

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHÁCH SẠN VÀ DỊCH VỤ ĐẠI DƯƠNG**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019

(đã được soát xét)

## NỘI DUNG

|  | Trang   |
|--|---------|
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc                              | 02 - 03 |
| Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ          | 04 - 06 |
| Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét   | 07 - 60 |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ                 | 07 - 09 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ | 10      |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ           | 11 - 12 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ        | 13 - 60 |

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương 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 hai số 0800308870 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 28 tháng 07 năm 2015.

Trụ sở chính của Công ty tại Số 4 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội.

Văn phòng giao dịch: Tầng 3 tòa nhà VNT, số 19 Nguyễn Trãi, Phường Khương Trung, Quận Thanh Xuân, Hà Nội.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

|                          |              |  |
|--------------------------|--------------|--|
| Ông: Nguyễn Thành Trung  | Chủ tịch     | (Bổ nhiệm ngày 02 tháng 07 năm 2019)   |
| Ông: Hà Trọng Nam        | Chủ tịch     | (Miễn nhiệm ngày 02 tháng 07 năm 2019) |
| Bà: Nguyễn Thị Dung      | Phó Chủ tịch | (Bổ nhiệm ngày 10 tháng 07 năm 2019)   |
| Bà: Nguyễn Thị Lan Hương | Thành viên   | (Miễn nhiệm ngày 25 tháng 06 năm 2019) |
| Ông: Nguyễn Giang Nam    | Thành viên   | (Bổ nhiệm ngày 25 tháng 06 năm 2019)   |
| Bà: Nguyễn Thu Hằng      | Thành viên   | (Bổ nhiệm ngày 25 tháng 06 năm 2019)   |
| Ông: Nguyễn Thế Vinh     | Thành viên   | (Bổ nhiệm ngày 25 tháng 06 năm 2019)   |
| Ông: Lê Đình Vinh        | Thành viên   | (Miễn nhiệm ngày 25 tháng 06 năm 2019) |

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

|                          |                   |                                      |
|--------------------------|-------------------|--------------------------------------|
| Bà: Nguyễn Thị Lan Hương | Tổng Giám đốc     |                                      |
| Ông: Nguyễn Giang Nam    | Phó Tổng Giám đốc | (Bổ nhiệm ngày 10 tháng 07 năm 2019) |

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

|                        |            |  |
|------------------------|------------|--|
| Bà: Nguyễn Hương Nga   | Trưởng ban | (Bổ nhiệm ngày 25 tháng 06 năm 2019)   |
| Ông: Vũ Xuân Dương     | Thành viên |  |
| Bà: Trần Thị Kim Oanh  | Thành viên | (Bổ nhiệm ngày 25 tháng 06 năm 2019)   |
| Ông: Vũ Thị Ngọc Lan   | Thành viên | (Miễn nhiệm ngày 25 tháng 06 năm 2019) |
| Ông: Trương Thanh Tùng | Thành viên | (Miễn nhiệm ngày 25 tháng 06 năm 2019) |

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện soát xét các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho Công ty.



## CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2019, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

### Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 của Chính phủ hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Lan Hương  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2019



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

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương được lập ngày 30 tháng 07 năm 2019, từ trang 07 đến trang 60, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

### Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ

- Tại ngày 30/06/2019, Công ty đang ghi nhận một khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư với số tiền 40.600.000.000 đồng (tại ngày 31/12/2018 là 40.600.000.000 đồng) về đặt cọc để nhận chuyển nhượng 4.055.800 cổ phần của Công ty Cổ phần Viptour-Togi, trong đó bao gồm số tiền 18.267.900.000 đồng (tại ngày 31/12/2018 là 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, Công ty đang làm việc với Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư về việc thu hồi khoản ứng trước 22.332.100.000 đồng (tại ngày 31/12/2018 là 22.332.100.000 đồng) còn lại. Đồng thời Công ty có khoản phải thu Công ty TNHH VNT ("VNT") sau khi trích lập dự phòng là 33.442.903.580 đồng (tại ngày 31/12/2018 là 63.623.026.580 đồng), tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Công ty đang làm việc với VNT để thu hồi khoản phải thu này. Chúng tôi chưa có đủ các bằng chứng thích hợp để đánh giá khả năng thu hồi của khoản ứng trước và khoản phải thu này. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không. Chi tiết xem thuyết minh số 06 và 08 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



Tại ngày 01/01/2019 và ngày 30/06/2019, Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang ("Sao Hôm Nha Trang") đang ghi nhận khoản phải thu đối với Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Trảng Tiền Nha Trang với giá trị 162.200.000.000 đồng và lãi phát sinh tương ứng là 35.552.260.551 đồng. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang vẫn đang tiếp tục thực hiện các biện pháp để đôn đốc, thu hồi và đánh giá khả năng thu hồi khoản nợ này. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không. Chi tiết xem thuyết minh số 07(1) và số 08(ii) phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Tại ngày 30/06/2019, Công ty mẹ và các Công ty con đang trình bày các khoản Phải thu về cho vay ngắn hạn, Phải thu khác và khoản Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác,... sau khi trích lập dự phòng là 290.473.926.365 đồng (tại ngày 31/12/2018 là 264.547.320.707 đồng), (Chi tiết tại Thuyết minh số 04d(i), Thuyết minh số 07(2), Thuyết minh số 07(3), 07(i), Thuyết minh số 08(i) và Thuyết minh số 09 của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ). Hiện tại, Công ty chưa thu thập được căn cứ để xác định số dự phòng cần trích lập. Bằng các thủ tục soát xét đã thực hiện, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này cũng như dự phòng phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư này trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty hay không.

Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư ("IOC") - Công ty con có nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn 584,51 tỷ đồng, lỗ lũy kế đến ngày 30/06/2019 là 304,44 tỷ đồng, vượt quá vốn điều lệ của Công ty. Đồng thời, toàn bộ Khu du lịch Sunrise Hội An Beach Resort của Công ty đang được thẩm định giá tài sản để kê biên theo yêu cầu của Cục Thi hành án Dân sự Tỉnh Quảng Nam. Các dấu hiệu này cho thấy sự tồn tại yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến sự nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty IOC phụ thuộc vào sự hỗ trợ từ các cổ đông và phương án xử lý kế biên tài sản. Chúng tôi cũng không thu thập được đầy đủ bằng chứng cho thấy Công ty IOC có khả năng trả nợ cho các khoản nợ đến hạn và đã quá hạn hay không. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu Báo cáo tài chính giữa niên độ của IOC cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019 đang được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này với giả định Công ty IOC sẽ tiếp tục hoạt động liên tục có phù hợp hay không (Chi tiết tại Thuyết minh số 01 và Thuyết minh số 39 của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ).

Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư ("IOC") - Công ty con chưa phản ánh nghĩa vụ phải trả cho bà Lê Thị Thu Hằng (Cổ đông của Công ty) khoản bồi thường theo phán quyết tại Bản án phúc thẩm ngày 22/05/2019 của Tòa án nhân dân Tỉnh Quảng Nam về vụ việc "Tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng" số tiền là 8,721 tỷ đồng và phải chịu án phí dân sự số tiền là 58,36 triệu đồng trên Báo cáo tài chính giữa niên độ. Công ty chưa ghi nhận chi phí và nghĩa vụ phải trả này trên Báo cáo tài chính giữa niên độ. Điều này dẫn đến trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại thời điểm 30/06/2019 khoản mục "Lợi nhuận trước thuế chưa phân phối" sẽ giảm đi và khoản mục "Phải trả khác" sẽ tăng lên 8,78 tỷ đồng, đồng thời chỉ tiêu "Chi phí khác" trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2019 sẽ tăng lên số tiền tương ứng.

#### **Kết luận ngoại trừ**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ các vấn đề được mô tả tại đoạn "Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ", chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30/06/2019, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

**Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi xin lưu ý người đọc Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ về khoản nợ tiềm tàng đã được trình bày tại Thuyết minh số 39 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



**Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC**

**Vũ Xuân Biển**

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0743-2018-002-1

Hà Nội, ngày 31 tháng 07 năm 2019



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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019

| Mã số | TÀI SẢN                                     | Thuyết minh | 30/06/2019               | 01/01/2019               |
|-------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
|       |   |             | VND                      | VND                      |
| 100   | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                  |             | <b>1.405.969.238.876</b> | <b>1.533.558.974.034</b> |
| 110   | 1. Tiền và các khoản tương đương tiền       | 03          | 239.585.884.018          | 291.146.460.913          |
| 111   | 1. Tiền                                     |             | 90.237.533.198           | 76.032.460.913           |
| 112   | 2. Các khoản tương đương tiền               |             | 149.348.350.820          | 215.114.000.000          |
| 120   | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>        | 04          | <b>142.378.445.707</b>   | <b>120.507.038.405</b>   |
| 121   | 1. Chứng khoán kinh doanh                   |             | 172.559                  | 172.559                  |
| 122   | 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh |             | (79.359)                 | (79.359)                 |
| 123   | 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn          |             | 142.378.352.507          | 120.506.945.205          |
| 130   | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>     |             | <b>749.690.937.744</b>   | <b>854.407.687.042</b>   |
| 131   | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng         | 05          | 52.450.570.253           | 69.921.503.043           |
| 132   | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn         | 06          | 284.686.902.071          | 239.138.046.736          |
| 135   | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn             | 07          | 232.927.733.073          | 232.927.733.073          |
| 136   | 4. Phải thu ngắn hạn khác                   | 08          | 1.342.971.266.294        | 1.439.065.500.900        |
| 137   | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi       |             | (1.167.336.292.270)      | (1.130.635.263.056)      |
| 139   | 6. Tài sản thiếu chờ xử lý                  | 09          | 3.990.758.323            | 3.990.166.346            |
| 140   | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                     | 11          | <b>252.865.910.480</b>   | <b>247.644.280.327</b>   |
| 141   | 1. Hàng tồn kho                             |             | 252.865.910.480          | 247.644.280.327          |
| 150   | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>             |             | <b>21.448.060.927</b>    | <b>19.853.507.347</b>    |
| 151   | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn               | 15          | 7.534.638.590            | 9.323.466.198            |
| 152   | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                  |             | 1.689.081.377            | 1.579.397.669            |
| 153   | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 20          | 12.224.340.960           | 8.950.643.480            |



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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019

(Tiếp theo)

