944.694)	(9.757.791.786)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(15.473.503.824)	(3.720.509.304)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
-	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(447.376.744)	(2.356.500.600)
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		(141.670.095.461)	187.755.501.637
<b>II.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(6.181.172.649)	(7.727.719.822)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		122.272.727	3.333.333
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(117.107.405.043)	(471.302.887.330)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		6.000.000.000	366.500.000.000
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.710.000.000	1.050.000.000
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		16.422.419.597	5.928.478.600
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		(99.033.885.368)	(105.548.795.219)

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

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

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

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
<b>III.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2.	Tiền trả lại vốn góp của chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3.	Tiền thu từ đi vay	33		10.236.922.179	10.937.386.411
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(2.000.000.000)	(26.536.263.760)
5.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>8.236.922.179</b>	<b>(15.598.877.349)</b>
	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>(232.467.058.650)</b>	<b>66.607.829.069</b>
	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>734.575.768.905</b>	<b>169.612.735.102</b>
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>		<b>502.108.710.255</b>	<b>236.220.564.171</b>

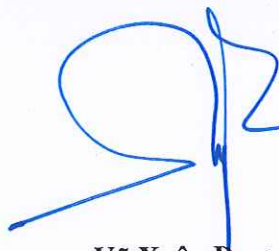
Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2023

Người lập biểu



Nguyễn Thị Na

Kế toán trưởng



Vũ Xuân Dương

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Hồng Nhung

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

**Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023**

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

**01. Hình thức sở hữu vốn**

Là Công ty Cổ phần.

**02. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản, khách sạn, dịch vụ, sản xuất và kinh doanh bán kẹo.

**03. Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con trong kỳ kế toán 6 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là:

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

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

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

**05. Cấu trúc doanh nghiệp**

- Danh sách các Công ty con tại ngày 30/6/2023 bao gồm:

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

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

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

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

(\*) Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (OCH) có các Công ty con tại ngày 30/6/2023 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích trực tiếp của OCH tại ngày cuối kỳ (%)	Quyền biểu quyết của OCH		Hoạt động kinh doanh chính
			Cuối kỳ (%)	Đầu năm (%)	
Công ty Cổ phần Tân Việt	Nha Trang	51,42%	51,42%	51,42%	Kinh doanh khách sạn
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Hồ Chí Minh	99,99%	99,99%	99,99%	Sản xuất, kinh doanh các loại bánh
Công ty Cổ phần Viptour – Togi	Hà Nội	79,26%	79,26%	79,26%	Đầu tư, thực hiện dự án
Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương – Công ty con đến ngày 09/06/2023	Hà Nội	-	-	94,00%	Dịch vụ
Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang	Nha Trang	100%	100%	100%	Kinh doanh khách sạn
Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền	Hà Nội	99,98%	99,98%	99,98%	Sản xuất, kinh doanh các loại bánh, kem
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bình Hưng	Bắc Ninh	99,00%	99,00%	99,00%	Cho thuê nhà xưởng khu công nghiệp
Quý Đầu tư cơ hội đặc biệt Leadvisors	Hà Nội	99,99%	100%	100%	Quý đầu tư vào cổ phiếu và trái phiếu

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, số nhân viên của Công ty và các công ty con là 1.087 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 1.139 người).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

###### ***Chứng khoán kinh doanh***

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

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

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

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

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

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

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

###### ***Các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết***

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

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 vốn góp 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.

###### ***Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác***

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp.



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

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

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

---

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

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

### **03. Các khoản cho vay**

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

### **04. Các khoản nợ phải thu**

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

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

### **05. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: 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 dang dở cuối kỳ.

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

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

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

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

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

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

---

- Nhà cửa vật kiến trúc	50 năm
- Máy móc, thiết bị	05 – 15 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 – 10 năm
- Chi phí thiết kế nhãn hiệu, website	05 – 10 năm
- Phần mềm máy tính	03 năm
- Quyền sử dụng đất (*)	40 năm

(\*): Quyền sử dụng đất là giá trị quyền đầu tư Dự án – Khách sạn Starcity được hình thành từ việc góp vốn thành lập Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang. Thời gian khấu hao 40 năm.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

### **10. Nguyên tắc ghi nhận vay**

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

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

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

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

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

### **12. Lợi thế thương mại**

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

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

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

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

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

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

Khoản dự phòng phải trả của Công ty là dự phòng trợ cấp thôi việc.

#### ***Dự phòng trợ cấp thôi việc***

Công ty phải chi trả trợ cấp thôi việc cho người lao động làm việc thường xuyên tại Công ty từ đủ 12 tháng trở lên đối với thời gian không tham gia đóng bảo hiểm thất nghiệp khi họ chấm dứt hợp đồng lao động. Dự phòng trợ cấp thôi việc được trích lập với mức bằng ½ tháng lương cộng phụ cấp (nếu có) bình quân của 06 tháng liền kề gần nhất tính đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho 01 năm làm việc.

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

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

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

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

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

---

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

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

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

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

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

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông/Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

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

#### ***Doanh thu bán hàng hóa***

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

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

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

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

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

---

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn doanh thu cho thuê trong kỳ.

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

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

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

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

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ***Đơn vị tính: VND***01. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Tiền	83.408.710.255	61.438.200.446
+ Tiền mặt	2.918.774.041	3.538.021.285
+ Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	80.476.430.954	57.898.130.966
+ Tiền đang chuyển	13.505.260	2.048.195
- Các khoản tương đương tiền (*)	418.700.000.000	673.137.568.459
<b>Cộng</b>	<b><u>502.108.710.255</u></b>	<b><u>734.575.768.905</u></b>

(\*) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng tại các Ngân hàng thương mại, lãi suất trong kỳ là từ 4,8%/năm đến 6%/năm.

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

Đơn vị tính: VND

**02. Các khoản đầu tư tài chính****a. Chứng khoán kinh doanh**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
+ Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội <sup>(a)</sup>	18.184.066.533	4.904.900.000	18.184.066.533	4.140.500.000
+ Công ty Cổ phần Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh	3.571.425.000	(*)	3.571.425.000	(*)
+ Chứng khoán khác	172.559	(*)	172.559	(*)
<b>Cộng</b>	<b>21.755.664.092</b>	<b>(13.279.245.892)</b>	<b>21.755.664.092</b>	<b>(14.043.645.892)</b>

Tại ngày 30/6/2023, Công ty nắm giữ 6,14% quyền sở hữu trong PVR và 25% quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty xác định quyền sở hữu 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.

(a) Giá trị hợp lý của chứng khoán Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội được xác định theo giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liên kế gần nhất trước thời điểm lập báo cáo tài chính của mã chứng khoán PVR trên Sàn UPCOM tại ngày 30/6/2023. Theo đó giá trị hợp lý tại ngày 30/6/2023 là 4.904.900.000 đồng.

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

**b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
b1. Ngắn hạn	124.438.875.043	124.438.875.043	13.331.470.000	13.331.470.000
+ Tiền gửi có kỳ hạn <sup>(*)</sup>	124.438.875.043	124.438.875.043	13.331.470.000	13.331.470.000
<b>Cộng</b>	<b>124.438.875.043</b>	<b>124.438.875.043</b>	<b>13.331.470.000</b>	<b>13.331.470.000</b>

(\*): Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng tại các Ngân hàng thương mại, lãi suất trong kỳ là từ 5,7%/năm đến 9%/năm.

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

Đơn vị tính: VND

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị hợp nhất theo PP vốn chủ	Giá gốc	Giá trị hợp nhất theo PP vốn chủ
+ Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang <sup>(a)</sup>	104.228.000.000	158.721.107.538	104.228.000.000	152.127.743.417
+ Công ty Cổ phần dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư	-	-	88.801.147.484	-
<b>Cộng</b>	<b>104.228.000.000</b>	<b>158.721.107.538</b>	<b>193.029.147.484</b>	<b>152.127.743.417</b>

(a) Theo thỏa thuận tại Phụ lục hợp đồng số 11/PLHD.BOT-BGTVT ngày 29/05/2023 của Hợp đồng BOT số 52/HD.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 án hoàn thành, được nghiệm thu và đưa vào khai thác. Tỷ suất lợi nhuận được xác định là 12%/năm. Thời gian thu phí và hoàn vốn dự kiến là 21 năm bắt đầu từ 00h00' ngày 25/05/2016.

