

CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

Số: 11/2024/CBTT-OGC

Hà Nội, ngày 30 tháng 1 năm 2024

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương

Mã chứng khoán: OGC

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

Điện thoại: 024. 37727252

Fax: 024. 37727073

Người thực hiện công bố thông tin: **Phạm Hùng Việt**

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

Điện thoại (di động, cơ quan, nhà riêng): 0398 618 018

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 quý IV năm 2023.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 30/01/2024 tại đường dẫn: http://oceangroup.vn/?page_id=55.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu

Người thực hiện công bố thông tin



Phạm Hùng Việt

Tài liệu đính kèm: Báo cáo tài chính quý IV năm 2023.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	2 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	5 - 6
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	7 – 25

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mẫu số B01a-DN/HN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023 Trình bày lại
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.119.241.446.412	1.309.105.460.491
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	227.951.313.504	734.575.768.905
1. Tiền	111		60.198.469.684	61.438.200.446
2. Các khoản tương đương tiền	112		167.752.843.820	673.137.568.459
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		465.611.780.230	21.043.488.200
1. Chứng khoán kinh doanh	121	6	21.755.664.092	21.755.664.092
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(15.476.895.892)	(14.043.645.892)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	459.333.012.030	13.331.470.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		233.770.627.269	347.591.871.584
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	21.408.620.647	62.931.960.258
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	164.366.398.723	198.223.834.820
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	6.000.000.000	7.400.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	173.265.568.477	225.458.080.219
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(133.058.725.681)	(150.421.082.404)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		1.788.765.103	3.999.078.691
IV. Hàng tồn kho	140	11	164.163.952.331	177.564.624.375
1. Hàng tồn kho	141		266.417.179.104	279.835.391.496
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(102.253.226.773)	(102.270.767.121)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		27.743.773.078	28.329.707.427
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		3.191.364.621	3.972.820.016
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		15.167.580.641	14.713.105.580
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà	153		9.384.827.816	9.643.781.831
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.795.357.719.795	1.677.808.055.411
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		213.453.121.063	156.221.611.776
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	8	43.348.188.375	222.821.738.555
2. Phải thu dài hạn khác	216	10	255.099.381.950	3.802.680.423
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(84.994.449.262)	(70.402.807.202)
II. Tài sản cố định	220		512.672.371.094	671.382.131.034
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	454.592.094.554	611.866.637.899
- Nguyên giá	222		827.626.391.146	1.002.197.783.017
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(373.034.296.592)	(390.331.145.118)
2. Tài sản cố định vô hình	227		58.080.276.540	59.515.493.135
- Nguyên giá	228		75.452.223.786	74.835.066.231
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(17.371.947.246)	(15.319.573.096)
III. Bất động sản đầu tư	230		22.383.906.237	23.589.099.921
1. Nguyên giá	231		36.155.810.460	36.155.810.460
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(13.771.904.223)	(12.566.710.539)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		285.557.808.163	281.081.874.947
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	285.557.808.163	281.081.874.947
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250		2.259.833.538.864	156.980.177.044
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	6	2.257.026.105.237	152.127.743.417
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	6	18.423.700.000	41.203.700.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(15.616.266.373)	(36.351.266.373)
V. Tài sản dài hạn khác	260		501.456.974.374	388.553.160.689
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	14	462.671.970.492	336.540.593.677
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		407.547.920	183.000.675
3. Lợi thế thương mại	269	15	38.377.455.962	51.829.566.337
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		4.914.599.166.207	2.986.913.515.902

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mẫu số B01a-DN/HN

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023 Trình bày lại
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		3.335.388.855.921	1.887.293.172.111
I. Nợ ngắn hạn	310		866.211.040.440	758.672.094.582
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		23.334.933.881	38.140.820.441
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	19.248.603.931	43.592.589.175
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	225.410.858.380	208.584.584.299
4. Phải trả người lao động	314		14.405.183.077	11.893.885.512
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	136.108.640.198	141.660.445.556
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	19	5.775.498.795	8.846.504.114
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	259.873.578.565	278.696.395.809
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	161.288.028.779	18.900.000.000
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		11.656.702.594	4.303.000.000
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		9.109.012.240	4.053.869.676
II. Nợ dài hạn	330		2.469.177.815.481	1.128.621.077.529
1. Phải trả người bán dài hạn	331		3.363.621.314	3.922.928.954
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	19	202.857.730.784	208.603.399.206
3. Phải trả dài hạn khác	337	20	711.744.786.061	720.549.825.665
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	1.511.331.166.911	132.331.166.911
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		39.880.510.411	63.213.756.793
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.579.210.310.286	1.099.620.343.791
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	1.579.210.310.286	1.099.620.343.791
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
- Cổ phiếu cổ đông có quyền biểu quyết	411a		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		6.269.828.101	6.269.828.101
3. Cổ phiếu quỹ	415		(10.000)	(10.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		107.870.233.330	110.849.900.972
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		14.345.072.839	14.345.072.839
6. Lỗ lũy kế sau thuế chưa phân phối	421		(2.554.357.625.645)	(2.656.756.452.297)
- Lợi nhuận chưa phân phối / Lỗ lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(2.659.818.672.303)	(2.697.195.076.572)
- Lợi nhuận chưa phân phối / Lỗ lũy kế kỳ này	421b		105.461.046.658	40.438.624.275
7. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		1.005.082.811.661	624.912.004.176
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		4.914.599.166.207	2.986.913.515.902