| Mã số | TÀI SẢN                                    | Thuyết minh | 30/06/2019               | 01/01/2019               |
|-------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
|       |  |             | VND                      | VND                      |
| 200   | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                  |             | <b>1.720.079.339.326</b> | <b>1.766.008.141.777</b> |
| 210   | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>       |             | <b>2.298.730.961</b>     | <b>1.544.579.123</b>     |
| 216   | 1. Phải thu dài hạn khác                   | 08          | 8.553.814.525            | 7.799.662.687            |
| 219   | 2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi       |             | (6.255.083.564)          | (6.255.083.564)          |
| 220   | <b>II. Tài sản cố định</b>                 |             | <b>1.189.940.569.829</b> | <b>1.218.491.864.870</b> |
| 221   | 1. Tài sản cố định hữu hình                | 13          | 1.124.574.991.498        | 1.152.118.340.830        |
| 222   | - Nguyên giá                               |             | 1.646.130.187.789        | 1.638.019.306.419        |
| 223   | - Giá trị hao mòn lũy kế                   |             | (521.555.196.291)        | (485.900.965.589)        |
| 227   | 2. Tài sản cố định vô hình                 | 14          | 65.365.578.331           | 66.373.524.040           |
| 228   | - Nguyên giá                               |             | 75.350.046.730           | 75.313.818.730           |
| 229   | - Giá trị hao mòn lũy kế                   |             | (9.984.468.399)          | (8.940.294.690)          |
| 240   | <b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>        |             | <b>172.422.217.370</b>   | <b>171.903.111.461</b>   |
| 242   | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang         | 12          | 172.422.217.370          | 171.903.111.461          |
| 250   | <b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>        | 04          | <b>158.800.410.508</b>   | <b>158.885.556.670</b>   |
| 252   | 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết |             | 21.408.549.575           | 21.094.287.821           |
| 253   | 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác          |             | 182.067.900.000          | 182.067.900.000          |
| 254   | 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn       |             | (44.676.039.067)         | (44.276.631.151)         |
| 260   | <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>             |             | <b>196.617.410.659</b>   | <b>215.183.029.653</b>   |
| 261   | 1. Chi phí trả trước dài hạn               | 15          | 85.432.440.582           | 86.261.643.330           |
| 262   | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại          | 35          | 82.591.028               | 86.595.982               |
| 269   | 3. Lợi thế thương mại                      | 16          | 111.102.379.049          | 128.834.790.341          |
| 270   | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                   |             | <b>3.126.048.578.201</b> | <b>3.299.567.115.810</b> |





**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | 6 tháng đầu năm 2019 | 6 tháng đầu năm 2018   |
|-------|--|-------------|----------------------|------------------------|
|       |  |             | VND                  | (Đã điều chỉnh)<br>VND |
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ              | 26          | 403.656.714.825      | 410.650.370.876        |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                        | 27          | 460.591.298          | 737.260.332            |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ     |             | 403.196.123.527      | 409.913.110.544        |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán                                    | 28          | 268.259.356.122      | 249.336.951.292        |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ       |             | 134.936.767.405      | 160.576.159.252        |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                       | 29          | 12.691.961.328       | 10.298.884.613         |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                                   | 30          | 38.384.072.547       | 43.346.444.552         |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                              |             | 37.825.180.290       | 43.064.676.311         |
| 24    | 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết |             | 314.261.754          | 154.934.950            |
| 25    | 9. Chi phí bán hàng                                    | 31          | 40.261.878.911       | 38.431.197.314         |
| 26    | 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                       | 32          | 111.542.526.522      | 99.287.439.543         |
| 30    | 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh            |             | (42.245.487.493)     | (10.035.102.594)       |
| 31    | 12. Thu nhập khác                                      |             | 250.949.145          | 1.983.675.611          |
| 32    | 13. Chi phí khác                                       | 33          | 7.402.718.303        | 9.554.955.238          |
| 40    | 14. Lợi nhuận khác                                     |             | (7.151.769.158)      | (7.571.279.627)        |
| 50    | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                  |             | (49.397.256.651)     | (17.606.382.221)       |
| 51    | 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành       | 34          | 7.461.386.278        | 8.690.109.129          |
| 52    | 17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại        | 35          | (20.245.425)         | (105.015.258)          |
| 60    | 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp           |             | (56.838.397.504)     | (26.191.476.092)       |
| 61    | 19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ                  |             | (53.659.585.361)     | (27.487.020.274)       |
| 62    | 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát     |             | (3.178.812.143)      | 1.295.544.182          |
| 70    | 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                           | 36          | (268)                | (137)                  |

Người lập biểu

Trần Huy Dũng

Kế toán trưởng

Phạm Lương Hoàng

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2019

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Lan Hương

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

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019

(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã<br>số  | CHỈ TIÊU   | Thuyết<br>minh | 6 tháng đầu năm   | 6 tháng đầu năm        |
|---|--|----------------|-------------------|------------------------|
|   |  |                | 2019              | 2018                   |
|   |  |                | VND               | (Đã điều chỉnh)<br>VND |
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b> |  |                |                   |                        |
| 01  | 1. Lợi nhuận trước thuế  |                | (49.397.256.651)  | (17.606.382.221)       |
|   | 2. Điều chỉnh cho các khoản  |                | 118.721.570.476   | 111.954.610.869        |
| 02  | - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư  |                | 55.781.937.835    | 54.004.836.476         |
| 03  | - Các khoản dự phòng   |                | 37.263.815.030    | 24.107.201.167         |
| 04  | - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ       |                | (7.270.206)       | (100.481.753)          |
| 05  | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  |                | (12.142.092.473)  | (9.121.621.332)        |
| 06  | - Chi phí lãi vay  |                | 37.825.180.290    | 43.064.676.311         |
| 08  | 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                                 |                | 69.324.313.824    | 94.348.228.648         |
| 09  | - Tăng, giảm các khoản phải thu  |                | 64.005.854.684    | (1.795.319.313)        |
| 10  | - Tăng, giảm hàng tồn kho  |                | (5.221.630.153)   | 1.672.987.308          |
| 11  | - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) |                | (107.164.995.005) | (14.448.509.977)       |
| 12  | - Tăng, giảm chi phí trả trước   |                | 2.618.030.356     | (6.737.112.022)        |
| 14  | - Tiền lãi vay đã trả  |                | (12.381.367.920)  | (4.567.044.427)        |
| 15  | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  |                | (5.973.876.884)   | (9.765.996.420)        |
| 17  | - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh   |                | (2.686.903.256)   | (5.359.627.763)        |
| 20  | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh  |                | 2.519.425.647     | 53.347.606.034         |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>    |  |                |                   |                        |
| 21  | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác                     |                | (10.699.785.923)  | (26.583.797.004)       |
| 22  | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác                  |                | -                 | 463.711.818            |
| 23  | 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác  |                | (82.080.000.000)  | (63.500.000.000)       |
| 24  | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                  |                | 60.208.592.698    | 24.100.000.000         |
| 27  | 5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia   |                | 12.167.731.466    | 6.718.971.767          |
| 30  | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư  |                | (20.403.461.759)  | (58.801.113.419)       |