**d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Đầu tư vào đơn vị khác	18.423.700.000	(13.571.266.373)	41.203.700.000	(36.351.266.373)
+ Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	4.423.700.000	(1.571.266.373)	4.423.700.000	(1.571.266.373)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vneco Hà Nội	12.000.000.000	(12.000.000.000)	22.000.000.000	(22.000.000.000)
+ Công ty Cổ phần Truyền thông TV Shopping	-	-	11.250.000.000	(11.250.000.000)
+ Các khoản đầu tư khác	-	-	1.530.000.000	(1.530.000.000)
<b>Cộng</b>	<b>18.423.700.000</b>	<b>(13.571.266.373)</b>	<b>41.203.700.000</b>	<b>(36.351.266.373)</b>

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



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

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

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

Đơn vị tính: VND

**03. Phải thu của khách hàng**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>31.042.202.435</b>	<b>62.931.960.258</b>
- Công ty Cổ phần Thương mại Mika	6.647.496.885	6.647.496.885
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà	12.015.448.545	12.015.448.545
- Công ty Cổ phần Thực phẩm Fuji	-	13.590.390.512
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	12.379.257.005	30.678.624.316
<b>b. Phải thu của khách hàng dài hạn</b>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>31.042.202.435</b>	<b>62.931.960.258</b>

**04. Trả trước cho người bán**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>a. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>257.276.457.044</b>	<b>198.223.834.820</b>
- Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư <sup>(a)</sup>	18.267.900.000	18.267.900.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà <sup>(b)</sup>	146.613.202.205	146.613.202.205
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội <sup>(c)</sup>	22.476.949.700	22.476.949.700
- Công ty TNHH Thực phẩm sạch JP	33.600.000.000	-
- Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	36.318.405.139	10.865.782.915
<b>b. Trả trước cho người bán dài hạn</b>	<b>43.348.188.375</b>	<b>222.821.738.555</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà <sup>(d)</sup>	43.284.161.557	43.284.161.557
- Công ty TNHH VNT	-	78.027.802.500
- Công ty Cổ phần Licogi 19	-	57.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	-	44.445.747.680
- Trả trước cho người bán dài hạn khác	64.026.818	64.026.818
<b>Cộng</b>	<b>300.624.645.419</b>	<b>421.045.573.375</b>

<sup>(a)</sup> Đây là khoản OCH 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 OCH và Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư (tên gọi cũ là Công ty TNHH Du lịch và Xúc tiến Đầu tư) mở tại Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (OceanBank). Tại ngày 30/08/2016, OCH 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.

<sup>(b)</sup> Số dư trả trước cho người bán ngắn hạn 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 OCH). Hiện tại, Dự án đã hoàn thành và Công ty đang thực hiện các thủ tục, hồ sơ quyết toán với nhà thầu.

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

<sup>(d)</sup> Đây là khoản ứng trước để thi công Dự án StarCity Westlake Hà Nội của Công ty Cổ phần Viptour - Togi (Công ty con của OCH). Hiện tại, dự án đang triển khai, chưa hoàn thành, giá trị đã ứng trước của dự án này là 43.284.181.557 đồng. Hiện nay, Công ty Cổ phần Viptour - Togi 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.

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

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>05. Phải thu về cho vay</b>				
<i>a. Ngắn hạn</i>	<b>6.000.000.000</b>	<b>(6.000.000.000)</b>	<b>7.400.000.000</b>	<b>(7.400.000.000)</b>
- Công ty Cổ phần Robot Tosy	6.000.000.000	(6.000.000.000)	6.000.000.000	(6.000.000.000)
- Công ty Cổ phần Truyền thông TV Shopping	-	-	1.400.000.000	(1.400.000.000)
<i>b. Dài hạn</i>	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>6.000.000.000</b>	<b>(6.000.000.000)</b>	<b>7.400.000.000</b>	<b>(7.400.000.000)</b>

(\*) Khoản Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiên (Công ty con gián tiếp của OGC) cho Công ty Cổ phần Robot Tosy vay theo Hợp đồng số 0107/2014/HVV/TOSY-KTT ngày 16/07/2014. Mục đích là bổ sung vốn lưu động kinh doanh của Công ty Cổ phần Robot Tosy. Thời hạn cho vay 12 tháng (được gia hạn đến ngày 31/12/2016 theo Phụ lục hợp đồng số 01/2015/PLHĐCV/TOSY-KTT ngày 18/07/2015). Lãi suất cho vay là 8,0%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng tín chấp. Đến ngày 30 tháng 06 năm 2023, Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiên đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi toàn bộ khoản cho vay này và đã dừng tính lãi dự thu về cho vay của Công ty Cổ phần Robot Tosy từ sau ngày 31/12/2016.

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>06. Phải thu khác</b>				
<i>a. Ngắn hạn</i>	<b>267.187.028.396</b>	<b>(119.890.991.645)</b>	<b>225.458.080.219</b>	<b>(121.511.863.799)</b>
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.672.982.385	(45.000.000)	1.651.626.308	(45.000.000)
- Tạm ứng và các khoản phải thu khác	265.514.046.011	(119.845.991.645)	223.806.453.911	(121.466.863.799)
+ Lãi tiền gửi và lãi tiền cho vay phải thu	5.472.079.794	(1.611.493.333)	3.184.227.040	(1.394.043.333)
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư - IOC	14.663.642.060	(72.000.000)	14.663.642.060	(72.000.000)
+ Phải thu khoản ứng tiền cho các cá nhân tại Công ty Cổ phần Viptour - Togi <sup>(*)</sup>	46.240.000.000	(46.240.000.000)	46.240.000.000	(46.240.000.000)
+ Bà Nguyễn Thị Dung	58.565.828.037	(56.037.914.019)	58.565.828.037	(56.037.914.019)
+ Phải thu tiền mua cổ phần tại Công ty CP Kem Tráng Tiên	99.739.500.000	-	-	-
+ Công ty TNHH VNT	-	-	72.000.000.000	-
+ Các khoản phải thu khó đòi của Công ty mẹ và các khoản phải thu khác	40.832.996.120	(15.884.584.293)	29.152.756.774	(17.722.906.447)

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

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>b. Dài hạn</b>	<b>254.419.814.400</b>	<b>(44.383.247.680)</b>	<b>3.802.680.423</b>	-
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	2.946.264.220	-	3.746.588.153	-
- Phải thu khác	251.473.550.180	(44.383.247.680)	56.092.270	-
+ Công ty TNHH VNT <sup>(b)</sup>	150.027.802.500	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Licogi 19 <sup>(c)</sup>	57.000.000.000	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Giấy da và Máy mặc xuất khẩu <sup>(d)</sup>	44.383.247.680	(44.383.247.680)	-	-
+ Các khoản phải thu khác	62.500.000	-	56.092.270	-
<b>Cộng</b>	<b>521.606.842.796</b>	<b>(164.274.239.325)</b>	<b>229.260.760.642</b>	<b>(121.511.863.799)</b>

(a) Khoản ứng trước của Công ty Cổ phần Viptour - Togi (Công ty con của 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.

(b) Bao gồm các khoản phải thu với số tiền 78.027.802.500 đồng của Công ty và 72.000.000.000 đồng của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (Công ty con của Công ty) với Công ty TNHH VNT để tham gia hợp tác tại 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 Thần Đồng để cùng thực hiện dự án với số tiền 200 tỷ đồng như trình bày tại Thuyết minh V.21. Trong năm 2021, Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long đã có các nghị quyết thông qua chủ trương chấm dứt hợp tác đầu tư và rút vốn 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.

Tại ngày 28/2/2022, Công ty nhận được công văn số 2802/2022/CV-VNT của Công ty TNHH VNT về việc đã tìm được đối tác về việc hợp tác dự án và hoàn trả tiền cho Công ty TNHH VNT để thanh toán tiền cho Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long.

(c) 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 V.21 để cùng thực hiện dự án trên.

(d) Khoản tiền đã chuyển theo hợp đồng hợp tác kinh doanh để cùng thực hiện dự án “Trung tâm thiết kế thời trang và cao ốc văn phòng cho thuê” (Dự án Lega Fashion House) của công ty này. Ngày 09/08/2015, Công ty đã ký thỏa thuận với các bên về việc đồng ý thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh nếu nhận đủ khoản tiền đã góp vào dự án. Theo biên bản cam kết giữa Công ty, Công ty Cổ phần One Capital Hospitality và Công ty Cổ phần Viptour-Togi, khoản tiền thu hồi được từ dự án sẽ là nguồn để thực hiện thanh toán cho khoản vay với Công ty Cổ phần Viptour - Togi.