Người lập
Nguyễn Thị Na



Kế toán trưởng
Vũ Xuân Dương



Tổng Giám đốc
Phạm Hùng Việt

Ngày 30 tháng 01 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG
Số 4 Láng Hạ, Phường Thành Công,
Quận Ba Đình, TP Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 10 năm 2023
đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

Mẫu số B02a-DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV/2023	Quý IV/2022	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
					Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		136.203.781.643	165.782.566.797	999.181.971.284	1.017.555.451.758
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		1.971.691.090	1.707.779.712	14.490.636.911	6.493.211.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	23	134.232.090.553	164.074.787.085	984.691.334.373	1.011.062.240.758
4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	11	24	96.177.425.236	110.144.627.688	528.384.875.754	535.803.024.856
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		38.054.665.317	53.930.159.397	456.306.458.619	475.259.215.902
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	5.657.916.274	5.962.390.962	53.120.623.940	20.017.667.468
7. Chi phí tài chính	22	26	8.003.779.180	2.440.924.774	24.179.433.674	25.123.969.386
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		7.514.267.113	3.836.442.225	20.623.849.889	14.530.485.336
8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		7.627.741.817	2.567.135.721	19.898.361.821	9.684.991.669
9. Chi phí bán hàng	25		25.498.522.495	23.291.355.583	171.781.868.242	173.416.145.500
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		44.350.631.467	42.651.617.049	148.661.700.690	180.887.304.952
11. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(26.512.609.734)	(5.924.211.326)	184.702.441.774	125.534.455.201
(30 = 20+(21-22+24)-(25+26))						
12. Thu nhập khác	31		11.038.203.517	2.481.678.052	11.584.069.219	3.388.993.713
13. Chi phí khác	32		6.752.398.505	3.098.984.490	16.616.693.629	14.990.510.425
14. (Lỗ)/Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		4.285.805.012	(617.306.438)	(5.032.624.410)	(11.601.516.712)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(22.226.804.722)	(6.541.517.764)	179.669.817.364	113.932.938.489
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		(8.142.145.945)	2.377.077.415	40.009.689.526	54.953.338.071
17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	52		(454.823.622)	(89.609.440)	(23.557.793.626)	(84.098.172)
18. (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		(13.629.835.155)	(8.828.985.739)	163.217.921.464	59.063.698.590
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		(920.453.837)	(1.642.182.441)	105.461.046.658	40.438.624.275
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(12.709.381.318)	(7.186.803.298)	57.756.874.806	18.625.074.315
21. (Lỗ)/Lợi nhuận cơ bản trên cổ phiếu	70	(3)	(3)	(5)	352	135



Người lập
Nguyễn Thị Na
Ngày 30 tháng 01 năm 2024

Kế toán trưởng
Vũ Xuân Dương

Tổng Giám đốc
Phạm Hùng Việt

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

Mẫu số B03a-DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
		Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	01	179.669.817.364	113.932.938.489
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	53.719.964.236	72.083.177.207
Các khoản dự phòng	03	718.602.603	29.279.099.604
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại	04	-	70.965.475
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(53.091.555.552)	(22.216.996.193)
Chi phí lãi vay	06	20.631.084.833	14.530.485.336
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	201.647.913.484	207.679.669.918
Thay đổi các khoản phải thu	09	43.818.082.176	108.164.783.174
Thay đổi hàng tồn kho	10	13.418.212.392	22.539.534.527
Thay đổi các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(93.122.647.147)	26.970.053.564
Thay đổi chi phí trả trước	12	16.059.780.475	486.614.191
Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	67.018.349.064
Tiền lãi vay đã trả	14	(7.121.669.152)	(19.161.447.966)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(23.440.453.436)	(40.763.759.084)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	4.585.899.208	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	(2.537.844.536)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	155.845.118.000	370.395.952.852
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(17.827.720.514)	(17.738.753.086)
2. Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	1.364.954.003	38.518.518
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(953.093.700.000)	(448.797.004.247)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	520.698.457.970	687.695.534.247
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(2.085.000.000.000)	(266.671.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	1.657.453.294	248.750.000.000
7. Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	28.342.953.067	13.423.971.451
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(2.503.857.602.180)	216.701.266.883

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

Mẫu số B03a-DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
		Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của cổ đông	31	320.000.000.000	-
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	1.533.911.411.696	10.937.386.411
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(12.523.382.917)	(33.007.807.529)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	1.841.388.028.779	(22.070.421.118)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(506.624.455.401)	565.026.798.617
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	734.575.768.905	169.612.735.102
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	(63.764.814)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	227.951.313.504	734.575.768.905

Người lập
Nguyễn Thị Na

Kế toán trưởng
Vũ Xuân Dương

Tổng Giám đốc
Phạm Hùng Việt

Ngày 30 tháng 01 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0103017634 ngày 31 tháng 5 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 20 số 0102278484 ngày 12 tháng 1 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp với số vốn điều lệ là 3.000.000.000.000 đồng. Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là OGC.

