CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY
DN: c=VN, st=HÀ NỘI, l=Quận Bắc Từ Liêm, cn=CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY, 0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0800338870
Date: 2022.06.10 18:52:09 +07'00'

CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5 - 6
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	7 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 49

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (tên gọi cũ là "Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH") tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại Bảo Long, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0403000464 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 24 tháng 7 năm 2006, đăng ký chứng nhận doanh nghiệp thay đổi lần thứ mười bảy số 0800338870 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 05 năm 2022.

Vốn điều lệ:	2.000.000.000.000 VND
Số lượng cổ phiếu:	200.000.000 cổ phiếu
Mệnh giá:	10.000 VND
Mã chứng khoán:	OCH

Trụ sở chính của Công ty tại tầng 23, tòa nhà Leadvisors Tower, số 643 Phạm Văn Đồng, phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

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

- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Dịch vụ ăn uống khác (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...);
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Dịch vụ phục vụ đồ uống (không bao gồm kinh doanh quán bar);
- Dịch vụ tư vấn, quản lý, quảng cáo bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản;
- Cho thuê nhà xưởng, văn phòng, nhà ở và kho bãi;
- Đầu tư và xây dựng hạ tầng, nhà ở, văn phòng, nhà xưởng, kho bãi.

Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong năm tài chính và cho đến thời điểm lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Bà Nguyễn Thu Hằng	Chủ tịch HĐQT	Bổ nhiệm ngày 21/04/2022
Ông Nguyễn Thành Trung	Chủ tịch HĐQT	Miễn nhiệm ngày 21/04/2022
Bà Nguyễn Thị Dung	Phó chủ tịch HĐQT	Miễn nhiệm ngày 21/04/2022
Ông Nguyễn Chính Phương	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 27/04/2022
Ông Huỳnh Minh Việt	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 27/04/2022
Ông Đinh Hoài Nam	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 27/04/2022
Ông Nguyễn Dũng Minh	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 27/04/2022
Ông Nguyễn Giang Nam	Thành viên HĐQT	Miễn nhiệm ngày 21/04/2022
Ông Nguyễn Thế Vinh	Thành viên HĐQT	Miễn nhiệm ngày 21/04/2022
Ông Trần Quốc Toản	Thành viên HĐQT	Miễn nhiệm ngày 21/04/2022

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Kiểm soát

Bà Dương Thị Mai Hương	Trưởng Ban kiểm soát	Bổ nhiệm ngày 27/04/2022
Bà Nguyễn Hương Nga	Trưởng Ban kiểm soát	Miễn nhiệm ngày 21/04/2022
Bà Lê Thị Bích Hạnh	Thành viên Ban kiểm soát	Bổ nhiệm ngày 27/04/2022
Bà Trần Thị Kim Oanh	Thành viên Ban kiểm soát	
Ông Vũ Xuân Dương	Thành viên Ban kiểm soát	Miễn nhiệm ngày 21/04/2022

Ban Tổng Giám đốc

Ông Lê Đình Quang	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 22/04/2022
Ông Nguyễn Quang Thành	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21/04/2022
Bà Nguyễn Thị Dung	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21/04/2022

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính và đến ngày 21/04/2022 là ông Nguyễn Quang Thành – Tổng Giám đốc, từ ngày 22/04/2022 đến ngày 03/05/2022 là ông Lê Đình Quang – Tổng Giám đốc, từ ngày 04/05/2022 đến thời điểm lập báo cáo này là bà Nguyễn Thu Hằng – Chủ tịch HĐQT.

Ông Lê Đình Quang được bà Nguyễn Thu Hằng ủy quyền ký Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 theo Giấy ủy quyền số 03/2022/UQ-CT HĐQT ngày 10/05/2022.

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được lựa chọn kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm tài chính. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc cam kết:

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

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

Lê Đình Quang
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 10 tháng 06 năm 2022

Số: 047/2022/BCKTHN-PB.00418

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**
Công ty Cổ phần One Capital Hospitality

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 10 tháng 06 năm 2022, từ trang 07 đến trang 49, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

- Như trình bày tại thuyết minh số 5.5.1(2), 5.6.1 (5) và 7.6.1, Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang (Công ty con của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality) đã ký kết hợp đồng số 04.06/2022/HĐMB/SHNT-HĐS ngày 04/06/2022 về việc bán khoản nợ phải thu Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tràng Tiền Nha Trang giá trị 8.110.000.000 đồng. Việc trích lập dự phòng phải thu khó đòi của khoản nợ nêu trên tại ngày 31/12/2021 được xác định căn cứ vào khả năng thu hồi từ việc bán nợ nêu trên.

- Đồng thời ở thuyết minh số 5.4 (1), 5.6.1 (6) và 7.6.2, Công ty Cổ phần One Capital Hospitality đã ký kết hợp đồng số 01/2022/HĐMBN ngày 03/06/2022 về việc bán khoản nợ phải thu Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An với giá trị lần lượt là 1.015.000.000 đồng và 404.677.492 đồng. Việc trích lập dự phòng phải thu khó đòi của hai khoản nợ nêu trên tại ngày 31/12/2021 được xác định căn cứ vào khả năng thu hồi từ việc bán nợ nêu trên.

- Ngoài vấn đề nêu trên, chúng tôi xin lưu ý người đọc tới thuyết minh số 5.8 (1) và 7.6.3, 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. Giá trị trích lập dự phòng tại ngày 31/12/2021 được xác định trên cơ sở số dư gốc 218.295.997.573 đồng ở thuyết minh số 5.8 (1) sau khi bù trừ với số phải trả Công ty TNHH Pegasus Thăng Long số tiền 116.042.770.800 đồng ở thuyết minh số 5.19 (i).

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2020 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến ngoại trừ đối với Báo cáo tài chính hợp nhất này tại ngày 30/03/2021 do:

- Kiểm toán viên không thu thập được bằng chứng đầy đủ và thích hợp để đánh giá khả năng thu hồi và các khoản điều chỉnh nợ gốc (nếu có) của khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư về đặt cọc để nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Viptour – Togi và khoản phải thu Công ty TNHH VNT.

- Kiểm toán viên không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu nợ gốc và nợ lãi đối với khoản nợ phải thu mà Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang (Công ty con của Công ty) đang ghi nhận đối với Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tràng Tiền Nha Trang.

- Kiểm toán viên không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu nợ gốc cũng như dự phòng phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư trên Báo cáo tài chính hợp nhất do Công ty chưa thu thập được căn cứ để xác định số dự phòng cần trích lập.

Các ý kiến ngoại trừ trình bày trong báo cáo kiểm toán năm 2020 trên đây đã được Công ty xử lý, khắc phục trong báo cáo tài chính năm 2021.

M.S.C.N: 0300448995-004 - C.T.N.H.H. - CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM CHI NHÁNH PHÍA BẮC - Q. CẦU GIẤY - T.P HÀ NỘI

Lê Viết Cường

Phó Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 2478-2018-009-1

Đặng Ngọc Khánh

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 2505-2019-009-1

Thay mặt và đại diện cho

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

Hà Nội, ngày 10 tháng 06 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

Tầng 23, tòa nhà Leadvisors Tower, 643 Phạm Văn Đồng, phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	31/12/2021	01/01/2021
A/ TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.000.342.560.410**	**1.601.914.482.808**
I/ Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5.1**	**145.247.846.672**	**276.199.501.477**
1. Tiền	111		65.437.183.003	104.482.757.104
2. Các khoản tương đương tiền	112		79.810.663.669	171.716.744.373
II/ Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**302.872.082.950**	**257.679.359.615**
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.14	56.342.162.309	47.316.589.659
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	5.14	(79.359)	(79.359)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	246.530.000.000	210.362.849.315
III/ Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**366.503.272.190**	**801.462.852.555**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	46.282.605.096	48.183.889.524
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	261.164.916.250	373.236.995.563
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	169.600.000.000	204.327.733.073
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	1.131.449.239.912	1.117.960.382.657
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(1.246.002.411.758)	(946.237.555.950)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		4.008.922.690	3.991.407.688
IV/ Hàng tồn kho	**140**	**5.8**	**166.088.138.833**	**248.722.282.987**
1. Hàng tồn kho	141		268.358.905.954	248.722.282.987
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(102.270.767.121)	-
V/ Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**19.631.219.765**	**17.850.486.174**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	3.018.941.464	2.414.872.234
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		5.176.284.960	5.009.384.633
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.16	11.435.993.341	10.426.229.307
B/ TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.216.381.982.707**	**1.106.600.543.089**
I/ Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**58.230.772.101**	**1.767.643.923**
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.5	34.727.733.073	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	29.758.122.592	8.022.727.487
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	5.7	(6.255.083.564)	(6.255.083.564)
II/ Tài sản cố định	**220**		**700.735.503.262**	**760.294.342.524**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.13	640.206.436.609	698.064.055.854
- Nguyên giá	222		993.507.186.165	1.016.801.337.708
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(353.300.749.556)	(318.737.281.854)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	60.529.066.653	62.230.286.670
- Nguyên giá	228		73.311.886.231	72.912.821.231
- Giá trị hao mòn luỹ kế	229		(12.782.819.578)	(10.682.534.561)
III/ Bất động sản đầu tư	**230**	**5.11**	**24.794.293.605**	**-**
- Nguyên giá	231		36.155.810.460	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(11.361.516.855)	-
IV/ Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**243.163.536.042**	**172.037.203.732**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	243.163.536.042	172.037.203.732
V/ Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**5.15**	**9.407.082.989**	**19.426.915.446**
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		124.874.700.000	124.874.700.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(115.467.617.011)	(105.447.784.554)
VI/ Tài sản dài hạn khác	**260**		**180.050.794.708**	**153.074.437.465**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	90.057.811.172	84.708.295.732
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		61.229.192	250.067.086
3. Lợi thế thương mại	269		89.931.754.344	68.116.074.647
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**2.216.724.543.117**	**2.708.515.025.898**

CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

Tầng 23, tòa nhà Leadvisors Tower, 643 Phạm Văn Đồng, phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	31/12/2021	01/01/2021
C/ NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**942.594.752.789**	**960.055.613.780**
I/ Nợ ngắn hạn	**310**		**546.266.107.258**	**564.692.181.612**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.17	26.691.360.254	29.338.452.034
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		7.201.472.510	7.031.179.999
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	178.497.342.215	187.675.390.788
4. Phải trả người lao động	314		8.454.606.574	8.361.851.397
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	140.694.637.131	166.540.801.447
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		3.357.200.010	2.644.810.538
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.19	153.071.759.508	153.290.485.217
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.20	22.070.421.118	-
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		3.712.500	3.712.500
10. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		6.223.595.438	9.805.497.692
II/ Nợ dài hạn	**330**		**396.328.645.531**	**395.363.432.168**
1. Phải trả dài hạn người bán	331		3.922.928.954	3.922.928.954
2. Phải trả dài hạn khác	337	5.19	177.985.043.252	174.949.408.771
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.20	151.231.166.911	153.301.588.029
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		63.189.506.414	63.189.506.414
D/ VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1.274.129.790.328**	**1.748.459.412.118**
I/ Vốn chủ sở hữu	**410**	**5.21**	**1.274.129.790.328**	**1.748.459.412.118**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		4.983.002.620	4.983.002.620
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		19.738.272.189	19.738.272.189
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		6.329.814.592	6.329.814.592
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(629.854.497.251)	(381.424.495.585)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*(387.990.343.173)*	*(679.806.303.827)*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*(441.864.154.078)*	*298.381.808.242*
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		72.933.198.178	98.832.818.302
II/ Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**2.216.724.543.117**	**2.708.515.025.898**

M.S.D.N: 0800338870 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY - Q. BẮC TỪ LIÊM - T.P HÀ NỘI

Lê Đình Quang	**Nguyễn Thị Mai Hoa**	**Phạm Tiến Thành**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập biểu**

Hà Nội, ngày 10 tháng 06 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

Tầng 23, tòa nhà Leadvisors Tower, 643 Phạm Văn Đồng, phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

	Chỉ tiêu	Mã số	TM	Năm 2021	Năm 2020
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**6.1**	**406.346.976.472**	**889.094.073.374**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	7.186.536.132	4.233.675.168
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**10**		**399.160.440.340**	**884.860.398.206**
4.	Giá vốn hàng bán	11	6.2	404.720.153.371	511.722.634.582
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**20**		**(5.559.713.031)**	**373.137.763.624**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	18.801.108.980	285.126.080.183
7.	Chi phí tài chính	22	6.4	23.597.304.400	89.720.325.264
	Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*13.533.871.747*	*28.716.533.102*
8.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9.	Chi phí bán hàng	25	6.5	77.126.884.709	156.486.907.800
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	402.689.193.335	117.864.100.517
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	30		**(490.171.986.495)**	**294.192.510.226**
12.	Thu nhập khác	31	6.7	27.966.993.580	861.562.597
13.	Chi phí khác	32	6.8	1.412.624.131	12.301.991.813
14.	**Lợi nhuận khác**	**40**		**26.554.369.449**	**(11.440.429.216)**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**50**		**(463.617.617.046)**	**282.752.081.010**
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	3.917.900.918	35.514.287.356
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		3.190.628	(24.027.560.069)
18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	**60**		**(467.538.708.592)**	**271.265.353.723**
	- LNST của cổ đông của công ty mẹ	*61*		*(441.864.154.078)*	*298.381.808.242*
	- LNST của cổ đông không kiểm soát	*62*		*(25.674.554.514)*	*(27.116.454.519)*
19.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.10	(2.209)	1.483
20.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	6.10	(2.209)	1.483

Lê Đình Quang	**Nguyễn Thị Mai Hoa**	**Phạm Tiến Thành**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập biểu**

Hà Nội, ngày 10 tháng 06 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

Tầng 23, tòa nhà Leadvisors Tower, 643 Phạm Văn Đồng, phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	MS	Năm 2021	Năm 2020
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***	***(463.617.617.046)***	***282.752.081.010***
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	73.870.951.755	64.880.135.224
- Các khoản dự phòng	03	412.055.455.386	64.652.426.892
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	20.184.913	119.674.777
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(17.616.205.105)	(281.414.689.172)
- Chi phí lãi vay	06	13.533.871.747	28.716.533.102
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***	***18.246.641.650***	***159.706.161.833***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	81.333.349.672	18.194.529.555
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(19.636.622.967)	10.498.965.644
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(189.353.788.235)	41.358.464.633
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	9.214.761.715	(61.368.202.738)
Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13	(9.025.572.650)	(47.316.417.100)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(12.868.581.631)	(20.826.051.019)
- Thuế TNDN đã nộp	15	(6.727.215.767)	(34.135.934.876)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(7.892.860.726)	(2.221.606.532)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(120.924.167.487)**	**63.889.909.400**
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	(9.023.164.136)	(88.622.738.281)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	114.245.456	27.349.359.694
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(80.530.019.657)	(192.581.698.630)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	44.362.868.972	186.662.849.315
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	71.815.949.806
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	15.279.974.960	19.598.661.190
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(29.796.094.405)**	**24.222.383.094**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	20.000.000.000	-
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	-	(6.700.693.893)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(211.208.000)	(264.009.569)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**19.788.792.000**	**(6.964.703.462)**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**	**(130.931.469.892)**	**81.147.589.032**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**276.199.501.477**	**195.171.587.222**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(20.184.913)	(119.674.777)
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**145.247.846.672**	**276.199.501.477**

Lê Đình Quang	**Nguyễn Thị Mai Hoa**	**Phạm Tiến Thành**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập biểu**

Hà Nội, ngày 10 tháng 06 năm 2022

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (tên gọi cũ là "Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH") tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại Bảo Long, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0403000464 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 24 tháng 7 năm 2006, đăng ký chứng nhận doanh nghiệp thay đổi lần thứ mười bảy số 0800338870 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 05 năm 2022.

Vốn điều lệ:	2.000.000.000.000 VND
Số lượng cổ phiếu:	200.000.000 cổ phiếu
Mệnh giá:	10.000 VND
Mã chứng khoán:	OCH

Trụ sở chính của Công ty tại tầng 23, tòa nhà Leadvisors Tower, số 643 Phạm Văn Đồng, phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh thực phẩm, dịch vụ khách sạn.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Dịch vụ ăn uống khác (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...);
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Dịch vụ phục vụ đồ uống (không bao gồm kinh doanh quán bar);
- Dịch vụ tư vấn, quản lý, quảng cáo bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản;
- Cho thuê nhà xưởng, văn phòng, nhà ở và kho bãi;
- Đầu tư và xây dựng hạ tầng, nhà ở, văn phòng, nhà xưởng, kho bãi./.

1.4 Nhân viên

Số lao động tại ngày 31/12/2021 là: 997 người (tại ngày 01/01/2021 là: 1.098 người).

1.5 Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Do ảnh hưởng chung của dịch bệnh Covid-19 tới ngành du lịch tại Việt Nam, doanh thu và lợi nhuận gộp của hoạt động kinh doanh khách sạn, du lịch tại các đơn vị thành viên trong Tập đoàn trong năm 2021 đã sụt giảm đáng kể so với năm 2020. Bên cạnh đó trong năm 2021, Công ty và các đơn vị thành viên thực

hiện trích lập dự phòng các khoản công nợ phải thu nên chi phí quản lý doanh nghiệp tăng mạnh so với năm 2020.

1.6 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

1.8 Cấu trúc công ty

Công ty có các Công ty con được hợp nhất gồm:

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

Đầu tư góp vốn vào Công ty liên kết

Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư	49,10%	49,10%	Quảng Nam	Kinh doanh khách sạn

Đầu tư vào đơn vị khác

Tên công ty	Số cổ phần nắm giữ	Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	442.370	Hồ Chí Minh	Tư vấn thiết kế, xây lắp
Công ty Cổ phần Kính mắt Hà Nội	375.000	Hà Nội	Sản xuất, kinh doanh kính mắt
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	7.424.100	Hà Nội	Đầu tư kinh doanh bất động sản

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

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

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

3.3 Hình thức kế toán áp dụng

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2021. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4.3 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ, Công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

4.4 Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết mua trong năm được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán "Hợp nhất kinh doanh" và "Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết"

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư sau khi mua liên quan đến các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

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

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

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

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

4.5 Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

4.6 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

4.7 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

	Số năm
Nhà cửa vật kiến trúc	50
Máy móc, thiết bị	05 - 15
Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 10

4.8 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Quyền sử dụng đất, quyền đầu tư dự án

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.