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

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019

(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã<br>số   | CHỈ TIÊU  | Thuyết<br>minh | 6 tháng đầu năm  | 6 tháng đầu năm  |
|--|---|----------------|------------------|------------------|
|  |   |                | 2019             | 2018             |
|  |   |                | (Đã điều chỉnh)  |                  |
|  |   |                | VND              | VND              |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> |   |                |                  |                  |
| 34   | 1. Tiền trả nợ gốc vay                                  |                | (23.199.993.389) | (62.807.902.050) |
| 36   | 2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu              |                | (10.483.817.600) | (12.633.760.000) |
| 40   | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính            |                | (33.683.810.989) | (75.441.662.050) |
| 50   | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ                          |                | (51.567.847.101) | (80.895.169.435) |
| 60   | Tiền và tương đương tiền đầu năm                        |                | 291.146.460.913  | 267.369.964.670  |
| 61   | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ |                | 7.270.206        | 100.481.753      |
| 70   | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                        | 03             | 239.585.884.018  | 186.575.276.988  |

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2019

Người lập biểu

Trần Huy Dũng

Kế toán trưởng

Phạm Lương Hoàng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Lan Hương

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

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương 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 hai số 0800308870 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 28 tháng 07 năm 2015.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 4 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội.

Văn phòng giao dịch: Tầng 3 tòa nhà VNT, số 19 Nguyễn Trãi, Phường Khương Trung, Quận Thanh Xuân, Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là: 2.000.000.000.000 đồng; tương đương 200.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Lĩnh vực kinh doanh: Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ Du lịch - Nhà hàng - Khách sạn.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động 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.

#### Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Theo Biên bản về việc giải quyết thi hành án ngày 28/11/2018 giữa Đại diện Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam, Đại diện Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam, Đại diện Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư ("IOC") - Công ty con của Công ty và Đại diện Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam, Công ty IOC và Ngân hàng không thỏa thuận được phương án trả nợ, và sẽ thực hiện kê biên tài sản của Công ty IOC để đảm bảo thi hành án theo Quyết định số 08/2016/QĐST-KDTM ngày 28/09/2016. Mặt khác, Công ty IOC có các khoản nợ phải trả ngắn hạn vượt quá tài sản ngắn hạn 584,51 tỷ đồng và lỗ lũy kế đến ngày 30/06/2019 là 304,44 tỷ đồng, vượt quá vốn điều lệ của IOC. Hiện tại, toàn bộ khu du lịch Sunrise Hội An Beach Resort và trang thiết bị hiện có của IOC đang được thẩm định giá tài sản để kê biên theo yêu cầu của Cục thi hành án Dân sự tỉnh Quảng Nam. Những vấn đề trên cho thấy yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể khả năng hoạt động liên tục của công ty con này. Khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty IOC phụ thuộc vào các cổ đông và phương án xử lý kê biên tài sản.

Trong 6 tháng đầu năm 2019, hoạt động kinh doanh khách sạn gặp nhiều khó khăn, Công ty cũng phải đối mặt với sự cạnh tranh về về giá phòng và chất lượng dịch vụ dẫn tới doanh thu giảm, hơn nữa Công ty phải bỏ thêm chi phí để nâng cao chất lượng phục vụ nên kết quả kinh doanh khối khách sạn giảm 23,96 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước đồng thời mức trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi tại Công ty mẹ tăng 12,86 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước. Do đó, lợi nhuận 06 tháng đầu năm 2019 giảm so với cùng kỳ năm ngoái.



**Cấu trúc tập đoàn**

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/06/2019 bao gồm:

| Tên công ty   | Địa chỉ     | Tỷ lệ lợi ích/ Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính               |
|---|-------------|---------------------------------------|--|
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư (*) | Quảng Nam   | 95,62%                                | Kinh doanh khách sạn;                    |
| Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ               | Quảng Ninh  | 83,00%                                | Kinh doanh khách sạn;                    |
| Công ty Cổ phần Tân Việt                                | Nha Trang   | 51,42%                                | Kinh doanh khách sạn;                    |
| Công ty Cổ phần Bánh Givral                             | Hồ Chí Minh | 99,68%                                | Sản xuất, kinh doanh các loại bánh;      |
| Công ty Cổ phần Viptour Togi                            | Hà Nội      | 80,00%                                | Kinh doanh khách sạn;                    |
| Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương                  | Hà Nội      | 94,00%                                | Truyền thông;                            |
| Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang                      | Nha Trang   | 100,00%                               | Kinh doanh khách sạn;                    |
| Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiên                          | Hà Nội      | 78,15%                                | Sản xuất, kinh doanh các loại bánh, kem. |

(\*) Tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương trong Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư được xác định theo tỷ lệ vốn cam kết góp của Công ty là 74,00%.

- Thông tin về tái cấu trúc tập đoàn: Xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

## 2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

### 2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch 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).

### 2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

#### Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

#### 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 đã ban hành. Các Báo cáo tài chính 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 doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

### 2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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 kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019. 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.

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.

#### 2.4. Công cụ tài chính

##### *Ghi nhận ban đầu*

##### Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

##### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

##### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

#### 2.5. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ: Là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi ghi nhận nợ phải thu: Là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả: Là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

#### 2.6. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.



Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

## 2.7. 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.

## 2.8. Các khoản đầu tư tài chính

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, giá trị của 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, 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.

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 trong thay đổi sau khi mua của 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 trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của 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 giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể 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 khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: Nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## 2.9. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: Nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Mức trích lập dự phòng phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn thanh toán hoặc mức dự kiến tổn thất có thể xảy ra.