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

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

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các Công ty con tại ngày 31/12/2023 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%	Sân 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 DƯƠNGSố 4 Láng Hạ, Phường Thành Công,
Quận Ba Đình, Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 10 năm 2023
đến ngày 31 tháng 12 năm 2023**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09a-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

Công ty Cổ phần One Capital Hospitality có các Công ty con tại ngày 31/12/2023 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích trực tiếp 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 Tân Việt	Nha Trang	51,42%	51,42%	51,42%	Kinh doanh khách sạn
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Hồ Chí Minh	50,77%	50,77%	99,99%	Sản xuất, kinh doanh các loại bánh
Công ty Cổ phần Viptour – Togi	Hà Nội	86,13%	86,13%	79,26%	Đầu tư, thực hiện dự án
Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang	Nha Trang	100%	100%	100%	Kinh doanh khách sạn
Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiền	Hà Nội	99,83%	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	50,77%	50,77%	99,00%	Cho thuê nhà xưởng khu công nghiệp
Quỹ Đầu tư cơ hội đặc biệt Leadvisors	Hà Nội	99,51%	100%	100%	Quỹ đầu tư vào cổ phiếu và trái phiếu
Công ty Cổ phần Kem Tín Phát	Hà Nội	99,87%	99,87%	0%	Sản xuất, Kinh doanh các sản phẩm từ Sữa
Công ty TNHH Thực phẩm sạch JP	Hà Nội	100%	100%	0%	Sản xuất, kinh doanh thực phẩm

(**) Các công ty đã dừng hoạt động và không có hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ. Ngày 16/8/2019, HĐQT Công ty đã có nghị quyết thông qua chủ trương giải thể và giao cho người đại diện phần vốn tại các Công ty này thực hiện đề xuất các phương án giải thể tới các Chủ sở hữu/Cổ đông theo đúng trình tự và quy định của Pháp luật.

Danh sách các Công ty liên kết tại ngày 31/12/2023 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 Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Bắc Giang	21,00%	21,00%	21,00%	Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ
Công ty Cổ Phần IDS Equity Holdings	Hà Nội	8,47%	30%	-	Đầu tư Tài chính, Bất động sản

Ngày 16/9/2019, HĐQT Công ty đã có Nghị quyết thông qua chủ trương thoái toàn bộ vốn đầu tư của OGC tại Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang.

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

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

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng: Việt Nam đồng.

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

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

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

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

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

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

Lợi thế thương mại

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

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

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

Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

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

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

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

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

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

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

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập trên cơ sở đánh giá của Ban Tổng Giám đốc tại từng thời điểm về khả năng thu hồi của các khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

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

Hàng tồn kho

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

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

Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

Bất động sản đầu tư

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

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư. Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước dài hạn

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

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

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

Ghi nhận doanh thu

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

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

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

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

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

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

Chi phí đi vay

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

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

Thuế

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.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt và tiền gửi ngân hàng	60.198.469.684	61.438.200.446
- Tiền mặt	14.442.860.749	3.538.021.285
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	45.689.745.363	57.898.130.966
- Tiền đang chuyển	65.863.572	2.048.195
Các khoản tương đương tiền	167.752.843.820	673.137.568.459
	227.951.313.504	734.575.768.905

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a. Chứng khoán kinh doanh	21.755.664.092	21.755.664.092
Công ty Cổ phần đầu tư PVR Hà Nội	18.184.066.533	18.184.066.533
Công ty Cổ phần Fafilm thành phố Hồ Chí Minh	3.571.425.000	3.571.425.000
Đầu tư chứng khoán khác	172.559	172.559
b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	459.333.012.030	13.331.470.000
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng	459.333.012.030	13.331.470.000
c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	18.423.700.000	41.203.700.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	4.423.700.000	4.423.700.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	12.000.000.000	22.000.000.000
Công ty Cổ phần Truyền thông TVShopping	-	11.250.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	2.000.000.000	2.000.000.000
Đầu tư dài hạn khác	-	1.530.000.000
d. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	172.026.105.237	152.127.743.417
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	172.026.105.237	152.127.743.417
Công ty Cổ Phần IDS Equity Holdings	2.085.000.000.000	-

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Kinh doanh nhà	-	12.015.448.545
Công ty Cổ phần Thương mại Mika	6.647.496.885	6.647.496.885
Các khách hàng khác	14.761.123.762	44.269.014.828
	21.408.620.647	62.931.960.258

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	138.324.122.712	146.613.202.205
Công ty Cổ phần Đầu tư và thương mại Vneco Hà Nội	-	22.476.949.700
Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư-Viptour	18.267.900.000	18.267.900.000
Các đối tượng khác	7.774.376.011	10.865.782.915
	164.366.398.723	198.223.834.820
b. Dài hạn		
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
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	43.284.161.557	43.284.161.557
Các đối tượng khác	64.026.818	64.026.818
	43.348.188.375	222.821.738.555