Chương trình phần mềm, nhãn hiệu

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

	Số năm
Phần mềm kế toán Bravo 7.0	05
Nhãn hiệu OCEAN HOSPITALITY	10
Nhãn hiệu STARCITY HOTEL	10
Website OCH	05

4.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

4.10 Chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí sửa chữa

Các chi phí sửa chữa tài sản được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí thuê đất, sàn thương mại

Chi phí thuê được phân bổ theo thời hạn còn lại của hợp đồng thuê.

Chi phí khác

Các chi phí khác bao gồm: Chi phí cải tạo văn phòng, chi phí đồ dùng văn phòng, ... được phân bổ theo phương pháp đường thẳng với thời gian không quá 3 năm.

4.11 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

4.12 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 về bảo hành công trình thi công, được lập cho từng công trình thi công có cam kết bảo hành. Mức trích lập dự phòng bảo hành không quá 05% trên tổng giá trị công trình thi công có yêu cầu bảo hành. Khi hết thời gian bảo hành, khoản dự phòng bảo hành công trình thi công không sử dụng hoặc sử dụng không hết được khi nhận vào thu nhập khác.

4.13 Doanh thu chưa thực hiện

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

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

4.14 Chi phí đi vay

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

4.15 Vốn chủ sở hữu

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

4.16 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

4.17 Doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

4.18 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập hiện hành

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

4.19 Báo cáo bộ phận

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

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

4.20 Các bên liên quan

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

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

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2021 *VND*	01/01/2021 *VND*
Tiền mặt	24.877.955.172	31.282.560.359
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	40.559.227.831	73.200.196.745
Các khoản tương đương tiền (i)	79.810.663.669	171.716.744.373
Cộng	**145.247.846.672**	**276.199.501.477**

(i) Tại ngày 31/12/2021, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng có giá trị 79.810.663.669 VND được gửi tại các Ngân hàng Thương mại với lãi suất theo kỳ hạn tương ứng.

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc *VND*	Giá trị ghi sổ *VND*	Giá gốc *VND*	Giá trị ghi sổ *VND*
Ngắn hạn	***246.530.000.000***	***246.530.000.000***	***210.362.849.315***	***210.362.849.315***
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	246.530.000.000	246.530.000.000	210.362.849.315	210.362.849.315
Cộng	**246.530.000.000**	**246.530.000.000**	**210.362.849.315**	**210.362.849.315**

(i) Tại ngày 31/12/2021, đầu tư ngắn hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 03 tháng đến dưới 1 năm có giá trị 246.530.000.000 VND được gửi tại các Ngân hàng Thương mại với lãi suất theo kỳ hạn tương ứng.

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị *VND*	Dự phòng *VND*	Giá trị *VND*	Dự phòng *VND*
Các bên liên quan	***1.011.326.903***	***(761.887.671)***	***565.090.675***	**-**
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đại Dương	814.529.907	(565.090.675)	565.090.675	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển Đầu tư	196.796.996	(196.796.996)	-	-
Các bên khác	***45.271.278.193***	***(17.135.940.439)***	***47.618.798.849***	***(14.459.209.745)***
Công ty TNHH An Việt Hà Nội (i)	12.601.537.206	-	12.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Mika	6.647.496.885	(6.647.496.885)	6.647.496.885	(6.647.496.885)
Đối tác nhận nợ Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ (ii)	6.797.141.720	-	6.797.141.720	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	19.225.102.382	(10.488.443.554)	21.574.160.244	(7.811.712.860)
Cộng	**46.282.605.096**	**(17.897.828.110)**	**48.183.889.524**	**(14.459.209.745)**

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

Ngày 27/01/2021, Công ty đã nhận được văn bản của Cơ quan chức năng về việc "tạm dừng mọi biến động (giao dịch chuyển nhượng mua, bán, cho tặng, cầm cố, thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất..) đối với thửa đất số Lô 45-1, khu công nghiệp Quang Minh, Thị trấn Quang Minh, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội". Ngày 22/12/2021, Công ty đã nhận được văn bản của Cơ quan chức năng về việc "thông báo kết quả xác minh sự việc". Theo đó, Công ty được tiếp tục thực hiện các biến động liên quan đến thửa đất theo quy định của pháp luật.

(ii) Theo thỏa thuận ba bên số 02/2020/TT/MBN ngày 08/01/2020, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản nợ phải thu Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ tại Công ty cho đối tác. Số phải thu đối tác nhận nợ còn lại tại ngày 31/12/2021 là một phần số dư phải thu về lãi vay với số tiền 6.797.141.720 VND.

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị *VND*	Dự phòng *VND*	Giá trị *VND*	Dự phòng *VND*
Các bên khác	***261.164.916.250***	***(20.958.083.870)***	***373.236.995.563***	***(415.235.235)***
Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư (1)	38.567.900.000	(19.285.000.000)	38.567.900.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà tại Công ty con Sao Hôm Nha Trang (2)	138.324.122.712	-	138.324.122.712	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà tại Công ty con Viptour - Togi (3)	43.284.161.557	-	43.284.161.557	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Phúc Trường	6.000.000.000	-	57.629.897.595	-
Công ty Cổ phần Thiết bị và Công nghệ Xây dựng Key Group	-	-	60.289.459.760	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc (SCD)	-	-	21.420.380.800	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	34.988.731.981	(1.673.083.870)	13.721.073.139	(415.235.235)
Cộng	**261.164.916.250**	**(20.958.083.870)**	**373.236.995.563**	**(415.235.235)**

(1) Đây là khoản đặt cọc để nhận chuyển nhượng 3.853.010 cổ phần của Công ty Cổ phần Viptour - Togi, tương ứng với 19% số cổ phần còn lại trong Công ty con này của Công ty, trong đó bao gồm số tiền: 18.267.900.000 đồng trong tài khoản đồng sở hữu giữa Công ty và 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, Công ty đã có biên bản làm việc với Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư về việc đồng ý chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng, Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư có trách nhiệm hoàn trả lại tiền và cam kết sẽ ký văn bản sử dụng toàn bộ cổ phiếu của Công ty Cổ phần Viptour - Togi làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả tiền của Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư. Ngày 03/06/2022, Công ty đã ký kết hợp đồng số 01/2022/HĐMBN về việc bán khoản nợ phải thu 20.300.000.000 đồng của Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng khoản phải thu trên cơ sở bù trừ với số tiền bán nợ thu được 1.015.000.000 đồng.

(2) Khoản ứng trước cho nhà thầu thi công Công trình Khách sạn Star City Nha Trang. Công trình đã hoàn thành và đưa vào hoạt động kinh doanh từ ngày 01/01/2016. Hiện nay, Công ty vẫn đang đôn đốc thực hiện quyết toán với tổng thầu - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà và các nhà thầu khác có liên quan.

(3) Khoản ứng trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà được ghi nhận với giá trị 43.284.161.557 đồng theo hợp đồng nguyên tắc ngày 22/10/2010 về thi công dự án StarCity Westlake Hà Nội.

5.5 Phải thu về cho vay

5.5.1 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị *VND*	Dự phòng *VND*	Giá trị *VND*	Dự phòng *VND*
Các bên liên quan	**-**	**-**	***34.727.733.073***	**-**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (1)	-	-	34.727.733.073	-
Các bên khác	***169.600.000.000***	***(161.490.000.000)***	***169.600.000.000***	***(7.400.000.000)***
Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tràng Tiền Nha Trang (2)	162.200.000.000	(154.090.000.000)	162.200.000.000	-
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)	1.400.000.000	(1.400.000.000)
Cộng	**169.600.000.000**	**(161.490.000.000)**	**204.327.733.073**	**(7.400.000.000)**

5.5.2 Phải thu về cho vay dài hạn

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị *VND*	Dự phòng *VND*	Giá trị *VND*	Dự phòng *VND*
Các bên liên quan	***34.727.733.073***	**-**	**-**	**-**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (1)	34.727.733.073	-	-	-
Các bên khác	**-**	**-**	**-**	**-**
Cộng	**34.727.733.073**	**-**	**-**	**-**

(1) Đây là khoản tiền hỗ trợ vốn của Công ty Cổ phần Viptour-Togi - Công ty con của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương, lãi suất cố định là 10%/năm. Căn cứ Biên bản thỏa thuận về cam kết thực hiện nghĩa vụ và thỏa thuận bù trừ nghĩa vụ thanh toán công nợ các bên ngày 05/02/2016 giữa Công ty, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương và Công ty Cổ phần Viptour-Togi thì Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương sẽ dùng quyền thu hồi khoản tiền thoái vốn từ dự án Lega Fashion House để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán khoản hỗ trợ vốn này.

(2) Đây là khoản tiền Công ty TNHH Một thành viên Sao Hôm Nha Trang - Công ty con của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality chuyển cho Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tràng Tiền Nha Trang vay. Ban lãnh đạo Công ty TNHH MTV Sao hôm Nha Trang đã làm việc nhiều lần với Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tràng Tiền Nha Trang và các bên có liên quan để có biện pháp đôn đốc, thu hồi đối với khoản công nợ nêu trên. Ngày 04/06/2022, Công ty TNHH Một Thành viên Sao Hôm Nha Trang đã ký kết hợp đồng số 04.06/2022/HĐMB/SHNT-HĐS về việc bán khoản nợ phải thu Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tràng Tiền Nha Trang số dư gốc 162.200.000.000 đồng và số tiền lãi tương ứng 35.552.260.551 đồng theo thuyết minh số 5.6.1 (5). Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang đã thực hiện trích lập dự phòng khoản phải thu trên cơ sở bù trừ với số tiền bán nợ thu được 8.110.000.000 đồng.