## 2.10. Hàng tồn kho

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

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

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

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

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

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

## 2.11. Tài sản cố định

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

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

|   |             |
|---|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc                | 05 - 50 năm |
| - Máy móc, thiết bị                     | 03 - 10 năm |
| - Phương tiện vận tải                   | 06 - 10 năm |
| - Thiết bị văn phòng                    | 03 - 08 năm |
| - Các tài sản cố định hữu hình khác     | 04 - 10 năm |
| - Quyền sử dụng đất/ Quyền đầu tư dự án | 30 - 50 năm |
| - Phần mềm quản lý                      | 03 năm      |
| - Tài sản cố định vô hình khác          | 03 - 10 năm |



## 2.12. 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 cho đầu tư xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị 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.

## 2.13. Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

## 2.14. Chi phí trả trước

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

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

## 2.15. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

## 2.16. Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

## 2.17. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

## 2.18. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí phải trả khác... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.



## 2.19. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- 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;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

## 2.20. 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, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác.

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.

## 2.21. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

## 2.22. Doanh thu

### Doanh thu bán hàng

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

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



*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời 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;
- 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 bán bất động sản, quyền kinh doanh bất động sản*

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- 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 bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

*Doanh thu cho thuê hoạt động*

Doanh thu cho thuê hoạt động chủ yếu bao gồm doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

*Doanh thu hoạt động tài chính*

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

**2.23. Các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: Nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì Công ty ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì Công ty ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

**2.24. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

**2.25. Chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...



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

#### 2.26. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

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

d) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019.

#### 2.27. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

#### 2.28. Các bên liên quan

Các bên được coi là 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 các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

#### 2.29. Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.



### 3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

|                                 | 30/06/2019             | 01/01/2019             |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                 | VND                    | VND                    |
| Tiền mặt                        | 10.966.269.538         | 8.693.740.721          |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 79.237.680.814         | 67.284.164.675         |
| Tiền đang chuyển                | 33.582.846             | 54.555.517             |
| Các khoản tương đương tiền      | 149.348.350.820        | 215.114.000.000        |
|                                 | <b>239.585.884.018</b> | <b>291.146.460.913</b> |

Tại ngày 30/06/2019, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng có giá trị 149.348.350.820 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại cổ phần trong nước.

### 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

#### a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

|                      | 30/06/2019             |          | 01/01/2019             |          |
|----------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                      | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
|                      | VND                    | VND      | VND                    | VND      |
| Đầu tư ngắn hạn      | 142.378.352.507        | -        | 120.506.945.205        | -        |
| - Tiền gửi có kỳ hạn | 142.378.352.507        | -        | 120.506.945.205        | -        |
|                      | <b>142.378.352.507</b> | <b>-</b> | <b>120.506.945.205</b> | <b>-</b> |

Tại ngày 30/06/2019, khoản Đầu tư ngắn hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng có giá trị 142.378.35.507 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại cổ phần trong nước.

#### b) Chứng khoán kinh doanh

|                                       | 30/06/2019     |                 | 01/01/2019     |                 |
|---------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
|                                       | Giá gốc        | Dự phòng        | Giá gốc        | Dự phòng        |
|                                       | VND            | VND             | VND            | VND             |
| - Công ty Cổ phần Thủy Sản Hùng Vương | 172.559        | (79.359)        | 172.559        | (79.359)        |
|                                       | <b>172.559</b> | <b>(79.359)</b> | <b>172.559</b> | <b>(79.359)</b> |

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

c) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

|                                 | Địa chỉ | Tỷ lệ lợi ích | 30/06/2019  | 01/01/2019  |
|---------------------------------|---------|---------------|---|---|
|                                 |         |               | Giá trị ghi sổ<br>theo phương pháp<br>Vốn chủ sở hữu<br>VND | Giá trị ghi sổ<br>theo phương pháp<br>Vốn chủ sở hữu<br>VND |
| Công ty Cổ phần Fafilm Việt Nam | Hà Nội  | 21,17%        | 21.408.549.575  | 21.094.287.821  |
|                                 |         |               | <b>21.408.549.575</b>                                       | <b>21.094.287.821</b>                                       |

d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

|  | 30/06/2019             |                         | 01/01/2019             |                         |
|--|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|  | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND         | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND         |
| - Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (i) (*)       | 11.616.900.000         | (399.407.966)           | 11.616.900.000         | -                       |
| - Công ty Cổ phần Kính mắt Hà Nội (i) (*)                              | 11.430.000.000         | (3.328.381.191)         | 11.430.000.000         | (3.328.381.191)         |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (i)                      | 74.241.000.000         | (18.697.116.532)        | 74.241.000.000         | (18.697.116.532)        |
| - 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 (i) (*)                     | 11.250.000.000         | -                       | 11.250.000.000         | -                       |
| - Công ty Cổ phần Công ty Cổ phần Tài chính và Đầu tư Gia Phát (i) (*) | 50.000.000.000         | -                       | 50.000.000.000         | -                       |
| - Các khoản đầu tư khác (i)  | 1.530.000.000          | (251.133.378)           | 1.530.000.000          | (251.133.428)           |
|  | <b>182.067.900.000</b> | <b>(44.676.039.067)</b> | <b>182.067.900.000</b> | <b>(44.276.631.151)</b> |

(i) Tại thời điểm 30/06/2019, Công ty chưa thu thập được Báo cáo tài chính của các công ty được đầu tư để thực hiện trích lập dự phòng theo quy định.