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>07. Nợ xấu</b>				
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>138.287.624.633</b>	<b>(135.759.537.748)</b>	<b>152.330.555.235</b>	<b>(150.421.082.404)</b>
- Phải thu về cho vay	6.000.000.000	(6.000.000.000)	7.400.000.000	(7.400.000.000)
- Phải thu khách hàng	7.414.555.633	(7.414.555.633)	17.531.631.826	(15.771.806.157)
- Phải thu khác	122.418.905.663	(119.890.991.645)	121.511.863.799	(121.511.863.799)
- Tài sản thiếu chờ xử lý	1.831.713.701	(1.831.540.834)	4.002.727.499	(3.853.080.337)
- Trả trước cho người bán	622.449.636	(622.449.636)	1.650.083.870	(1.650.083.870)
- Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	-	-	234.248.241	(234.248.241)
<b>b. Dài hạn</b>	<b>87.667.409.237</b>	<b>(70.402.807.202)</b>	<b>70.402.807.202</b>	<b>(70.402.807.202)</b>
- Trả trước cho người bán	43.284.161.557	(26.019.559.522)	70.402.807.202	(70.402.807.202)
- Phải thu khác	44.383.247.680	(44.383.247.680)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>225.955.033.870</b>	<b>(206.162.344.950)</b>	<b>222.733.362.437</b>	<b>(220.823.889.606)</b>
<b>08. Tài sản thiếu chờ xử lý</b>				
	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
- Hàng tồn kho và chênh lệch công nợ không rõ nguyên nhân	1.831.713.701	(1.831.540.834)	1.839.265.296	(1.831.540.834)
- Tài sản khác	138.273.892	-	2.159.813.395	(2.021.539.503)
<b>Cộng</b>	<b>1.969.987.593</b>	<b>(1.831.540.834)</b>	<b>3.999.078.691</b>	<b>(3.853.080.337)</b>

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

Đơn vị tính: VND

**09. Hàng tồn kho**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	27.869.888.782	-	21.545.958.884	-
- Công cụ, dụng cụ	1.547.489.198	-	2.856.461.480	-
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	242.435.439.062	(102.253.226.773)	242.435.439.062	(102.253.226.773)
- Thành phẩm	4.017.099.622	-	4.628.487.570	-
- Hàng hoá (**)	7.187.588.990	-	8.369.044.500	(17.540.348)
<b>Cộng</b>	<b>283.057.505.654</b>	<b>(102.253.226.773)</b>	<b>279.835.391.496</b>	<b>(102.270.767.121)</b>

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

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

(a) 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 giữa OCH 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 của OCH 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. Ngày 25/05/2022, OCH đã nhận được Bản án phúc thẩm số 65/2022/KDTM-PT ngày 04/05/2022 của Tòa án Nhân dân thành phố Hà Nội về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng. Khoản vay của Công ty TNHH Pegasus Thăng Long đã được chuyển nhượng cho 1 đối tượng khác và dự án được thế chấp để bảo lãnh cho khoản vay. Trong trường hợp Công ty TNHH Pegasus Thăng Long không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì đối tượng nhận chuyển nhượng nợ có quyền đề nghị kê biên, phát mại tài sản. Giá trị dự phòng tại ngày 30/6/2023 được xác định là chênh lệch giữa chi phí phát sinh của dự án lũy kế đến 30/6/2023 bù trừ với số phải trả Công ty TNHH Pegasus Thăng Long ở thuyết minh số V.21.

(\*\*) Số dư tại thời điểm 30/6/2023 bao gồm hàng hóa và quyền kinh doanh, khai thác, sử dụng 06 căn phòng tại Khách sạn Starcity Nha Trang. Khách sạn đã hoàn thành và đưa vào kinh doanh từ ngày 15/01/2016. Công ty đang tiếp tục tìm kiếm khách hàng để chuyển nhượng các căn hộ trên trong thời gian tới.

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

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

Đơn vị tính: VND

**10. Tài sản dở dang dài hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>- Chi phí xây dựng cơ bản</b>	<b>288.990.123.956</b>	<b>281.081.874.947</b>
+ Dự án StarCity Westlake Hà Nội <sup>(a)</sup>	178.659.544.802	171.184.160.168
+ Dự án Nhà máy Tân Phú Trung <sup>(b)</sup>	74.385.155.635	74.294.974.896
+ Dự án Licogi 19	13.731.265.507	13.731.265.507
+ Dự án 25 Trần Khánh Dư	16.644.107.909	16.644.107.909
+ Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	5.570.050.103	5.227.366.467
<b>Cộng</b>	<b>288.990.123.956</b>	<b>281.081.874.947</b>

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

<sup>(b)</sup> Dự án Nhà máy Tân Phú Trung được thực hiện bởi Công ty Cổ phần Bánh Givral tại thửa đất số: 315, 488; tờ bản đồ số: 59,60 xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi (theo tài liệu 2005). Địa chỉ thửa đất: Lô C5-12, đường N8, thuộc Khu C5 Khu Công nghiệp Tân Phú Trung, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, TP.HCM. Diện tích: 18.000,32 m<sup>2</sup>.

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

Đơn vị tính: VND

11. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình							Tổng cộng
Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác		
<b>I. Nguyên giá</b>							
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>717.798.416.438</b>	<b>234.771.375.669</b>	<b>37.859.627.053</b>	<b>1.325.686.850</b>	<b>10.442.677.007</b>	<b>1.002.197.783.017</b>	
- Mua trong kỳ	-	3.879.901.000	-	-	302.000.000	4.181.901.000	
- Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (*)	(189.383.774.997)	-	-	-	-	(189.383.774.997)	
- Thanh lý, nhượng bán	-	(504.528.112)	(125.981.818)	-	-	(630.509.930)	
- Phân loại lại	-	-	-	(436.861.221)	436.861.221	-	
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>528.414.641.441</b>	<b>238.146.748.557</b>	<b>37.733.645.235</b>	<b>888.825.629</b>	<b>11.181.538.228</b>	<b>816.365.399.090</b>	
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>221.684.455.658</b>	<b>133.008.542.920</b>	<b>25.959.536.185</b>	<b>1.098.930.888</b>	<b>8.579.679.467</b>	<b>390.331.145.118</b>	
- Khấu hao trong kỳ	11.593.356.779	5.864.545.067	1.375.871.916	97.392.141	302.714.485	19.233.880.388	
- Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (*)	(47.980.828.866)	-	-	-	-	(47.980.828.866)	
- Thanh lý, nhượng bán	-	(504.528.112)	(45.583.745)	-	-	(550.111.857)	
- Phân loại lại	-	-	-	(366.509.430)	366.509.430	-	
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>185.296.983.571</b>	<b>138.368.559.875</b>	<b>27.289.824.356</b>	<b>829.813.599</b>	<b>9.248.903.382</b>	<b>361.034.084.783</b>	
<b>III. Giá trị còn lại</b>							
<b>1. Tại ngày đầu năm</b>	<b>496.113.960.780</b>	<b>101.762.832.749</b>	<b>11.900.090.868</b>	<b>226.755.962</b>	<b>1.862.997.540</b>	<b>611.866.637.899</b>	
<b>2. Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>343.117.657.870</b>	<b>99.778.188.682</b>	<b>10.443.820.879</b>	<b>59.012.030</b>	<b>1.932.634.846</b>	<b>455.331.314.307</b>	

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng là 107.252.026.074 đồng.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, nguyên giá và giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đem đi cầm cố, thế chấp tại các Ngân hàng thương mại là 255.451.106.149 đồng và 206.695.248.655 đồng.

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Chi phí thiết kế nhãn hiệu, website	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá</b>				
<i>Số dư đầu năm</i>	70.000.000.000	414.968.682	4.420.097.549	74.835.066.231
- Phân loại lại	-	(179.040.000)	179.040.000	-
<i>Số dư cuối kỳ</i>	70.000.000.000	235.928.682	4.599.137.549	74.835.066.231
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
<i>Số dư đầu năm</i>	12.405.063.299	245.384.682	2.669.125.115	15.319.573.096
- Khấu hao trong kỳ	886.075.950	-	298.078.850	1.184.154.800
- Phân loại lại	-	(9.456.000)	9.456.000	-
<i>Số dư cuối kỳ</i>	13.291.139.249	235.928.682	2.976.659.965	16.503.727.896
<b>III. Giá trị còn lại</b>				
<i>1. Tại ngày đầu năm</i>	57.594.936.701	169.584.000	1.750.972.434	59.515.493.135
<i>2. Tại ngày cuối kỳ</i>	56.708.860.751	-	1.622.477.584	58.331.338.335

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng là 1.851.281.231 đồng.