5.6 Phải thu khác

5.6.1 Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị *VND*	Dự phòng *VND*	Giá trị *VND*	Dự phòng *VND*
Các bên liên quan	***14.663.642.060***	***(72.000.000)***	***14.591.642.060***	-
Công ty CP Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư - IOC	14.663.642.060	(72.000.000)	14.591.642.060	-
Các bên khác	***1.116.785.597.852***	***(1.041.497.171.200)***	***1.103.368.740.597***	***(920.110.030.633)***
Ký quỹ, ký cược	1.832.048.626	(27.953.923)	2.053.524.788	-
Ông Hà Trọng Nam (1)	586.131.347.928	(586.131.347.928)	586.131.347.928	(586.131.347.928)
Bà Hứa Thị Bích Hạnh (2)	56.794.444.446	(56.794.444.446)	56.794.444.446	(56.794.444.446)
Công ty TNHH VNT (3)	201.200.820.000	(201.200.820.000)	201.200.820.000	(201.200.820.000)
Công ty TNHH Kiến trúc và Xây dựng Tràng An (4)	35.366.666.665	(35.366.666.665)	21.106.666.666	(21.106.666.666)
Tiền gửi giao dịch chứng khoán	25.724.265.388	-	33.921.355.734	-
Phải thu ứng tiền cho các cá nhân tại Công ty CP Viptour-Togi	46.240.000.000	(46.240.000.000)	46.240.000.000	(46.240.000.000)
Bà Nguyễn Thị Dung	53.200.000.000	(53.200.000.000)	53.200.000.000	-
Phải thu lãi cho vay Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tràng Tiền Nha Trang (5)	35.552.260.551	(35.552.260.551)	35.552.260.551	-
Lãi hỗ trợ vốn phải thu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (Khoản hỗ trợ vốn tại Công ty CP Viptour-Togi)	-	-	17.324.692.988	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An (6)	8.093.549.831	(7.688.872.339)	-	-
Phải thu khác	66.650.194.417	(19.294.805.348)	49.843.627.496	(8.636.751.593)
Cộng	**1.131.449.239.912**	**(1.041.569.171.200)**	**1.117.960.382.657**	**(920.110.030.633)**

(1) Khoản phải thu của Ông Hà Trọng Nam

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

Khoản phải thu gốc và lãi phải thu đã được trích lập dự phòng 100% theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 số 01/2015/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 6 năm 2015. Công ty đã yêu cầu Ông Hà Trọng Nam bổ sung tài sản dùng để đảm bảo cho khoản công nợ phải thu. Tuy nhiên đến thời điểm lập báo

cáo tài chính hợp nhất, ông Hà Trọng Nam chưa thực hiện theo quy định và chưa hoàn trả thêm khoản công nợ này.

(2) Khoản phải thu của Bà Hứa Thị Bích Hạnh

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

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

(3) Khoản phải thu của Công ty TNHH VNT

Đây là khoản phải thu theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 3008/2013/ĐTĐT/VNT-OCH ngày 30/08/2013 để thực hiện Dự án khu số 1 thuộc Khu đô thị mới phía Nam Thành phố Bắc Giang với Công ty TNHH VNT. Ngày 31/08/2016 hai bên đã lập biên bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng hợp tác kinh doanh, Công ty TNHH VNT có nghĩa vụ phải hoàn trả số tiền Công ty đã góp vốn.

(4) Khoản phải thu của Công ty TNHH Kiến trúc và Xây dựng Tràng An (tên gọi cũ là Công ty TNHH Quản lý và Khai thác tài sản Tràng An)

Khoản tiền 20.000.000.000 đồng là khoản đặt cọc theo hợp đồng số 33/2014/HĐĐC/OCH-TA với Công ty TNHH Quản lý và Khai thác tài sản Tràng An ngày 09 tháng 9 năm 2014 để thuê văn phòng. Theo Công văn số 08A/2016/CV-OCH ngày 15 tháng 01 năm 2016, Hợp đồng đặt cọc đã chấm dứt và Công ty TNHH Quản lý và Khai thác tài sản Tràng An phải hoàn lại số tiền đặt cọc trên cho Công ty.

Khoản tiền 15.366.666.665 đồng là lãi phải thu của khoản tiền 20.000.000.000 đồng nêu trên tính từ ngày nhận đặt cọc là ngày 10 tháng 9 năm 2015 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Ngày 22/11/2021, Công ty đã nhận được Bản án phúc thẩm số 180/2021/KDTM - PT ngày 10/11/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội về việc tranh chấp đòi tiền theo Biên bản thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng đặt cọc giữa Công ty và Công ty TNHH Kiến trúc và Xây dựng Tràng An (tên gọi cũ là Công ty TNHH Quản lý và Khai thác tài sản Tràng An). Theo quyết định của bản án, Công ty TNHH Kiến trúc và Xây dựng Tràng An có nghĩa vụ phải hoàn trả cho Công ty số tiền đặt cọc và tiền lãi phát sinh trên số tiền đặt cọc trên đến thời điểm hoàn trả thực tế.

(5) Khoản phải thu lãi cho vay Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tràng Tiền Nha Trang

Chi tiết theo thuyết minh 5.5 (2)

(6) Khoản phải thu của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An

Ngày 03/06/2022, Công ty đã ký kết hợp đồng số 01/2022/HĐMBN về việc bán khoản nợ phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An số tiền 8.093.549.831 đồng. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng khoản phải thu trên cơ sở bù trừ với số tiền bán nợ thu được 404.677.492 đồng.

5.6.2 Phải thu khác dài hạn

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị *VND*	Dự phòng *VND*	Giá trị *VND*	Dự phòng *VND*
Các bên liên quan	***20.845.699.258***	-	-	-
Lãi hỗ trợ vốn phải thu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (Khoản hỗ trợ vốn tại Công ty Viptour-Togi)	20.845.699.258	-	-	-
Các bên khác	***8.912.423.334***	***(6.255.083.564)***	***8.022.727.487***	***(6.255.083.564)***
Ký quỹ, ký cược	2.651.839.770	-	1.767.643.923	-
Các khoản khác	6.260.583.564	(6.255.083.564)	6.255.083.564	(6.255.083.564)
Cộng	**29.758.122.592**	**(6.255.083.564)**	**8.022.727.487**	**(6.255.083.564)**

5.7 Nợ xấu

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc *VND*	Dự phòng *VND*	Giá gốc *VND*	Dự phòng *VND*
Phải thu khách hàng	***17.995.470.767***	***(17.897.828.110)***	***14.496.037.744***	***(14.459.209.745)***
Công ty Cổ phần Thương mại Mika	6.647.496.885	(6.647.496.885)	6.647.496.885	(6.647.496.885)
Các khoản phải thu khách hàng khác	11.347.973.882	(11.250.331.225)	7.848.540.859	(7.811.712.860)
Phải thu cho vay	***169.600.000.000***	***(161.490.000.000)***	***204.327.733.073***	***(7.400.000.000)***
Công ty Cổ phần Robot Tosy	6.000.000.000	(6.000.000.000)	6.000.000.000	(6.000.000.000)
Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tràng Tiền Nha Trang	162.200.000.000	(154.090.000.000)	162.200.000.000	-
Các khoản khác	1.400.000.000	(1.400.000.000)	36.127.733.073	(1.400.000.000)
Trả trước cho người bán	***21.973.083.870***	***(20.958.083.870)***	***20.723.485.235***	***(415.235.235)***
Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư (Viptour) (i)	20.300.000.000	(19.285.000.000)	20.300.000.000	-
Các khoản khác	1.673.083.870	(1.673.083.870)	423.485.235	(415.235.235)
Tài sản thiếu chờ xử lý	***4.008.922.690***	***(3.853.080.337)***	***3.991.407.688***	***(3.853.080.337)***
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	***234.248.241***	***(234.248.241)***	-	-
Các khoản phải thu khác	***1.048.228.932.256***	***(1.047.824.254.764)***	***1.021.357.324.748***	***(926.365.114.197)***
Ông Hà Trọng Nam	586.131.347.928	(586.131.347.928)	586.131.347.928	(586.131.347.928)
Bà Hứa Thị Bích Hạnh	56.794.444.446	(56.794.444.446)	56.794.444.446	(56.794.444.446)
Công ty TNHH VNT	201.200.820.000	(201.200.820.000)	201.200.820.000	(201.200.820.000)
Công ty TNHH Quản lý và Khai thác tài sản Tràng An	35.366.666.665	(35.366.666.665)	21.106.666.666	(21.106.666.666)
Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tràng Tiền Nha Trang	35.552.260.551	(35.552.260.551)	35.552.260.551	-
Phải thu ứng tiền cho các cá nhân tại Công ty CP Viptour Togi	46.240.000.000	(46.240.000.000)	46.240.000.000	(46.240.000.000)
Các khoản phải thu khác	86.943.392.666	(86.538.715.174)	74.331.785.157	(14.891.835.157)
Cộng	**1.262.040.657.824**	**(1.252.257.495.322)**	**1.264.895.988.488**	**(952.492.639.514)**

(i) Số liệu sau khi đã loại trừ 18.267.900.000 đồng trong tài khoản đồng sở hữu giữa Công ty và Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư (Viptour) mở tại Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương ("OceanBank").