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



(\*) Thông tin chi tiết khoản đầu tư vào đơn vị khác có giá trị lớn:

| Tên công ty nhận đầu tư  | Nơi thành lập và hoạt động | Số cổ phần nắm giữ | Hoạt động kinh doanh chính            |
|--|----------------------------|--------------------|---------------------------------------|
| - Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng       | Hồ Chí Minh                | 1.161.690          | Tư vấn thiết kế, xây lắp              |
| - Công ty Cổ phần Kính mắt Hà Nội                              | Hà Nội                     | 375.000            | Sản xuất, kinh doanh kính mắt         |
| - Công ty Cổ phần Đại Dương Thăng Long                         | Hà Nội                     | 7.424.100          | Đầu tư kinh doanh bất động sản        |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vneco Hà Nội               | Hà Nội                     | 2.400.000          | Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng |
| - Công ty Cổ phần Truyền thông TV Shopping                     | Hà Nội                     | 1.125.000          | Hoạt động truyền hình                 |
| - Công ty Cổ phần Công ty Cổ phần Tài chính và Đầu tư Gia Phát | Hà Nội                     | 5.000.000          | Hoạt động kinh doanh dịch vụ          |

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

|   | 30/06/2019            |                         | 01/01/2019            |                         |
|---|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
|   | Giá trị VND           | Dự phòng VND            | Giá trị VND           | Dự phòng VND            |
| <b>a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b> |                       |                         |                       |                         |
| - Công ty Cổ phần Thương mại Mika                                       | 6.647.496.885         | (6.647.496.885)         | 6.647.496.885         | (6.647.496.885)         |
| - Cửa hàng 35 Cộng Hòa  | 1.266.453.999         | -                       | 7.279.483.058         | -                       |
| - Cửa hàng 236 Khánh Hội  | 4.581.439.044         | -                       | 7.750.210.736         | -                       |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương                                    | 5.843.407.469         | -                       | 5.432.614.097         | -                       |
| - Các khoản phải thu khách hàng khác                                    | 34.111.772.856        | (8.844.441.602)         | 42.811.698.267        | (8.617.873.124)         |
|   | <b>52.450.570.253</b> | <b>(15.491.938.487)</b> | <b>69.921.503.043</b> | <b>(15.265.370.009)</b> |
| <b>b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>                  | <b>5.843.407.469</b>  | <b>-</b>                | <b>5.432.614.097</b>  | <b>-</b>                |

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 42)

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|   | 30/06/2019             |                      | 01/01/2019             |                      |
|---|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
|   | Giá trị VND            | Dự phòng VND         | Giá trị VND            | Dự phòng VND         |
| - Công ty TNHH Du lịch và Xúc tiến Đầu tư nay là Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư (1) | 40.600.000.000         | -                    | 40.600.000.000         | -                    |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà tại Công ty con Sao Hóm 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 TNHH C&C  | 18.000.000.000         | -                    | -                      | -                    |
| - Công ty TNHH Sản xuất & Dịch vụ In Bao Bì Tâm Bảo   | 12.085.797.500         | -                    | 278.238.730            | -                    |
| - Các khoản trả trước người bán khác  | 32.392.820.302         | (395.985.235)        | 16.651.523.737         | (395.985.235)        |
|   | <b>284.686.902.071</b> | <b>(395.985.235)</b> | <b>239.138.046.736</b> | <b>(395.985.235)</b> |



(1) Đây là khoản đặt cọc theo Hợp đồng số 05/HĐCN/OCH-VIPTOUR ngày 16/05/2012 để nhận chuyển nhượng 4.055.800 cổ phần của Công ty Cổ phần Viptour - Togi - Công ty con 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 ("Viptour") mở tại Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (OceanBank). Tại ngày 30/08/2016, Công ty đã có biên bản làm việc với Viptour về việc đồng ý sẽ chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng, Viptour có trách nhiệm hoàn trả lại tiền, sử dụng toàn bộ cổ phiếu của Công ty Cổ phần Viptour - Togi làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả tiền của Viptour.

(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 đơn 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 nhà thầu thi công Dự án Star City Westlake Hà Nội theo Hợp đồng nguyên tắc ngày 22/12/2010. Hiện nay, Công ty đang đơn đốc nghiệm thu khối lượng đã thực hiện với tổng thầu - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà và các nhà thầu khác có liên quan.

## 7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

|   | 30/06/2019             |                        | 01/01/2019             |                        |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|   | Giá trị                | Dự phòng               | Giá trị                | Dự phòng               |
|   | VND                    | VND                    | VND                    | VND                    |
| <b>a) Chi tiết theo đối tượng có số dư lớn</b>        |                        |                        |                        |                        |
| - Công ty TNHH TM và Du lịch Tráng Tiễn Nha Trang (1) | 162.200.000.000        | -                      | 162.200.000.000        | -                      |
| - Công ty TNHH VNT (2)                                | 28.600.000.000         | (7.021.580.079)        | 28.600.000.000         | (7.021.580.079)        |
| - Công ty Cổ phần Robot Tosy (i)                      | 6.000.000.000          | -                      | 6.000.000.000          | -                      |
| - Công ty Cổ phần Truyền thông TV Shopping (i)        | 1.400.000.000          | -                      | 1.400.000.000          | -                      |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (3)              | 34.727.733.073         | -                      | 34.727.733.073         | -                      |
|   | <b>232.927.733.073</b> | <b>(7.021.580.079)</b> | <b>232.927.733.073</b> | <b>(7.021.580.079)</b> |
| <b>b) Phải thu về cho vay là các bên liên quan</b>    | <b>40.727.733.073</b>  | <b>-</b>               | <b>40.727.733.073</b>  | <b>-</b>               |

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 42)

(1) Đây là khoản tiền Công ty TNHH Một thành viên Sao Hôm Nha Trang chuyển cho Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tráng Tiễn Nha Trang vay. Ban lãnh đạo Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang đang làm việc với Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tráng Tiễn Nha Trang và các bên có liên quan để có biện pháp đơn đốc, thu hồi đối với khoản công nợ nêu trên. Khoản lãi phải thu tương ứng với số dư nợ gốc này là 35,552 tỷ đồng được theo dõi trên khoản mục phải thu khác. Công ty TNHH Một thành viên Sao Hôm Nha Trang chưa thực hiện trích lập dự phòng phải thu đối với khoản công nợ này.