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

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
<b>I. Nguyên giá bất động sản đầu tư</b>	36.155.810.460	-	-	36.155.810.460
- Nhà	36.155.810.460	-	-	36.155.810.460
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>	12.566.710.539	602.596.842	-	13.169.307.381
- Nhà	12.566.710.539	602.596.842	-	13.169.307.381
<b>III. Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư</b>	23.589.099.921	-	(602.596.842)	22.986.503.079
- Nhà	23.589.099.921	-	(602.596.842)	22.986.503.079

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.



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

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

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

Đơn vị tính: VND

**14. Chi phí trả trước**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>2.511.559.257</b>	<b>3.972.820.016</b>
- Chi phí bảo hiểm	436.953.572	249.871.861
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	577.089.510	1.507.741.335
- Chi phí sửa chữa	82.778.393	-
- Các khoản khác	1.414.737.782	2.215.206.820
<b>b. Dài hạn</b>	<b>470.111.374.301</b>	<b>336.540.593.677</b>
- Chi phí thuê dài hạn Trung tâm Thương mại tại làng Quốc tế Thăng Long <sup>(1)</sup>	145.866.779.934	147.860.918.904
- Chi phí thuê dài hạn Trung tâm Thương mại Ninh Bình Plaza <sup>(2)</sup>	43.006.393.796	43.705.694.492
- Chi phí thuê dài hạn VNT Tower 19 Nguyễn Trãi <sup>(3)</sup>	72.832.408.899	73.865.508.614
- Chi phí xây dựng và sửa chữa chợ Nhật Tân <sup>(4)</sup>	9.338.173.237	9.456.377.959
- Chi phí thuê dài hạn tại Starcity Lê Văn Lương – Vneco <sup>(5)</sup>	12.796.212.120	12.968.939.394
- Chi phí liên quan thuê đất tại KCN - VSIP Bắc Ninh <sup>(6)</sup>	14.316.152.849	14.529.201.233
- Chi phí tư vấn quản trị và tái cấu trúc Doanh nghiệp	8.101.851.849	11.574.074.073
- Chi phí thuê dài hạn tại 25 Tân Mai - Licogi 19 <sup>(7)</sup>	4.414.425.694	4.464.425.692
- Quyền khai thác 12 căn Biệt thự tại Hội An <sup>(8)</sup>	141.402.946.131	-
- Các khoản khác	18.036.029.792	18.115.453.316
<b>Cộng</b>	<b>472.622.933.558</b>	<b>340.513.413.693</b>

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

<sup>(2)</sup> Hợp đồng thuê diện tích mặt bằng tầng 1 (diện tích 1.906 m<sup>2</sup>) và tầng 2 (diện tích 800 m<sup>2</sup>) Khách sạn Ninh Bình Plaza tại thành phố Ninh Bình. Mục đích sử dụng: Để làm trung tâm thương mại, văn phòng làm việc và các mục đích khác phù hợp với chức năng của tòa nhà. Thời hạn thuê: Bắt đầu 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.

<sup>(3)</sup> Hợp đồng thuê sàn thương mại giữa Công ty TNHH VNT và Công ty về việc Công ty thuê toàn bộ diện tích sàn dùng làm trung tâm thương mại từ tầng 1 đến tầng 4 tòa nhà VNT TOWER tại số 19, Nguyễn Trãi, phường Khương Trung, Thanh Xuân, Hà Nội. Tổng diện tích sàn thương mại là 3.219 m<sup>2</sup>. Mục đích thuê: làm dịch vụ cho thuê mặt bằng và các mục đích khác phù hợp với quy hoạch kiến trúc công trình, tuân thủ pháp luật. Thời hạn thuê: toàn bộ thời gian còn lại của tòa nhà theo dự án đầu tư được ghi nhận tại Giấy chứng nhận đầu tư số 01121000314 của UBND thành phố Hà Nội ngày 15/10/2010 và thời gian được gia hạn sau đó (nếu có).

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

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

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

---

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

(5) Hợp đồng thuê mặt bằng dài hạn giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội và Công ty về việc cho thuê 750m<sup>2</sup> tại tầng 5 của tòa nhà Starcity Lê Văn Lương tại số 23, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội với tổng diện tích thuê là 750 m<sup>2</sup>. Mục đích thuê: kinh doanh và làm khu tiện ích thể thao. Thời hạn thuê: toàn bộ thời gian còn lại của tòa nhà theo dự án đầu tư được ghi nhận tại Giấy chứng nhận đầu tư số 01121000868 của UBND Thành phố Hà Nội ngày 14/07/2010.

(6) Hợp đồng cho thuê đất giữa Công ty TNHH VSIP Bắc Ninh và Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bình Hưng (Công ty con của OCH) về việc cho thuê thửa đất diện tích 12.885 m<sup>2</sup> tại xã Đại Đồng, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh. Mục đích sử dụng: đất khu công nghiệp. Thời hạn thuê đến hết ngày 30/11/2057.

(7) Hợp đồng thuê mặt bằng dài hạn giữa Công ty Cổ phần Licogi 19 và Công ty về việc cho thuê là 491,8 m<sup>2</sup> tại tầng 2 của tòa nhà 15 tầng tại 25 phố Tân Mai, phường Tân Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội. Mục đích thuê: làm văn phòng làm việc và các mục đích khác phù hợp với chức năng của Tòa nhà. Thời hạn thuê: cho đến khi hết thời hạn thuê đất theo Giấy chứng nhận sử dụng nhà đất của Công ty Cổ phần Licogi 19 và mọi thời gian được gia hạn sau đó (nếu có).

(8) Là chi phí còn lại chưa phân bổ mà Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang (Sao Hôm Nha Trang) mua lại quyền khai thác 12 căn Villa tại khu nghỉ dưỡng Sunrise Hội An với tổng giá trị 189.383.774.997 đồng. Sao Hôm Nha Trang thực hiện phân bổ đến hết ngày 22/06/2054. Công ty đã khai thác 12 căn Villa này theo hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 36/2012/HTKD/SH IOC ngày 26 tháng 11 năm 2012 giữa Sao Hôm Nha Trang và Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư (IOC). Theo đó, Công ty đồng ý ủy quyền cho IOC có toàn quyền thay mặt Công ty quản lý, khai thác và kinh doanh các căn biệt thự. Hai bên đã thực hiện ký Thỏa thuận chấm dứt hợp đồng hợp tác kinh doanh vào tháng 5/2021.

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

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

Đơn vị tính: VND

**15. Vay và nợ thuê tài chính**

	Số đầu năm		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Vay ngắn hạn</b>	<b>18.900.000.000</b>	<b>18.900.000.000</b>	<b>11.136.922.179</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>28.036.922.179</b>	<b>28.036.922.179</b>
- <i>Vay ngân hàng</i>	-	-	<i>10.236.922.179</i>	<i>2.000.000.000</i>	<i>8.236.922.179</i>	<i>8.236.922.179</i>
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam- CN Khánh Hòa <sup>(i)</sup>	-	-	10.236.922.179	2.000.000.000	8.236.922.179	8.236.922.179
- <i>Vay và nợ dài hạn đến hạn trả</i>	<i>18.900.000.000</i>	<i>18.900.000.000</i>	<i>900.000.000</i>	-	<i>19.800.000.000</i>	<i>19.800.000.000</i>
+ Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương <sup>(ii)</sup>	18.900.000.000	18.900.000.000	900.000.000	-	19.800.000.000	19.800.000.000
<b>b.1 Vay dài hạn</b>	<b>132.331.166.911</b>	<b>132.331.166.911</b>	-	<b>900.000.000</b>	<b>131.431.166.911</b>	<b>131.431.166.911</b>
- <i>Vay ngân hàng</i>	<i>132.331.166.911</i>	<i>132.331.166.911</i>	-	<i>900.000.000</i>	<i>131.431.166.911</i>	<i>131.431.166.911</i>
+ Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương <sup>(ii)</sup>	132.331.166.911	132.331.166.911	-	900.000.000	131.431.166.911	131.431.166.911
<b>Cộng</b>	<b>151.231.166.911</b>	<b>151.231.166.911</b>	<b>11.136.922.179</b>	<b>2.900.000.000</b>	<b>159.468.089.090</b>	<b>159.468.089.090</b>

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

<sup>(ii)</sup> Khoản vay dài hạn của Công ty TNHH MTV Sao Hòm Nha Trang theo Hợp đồng tín dụng số 0047/2011/HĐTD1- OCEANBANK01 kèm theo các phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng trung, dài hạn. Mục đích vay để 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. Hạn mức tín dụng: 342.000.000.000 đồng, thời hạn vay từ 31/08/2016 đến 28/02/2033. Lãi suất vay thả nổi có điều chỉnh. Khoản vay được đảm bảo bằng 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.