Tình hình biến động dự phòng phải thu khó đòi

	Năm 2021 *VND*	Năm 2020 *VND*
Số dư đầu năm	952.492.639.514	948.521.688.661
Trích lập trong năm	299.764.855.808	3.970.950.853
Số dư cuối năm	**1.252.257.495.322**	**952.492.639.514**

5.8 Hàng tồn kho

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc *VND*	Dự phòng *VND*	Giá gốc *VND*	Dự phòng *VND*
Hàng mua đang đi đường	-	-	176.000	-
Nguyên liệu, vật liệu	36.689.441.471	-	16.448.437.637	-
Công cụ, dụng cụ	1.983.895.569	-	2.199.049.471	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (1)	218.295.997.573	(102.253.226.773)	218.099.633.941	-
Thành phẩm	2.140.627.630	-	1.766.228.894	-
Hàng hoá (2)	9.248.943.711	(17.540.348)	10.208.757.044	-
Cộng	**268.358.905.954**	**(102.270.767.121)**	**248.722.282.987**	**-**

(1) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là chi phí dự án Saigon Airport (tên gọi khác là Dự án Starcity Airport) tại Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Pegasus Thăng Long, bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và chi phí xây dựng lũy kế của dự án. Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Công ty số 41/2015/NQ-HĐQT ngày 29/10/2015 thống nhất: Dừng thi công Dự án Khách sạn Saigon Airport Plaza để tìm đối tác chuyển nhượng. Ngày 25/05/2022, Công ty 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 31/12/2021 được xác định là chênh lệch giữa giá bù trừ với số phải trả Công ty TNHH Pegasus Thăng Long ở thuyết minh số 5.19.1 (i).

(2) Số dư tại thời điểm 31/12/2021 bao gồm hàng hóa tại các Công ty con và quyền kinh doanh, khai thác, sử dụng 06 căn phòng Khách sạn StarCity Nha Trang tại Công ty giá trị 5.828.322.048 VND. 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.

5.9 Chi phí trả trước

5.9.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2021 *VND*	01/01/2021 *VND*
Chi phí bảo hiểm	314.175.690	488.377.667
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	571.681.011	225.593.862
Chi phí trả trước về thuê văn phòng, cửa hàng, nhà xưởng	126.793.905	254.379.399
Các khoản khác	2.006.290.858	1.446.521.306
Cộng	**3.018.941.464**	**2.414.872.234**

5.9.2 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2021 *VND*	01/01/2021 *VND*
Chi phí thuê đất tại Khu công nghiệp Tân Bình đến tháng 6/2047	4.145.631.413	4.308.205.193
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	7.887.122.638	2.487.107.122
Chi phí sửa chữa, cải tạo, thuê văn phòng	2.003.835.040	9.021.288.331
Chi phí thuê sàn thương mại (1)	56.232.780.392	57.682.390.196
Tiền thuê đất tại KCN - VSIP Bắc Ninh (2)	14.955.298.001	-
Các khoản khác	4.833.143.688	11.209.304.890
Cộng	**90.057.811.172**	**84.708.295.732**

(1) Chi phí thuê sàn thương mại từ tầng 2 đến tầng 4 Tòa nhà VNT Tower tại số 19 Nguyễn Trãi, Phường Khương Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội theo Hợp đồng số 2512/HĐTVP/OGC-GIVRAL ngày 25 tháng 12 năm 2019 ký giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương và Công ty Cổ phần Bánh Givral (Công ty con) với tổng diện tích thuê là 3.000m2, thời hạn thuê đến hết thời hạn hoạt động của dự án "Công trình nhà ở hỗn hợp, rạp chiếu phim, văn phòng và chung cư" theo giấy chứng nhận đầu tư số 01121000314 do Uỷ ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp.

(2) Hợp đồng cho thuê đất giữa Công ty TNHH VSIP Bắc Ninh và Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bình Hưng về việc cho thuê thửa đất diện tích 12.885 m2 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.

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất, Quyền đầu tư dự án	Chương trình phần mềm	Chi phí thiết kế nhãn hiệu, website	Tổng cộng
	VND	*VND*	*VND*	*VND*
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2021	**70.000.000.000**	**2.593.384.549**	**319.436.682**	**72.912.821.231**
Mua trong năm	-	399.065.000	-	399.065.000
Phân loại lại	-	(95.532.000)	95.532.000	-
Số dư tại 31/12/2021	**70.000.000.000**	**2.896.917.549**	**414.968.682**	**73.311.886.231**
GIÁ TRỊ HAO MÒN				
Số dư tại 01/01/2021	**8.860.759.498**	**1.594.261.654**	**227.513.409**	**10.682.534.561**
Khấu hao trong năm	1.772.151.900	319.717.844	8.415.273	2.100.285.017
Số dư tại 31/12/2021	**10.632.911.398**	**1.913.979.498**	**235.928.682**	**12.782.819.578**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư tại 01/01/2021	**61.139.240.502**	**999.122.895**	**91.923.273**	**62.230.286.670**
Số dư tại 31/12/2021	**59.367.088.602**	**982.938.051**	**179.040.000**	**60.529.066.653**

- Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại 31/12/2021 là 0 VND, tại 01/01/2021 là 0 VND;
- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2021 là 1.225.892.549 VND, tại 01/01/2021 là 114.000.000 VND.

5.11 Bất động sản đầu tư

	Số đầu năm *VND*	Tăng trong năm *VND*	Giảm trong năm *VND*	Số cuối năm *VND*
NGUYÊN GIÁ				
Nhà văn phòng làm việc và nhà xưởng	-	36.155.810.460	-	36.155.810.460
Tại ngày 31/12/2021	**-**	**36.155.810.460**	**-**	**36.155.810.460**
GIÁ TRỊ HAO MÒN				
Nhà văn phòng làm việc và nhà xưởng	-	11.361.516.855	-	11.361.516.855
Tại ngày 31/12/2021	**-**	**11.361.516.855**	**-**	**11.361.516.855**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Nhà văn phòng làm việc và nhà xưởng	-	**24.794.293.605**	-	24.794.293.605
Tại ngày 31/12/2021	**-**	**24.794.293.605**	**-**	**24.794.293.605**

- Giá trị còn lại của BĐSĐT đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại 31/12/2021 là 0 đồng, tại 01/01/2021 là 0 đồng;
- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá còn sử dụng tại 31/12/2021 là 0 đồng, tại 01/01/2021 là 0 đồng.

5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2021 *VND*	01/01/2021 *VND*
Dự án StarCity Westlake Hà Nội (i)	171.184.160.168	171.184.160.168
Dự án Nhà máy Tân Phú Trung (ii)	70.189.265.578	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	1.790.110.296	853.043.564
Cộng	**243.163.536.042**	**172.037.203.732**

- Giá trị chi phí xây dựng cở bản dở dang dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại ngày 31/12/2021: 70.189.265.578 VND.

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

Tên Dự án: StarCity Westlake Hà Nội;

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

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

Tổng mức đầu tư: 230.000.000.000 đồng;

Quy mô dự án: Khách sạn đạt tiêu chuẩn 5 sao, gồm 03 tầng hầm và 09 tầng nổi tương đương với 20.940 m2 sàn xây dựng;

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

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

Trong năm 2021, nhà thầu Công ty Cổ phần Thiết bị và Công nghệ Xây dựng Key Group thực hiện các thủ tục tiếp tục thi công xây dựng dự án.

(ii) Dự án Nhà máy Tân Phú Trung được thực hiện bởi Công ty Cổ phần Bánh Givral (Công ty con của Công ty).

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 m2.

5.13 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
NGUYÊN GIÁ						
Số dư tại 01/01/2021	**823.112.392.654**	**154.420.446.546**	**30.417.969.395**	**859.195.629**	**7.991.333.484**	**1.016.801.337.708**
Mua trong năm	-	5.676.882.773	2.841.215.454	-	106.000.909	8.624.099.136
Đầu tư XDCB hoàn thành	(100.066.336.457)	68.666.428.514	1.869.851.679,00	353.061.221,00	4.908.584.503	(24.268.410.540)
Thanh lý, nhượng bán	(5.347.055.759)	(2.302.783.580)	-	-	-	(7.649.839.339)
Giảm khác	-	(800)	-	-	-	(800)
Số dư tại 31/12/2021	**717.699.000.438**	**226.460.973.453**	**35.129.036.528**	**1.212.256.850**	**13.005.918.896**	**993.507.186.165**
GIÁ TRỊ HAO MÒN						
Số dư tại 01/01/2021	**185.811.811.949**	**108.019.479.092**	**17.713.443.982**	**635.310.441**	**6.557.236.390**	**318.737.281.854**
Khấu hao trong năm	16.799.129.693	16.569.805.315	3.471.037.821	158.205.338	4.015.191.950	41.013.370.117
Thanh lý, nhượng bán	(4.147.118.835)	(2.302.783.580)	-	-	-	(6.449.902.415)
Số dư tại 31/12/2021	**198.463.822.807**	**122.286.500.827**	**21.184.481.803**	**793.515.779**	**10.572.428.340**	**353.300.749.556**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Số dư tại 01/01/2021	**637.300.580.705**	**46.400.967.454**	**12.704.525.413**	**223.885.188**	**1.434.097.094**	**698.064.055.854**
Số dư tại 31/12/2021	**519.235.177.631**	**104.174.472.626**	**13.944.554.725**	**418.741.071**	**2.433.490.556**	**640.206.436.609**

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại 31/12/2021 là 218.658.016.786 VND, tại 01/01/2021 là 319.835.280.499 VND;
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2021 là 64.774.924.265 VND, tại 01/01/2021 là 67.405.590.450 VND.