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty Cổ phần Robot Tosi	6.000.000.000	6.000.000.000
Đối tượng khác	-	1.400.000.000
	6.000.000.000	7.400.000.000

10. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Công ty TNHH VNT	-	72.000.000.000
Phải thu bà Nguyễn Thị Dung	53.200.000.000	58.565.828.037
Phải thu ứng tiền cho các cá nhân tại Công ty Viptour - Togi	46.240.000.000	46.240.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư - IOC	14.663.642.060	14.663.642.060
Phải thu ngắn hạn khác	59.161.926.417	33.988.610.122
	173.265.568.477	225.458.080.219
b. Dài hạn		
Công ty TNHH VNT	150.027.802.500	-
Công ty Cổ phần Licogi 19	57.000.000.000	-
Công ty CP Giày da và may mặc xuất khẩu	44.383.247.680	-
Các đối tượng khác	3.688.331.770	3.802.680.423
	255.099.381.950	3.802.680.423

11. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	24.406.795.424	21.545.958.884
Công cụ, dụng cụ	1.337.344.182	2.856.461.480
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	231.077.996.879	242.435.439.062
Thành phẩm tồn kho	4.357.311.774	4.628.487.570
Hàng hóa	5.237.730.845	8.369.044.500
	266.417.179.104	279.835.391.496
Dự phòng giảm giá Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	(102.253.226.773)	(102.253.226.773)
Dự phòng giảm giá hàng hoá	-	(17.540.348)
	(102.253.226.773)	(102.270.767.121)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)					MẪU SỐ B 09a-DN/HN	
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo						
12.	TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH					
	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2023	717.798.416.438	234.771.375.669	37.859.627.053	1.325.686.850	10.442.677.007	1.002.197.783.017
Mua trong kỳ	819.982.440	11.310.851.700	2.443.153.635	454.255.073	334.948.000	15.363.190.848
Tăng do mua công ty con	2.765.783.909	7.509.927.182	743.666.363	-	-	11.019.377.454
Thanh lý, phân loại lại và giảm khác	-	(5.532.845.935)	(4.523.712.728)	(436.861.221)	62.356.754	(10.431.063.130)
Phân loại lại sang chi phí trả trước dài hạn	(190.522.897.043)	-	-	-	-	(190.522.897.043)
Tại ngày 31/12/2023	530.861.285.744	248.059.308.616	36.522.734.323	1.343.080.702	10.839.981.761	827.626.391.146
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2023	221.684.455.658	133.008.542.920	25.959.536.185	1.098.930.888	8.579.679.467	390.331.145.118
Trích khấu hao trong kỳ	20.974.465.703	12.007.621.959	2.815.264.107	65.508.882	765.590.443	36.628.451.094
Thanh lý, phân loại lại và giảm khác	-	(5.532.845.934)	(4.443.314.655)	(366.509.430)	(7.995.037)	(10.350.665.056)
Phân loại lại sang chi phí trả trước dài hạn	(49.113.195.148)	-	-	-	-	(49.113.195.148)
Tại ngày 31/12/2023	195.153.675.455	142.955.812.743	24.789.603.181	797.930.340	9.337.274.873	373.034.296.592
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2023	496.113.960.780	101.762.832.749	11.900.090.868	226.755.962	1.862.997.540	611.866.637.899
Tại ngày 31/12/2023	335.707.610.289	105.103.495.873	11.733.131.142	545.150.362	1.502.706.888	454.592.094.554

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Starcity Westlake Hanoi	178.659.544.802	171.184.160.168
Dự án Licogi 19	13.786.820.216	13.731.265.507
Nhà máy bánh KCN Tân Phú Trung	74.610.159.635	74.294.974.896
Dự án 25 Trần Khánh Dư	16.468.231.409	16.644.107.909
Các công trình khác	2.033.052.101	5.227.366.467
	285.557.808.163	281.081.874.947

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chi phí thuê dài hạn TTTM tại Làng Quốc tế Thăng Long	143.872.727.881	147.860.918.904
Quyền khai thác 12 căn Biệt thự tại Khách sạn Sunrrise Hội An	139.122.253.449	-
Chi phí thuê dài hạn tại tòa VNT Tower 19 Nguyễn Trãi	72.063.904.565	73.865.508.614
Chi phí thuê dài hạn TTTM Ninh Bình Plaza	42.307.094.746	43.705.694.492
Chi phí thuê đất tại KCN Vsip Bắc Ninh	14.103.104.465	14.529.201.233
Chi phí thuê dài hạn tại Starcity Lê Văn Lương	12.623.517.560	12.968.939.394
Chi phí thuê đất tại KCN Tân Bình	3.820.483.853	3.983.057.633
Chi phí trả trước dài hạn khác	34.758.883.973	39.627.273.407
	462.671.970.492	336.540.593.677

15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tại ngày 01 tháng 01	51.829.566.337	77.787.091.232
Tăng trong năm	381.834.933	-
Phân bổ trong năm	(13.833.945.308)	(25.957.524.895)
Tại ngày kết thúc kỳ kế toán	38.377.455.962	51.829.566.337