(2) Đây là khoản tiền Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ Phát triển và Đầu tư cho Công ty TNHH VNT vay vốn ngắn hạn theo Hợp đồng vay vốn số 0109/2013 ngày 28/9/2013. Thời hạn vay là 01 năm kể từ ngày chuyển tiền và lãi suất cố định là 11%/năm. Tại ngày 30/06/2019, khoản vay này đã quá hạn thanh toán nhưng chưa được gia hạn. Công ty đã ngừng dự thu lãi cho vay từ ngày 28/09/2014, đồng thời Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng số tiền 7.021.580.079 đồng đối với khoản cho vay này.

(3) Đây là khoản tiền Công ty Cổ phần Viptour-Togi cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương vay vốn ngắn hạn theo Hợp đồng vay vốn số 2708/2013/HĐV/VT-OGC ngày 27/08/2013. Thời hạn vay là 06 tháng kể từ ngày chuyển tiền và lãi suất cố định là 8%/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 Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương, 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 nợ vay này.



## 8. PHẢI THU KHÁC

|  | 30/06/2019               |                            | 01/01/2019               |                            |
|--|--------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|
|  | Giá trị<br>VND           | Dự phòng<br>VND            | Giá trị<br>VND           | Dự phòng<br>VND            |
| <b>a) Ngắn hạn</b>   |                          |                            |                          |                            |
| - Ông Hà Trọng Nam (1)   | 626.423.847.928          | (626.423.847.928)          | 626.423.847.928          | (626.423.847.928)          |
| - 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)   | 420.763.600.580          | (387.320.697.000)          | 420.763.600.580          | (357.140.574.000)          |
| - Công ty TNHH Quản lý và Khai thác tài sản Trảng An (4)   | 21.106.666.666           | (17.940.666.666)           | 21.106.666.666           | (14.774.666.666)           |
| - Phải thu ứng tiền cho các cá nhân tại Công ty Viptour-Togi                                       | 46.240.000.000           | (46.240.000.000)           | 46.240.000.000           | (46.240.000.000)           |
| - Phải thu Bà Nguyễn Thị Dung (i)  | 53.200.000.000           | -                          | 53.200.000.000           | -                          |
| - Cơ quan Cảnh sát điều tra - Bộ Công an (5)   | -                        | -                          | 111.840.134.000          | -                          |
| - Phải thu lãi cho vay Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Trảng Tiễn Nha Trang (ii)                | 35.552.260.551           | -                          | 35.552.260.551           | -                          |
| - Lãi cho vay phải thu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (Khoản cho vay tại Công ty Viptour-Togi) | 12.723.900.436           | -                          | 10.253.033.856           | -                          |
| - Khoản tiền phong tỏa tại Chi cục Thi hành án Thành phố Hội An (6)                                | 21.027.308.400           | -                          | 21.027.308.400           | -                          |
| - Lãi dự thu các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn   | 2.046.342.502            | -                          | 1.703.794.736            | -                          |
| - Phải thu Ông Trương Quốc Bình hợp đồng ủy thác đầu tư (7)  | 12.899.000.000           | -                          | -                        | -                          |
| - Phải thu khác (i)  | 34.193.894.785           | (9.291.764.037)            | 34.160.409.737           | (6.163.426.301)            |
|  | <b>1.342.971.266.294</b> | <b>(1.144.011.420.077)</b> | <b>1.439.065.500.900</b> | <b>(1.107.536.959.341)</b> |
| <b>b) Dài hạn</b>  |                          |                            |                          |                            |
| - Ký cược, ký quỹ  | 2.298.730.961            | -                          | -                        | -                          |
| - Phải thu khác  | 6.255.083.564            | (6.255.083.564)            | 7.799.662.687            | (6.255.083.564)            |
|  | <b>8.553.814.525</b>     | <b>(6.255.083.564)</b>     | <b>7.799.662.687</b>     | <b>(6.255.083.564)</b>     |
| <b>c) Phải thu khác là các bên liên quan</b>   | <b>626.423.847.928</b>   | <b>-</b>                   | <b>626.423.847.928</b>   | <b>-</b>                   |

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 42)

(1) Bao gồm khoản ứng trước và lãi phát sinh tương ứng cho giai đoạn từ ngày 25/10/2010 đến ngày 31/12/2015 của ông Hà Trọng Nam (Bên liên quan 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 Trảng Tiễn từ một nhóm cổ đông do Ông Hà Trọng Nam đại diện. Tại ngày 05 tháng 6 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 Công ty trích lập dự phòng 100% theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 số 01/2015/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 6 năm 2015. Công ty đã yêu cầu ông Hà Trọng Nam bổ sung tài sản dùng để đảm bảo cho khoản công nợ phải thu. Tuy nhiên đến thời điểm lập báo cáo, ông Hà Trọng Nam chưa thực hiện theo quy định. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Công ty đang tiến hành các thủ tục để thu hồi gốc và lãi khoản phải thu trên.



(2) Phải thu bà Hứa Thị Bích Hạnh bao gồm:

- Khoản tiền 40.000.000.000 VNĐ chuyển cho bà Hạnh theo Hợp đồng góp vốn đầu tư số 16/2012/HĐGV-OCH ngày 06 tháng 03 năm 2012, 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 31/12/2015 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.

Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá thận trọng và thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi theo tỷ lệ 100% đối với khoản phải thu này theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC. Ngoài ra Công ty đang tiến hành các thủ tục để thu hồi gốc và lãi khoản phải thu trên.