5.14 Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2021			01/01/2021		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá hợp lý (i)	Giá gốc	Dự phòng	Giá hợp lý (i)
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
Các khoản đầu tư khác	***56.342.162.309***	***(79.359)***		***47.316.589.659***	***(79.359)***	
Đầu tư danh mục chứng khoán qua Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Bông Sen (ii)	46.000.000.000	-		46.000.000.000	-	
Đầu tư danh mục chứng khoán khác	10.342.162.309	(79.359)		1.316.589.659	(79.359)	
Cộng	**56.342.162.309**	**(79.359)**		**47.316.589.659**	**(79.359)**	

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

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

5.15 Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2021			01/01/2021		
	Giá trị ghi sổ	Giá theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá hợp lý (i)	Giá trị ghi sổ	Giá theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá hợp lý (i)
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	***88.801.147.484***	-		***88.801.147.484***	-	
Công ty Cổ phần dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư	88.801.147.484	-		88.801.147.484	-	
Cộng	**88.801.147.484**	**-**		**88.801.147.484**	**-**	

	31/12/2021			01/01/2021		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá hợp lý (i)	Giá gốc	Dự phòng	Giá hợp lý (i)
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	***124.874.700.000***	***(115.467.617.011)***		***124.874.700.000***	***(105.447.784.554)***	
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	(399.407.966)	
Công ty Cổ phần Kính mắt Hà Nội	11.430.000.000	(11.430.000.000)		11.430.000.000	(3.497.831.075)	
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	74.241.000.000	(67.686.350.638)		74.241.000.000	(67.662.482.372)	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vneco Hà Nội	22.000.000.000	(22.000.000.000)		22.000.000.000	(22.000.000.000)	
Công ty Cổ phần Truyền thông TV Shopping	11.250.000.000	(11.250.000.000)		11.250.000.000	(11.250.000.000)	
Các khoản đầu tư khác	1.530.000.000	(1.530.000.000)		1.530.000.000	(638.063.141)	
Cộng	**124.874.700.000**	**(115.467.617.011)**		**124.874.700.000**	**(105.447.784.554)**	

(i) Đối với các khoản đầu tư có giá niêm yết, giá trị hợp lý được xác định theo giá niêm yết tại ngày kết thúc năm tài chính. Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá trị niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

5.16 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số phải thu cuối năm *VND*	Số phải nộp cuối năm *VND*	Số đã thực nộp trong năm *VND*	Số phải nộp trong năm *VND*	Số phải thu đầu năm *VND*	Số phải nộp đầu năm *VND*
Thuế giá trị gia tăng	2.273.127.397	1.484.299.317	14.205.683.140	14.712.063.434	1.791.000.000	495.791.626
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	103.885.311	75.056.191	-	28.829.120
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.889.188.521	3.925.713.495	6.727.215.767	3.387.401.885	8.606.381.584	6.982.720.440
Thuế thu nhập cá nhân	28.847.723	644.336.782	2.643.232.161	2.419.630.987	28.847.723	867.937.956
Thuế nhà đất và tiền thuê đất (i)	244.829.700	104.480.823.110	8.511.848.743	12.694.313.073	-	100.053.529.080
Các loại thuế khác (i)	-	67.962.169.511	55.380.822	(11.229.032.233)	-	79.246.582.566
Cộng	**11.435.993.341**	**178.497.342.215**	**32.247.245.944**	**22.059.433.337**	**10.426.229.307**	**187.675.390.788**

(i) Tại ngày 31/12/2021, Công ty Cổ phần Viptour - Togi (Công ty con của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality) đang phản ánh một khoản thuế đất phải trả với số tiền 166,3 tỷ đồng bao gồm 98,6 tỷ đồng là tiền thuê đất và 67,7 tỷ đồng là tiền phạt do chậm nộp thuế liên quan đến dự án Khách sạn StarCity Westlake tại số 10 Đường Trấn Vũ, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội (Công ty Cổ phần Viptour – Togi được miễn 11,3 tỷ đồng tiền phạt chậm nộp thuế năm 2020 theo Nghị quyết 406/NQ-UBTVQH ngày 19/10/2021). Ngoài ra, Công ty Cổ phần Tân Việt (Công ty con của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality) đang phản ánh một khoản thuế đất phải trả với số tiền thuê đất là 5,9 tỷ đồng.

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

5.17 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	*VND*	*VND*	*VND*
Các bên liên quan	**-**	**-**	***1.485.804.915***	***1.485.804.915***
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	-	-	1.485.804.915	1.485.804.915
Các bên khác	***26.691.360.254***	***26.691.360.254***	***27.852.647.119***	***27.852.647.119***
Phải trả cho các đối tượng khác	26.691.360.254	26.691.360.254	27.852.647.119	27.852.647.119
Cộng	**26.691.360.254**	**26.691.360.254**	**29.338.452.034**	**29.338.452.034**

5.18 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	*VND*
Trích trước chi phí Công trình Khách sạn StarCity Nha Trang (i)	124.699.261.042	151.923.948.430
Chi phí trích trước khác	15.995.376.089	14.616.853.017
Cộng	**140.694.637.131**	**166.540.801.447**

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

5.19 Phải trả khác

5.19.1 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	*VND*	*VND*	*VND*
Các bên liên quan	***3.698.456.477***	***3.698.456.477***	***803.535.855***	***803.535.855***
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	3.698.456.477	3.698.456.477	803.535.855	803.535.855
Các bên khác	***149.373.303.031***	***149.373.303.031***	***152.486.949.362***	***152.486.949.362***
Tài sản thừa chờ giải quyết	23.720.120	23.720.120	4.830.262	4.830.262
Kinh phí công đoàn	805.599.442	805.599.442	264.762.285	264.762.285
Bảo hiểm xã hội	24.619.121	24.619.121	44.750.908	44.750.908
Bảo hiểm y tế	322.976.494	322.976.494	6.349.020	6.349.020
Bảo hiểm thất nghiệp	6.043.465	6.043.465	5.354.565	5.354.565
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	6.830.969.723	6.830.969.723	7.167.450.563	7.167.450.563
Phải trả Công ty TNHH Pegasus Thăng Long (i)	116.042.770.800	116.042.770.800	116.042.770.800	116.042.770.800
Lãi vay phải trả Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (ii)	18.631.317.025	18.631.317.025	19.296.734.550	19.296.734.550
Phải trả khác	6.685.286.841	6.685.286.841	9.653.946.409	9.653.946.409
Cộng	**153.071.759.508**	**153.071.759.508**	**153.290.485.217**	**153.290.485.217**

(i) 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;
- 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.

5.19.2 Phải trả dài hạn khác

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	*VND*	*VND*	*VND*
Các bên khác	***177.985.043.252***	***177.985.043.252***	***174.949.408.771***	***174.949.408.771***
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.961.266.840	3.961.266.840	3.756.340.000	3.756.340.000
Lãi vay phải trả Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (ii)	172.523.776.412	172.523.776.412	171.193.068.771	171.193.068.771
Phải trả khác	1.500.000.000	1.500.000.000	-	-
Cộng	**177.985.043.252**	**177.985.043.252**	**174.949.408.771**	**174.949.408.771**

Khoản vay của Công ty con: Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang cụ thể như sau:

(ii) Hợp đồng số 0047/2011/HĐTD1-OCEANBANK01 kèm phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng trung, dài hạn số 12-0047/2011/PLHĐTD-OCEANBANK01 ngày 29/05/2020 giữa Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương và Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang bao gồm các điều khoản chi tiết sau:

+ Hạn mức tín dụng: 342.000.000.000 đồng;
+ Mục đích vay: Bổ sung vốn đầu tư xây dựng Dự án Khách sạn Sao Hôm tại địa chỉ số 72-74 Trần Phú, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;
+ Thời hạn vay: 31/08/2016 đến 28/02/2033;
+ Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh;
+ Phương thức đảm bảo: 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 Hôm theo giấy chứng nhận đầu tư số 37121000223 do UBND tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 24/12/2010;

Số dư lãi vay ngắn hạn phải trả đến 31/12/2021 là: 18.631.317.025 đồng, số dư lãi vay dài hạn phải trả đến 31/12/2021 là: 172.523.776.412 đồng.