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước	14.365.733.510	14.667.005.284
Công ty CP Du lịch Dầu khí Phương Đông	-	13.705.514.600
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	-	6.630.600.000
Các đối tượng khác	4.882.870.421	8.589.469.291
	19.248.603.931	43.592.589.175

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

MÃU SỐ B 09a-DN/HN

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

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	1.420.011.901	1.752.114.309
Thuế thu nhập doanh nghiệp	32.939.693.513	15.939.113.712
Thuế nhà đất	100.461.578.805	111.488.654.880
Thuế thu nhập cá nhân	1.139.304.041	759.191.680
Các loại thuế khác	89.450.270.120	78.645.509.718
	225.410.858.380	208.584.584.299

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Trích trước chi phí công trình Khách sạn Starcity Nha Trang	124.699.261.042	124.699.261.042
Lãi vay phải trả	-	880.400.809
Các khoản trích trước khác	11.409.379.156	16.080.783.705
	136.108.640.198	141.660.445.556

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước cho thuê tài sản	5.775.498.795	8.846.504.114
	5.775.498.795	8.846.504.114
b. Dài hạn		
Cho Công ty CP DVTM Tổng hợp Vincommerce thuê tài sản	193.953.152.530	199.477.067.613
Hợp tác với Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh	4.266.917.312	4.379.699.263
Cho Công ty TNHH Thiết bị y tế Sơn Dương thuê tài sản	4.637.660.942	4.746.632.330
	202.857.730.784	208.603.399.206

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Công ty TNHH Pegasus Thăng Long	116.042.770.800	116.042.770.800
Phải trả phạt do quá hạn hợp đồng	77.099.311.985	113.459.623.428
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	175.000.000	16.577.346.850
Công ty CP BSC Việt Nam	6.131.655.786	6.131.655.786
Các cá nhân mua nợ từ Ngân hàng TM TNHH MTV Đại Dương	32.664.963.636	-
Cổ tức phải trả	4.232.450	4.232.450
Các đối tượng khác	27.755.643.908	26.480.766.495
	259.873.578.565	278.696.395.809
b. Dài hạn		
Công ty CP Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội	220.500.000.000	220.500.000.000
Công ty CP Giáo dục Quốc tế Thần đồng	200.000.000.000	200.000.000.000
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	29.894.176.739	169.932.464.673
Các cá nhân mua nợ từ Ngân hàng TM TNHH MTV Đại Dương	140.326.347.101	-
Công ty TNHH Gió Hát	70.067.483.056	70.067.483.056
Công ty CP Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà	23.373.788.160	23.373.788.160
Các đối tượng khác	27.582.991.005	36.676.089.776
	711.744.786.061	720.549.825.665

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG
Số 4 Láng Hạ, Phường Thành Công,
Quận Ba Đình, Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 10 năm 2023
đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn	161.288.028.779	18.900.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam- CN Khánh Hòa	21.388.028.779	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	100.000.000.000	-
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	-	18.900.000.000
Người mua nợ từ Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	39.900.000.000	-
b) Dài hạn	1.511.331.166.911	132.331.166.911
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	-	132.331.166.911
Người mua nợ từ Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	111.331.166.911	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	1.400.000.000.000	-
	<u>1.672.619.195.690</u>	<u>151.231.166.911</u>

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

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn điều lệ		Vốn khác của chủ sở hữu		Cổ phiếu quỹ		Quỹ đầu tư phát triển		Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/ (Lỗ lũy kế)		Lợi ích cổ đông không kiểm soát		Tổng cộng
	VND		VND		VND		VND		VND		VND		VND		VND
Số dư tại ngày 01/01/2022	3.000.000.000.000		6.269.828.101		(10.000)		110.830.404.280		14.345.072.839		(2.692.464.990.752)		611.085.119.255		1.050.065.423.723
Lãi trong kỳ	-		-		-		-		-		40.438.624.275		18.625.074.315		59.063.698.590
Điều chỉnh do mua thêm cổ phần tại công ty con	-		-		-		-		-		(3.985.093.601)		(4.335.906.399)		(8.321.000.000)
Tặng/giảm khác	-		-		-		19.496.692		-		(744.992.219)		(462.282.995)		(1.187.778.522)
Số dư tại ngày 31/12/2022	3.000.000.000.000		6.269.828.101		(10.000)		110.849.900.972		14.345.072.839		(2.656.756.452.297)		624.912.004.176		1.099.620.343.791
Lợi nhuận trong kỳ	-		-		-		-		-		105.461.046.658		57.756.874.806		163.217.921.464
Phân phối lợi nhuận/Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi tại Công ty và các công ty con	-		-		-		-		-		(3.965.933.562)		(2.801.241.568)		(6.767.175.130)
Giảm do thay đổi vốn chủ sở hữu tại các đơn vị thành viên và tặng/(giảm) khác	-		-		-		(2.979.667.642)		-		903.713.556		325.215.174.247		323.139.220.161
Số dư tại ngày 31/12/2023	3.000.000.000.000		6.269.828.101		(10.000)		107.870.233.330		14.345.072.839		(2.554.357.625.645)		1.005.082.811.661		1.579.210.310.286