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

Đơn vị tính: VND

**16. Phải trả người bán**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>26.415.497.845</b>	<b>26.415.497.845</b>	<b>38.140.820.441</b>	<b>38.140.820.441</b>
- Công ty TNHH MTV - Tổng Công ty Dầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC	940.670.171	940.670.171	940.670.171	940.670.171
- Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - Công ty TNHH	1.410.566.240	1.410.566.240	1.410.566.240	1.410.566.240
- Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Hà Nội	783.573.871	783.573.871	783.573.871	783.573.871
- Phải trả ngắn hạn cho các người bán khác	23.280.687.563	23.280.687.563	35.006.010.159	35.006.010.159
<b>b. Phải trả người bán dài hạn</b>	<b>3.643.275.134</b>	<b>3.643.275.134</b>	<b>3.922.928.954</b>	<b>3.922.928.954</b>
- Ông Phan Đào Sơn	3.643.275.134	3.643.275.134	3.922.928.954	3.922.928.954
<b>Cộng</b>	<b>30.058.772.979</b>	<b>30.058.772.979</b>	<b>42.063.749.395</b>	<b>42.063.749.395</b>

**17. Người mua trả tiền trước**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>	<b>41.089.566.173</b>	<b>43.592.589.175</b>	<b>41.089.566.173</b>	<b>43.592.589.175</b>
- Khách hàng mua căn hộ trả trước tiền	14.367.005.284	14.667.005.284	14.367.005.284	14.667.005.284
- Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông	13.705.514.600	13.705.514.600	13.705.514.600	13.705.514.600
- Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	6.630.600.000	6.630.600.000	6.630.600.000	6.630.600.000
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	6.386.446.289	8.589.469.291	-	8.589.469.291
<b>b. Người mua trả tiền trước dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>41.089.566.173</b>	<b>43.592.589.175</b>	<b>41.089.566.173</b>	<b>43.592.589.175</b>

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

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

	Đơn vị tính: VND						
	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Tăng/ Giảm do hợp nhất kinh doanh	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
- Thuế GTGT đầu ra	1.791.000.000	1.752.114.309	15.734.914.113	7.263.857.162	(144.854.431)	1.791.000.000	10.078.316.829
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	136.801.084	771.978.391	803.171.132	-	-	105.608.343
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.799.228.334	15.939.113.712	7.305.061.776	15.473.503.824	205.400.518	7.593.827.816	7.770.671.664
- Thuế thu nhập cá nhân	46.876.323	813.192.831	2.029.127.503	3.113.173.155	28.847.723	646.590.296	357.708.875
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	6.677.174	111.488.654.880	11.194.073.563	12.146.066.455	-	-	110.529.984.814
- Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	78.307.374.152	5.819.219.826	696.287.753	(175.471.046)	-	83.254.835.179
- Phí, lệ phí và các khoản khác	-	147.333.331	27.306.975	174.640.306	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>9.643.781.831</b>	<b>208.584.584.299</b>	<b>42.881.682.147</b>	<b>39.670.699.787</b>	<b>(86.077.236)</b>	<b>10.031.418.112</b>	<b>212.097.125.704</b>

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

Đơn vị tính: VND

**19. Lợi thế thương mại**

	Số tiền
<b>Giá trị còn lại đầu năm</b>	<b>51.829.566.337</b>
Giảm do phân bổ vào chi phí	5.364.554.292
Giảm khác	102.546.706
<b>Giá trị còn lại cuối kỳ</b>	<b>46.362.465.339</b>

**20. Chi phí phải trả**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>137.852.389.399</b>	<b>141.660.445.556</b>
- Chi phí lãi vay	-	880.400.809
- Trích trước chi phí Công trình Khách sạn Starcity Nha Trang (*)	124.699.261.042	124.699.261.042
- Các khoản trích trước khác	13.153.128.357	16.080.783.705
<b>b. Dài hạn</b>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>137.852.389.399</b>	<b>141.660.445.556</b>

(\*) Năm 2016, Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang (Công ty con của 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 và đang làm việc với tổng thầu là Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà và các nhà thầu phụ để thực hiện quyết toán toàn bộ công trình Khách sạn Starcity Nha Trang.

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>321.089.329.629</b>	<b>314.811.918.031</b>
- Tài sản thừa chờ giải quyết	2.992.107	86.094.862
- Kinh phí công đoàn	601.731.654	734.100.201
- Bảo hiểm xã hội	121.961.419	24.061.710
- Bảo hiểm y tế	21.614.850	25.525.935
- Bảo hiểm thất nghiệp	50.495.678	6.104.565
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	9.386.824.323	9.296.799.723
- Cổ tức lợi nhuận phải trả	2.085.235.406	2.080.702.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	308.818.474.192	302.558.529.035
+ Lãi vay phải trả Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương <sup>(a)</sup>	16.396.324.457	16.577.346.850
+ Lãi vay tới hạn phải trả Ngân hàng TMCP Quốc dân	5.000.000.000	-
+ Công ty TNHH Pegasus Thăng Long <sup>(b)</sup>	116.042.770.800	116.042.770.800
+ Phải trả do quá hạn hợp đồng <sup>(c)</sup>	113.459.623.428	113.459.623.428
+ Công ty Cổ phần BSC Việt Nam <sup>(d)</sup>	6.131.655.786	6.131.655.786
+ Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý BĐS Đại Dương	36.115.522.222	36.115.522.222
+ Lãi vay phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà <sup>(e)</sup>	918.400.000	-
+ Các đối tượng khác	14.754.177.499	14.231.609.949
<b>b. Dài hạn</b>	<b>725.972.511.928</b>	<b>720.549.825.665</b>
- Nhận hợp tác đầu tư và các khoản khác	519.338.823.529	518.423.707.774
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội <sup>(f)</sup>	220.500.000.000	220.500.000.000
+ Công ty Cổ phần Giáo dục và Quốc tế Thần Đồng <sup>(g)</sup>	200.000.000.000	200.000.000.000

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

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

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
		<i>Đơn vị tính: VND</i>
+ Công ty TNHH Gió Hát <sup>(b)</sup>	70.067.483.056	70.067.483.056
+ Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà <sup>(c)</sup>	23.373.788.160	23.373.788.160
+ Các đối tượng khác	5.397.552.313	4.482.436.558
- Lãi vay phải trả	206.633.688.399	169.932.464.673
+ Lãi vay phải trả Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương <sup>(a)</sup>	178.515.035.181	169.932.464.673
+ Ngân hàng TMCP Quốc dân (NCB) <sup>(d)</sup>	24.393.653.218	29.393.653.218
+ Các đối tượng khác	3.725.000.000	2.800.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.047.061.841.557</b>	<b>1.035.361.743.696</b>

<sup>(a)</sup> Khoản lãi vay phải trả của Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang theo hợp đồng số 0047/2011/HỆTD1-OCEANBANK01 kèm phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng trung, dài hạn số 13-0047/2011/PLHỆTD-OCEANBANK01 ngày 29/05/2020 với Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương. (Chi tiết khoản vay tại thuyết minh V.15).

<sup>(b)</sup> Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (Công ty con của Công ty) 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; Công ty Cổ phần One Capital Hospitality góp 40 tổng giá trị vốn góp;

- 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.

<sup>(c)</sup> 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.

<sup>(d)</sup> 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.

<sup>(e)</sup> Phản ánh khoản phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà về chi phí lãi vay của khoản nợ 18 tỷ đồng theo Hợp đồng vay số 2910/2013/HĐCV/SDCON-OGC ngày 29/10/2013, thời hạn vay 12 tháng.

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

<sup>(g)</sup> 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”. Công ty đã sử dụng 7 triệu cổ phần Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (công ty con của Công ty) để làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của Công ty cho Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần đồng trong hợp đồng hợp tác đầu tư.

<sup>(h)</sup> Phản ánh khoản còn phải trả Công ty TNHH Gió Hát (“Gió Hát”) về tiền nhận góp vốn từ công ty này vào dự án “Cột đồng hồ” tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Trong năm 2014, Công ty và Gió Hát đã thỏa thuận về việc chấm dứt hợp đồng hợp tác đầu tư và phải hoàn trả khoản nhận góp vốn vào dự án này từ Gió Hát. Đến ngày 30/6/2023, hai bên vẫn trong quá trình làm việc để xác định các nghĩa vụ tài chính liên quan.