5.20 Vay và nợ thuê tài chính

5.20.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	31/12/2021		Trong năm		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	-	-	-	-
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (1)	2.070.421.118	2.070.421.118	2.070.421.118	-	-	-
Vay ngắn hạn	-	-	-	-	-	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Chi nhánh Đô Thành (2)	*20.000.000.000*	*20.000.000.000*	*20.000.000.000*	-	-	-
Cộng	**22.070.421.118**	**22.070.421.118**	**22.070.421.118**	**-**	**-**	**-**

5.20.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	31/12/2021		Trong năm		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
Vay ngân hàng	***151.231.166.911***	***151.231.166.911***	***-***	***2.070.421.118***	***153.301.588.029***	***153.301.588.029***
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (1)	151.231.166.911	151.231.166.911	-	2.070.421.118	153.301.588.029	153.301.588.029
Cộng	**151.231.166.911**	**151.231.166.911**	**-**	**2.070.421.118**	**153.301.588.029**	**153.301.588.029**

(1) Khoản vay dài hạn của Công ty TNHH MTV Sao hôm Nha Trang theo Hợp đồng số 0047/2011/HDDTD1-OCEANBANK kèm các phụ lục sửa đổi bổ sung hợp đồng với các thông tin như sau:

- Hạn mức tín dụng: 342 tỷ đồng;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn đầu tư xây dựng Dự án Khách sạn Sao Hôm tại địa chỉ số 72-74 Trần Phú, Phường Lộc Thọ, Thành Phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa;
- Lãi suất cho vay: Thả nổi có điều chỉnh;
- Thời hạn vay: 31/08/2016 đến 28/02/2033;

- Hình thức đảm bảo tiền vay: Tài sản hình thành trong tương lai bao gồm toàn bộ tài sản gắn liền trên đất thuê tại địa chỉ số 72-74 Đường Trần Phú, Phường Lộc Thọ, Thành Phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa thuộc Dự án Khách sạn Sao Hôm theo Giấy chứng nhận đầu tư số: 37121000223 do UBND Tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 24/12/2010;

(2) Khoản vay của Công ty CP Bánh Givral theo Hợp đồng vay số 01/2021-HĐCVHM/NHCT322-GIVRAL ngày 22/11/2021:

- Hạn mức: 40.000.000.000 đồng.

- Thời hạn duy trì hạn mức cho vay: từ 22/11/2021 đến 22/12/2022.

- Mục đích sử dụng vốn vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Biện pháp bảo đảm: là Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng số 110/HĐTĐ/SCD-2020 ngày 24/12/2020 và Phụ lục hợp đồng ngày 24/12/2020 giữa Công ty Cổ phần Bánh Gival và Công ty cổ phần phát triển đô thị Sài Gòn Tây Bắc về việc thuê đất và cơ sở hạ tầng trên đất tại Lô C5-12, đường N8, thuộc Khu C5 Khu Công nghiệp Tân Phú Trung, Xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, TPHCM và một số cổ phiếu.

5.21 Vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
Số dư tại 01/01/2020	**2.000.000.000.000**	**-**	**19.738.272.189**	**6.329.814.592**	**(798.450.973.396)**	**(26.454.967.407)**	**1.201.162.145.978**
Chia cổ tức bằng cổ phiếu tại Công ty con	-	4.983.002.620	-	-	(4.983.002.620)	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	298.381.808.242	(27.116.454.519)	271.265.353.723
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	(6.192.377.905)	(13.506.747)	(6.205.884.652)
Giảm vốn trong năm	-	-	-	-	244.744.718	785.726	245.530.444
Chia cổ tức tại Công ty con	-	-	-	-	-	(264.009.569)	(264.009.569)
Điều chỉnh do thoái vốn tại Công ty con trong năm	-	-	-	-	130.497.655.496	152.049.202.030	282.546.857.526
Điều chỉnh lợi ích tại CTCP Viptour-Togi	-	-	-	-	(632.757.776)	632.757.776	-
Giảm khác	-	-	-	-	(289.592.344)	(988.988)	(290.581.332)
Số dư tại 31/12/2020	**2.000.000.000.000**	**4.983.002.620**	**19.738.272.189**	**6.329.814.592**	**(381.424.495.585)**	**98.832.818.302**	**1.748.459.412.118**
Số dư tại 01/01/2021	**2.000.000.000.000**	**4.983.002.620**	**19.738.272.189**	**6.329.814.592**	**(381.424.495.585)**	**98.832.818.302**	**1.748.459.412.118**
Tăng khác	-	-	-	-	103.690.216	-	103.690.216
Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	(441.864.154.078)	(25.674.554.514)	(467.538.708.592)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(211.208.000)	(211.208.000)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi tại Công ty OCH	-	-	-	-	(1.786.000.000)	-	(1.786.000.000)
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	376.374.838	3.090.392	379.465.230
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi tại Công ty con	-	-	-	-	(4.297.101.357)	(13.857.115)	(4.310.958.472)
Giảm do điều chỉnh lợi nhuận tại công ty con	-	-	-	-	(962.811.285)	(3.090.887)	(965.902.172)
Số dư tại 31/12/2021	**2.000.000.000.000**	**4.983.002.620**	**19.738.272.189**	**6.329.814.592**	**(829.854.497.251)**	**72.933.198.178**	**1.274.129.790.328**

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2021			01/01/2021		
	Số lượng CP	Giá trị VND	Tỷ lệ %	Số lượng CP	Giá trị VND	Tỷ lệ %
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	111.194.552	1.111.945.520.000	55,60%	119.694.552	1.196.945.520.000	59,85%
Các cổ đông khác	88.805.448	888.054.480.000	44,40%	80.305.448	803.054.480.000	40,15%
Cộng	**200.000.000**	**2.000.000.000.000**	**100%**	**200.000.000**	**2.000.000.000.000**	**100%**

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
Vốn góp cuối năm	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000

Cổ phiếu

	31/12/2021 Cổ phiếu	01/01/2021 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**200.000.000**	**200.000.000**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**200.000.000**	**200.000.000**
Cổ phiếu phổ thông	200.000.000	200.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**200.000.000**	**200.000.000**
Cổ phiếu phổ thông	200.000.000	200.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/Cổ phiếu)	*10.000*	*10.000*

5.22 Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán và cam kết thuê hoạt động

5.22.1 Tài sản cho thuê ngoài

Tại Công ty Cổ phần Bánh Givral (Công ty con)

Công ty Cổ phần Bánh Givral đang cho thuê sàn thương mại từ tầng 2 đến tầng 4 Tòa nhà VNT Tower tại số 19 Nguyễn Trãi, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội theo các hợp đồng cho thuê.

5.22.2 Tài sản thuê ngoài và cam kết thuê hoạt động

Tại Công ty mẹ

Hợp đồng cho thuê mặt bằng văn phòng giữa Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hưng Phú và Công ty về việc thuê 505m2 tại Tầng 03 Tòa nhà Grandeur Palace Giảng Võ 138B Giảng Võ, phường Kim Mã, quận Ba

Đình, Thành phố Hà Nội. Bên thuê sử dụng cho mục đích làm văn phòng. Thời hạn thuê xác định bắt đầu ngày 10/03/2021 đến ngày 31/05/2024.

Tại Công ty Cổ phần Tân Việt (Công ty con)

Công ty ký Hợp đồng thuê đất Số 66/2004/HĐTĐ với Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Khánh Hòa ngày 10 tháng 11 năm 2004 tại 12 Đường Trần Phú, Phường Hương Xuán, 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 5.226,8m2. 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/HĐTĐ 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 1.773,5m2. 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.

Tại Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang (Công ty con)

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 m2. 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 con)

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 1B, Đường Lê Trọng Tấn, KCN Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích khu đất thuê là 5.697,6 m2, thời hạn thuê đất đến ngày 17/06/2047. Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định.

Công ty ký Hợp đồng thuê sàn thương mại từ tầng 2 đến tầng 4 Tòa nhà VNT Tower tại số 19 Nguyễn Trãi, Phường Khương Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội theo Hợp đồng số 2512/HĐTVP/OGC-GIVRAL ngày 25 tháng 12 năm 2019 với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương, diện tích thuê 3000 m2, thời hạn thuê đến hết thời hạn hoạt động của dự án (tháng 7 năm 2059). Công ty phải trả tiền thuê sàn thương mại 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 Girval về việc cho thuê thửa đất diện tích 18.000,32 m2 tại Lô C5, KCN Tân Phú Hưng, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, TP HCM. Bên thuê sử dụng diện tích thuê để thực hiện dự án đầu tư. Thời hạn thuê được xác định từ ngày 24/12/2020 đến ngày 16/12/2054.

Tại Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền (Công ty con của Công ty Cổ phần Bánh Givral)

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 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 con)

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 31/12/2021, 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 con)

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 m2, thời hạn thuê đất đến ngày 30/11/2057.