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý IV năm 2023	Quý IV năm 2022
	VND	VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán hàng	110.701.063.517	142.263.465.104
Doanh thu cung cấp dịch vụ	23.502.718.126	23.519.101.693
Doanh thu khác	2.000.000.000	-
	136.203.781.643	165.782.566.797
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	1.801.945.677	1.707.779.712
Giảm giá hàng bán	21.355.236	-
Hàng bán bị trả lại	148.390.177	-
	1.971.691.090	1.707.779.712

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý IV năm 2023	Quý IV năm 2022
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã cung cấp	71.745.656.018	76.225.378.399
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	24.076.270.868	31.540.585.847
Giá vốn khác	355.498.350	2.378.663.442
	96.177.425.236	110.144.627.688

25. DOANH THU TÀI CHÍNH

	Quý IV năm 2023	Quý IV năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.577.125.757	4.508.323.580
Lãi chuyển nhượng cổ phần, vốn góp, cổ tức được chia và khác	80.790.517	1.454.067.382
	5.657.916.274	5.962.390.962

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý IV năm 2023	Quý IV năm 2022
	VND	VND
Chi phí lãi vay	7.514.267.113	3.836.442.225
Trích lập / (hoàn nhập) dự phòng các khoản đầu tư	1.687.774.393	1.911.000.000
Chi phí tài chính khác	(1.198.262.326)	(3.306.517.451)
	8.003.779.180	2.440.924.774

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

27. NỢ KHÓ ĐÒI ĐÃ XỬ LÝ

		Đơn vị tính: VND	
		Năm xử lý	
		31/12/2023	01/01/2023
<u>TAI CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG</u>		<u>2.594.677.588.274</u>	<u>2.579.408.629.567</u>
Phải thu về cho vay ngắn hạn		1.154.283.169.169	1.154.283.169.169
Công ty CP TM & Đầu tư Mạnh Hà	2021	480.782.169.169	480.782.169.169
Công ty CP đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	2021	380.500.000.000	380.500.000.000
Công ty TNHH Gió Hát	2021	199.001.000.000	199.001.000.000
Công ty CP Bảo Linh	2021	75.000.000.000	75.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phú Nguyên	2021	19.000.000.000	19.000.000.000
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		81.733.555.661	81.733.555.661
Công ty CP Robot Tosy	2021	28.283.010.000	28.283.010.000
Công ty CP đầu tư và xây dựng Sông Đà	2021	20.635.963.722	20.635.963.722
Công ty TNHH TMDV & SX Phi Kha Miền Bắc	2021	5.344.267.999	5.344.267.999
Công ty CP Vinafacade	2021	5.522.659.768	5.522.659.768
Công ty CP Đầu tư Văn Phú Building	2021	5.707.549.314	5.707.549.314
Công ty TNHH Vật Tư Kim Khí Hưng Yên	2021	5.096.125.835	5.096.125.835
Công ty CP truyền thông TVSHOPPING	2021	2.337.931.029	2.337.931.029
Công ty CP Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương	2021	3.492.500.351	3.492.500.351
Nguyễn Thị Tuyết	2021	2.500.000.000	2.500.000.000
Các đối tượng khác	2021	2.813.547.643	2.813.547.643
Phải thu ngắn hạn khác		920.501.317.758	913.723.089.585
Nguyễn Thị Dung	2023	5.365.828.037	-
Các đối tượng khác	2023	1.412.400.136	-
Công ty CP Bình Dương Xanh	2021	270.150.000.000	270.150.000.000
Công ty TNHH VNT	2021	181.971.117.854	181.971.117.854
Công ty TNHH Phát triển TM và Đầu tư Việt Nam	2021	56.768.170.073	56.768.170.073
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	2021	58.929.396.402	58.929.396.402
Công ty CP TM & Đầu tư Mạnh Hà	2021	40.928.235.832	40.928.235.832
Công ty TNHH Gió Hát	2021	22.866.062.385	22.866.062.385
Công ty CP Bảo Linh	2021	7.236.369.444	7.236.369.444
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phú Nguyên	2021	7.085.149.998	7.085.149.998
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Thương mại BMC Hà Nội	2021	28.002.299.999	28.002.299.999
Đầu tư vào Dự án 317 Trường Chinh của Cty BMC	2021	904.349.500	904.349.500
Công ty CP Đầu Tư Lam Hồng	2021	35.515.056.108	35.515.056.108
ĐA 25 Trần Khánh Dư - Bộ Tư Lệnh Bộ Đội Biên Phòng	2021	2.132.720.000	2.132.720.000
Nguyễn Khoa Điền	2021	45.620.165.000	45.620.165.000
Nguyễn Trịnh Minh Hà	2021	36.000.000.000	36.000.000.000
Đào Thị Diệp Hương	2021	27.470.959.196	27.470.959.196
Nguyễn Thị Xuyên	2021	6.737.500.000	6.737.500.000
Đào Vũ Nguyên	2021	6.095.864.000	6.095.864.000
Trần Thị Thu Hương	2021	2.081.000.000	2.081.000.000
Lê Tiến Ngọc	2021	2.679.720.105	2.679.720.105
Các đối tượng khác	2021	29.533.550.110	29.533.550.110
Chi phí ủng hộ xây dựng chùa An Hà - Tỉnh Bắc Giang	2020	7.691.868.657	7.691.868.657
Hà Văn Thắm	2020	9.750.800.000	9.750.800.000
Hoàng Văn Tuyến	2020	18.500.000.000	18.500.000.000
Các đối tượng khác	2020	9.072.734.922	9.072.734.922