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

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

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

(i) 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.

(ii) Phản ánh khoản phải trả Ngân hàng TMCP Quốc Dân (“NCB”) về chi phí lãi vay trong hạn của khoản nợ gốc 444.988.280.000 đồng theo Biên bản làm việc giữa NCB và OGC ngày 12/12/2017. Khoản phải trả này có thời hạn trả nợ đến hết ngày 31/12/2027. Công ty đã sử dụng 3.987.517 cổ phần Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (Công ty con của Công ty) để làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ khoản chi phí lãi vay này. Số dư lãi vay phải trả tại thời điểm 30/6/2023 là 29.393.653.218 đồng, trong đó số dư lãi vay tới hạn trả là: 5.000.000.000 đồng.

Đơn vị tính: VND

**22. Doanh thu chưa thực hiện**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>5.865.776.568</b>	<b>8.846.504.114</b>
- Doanh thu cho thuê mặt bằng	5.865.776.568	8.846.504.114
<b>b. Dài hạn</b>	<b>205.730.455.438</b>	<b>208.603.399.206</b>
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Wincommerce	196.715.110.059	199.477.067.613
- Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh	4.323.308.287	4.379.699.263
- Công ty TNHH thiết bị Y tế Sơn Dương	4.692.037.092	4.746.632.330
<b>Cộng</b>	<b>211.596.232.006</b>	<b>217.449.903.320</b>

**23. Dự phòng phải trả**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>394.426.248</b>	<b>4.303.000.000</b>
- Dự phòng trợ cấp thôi việc	394.426.248	-
- Dự phòng quỹ tiền lương	-	4.303.000.000
<b>b. Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>394.426.248</b>	<b>4.303.000.000</b>

**24. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>		
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	340.267.633	183.000.675
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>340.267.633</b>	<b>183.000.675</b>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>		
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	40.110.790.985	63.213.756.793
<b>- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>40.110.790.985</b>	<b>63.213.756.793</b>



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

Đơn vị tính: VND

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

Vốn góp của chủ sở hữu	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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng	
Số dư đầu năm trước	3.000.000.000.000	6.269.828.101	(10.000)	110.830.404.280	14.345.072.839	(2.726.416.102.714)	608.920.708.995	1.013.949.901.501
Lãi/(Lỗ) trong năm	-	-	-	-	-	40.438.624.275	18.625.074.315	59.063.698.590
Tăng khác	-	-	-	-	-	246.442.370	212.368.602	458.810.972
Tăng quỹ đầu tư phát triển tại Công ty con do thay đổi tỷ lệ sở hữu	-	-	-	19.496.692	-	-	-	19.496.692
Giảm khác	-	-	-	-	-	(991.434.589)	(674.651.597)	(1.666.086.186)
Giảm do mua thêm cổ phần tại Công ty con	-	-	-	-	-	(3.985.093.601)	(4.335.906.399)	(8.321.000.000)
Phân phối lợi nhuận tại Công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm trước	3.000.000.000.000	6.269.828.101	(10.000)	110.849.900.972	14.345.072.839	(2.690.707.564.259)	622.747.593.916	1.063.504.821.569
Lãi/(Lỗ) trong kỳ	-	-	-	-	-	31.603.678.917	12.501.787.138	44.105.466.055
Tăng do thanh lý công ty con tại OCH	-	-	-	-	-	-	1.402.823.380	1.402.823.380
Giảm vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	-
Phân phối lợi nhuận tại các công ty	-	-	-	-	-	(1.668.891.874)	(962.874.638)	(2.631.766.512)
Tăng/ Giảm khác	-	-	-	-	-	(1.355.722.962)	1.222.418.460	(133.304.502)
Số dư cuối kỳ	3.000.000.000.000	6.269.828.101	(10.000)	110.849.900.972	14.345.072.839	(2.662.128.500.178)	636.911.748.256	1.106.248.039.990

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

Đơn vị tính: VND

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

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

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

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
- Vốn góp của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

**d. Cổ phiếu**

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

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

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

**a. Tài sản đi thuê ngoài**

**Tại Công ty mẹ**

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

**Tại Công ty Cổ phần Tân Việt**

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

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

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

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

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

---

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

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

### **Tại Công ty Cổ phần Bánh Givral**

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

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

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

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

### **Tại Công ty Cổ phần Viptour Togi**

Công ty ký Hợp đồng thuê đất với UBND Thành phố Hà Nội theo Quyết định số 3270/QĐ-UBND ngày 22/05/2013 để thuê đất tại số 10 Trần Vũ, phường Quán Thánh, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Thời gian thuê 50 năm kể từ ngày 26/03/2009. Hình thức thuê đất trả tiền một lần cho toàn bộ thời gian thuê. Tuy nhiên, đến thời điểm 30/6/2023, Công ty vẫn chưa thực hiện thanh toán hết tiền thuê đất cho cơ quan Nhà nước.

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

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

#### **b. Tài sản thuê ngoài**

Chi tiết xem tại Thuyết minh số V.14.

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

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

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

				<i>Đơn vị tính: VND</i>	
Tên đối tượng	Năm xử lý	Số cuối kỳ	Số đầu năm		
<b>Tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương</b>		<b>2.579.408.629.567</b>	<b>2.579.408.629.567</b>		
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		<b>1.154.283.169.169</b>	<b>1.154.283.169.169</b>		
Công ty CP TM & Đầu tư Mạnh Hà	2021	480.782.169.169	480.782.169.169		
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	2021	380.500.000.000	380.500.000.000		
Công ty TNHH Gió Hát	2021	199.001.000.000	199.001.000.000		
Công ty CP Bảo Linh	2021	75.000.000.000	75.000.000.000		
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phú Nguyên	2021	19.000.000.000	19.000.000.000		
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		<b>81.733.555.661</b>	<b>81.733.555.661</b>		
Công ty CP Robot Tosy	2021	28.283.010.000	28.283.010.000		
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	2021	20.635.963.722	20.635.963.722		
Công ty TNHH TMDV & SX Phi Kha Miền Bắc	2021	5.344.267.999	5.344.267.999		
Công ty CP Vinafacade	2021	5.522.659.768	5.522.659.768		
Công ty CP Đầu tư Văn Phú Building	2021	5.707.549.314	5.707.549.314		
Công ty TNHH Vật Tư Kim Khí Hưng Yên	2021	5.096.125.835	5.096.125.835		
Công ty CP Truyền thông TV Shopping	2021	2.337.931.029	2.337.931.029		
Công ty CP Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương	2021	3.492.500.351	3.492.500.351		
Nguyễn Thị Tuyết	2021	2.500.000.000	2.500.000.000		
Các đối tượng khác	2021	2.813.547.643	2.813.547.643		
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>		<b>913.723.089.585</b>	<b>913.723.089.585</b>		
Công ty CP Bình Dương Xanh	2021	270.150.000.000	270.150.000.000		
Công ty TNHH VNT	2021	181.971.117.854	181.971.117.854		
Công ty TNHH Phát triển TM và Đầu tư Việt Nam	2021	56.768.170.073	56.768.170.073		
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	2021	58.929.396.402	58.929.396.402		
Công ty CP TM & Đầu tư Mạnh Hà	2021	40.928.235.832	40.928.235.832		
Công ty TNHH Gió Hát	2021	22.866.062.385	22.866.062.385		
Công ty CP Bảo Linh	2021	7.236.369.444	7.236.369.444		
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phú Nguyên	2021	7.085.149.998	7.085.149.998		
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Thương mại BMC Hà Nội	2021	28.002.299.999	28.002.299.999		
Dự án 317 Trường Chinh	2021	904.349.500	904.349.500		
Công ty CP Đầu Tư Lam Hồng	2021	35.515.056.108	35.515.056.108		
Dự án 25 Trần Khánh Dư	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		