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

6.1.1 Tổng doanh thu

	Năm 2021 *VND*	Năm 2020 *VND*
Doanh thu bán hàng hóa	61.784.037.376	1.992.944.743
Doanh thu bán thành phẩm	329.652.248.634	763.529.819.361
Doanh thu cung cấp dịch vụ	14.910.690.462	85.389.491.088
Doanh thu nhượng bán bất động sản đầu tư tại KCN Quang Minh	-	38.181.818.182
Cộng	**406.346.976.472**	**889.094.073.374**

6.1.2 Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2021 *VND*	Năm 2020 *VND*
Chiết khấu thương mại	7.163.861.587	4.186.170.483
Hàng bán bị trả lại	22.674.545	47.504.685
Cộng	**7.186.536.132**	**4.233.675.168**

6.1.3 Doanh thu với các bên liên quan

	Năm 2021 *VND*	Năm 2020 *VND*
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	437.396.019	471.557.780
Cộng	**437.396.019**	**471.557.780**

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Giá vốn của hàng đã bán	55.382.064.753	1.263.783.217
Giá vốn của thành phẩm đã bán	200.886.249.228	377.985.626.231
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	46.181.072.269	90.575.680.252
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	102.270.767.121	-
Giá vốn nhượng bán bất động sản đầu tư tại KCN Quang Minh	-	41.897.544.882
Cộng	**404.720.153.371**	**511.722.634.582**

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	18.047.559.730	25.445.171.227
Lãi bán các khoản đầu tư	667.421.500	259.578.232.370
Cổ tức, lợi nhuận được chia	86.000.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	127.750	102.581.586
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	95.000
Cộng	**18.801.108.980**	**285.126.080.183**

6.4 Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lãi tiền vay	13.533.871.747	28.716.533.102
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	23.415.283	22.350.580
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	20.184.913	119.674.777
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	10.019.832.457	60.677.763.539
Chi phí tài chính khác	-	184.003.266
Cộng	**23.597.304.400**	**89.720.325.264**

6.5 Chi phí bán hàng

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí nhân viên	58.316.993.482	31.523.127.264
Chi phí nguyên, vật liệu	2.182.944.678	87.992.615.675
Chi phí khấu hao TSCĐ	488.068.011	470.378.904
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.881.895.331	29.205.310.304
Chi phí bằng tiền khác	256.983.207	7.295.475.653
Cộng	**77.126.884.709**	**156.486.907.800**

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí nhân viên quản lý	43.906.181.013	44.307.894.530
Chi phí vật liệu quản lý	270.945.176	1.289.143.707
Chi phí khấu hao TSCĐ	615.090.548	4.404.088.016
Thuế, phí và lệ phí	12.518.846.161	3.198.588.472
Chi phí dự phòng	299.764.855.808	3.970.950.853
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.018.800.791	12.473.635.083
Chi phí bằng tiền khác	7.146.168.716	22.965.906.743
Phân bổ lợi thế thương mại	30.154.699.779	25.253.893.113
Cộng	**402.689.193.335**	**117.864.100.517**

6.7 Thu nhập khác

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	32.351.344	403.145.455
Phí sử dụng vốn theo thỏa thuận chấm dứt hợp đồng	1.283.887.804	-
Lãi khoản tiền đặt cọc thuê văn phòng của Công ty TNHH Quản lý và Khai thác tài sản Tràng An	14.259.999.999	-
Tiền nhận hỗ trợ tái sử dụng bao bì	1.000.000.000	-
Các khoản phạt chậm nộp tiền thuê đất được miễn giảm (tại Công ty Cổ phần Viptour Togi)	11.315.277.494	-
Các khoản khác	75.476.939	458.417.142
Cộng	**27.966.993.580**	**861.562.597**

6.8 Chi phí khác

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lỗ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	1.217.127.469	6.340.000
Các khoản phạt chậm nộp tiền thuê đất (tại Công ty Cổ phần Viptour Togi)	-	11.315.277.494
Các khoản khác	195.496.662	980.374.319
Cộng	**1.412.624.131**	**12.301.991.813**

6.9 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí thuế TNDN tại các Công ty con	3.917.900.918	35.514.287.356
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	**3.917.900.918**	**35.514.287.356**

6.10 Lãi trên cổ phiếu

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lợi nhuận (Lỗ) sau thuế TNDN	**(441.864.154.078)**	**298.381.808.242**
Lợi nhuận (Lỗ) phân bổ cho cổ đông phổ thông	(441.864.154.078)	298.381.808.242
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	-	1.786.000.000
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	200.000.000	200.000.000
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản	(2.209)	1.483
- Lãi suy giảm	(2.209)	1.483

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 của Công ty về phương án phân chia lợi nhuận năm 2020 tổng số tiền trích quỹ khen thưởng phúc lợi là 1.786.000.000 đồng, do đó việc xác định lợi nhuận cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 được trừ đi quỹ khen thưởng phúc lợi được phân phối từ lợi nhuận năm 2020.

(i) Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2020 được tính toán lại theo số trích quỹ khen thưởng phúc lợi được thông qua theo Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 ngày 23 tháng 04 năm 2021. Việc xác định lại nêu trên làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2020 từ 1.492 VND xuống 1.483 VND.

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

7.1. 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 xem tại mục 1 thuyết minh 5.8.

7.2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

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

7.2.1. Danh sách bên liên quan có giao dịch với Công ty trong năm tài chính

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ

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

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

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

Họ và tên	Chức danh	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Thù lao của Hội đồng Quản trị			
Ông Nguyễn Thành Trung	Chủ tịch HĐQT	1.200.000.000	1.200.000.000
Bà Nguyễn Thị Dung	Phó Chủ tịch HĐQT	600.000.000	600.000.000
Ông Nguyễn Giang Nam	Thành viên	360.000.000	360.000.000
Bà Nguyễn Thu Hằng	Thành viên	360.000.000	360.000.000
Ông Nguyễn Thế Vinh	Thành viên	360.000.000	360.000.000
Ông Trần Quốc Toản	Thành viên	360.000.000	218.181.818
Tổng		**3.240.000.000**	**3.098.181.818**
Thù lao Thành viên Ban Kiểm soát			
Bà Nguyễn Hương Nga	Trưởng ban	240.000.000	240.000.000
Ông Vũ Xuân Dương	Thành viên	120.000.000	120.000.000
Bà Trần Thị Kim Oanh	Thành viên	120.000.000	120.000.000
Tổng		**480.000.000**	**480.000.000**
Tiền lương của TGĐ và người quản lý khác			
Ông Nguyễn Quang Thành	Tổng Giám đốc	1.127.800.000	442.900.000
Bà Nguyễn Thị Dung	Phó Tổng Giám đốc	387.000.000	230.958.171
Tổng		**1.514.800.000**	**673.858.171**

Các giao dịch khác với thành viên quản lý chủ chốt và các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt:
Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.
Công ty không có số dư phải thu/phải trả khác với các thành viên quản lý chủ chốt.

7.2.3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

	Năm 2021 *VND*	Năm 2020 *VND*
Mua hàng hóa, dịch vụ		
Công ty Cổ phần Bánh Givral (Công ty con) phân bổ chi phí tiền thuê văn phòng, chi phí quản lý văn phòng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	1.943.945.450	287.412.566
Doanh thu tài chính		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương phải trả lãi vay Công ty Cổ phần Viptour Togi (Công ty con)	3.521.006.270	1.775.679.838

7.2.4. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác
Ngoài các số dư với các bên liên quan đã nêu ở các Thuyết minh trên, Công ty không còn có các số dư với các bên liên quan.

7.3. 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 theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ về hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Công ty.

Chúng tôi không trình bày báo cáo bộ phận trên Báo cáo tài chính hợp nhất bởi vì ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và kết luận rằng Công ty và các đơn vị thành viên không có nhiều hơn một bộ phận (cả lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý) để báo cáo theo quy định của Chuẩn mực kế toán. Công ty và các đơn vị thành viên hiện chỉ đang hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh thực phẩm, dịch vụ khách sạn và trong lãnh thổ Việt Nam.

7.4. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC.

7.5. Thông tin về hoạt động liên tục

Không còn bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

7.6. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

7.6.1. Sự kiện chuyển nhượng các khoản công nợ phải thu Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tràng Tiền Nha Trang của Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang (Công ty con của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality)

Ngày 04/06/2022, Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang (Công ty con của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality) đã ký kết hợp đồng số 04.06/2022/HĐMB/SHNT-HĐS về việc bán khoản nợ phải thu Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tràng Tiền Nha Trang số dư gốc 162.200.000.000 đồng theo thuyết minh số 5.5.1(2) và số tiền lãi 35.552.260.551 đồng theo thuyết minh số 5.6.1 (5). Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang đã thực hiện trích lập dự phòng các khoản phải thu trên cơ sở bù trừ với số tiền bán nợ thu được 8.110.000.000 đồng.

7.6.2. Sự kiện chuyển nhượng các khoản công nợ phải thu Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality

Ngày 03/06/2022, Công ty Cổ phần One Capital Hospitality đã ký kết hợp đồng số 01/2022/HĐMBN về việc bán khoản nợ phải thu Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư số tiền 20.300.000.000 đồng và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An số tiền 8.093.549.831 đồng theo thuyết minh số 5.4 (1) và thuyết minh số 5.6.1 (6). Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng các khoản phải thu trên cơ sở bù trừ với số tiền bán nợ thu được 1.419.677.492 đồng.

7.6.3. Sự kiện nhận được Bản án phúc thẩm liên quan đến dự án Saigon Airport được thế chấp bảo lãnh cho khoản vay của Công ty TNHH Pegasus Thăng Long

Ngày 25/05/2022, Công ty Cổ phần One Capital Hospitality 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. Như trình bày tại thuyết minh số 5.8 (1), khoản vay của Công ty TNHH Pegasus Thăng Long đã được chuyển nhượng cho 1 đối tượng khác và dự án Saigon Airport 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. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng dự án trên cơ sở số dư gốc 218.295.997.573 đồng ở thuyết minh số 5.8 (1) bù trừ với số phải trả Công ty TNHH Pegasus Thăng Long 116.042.770.800 đồng ở thuyết minh số 5.19 (i).

Ngoài các sự kiện nêu trên, Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

Lê Đình Quang	**Nguyễn Thị Mai Hoa**	**Phạm Tiến Thành**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập biểu**

Hà Nội, ngày 10 tháng 06 năm 2022