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

	Năm xử lý	31/12/2023	Đơn vị tính: VND 01/01/2023
Tài sản thiếu chờ xử lý	2021	3.508.248.253	3.508.248.253
Trả trước cho người bán ngắn hạn		176.637.298.868	168.146.568.334
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Sông Đà	2023	8.289.079.493	-
Các đối tượng khác	2023	201.651.041	-
Công ty CP Đầu tư Thành An	2021	144.000.000.000	144.000.000.000
Công ty Luật TNHH Key Việt Nam	2021	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Topcare	2021	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty CP TM đầu tư và xây dựng Thành Đông	2021	1.835.234.949	1.835.234.949
Các đối tượng khác	2021	2.311.333.385	2.311.333.385
Trả trước cho người bán dài hạn		258.013.998.565	258.013.998.565
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Thương mại BMC Hà Nội	2021	66.000.000.000	66.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Tư vấn Liên Việt	2021	145.000.000.000	145.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Gia Định	2021	4.850.000.000	4.850.000.000
Công ty CP BSC Việt Nam	2021	2.146.109.684	2.146.109.684
Công ty CP Đầu tư PVR Hà Nội	2021	40.017.888.881	40.017.888.881
<u>TAI CÔNG TY CP ĐẦU TƯ ĐẠI DƯƠNG THẮNG LONG</u>		<u>724.244.431.445</u>	<u>724.244.431.445</u>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng và phải thu khác		724.244.431.445	724.244.431.445
Quách Tuấn Anh	2021	103.800.000	103.800.000
Lê Tiến Ngọc	2021	7.011.231.770	7.011.231.770
Nguyễn Thị Dung	2021	2.165.900.000	2.165.900.000
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Sông Đà	2021	672.814.500.000	672.814.500.000
Hà Văn Thắm	2021	2.148.999.675	2.148.999.675
Công ty CP Đầu tư và tư vấn Liên Việt	2021	40.000.000.000	40.000.000.000
<u>TAI CÔNG TY CP ONE CAPITAL HOSPITALITY</u>		<u>852.758.969.625</u>	<u>852.758.969.625</u>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		2.047.273.687	2.047.273.687
Công ty CP Đầu tư Victor	2022	57.295.000	57.295.000
Công ty CP Nông Lâm sản Đại Dương	2022	83.120.396	83.120.396
Công ty CP Sở giao dịch Hàng Hóa Info	2022	471.500.857	471.500.857
Công ty CP Truyền thông TVshopping	2022	557.377.711	557.377.711
Thời báo doanh nhân	2022	180.858.317	180.858.317
Công ty CP Siêu thị Đại dương express	2022	185.531.800	185.531.800
Công ty CP Bán lẻ và Quản lý Bất Động Sản Đại Dương	2022	328.289.387	328.289.387
Nguyễn Hoàng Lạc	2022	6.941.935	6.941.935
Câu lạc bộ quần vợt Lạc Hồng	2022	24.002.848	24.002.848
Công ty CP Đầu tư PVR Hà Nội	2022	38.400.000	38.400.000
Công ty CP Vạn Thành Mai Lê	2022	107.147.180	107.147.180
Công ty CP VIETFOR LAND	2022	6.808.256	6.808.256
Phải thu ngắn hạn khác		844.370.612.374	844.370.612.374
Hà Trọng Nam	2022	586.131.347.928	586.131.347.928
Hứa Thị Bích Hạnh	2022	56.794.444.446	56.794.444.446
Công ty TNHH VNT	2022	201.200.820.000	201.200.820.000
Công ty CP Bán lẻ và Quản lý Bất Động Sản Đại Dương	2022	61.000.000	61.000.000
Công ty CP Chứng khoán Everest	2022	61.000.000	61.000.000
Công ty CP Truyền thông Đại Dương	2022	61.000.000	61.000.000
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Bắc Bộ	2022	61.000.000	61.000.000

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

	Năm xử lý	Đơn vị tính: VND	
		31/12/2023	01/01/2023
Phải thu dài hạn khác		6.255.083.564	6.255.083.564
Đặng Minh Lệ	2022	196.828.000	196.828.000
Đinh Thị Chang Nhung	2022	2.868.400.000	2.868.400.000
Nguyễn Khoa Điền	2022	3.189.855.564	3.189.855.564
Trả trước cho người bán ngắn hạn		86.000.000	86.000.000
Công ty Tư vấn thiết kế cơ điện không gian	2022	16.500.000	16.500.000
Công ty TNHH IPC Việt	2022	23.000.000	23.000.000
Công ty CP Tư vấn đầu tư xây dựng Sao Việt	2022	16.500.000	16.500.000
Công ty CP Tư vấn và Thẩm định giá Đông Nam	2022	30.000.000	30.000.000
		4.171.680.989.344	4.156.412.030.637

28. GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH LỢI NHUẬN SAU THUẾ QUÝ IV/2023 SO VỚI QUÝ IV/2022

STT	CHỈ TIÊU	Quý IV		Chênh lệch	
		Năm nay	Năm trước	VND	%
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	134.232.090.553	164.074.787.085	(29.842.696.532)	-18%
2	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	96.177.425.236	110.144.627.688	(13.967.202.452)	-13%
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	38.054.665.317	53.930.159.397	(15.875.494.080)	-29%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	5.657.916.274	5.962.390.962	(304.474.688)	-5%
5	Chi phí hoạt động tài chính	8.003.779.180	2.440.924.774	5.562.854.406	228%
6	Lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	7.627.741.817	2.567.135.721	5.060.606.096	197%
7	Chi phí bán hàng	25.498.522.495	23.291.355.583	2.207.166.912	9%
8	Chi phí quản lý doanh nghiệp	44.350.631.467	42.651.617.049	1.699.014.418	4%
9	Thu nhập khác	11.038.203.517	2.481.678.052	8.556.525.465	345%
10	Chi phí khác	6.752.398.505	3.098.984.490	3.653.414.015	118%
11	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(26.512.609.734)	(5.924.211.326)	(20.588.398.408)	348%
12	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(22.226.804.722)	(6.541.517.764)	(15.685.286.958)	240%
13	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(8.142.145.945)	2.377.077.415	(10.519.223.360)	-443%
14	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(454.823.622)	(89.609.440)	(365.214.182)	4%
15	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(13.629.835.155)	(8.828.985.739)	(4.800.849.416)	54%

Kết quả kinh doanh quý IV năm 2023 Công ty ghi nhận khoản lỗ 13,63 tỷ đồng, trong khi cùng kỳ năm trước lỗ 8,83 tỷ đồng do các nguyên nhân chính như sau:

- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 29,8 tỷ đồng, giá vốn hàng bán giảm 14 tỷ đồng, dẫn đến Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 15,9 tỷ đồng do tình hình kinh tế khó khăn chung, sức tiêu thụ của thị trường vẫn còn hạn chế so với cùng kỳ năm trước.
- Doanh thu hoạt động tài chính giảm 0,3 tỷ đồng.
- Chi phí hoạt động tài chính tăng 5,6 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do các khoản lãi vay tăng trong năm tương ứng với các khoản vay ngân hàng tăng để thực hiện các khoản đầu tư tại các đơn vị thành viên tại thời điểm cuối năm 2023.
- Lãi ghi nhận từ hoạt động đầu tư vào công ty liên kết tăng 5,1 tỷ đồng tương ứng kết quả kinh doanh của công ty liên kết cao hơn cùng kỳ năm trước.

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

- Chi phí bán hàng tăng khoảng 2,2 tỷ đồng tương ứng mức tăng khoảng 9% so với cùng kỳ năm trước do thị trường ảm đạm nên các Công ty tăng cường công tác truyền thông, quảng cáo, khuyến mại.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng khoảng 1,7 tỷ đồng tương ứng mức tăng 4% so với cùng kỳ năm trước.
- Các khoản thu nhập khác tăng khoảng 8,6 tỷ đồng và chi phí khác tăng khoảng 3,6 tỷ đồng chủ yếu là theo phương án xử lý đối với các khoản công nợ phải trả tồn đọng của Công ty mẹ trong năm.
- Các khoản thuế thu nhập doanh nghiệp giảm chủ yếu là do điều chỉnh lại các khoản thuế TNDN đã tạm tính và kê khai hàng quý tại các đơn vị thành viên theo kết quả kinh doanh cả năm 2023 đã được xác định.

29. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và số liệu báo cáo tài chính tự lập cho kỳ hoạt động từ ngày 1 tháng 10 năm 2022 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Một số chỉ tiêu đã được điều chỉnh lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 do ảnh hưởng của việc công ty con của Công ty điều chỉnh giảm các khoản công nợ không đủ cơ sở ghi nhận với đối tác cho các năm tài chính 2012 và 2013. Chi tiết các chỉ tiêu ảnh hưởng như sau:

Đơn vị tính: VND

	Mã số	Phân loại lại	Đã trình bày trên báo cáo năm trước	Chênh lệch
Phải trả ngắn hạn khác	319	278.696.395.809	314.811.918.031	(36.115.522.222)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	(2.656.756.452.297)	(2.690.707.564.259)	33.951.111.962
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429	624.912.004.176	622.747.593.916	2.164.410.260

Người lập
Nguyễn Thị Na

Kế toán trưởng
Vũ Xuân Dương

Tổng Giám đốc
Phạm Hùng Việt

Ngày 30 tháng 01 năm 2024