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

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

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

Tên đối tượng	Năm xử lý	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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
<b>Tài sản thiếu chờ xử lý</b>		<b>3.508.248.253</b>	<b>3.508.248.253</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		<b>168.146.568.334</b>	<b>168.146.568.334</b>
Công ty CP Đầu tư Thành An	2021	144.000.000.000	144.000.000.000
Công ty Luật TNHH Key Việt Nam	2021	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Topcare	2021	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty CP TM đầu tư và xây dựng Thành Đông	2021	1.835.234.949	1.835.234.949
Các đối tượng khác	2021	2.311.333.385	2.311.333.385
<b>Trả trước cho người bán dài hạn</b>		<b>258.013.998.565</b>	<b>258.013.998.565</b>
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Thương mại BMC Hà Nội	2021	66.000.000.000	66.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Tư vấn Liên Việt	2021	145.000.000.000	145.000.000.000
Công ty CP BSC Việt Nam	2021	2.146.109.684	2.146.109.684
Công ty CP Đầu tư Phát triển Gia Định	2021	4.850.000.000	4.850.000.000
Công ty CP Đầu tư PVR Hà Nội	2021	40.017.888.881	40.017.888.881
<b>Tại Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long</b>		<b>724.244.431.445</b>	<b>724.244.431.445</b>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng và phải thu khác</b>		<b>51.429.931.445</b>	<b>51.429.931.445</b>
Quách Tuấn Anh	2021	103.800.000	103.800.000
Lê Tiến Ngọc	2021	7.011.231.770	7.011.231.770
Nguyễn Thị Dung	2021	2.165.900.000	2.165.900.000
Hà Văn Thắm	2021	2.148.999.675	2.148.999.675
Công ty CP Đầu tư và Tư vấn Liên Việt	2021	40.000.000.000	40.000.000.000
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>		<b>672.814.500.000</b>	<b>672.814.500.000</b>
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	2021	672.814.500.000	672.814.500.000
<b>Tại Công ty Cổ phần One Capital Hospitality</b>		<b>852.758.969.625</b>	<b>852.758.969.625</b>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>2022</b>	<b>2.047.273.687</b>	<b>2.047.273.687</b>
Công ty Cổ phần Sở giao dịch Hàng hóa Info	2022	471.500.857	471.500.857
Công ty Cổ phần Truyền thông TV shopping	2022	557.377.711	557.377.711

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

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

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

Tên đối tượng	Năm xử lý	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn các đối tượng khác	2022	1.018.395.119	1.018.395.119
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>2022</b>	<b>844.370.612.374</b>	<b>844.370.612.374</b>
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
Phải thu ngắn hạn các đối tượng khác	2022	244.000.000	244.000.000
<b>Phải thu dài hạn khác</b>	<b>2022</b>	<b>6.255.083.564</b>	<b>6.255.083.564</b>
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
Đặng Minh Lệ	2022	196.828.000	196.828.000
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>2022</b>	<b>86.000.000</b>	<b>86.000.000</b>
<b>Cộng</b>		<b>4.156.412.030.637</b>	<b>4.156.412.030.637</b>

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ***Đơn vị tính: VND***01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
- Doanh thu bán hàng	7.458.971.041	16.149.774.184
- Doanh thu bán thành phẩm	223.212.666.219	207.862.189.246
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	52.963.292.802	29.914.140.081
- Doanh thu kinh Doanh bất động sản	-	5.000.000.000
- Doanh thu hoạt động khác	-	550.519.003
<b>Cộng</b>	<b>283.634.930.062</b>	<b>259.476.622.514</b>

**02. Các khoản giảm trừ doanh thu**

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
- Chiết khấu thương mại	2.317.151.336	2.740.090.384
- Giảm giá hàng bán	88.396.142	15.152.262
- Hàng bán bị trả lại	8.889.092	3.562.878
<b>Cộng</b>	<b>2.414.436.570</b>	<b>2.758.805.524</b>

**03. Giá vốn hàng bán**

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	6.078.712.516	15.297.936.452
- Giá vốn của thành phẩm đã bán	139.964.054.626	136.973.243.142
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	47.558.703.769	40.871.391.726
- Giá vốn hoạt động khác	-	580.318.396
- Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(4.854.367.562)
<b>Cộng</b>	<b>193.601.470.911</b>	<b>188.868.522.154</b>

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

*Đơn vị tính: VND*

**04. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023</b>	<b>Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022</b>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	18.113.844.376	4.418.588.460
- Lãi thanh lý các khoản đầu tư tài chính	23.635.019.578	5.386.925.646
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	596.427.975	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá	29.068.388	-
<b>Cộng</b>	<b>42.374.360.317</b>	<b>9.805.514.106</b>

**05. Chi phí tài chính**

	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023</b>	<b>Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022</b>
- Lãi tiền vay	8.769.492.809	7.036.307.314
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	1.867.616.988
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	28.295.994	-
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(764.400.000)	9.862.720.322
- Chi phí tài chính khác	793.283.484	654.582
<b>Cộng</b>	<b>8.826.672.287</b>	<b>18.767.299.206</b>

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

	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023</b>	<b>Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	6.593.364.121	3.767.184.650
<b>Cộng</b>	<b>6.593.364.121</b>	<b>3.767.184.650</b>

**07. Thu nhập khác**

	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023</b>	<b>Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022</b>
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	41.874.654	-
- Lãi do chênh lệch kiểm kê	132.228.075	-
- Các khoản khác	116.879.473	857.281.567
<b>Cộng</b>	<b>290.982.202</b>	<b>857.281.567</b>

**08. Chi phí khác**

	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023</b>	<b>Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022</b>
- Lỗ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	1.306.787.539
- Các khoản phạt chậm nộp tiền thuê đất (tại Công ty Cổ phần Viptour-Togi)	5.134.256.629	5.244.506.629
- Các khoản khác	1.288.272.931	1.386.165.925
<b>Cộng</b>	<b>6.422.529.560</b>	<b>7.937.460.093</b>

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

Đơn vị tính: VND

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

	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023</b>	<b>Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022</b>
<b>a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh</b>	<b>49.964.288.932</b>	<b>69.455.948.182</b>
- Chi phí nhân viên quản lý	27.020.005.177	24.199.251.443
- Chi phí lợi thế thương mại phân bổ	5.364.554.292	12.964.496.739
- Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	313.295.379	297.576.242
- Chi phí khấu hao TSCĐ	2.343.168.004	513.748.124
- Thuế, phí và lệ phí	5.396.171.262	8.521.205.119
- Trích/ Hoàn nhập dự phòng	(3.691.123.752)	1.693.500.145
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.389.089.175	7.025.052.816
- Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	2.829.129.395	14.241.117.554
<b>b. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh</b>	<b>43.489.692.998</b>	<b>35.659.812.684</b>
- Chi phí nhân viên	18.888.785.323	16.703.871.832
- Chi phí nguyên vật liệu, đồ dùng	5.286.239.779	4.592.481.810
- Chi phí khấu hao TSCĐ	495.914.848	364.908.842
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.527.654.746	6.571.545.958
- Chi phí khác bằng tiền	3.291.098.302	7.427.004.242
<b>Cộng</b>	<b>93.453.981.930</b>	<b>105.115.760.866</b>

**10. Chi phí thuế TNDN hiện hành**

	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023</b>	<b>Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022</b>
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	6.529.043.748	8.752.665.192
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	776.018.028	-
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>7.305.061.776</b>	<b>8.752.665.192</b>

**11. Chi phí thuế TNDN hoãn lại**

	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023</b>	<b>Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022</b>
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(23.719.685.282)	-
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(162.778.226)	-
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	646.481.121	5.511.268
<b>- Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>(23.235.982.387)</b>	<b>5.511.268</b>



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

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

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

Đơn vị tính: VND

**12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
- Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN của cổ đông	31.603.678.917	(33.531.244.318)
- Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	31.603.678.917	(33.531.244.318)
- Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	834.445.937
- 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>105</b>	<b>(115)</b>

**13. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
- Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN của cổ đông	31.603.678.917	(33.531.244.318)
- Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	31.603.678.917	(33.531.244.318)
- Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	834.445.937
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	299.999.999	299.999.999
- Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>105</b>	<b>(115)</b>

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

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023
- Chi phí lợi thế TM phân bổ	5.364.554.292
- Chi phí nguyên vật liệu	84.039.380.911
- Chi phí nhân công	108.910.747.147
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	21.048.188.372
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	50.233.696.199
- Chi phí khác bằng tiền	27.820.665.260
- Chi phí dự phòng	(4.085.550.000)
<b>Cộng</b>	<b>293.331.682.181</b>

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

Không có thông tin.

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****01. Các khoản cam kết bảo lãnh**

Hiện tại, dự án Khách sạn Sài Gòn Airport tại quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh đang được thế chấp để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty TNHH Pegasus Thăng Long (chi tiết tại Thuyết minh số V09).

**02. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 30 tháng 6 năm 2023 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****03. Giao dịch với các bên liên quan*****Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan***

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

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

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Đơn vị tính: VND Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
Tiền lương	840.245.233	909.285.700
Thù lao	480.000.000	1.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.320.245.233</b>	<b>1.909.285.700</b>

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

Chi tiết thu nhập các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong 06 tháng đầu năm 2023:

Họ và tên	Chức vụ	Tiền lương, thưởng	Thù lao	Tổng thu nhập
Bà Lê Thị Việt Nga	Chủ tịch	-	120.000.000	120.000.000
Bà Phạm Thị Hồng Nhung	Ủy viên Kiêm Tổng Giám đốc	575.440.942	60.000.000	635.440.942
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Ủy viên	-	60.000.000	60.000.000
Bà Trần Thị Ngọc Bích	Ủy viên	-	60.000.000	60.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Hường	Ủy viên	-	60.000.000	60.000.000
Bà Trần Thị Trang	Trưởng BKS	-	60.000.000	60.000.000
Bà Trịnh Thị Trang	Thành viên BKS	-	30.000.000	30.000.000
Ông Phạm Trung Hiếu	Thành viên BKS	-	30.000.000	30.000.000
Ông Vũ Xuân Dương	Kế toán trưởng	264.804.291	-	264.804.291
<b>Cộng</b>		<b>840.245.233</b>	<b>480.000.000</b>	<b>1.320.245.233</b>

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty không còn số dư công nợ với các bên liên quan khác.

**04. Báo cáo bộ phận**

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh. Báo cáo bộ phận thứ yếu theo khu vực địa lý.

***Lĩnh vực kinh doanh:***

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

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

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

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

	Bán hàng hóa, thành phẩm	Dịch vụ	Bất động sản	Hoạt động khác	Loại trừ	Cộng
<b>Từ ngày 01/01/2023 đến 30/6/2023</b>						
- Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	228.257.200.690	52.963.292.802	-	33.702.749.328	-	314.923.242.820
- Chi phí phân bổ	193.806.820.396	80.364.195.137	1.170.913.189	5.275.221.297	-	280.617.150.018
- Lợi nhuận từ hoạt động KD	34.450.380.294	(27.400.902.335)	(1.170.913.189)	28.427.528.031	-	34.306.092.802
- Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và tài sản dài hạn	7.516.889.413	1.170.188.721	-	-	-	8.687.078.134
- Tổng chi phí khấu hao TSCĐ và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	10.933.390.844	21.225.963.421	-	-	-	32.159.354.265
<b>Số dư tại ngày 30/6/2023</b>						
- Tài sản thực tiếp của bộ phận	856.723.277.121	1.113.866.349.958	586.536.650.604	311.226.449.646	(491.569.739.823)	2.376.782.987.506
- Tài sản không phân bổ						626.887.852.931
<b>Tổng tài sản</b>	<b>856.723.277.121</b>	<b>1.113.866.349.958</b>	<b>586.536.650.604</b>	<b>311.226.449.646</b>	<b>(491.569.739.823)</b>	<b>3.003.670.840.437</b>
- Nợ phải trả bộ phận	268.238.547.472	1.040.525.662.794	1.028.734.260.872	37.044.444.256	(523.469.165.376)	1.851.073.750.018
- Nợ phải trả không phân bổ						46.349.050.429
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>268.238.547.472</b>	<b>1.040.525.662.794</b>	<b>1.028.734.260.872</b>	<b>37.044.444.256</b>	<b>(523.469.165.376)</b>	<b>1.897.422.800.447</b>

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

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

Đơn vị tính: VND

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

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối kỳ	Dự phòng	Số đầu năm	Số đầu năm
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	502.108.710.255	-	734.575.768.905	734.575.768.905
Phải thu về cho vay	6.000.000.000	(6.000.000.000)	7.400.000.000	(*)
Phải thu khách hàng và phải thu khác	292.684.462.680	(127.260.547.278)	230.944.688.857	(*)
Đầu tư tài chính ngắn hạn	146.194.539.135	(13.279.245.892)	35.087.134.092	129.343.775.043
Đầu tư tài chính dài hạn	18.423.700.000	(13.571.266.373)	41.203.700.000	(*)
<b>Cộng</b>	<b>965.411.412.070</b>	<b>(160.111.059.543)</b>	<b>1.049.211.291.854</b>	<b>(141.833.582.221)</b>

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả cho người bán	30.058.772.979	42.063.749.395	(*)	(*)
Vay và nợ	159.468.089.090	151.231.166.911	(*)	(*)
Chi phí phải trả	137.852.389.399	141.660.445.556	(*)	(*)
Các khoản phải trả khác	399.409.391.791	356.448.222.908	(*)	(*)
<b>Cộng</b>	<b>726.788.643.259</b>	<b>691.403.584.770</b>		

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

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

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****06. Tài sản đảm bảo**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty đã sử dụng một số cổ phiếu do Công ty nắm giữ đi cầm cố, đồng thời nhận cầm cố cổ phiếu từ công ty khác như sau:

	<b>30/6/2023</b>
	<b>Số lượng cổ phiếu</b>
<b>Cầm cố cổ phiếu của OCH tại:</b>	
Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng <sup>(1)</sup>	7.000.000
Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh <sup>(2)</sup>	8.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc Dân <sup>(3)</sup>	3.987.517
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam <sup>(4)</sup>	19.339.902
<b>Tổng</b>	<b>38.327.419</b>
<b>Nhận cầm cố cổ phiếu:</b>	
Công ty Cổ phần Tài chính và Đầu tư Gia Phát <sup>(5)</sup>	27.000.000
Công ty Cổ phần Tài chính Phúc Thịnh <sup>(6)</sup>	2.900.000
Công ty Cổ phần Dược phẩm Trung ương 2 <sup>(6)</sup>	2.550.000
<b>Tổng</b>	<b>32.450.000</b>

<sup>(1)</sup> Công ty đã sử dụng 7 triệu cổ phiếu OCH thuộc sở hữu của Công ty để đảm bảo cho hợp đồng vay ngắn hạn giữa Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng và Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương - Chi nhánh Hà Nội liên quan đến khoản tiền nhận góp vốn từ Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng để cùng thực hiện Dự án “Xây dựng công viên hồ điều hòa thuộc khu đô thị Tây Nam Hà Nội” (Chi tiết tại Thuyết minh số V.21).

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

<sup>(3)</sup> Công ty sử dụng 3.987.517 cổ phiếu OCH thuộc sở hữu của Công ty để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ khoản lãi vay còn lại chưa thanh toán cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân (Chi tiết tại thuyết minh số V.21)

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

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

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

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

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****07. Rủi ro tín dụng**

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

***Phải thu khách hàng***

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

***Tiền gửi ngân hàng***

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

**08. Rủi ro thanh khoản**

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

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<b>Từ 1 năm trở xuống</b>	<b>Trên 1 năm đến 5 năm</b>	<b>Trên 5 năm</b>	<b>Cộng</b>
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>				
Phải trả cho người bán	26.415.497.845	3.643.275.134	-	30.058.772.979
Vay và nợ	28.036.922.179	7.200.000.000	124.231.166.911	159.468.089.090
Chi phí phải trả	137.852.389.399	-	-	137.852.389.399
Các khoản phải trả khác	192.775.703.392	28.118.653.218	178.515.035.181	399.409.391.791
<b>Cộng</b>	<b>385.080.512.815</b>	<b>38.961.928.352</b>	<b>302.746.202.092</b>	<b>726.788.643.259</b>
<b>Tại ngày đầu năm</b>				
Phải trả cho người bán	38.140.820.441	3.922.928.954	-	42.063.749.395
Vay và nợ	18.900.000.000	7.200.000.000	125.131.166.911	151.231.166.911
Chi phí phải trả	141.660.445.556	-	-	141.660.445.556
Các khoản phải trả khác	186.515.758.235	32.193.653.218	137.738.811.455	356.448.222.908
<b>Cộng</b>	<b>385.217.024.232</b>	<b>43.316.582.172</b>	<b>262.869.978.366</b>	<b>691.403.584.770</b>

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

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

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****09. Rủi ro thị trường**

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

**Rủi ro lãi suất**

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

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

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

**Rủi ro về giá khác**

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

**10. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Bảng cân đối kế toán cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 đã được kiểm toán/ soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam. Trong đó chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu, lãi suy giảm trên cổ phiếu đã được trình bày lại do ảnh hưởng của việc trích quỹ Khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế năm 2022 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 06 năm 2023, cụ thể:

STT	Nội dung	Số liệu đã trình bày trên BCTC cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến 30/6/2022	Số liệu trình bày lại trên BCTC cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến 30/6/2023
1	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(112)	(115)
2	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	(112)	(115)

**11. Thông tin về hoạt động liên tục**

Trong kỳ kế toán, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

Người lập biểu



Nguyễn Thị Na

Kế toán trưởng



Vũ Xuân Dương

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2023

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Hồng Nhung