(3) Phải thu Công ty TNHH VNT ("VNT") bao gồm:

- Khoản tiền 210 tỷ đồng tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư ("IOC"), Công ty con của Công ty, trả trước cho VNT theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 09/2011/HĐ-CNCP ngày 06 tháng 9 năm 2011 về việc Công ty nhận chuyển nhượng 21.000.000 cổ phần của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương từ VNT. Theo điều khoản của Hợp đồng, Công ty có quyền hưởng cổ tức phát sinh từ số cổ phần trên cho đến hết ngày hoàn thiện thủ tục sang tên cổ phần.
- Khoản IOC phải thu Công ty TNHH VNT với số tiền 6.300.000.000 đồng liên quan tới Cổ tức năm 2013 được chia của Ngân hàng TMCP Đại Dương theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2014/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 4 năm 2014 mà Công ty được hưởng theo quy định tại Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 09/2011/HĐ-CNCP ngày 06 tháng 9 năm 2011 nêu trên.
- Khoản tiền lãi 3.262.780.580 đồng (tính từ ngày 28/09/2013 đến ngày 28/09/2014) của khoản tiền IOC cho VNT vay vốn ngắn hạn như trình bày tại Thuyết minh số 7.
- Khoản Công ty mẹ phải thu Công ty TNHH VNT với giá trị 201.200.820.000 đồng, đây là khoản phải thu theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 3008/2013/ĐTĐT/VNT-OCH ngày 30 tháng 8 năm 2013 để thực hiện Dự án khu số 1 thuộc Khu đô thị mới phía Nam thành phố Bắc Giang với Công ty TNHH VNT. Ngày 19 tháng 10 năm 2015 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 Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương đã góp vốn.

Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá thận trọng và thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi đối với khoản phải thu này cho phù hợp với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC. Ngoài ra Công ty đang tiến hành các thủ tục để thu hồi gốc và lãi khoản phải thu trên.

(4) Khoản phải thu Công ty TNHH Quản lý và Khai thác tài sản Trảng An bao gồm:

- Khoản tiền 20.000.000.000 VNĐ là khoản đặt cọc theo hợp đồng số 33/2014/HĐĐC/OCH-TA với Công ty TNHH Quản lý và Khai thác tài sản Trảng An ngày 09 tháng 9 năm 2015. Theo Công văn số 08A/2016/CV-OCH ngày 15 tháng 1 năm 2016, Hợp đồng đặt cọc đã chấm dứt và Công ty TNHH Quản lý và Khai thác tài sản Trảng An phải hoàn lại số tiền đặt cọc trên cho OCH.
- Khoản tiền 1.106.666.666 đồng là lãi phải thu của khoản tiền 20.000.000.000 đồng nêu trên tính từ ngày nhận đặt cọc là ngày 10 tháng 9 năm 2015 đến ngày 22 tháng 02 năm 2016.

Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá thận trọng và thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi đối với khoản phải thu này cho phù hợp với Báo cáo tài chính giữa niên độ và theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC và Công ty đang thực hiện các thủ tục để thu hồi gốc và lãi khoản phải thu trên.

(5) Khoản tiền tạm giữ của Cục cảnh sát điều tra tội phạm về kinh tế - Bộ Công an theo Công văn số 1793/C46(P11) ngày 04 tháng 06 năm 2015 và Quyết định khởi tố vụ án số 116/C46-P11 ngày 21 tháng 10 năm 2014 liên quan đến vụ án xảy ra tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương. Theo Biên bản làm việc ngày 23/01/2019 giữa Cơ quan Cảnh sát điều tra - Bộ Công an, đại diện Đoàn giám định Ngân hàng Nhà nước theo Quyết định số 1439/QĐ-NHNN ngày 28/07/2015, đại diện Ngân hàng TM TNHH MTV Đại Dương và Công ty Cổ phần Viptour Togi, các bên đã thống nhất giải chấp số tiền 111.840.340.000 đồng để Ngân hàng TM TNHH MTV Đại Dương để tất toán các Hợp đồng tín dụng của các cá nhân có hồ sơ vay vốn tại Ocean Bank.

(6) Khoản tiền 927.130 USD tương đương với 21.027.308.400 đồng tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư (Công ty con) đang bị Chi cục Thi hành án Thành phố Hội An phong tỏa để thực hiện thi hành án, chi tiết xem thông tin tại Thuyết minh số 39.



(7) Hợp đồng Ủy thác đầu tư số 01/2019/HĐUT ký giữa Công ty Cổ phần Bánh Givral và ông Trương Quốc Bình với các điều khoản cụ thể như sau:

- + Hạn mức ủy thác: 90.000.000.000 đồng;
- + Mục đích hợp đồng: Công ty cổ phần Bánh Givral ủy thác cho ông Trương Quốc Bình thực hiện việc đầu tư mua cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán;
- + Thời hạn ủy thác: 06 tháng kể từ ngày bên ủy thác chuyển khoản đầu tiên;
- + Phí ủy thác: 0,1% Giá trị ủy thác nếu đầu tư có mức lợi nhuận kỳ vọng đạt từ 12% trở lên của Giá trị ủy thác, lợi nhuận từ 12% giá trị ủy thác trở lên phí ủy thác sẽ tính trên 10% của giá trị vượt thêm;
- + Số dư nợ gốc của Hợp đồng Ủy thác tại thời điểm 30/06/2019 là 12.899.000.000 đồng;

## 9. TÀI SẢN THIỂU CHỜ XỬ LÝ

|                | 30/06/2019           |                      | 01/01/2019           |                      |
|----------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                | Giá trị              | Dự phòng             | Giá trị              | Dự phòng             |
|                | VND                  | VND                  | VND                  | VND                  |
| - Tiền         | 2.159.813.395        | -                    | 2.159.813.395        | -                    |
| - Tài sản khác | 1.830.944.928        | (415.368.392)        | 1.830.352.951        | (415.368.392)        |
|                | <b>3.990.758.323</b> | <b>(415.368.392)</b> | <b>3.990.166.346</b> | <b>(415.368.392)</b> |

## 10. NỢ XẤU

|   | 30/06/2019               |                        | 01/01/2019               |                        |
|---|--------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
|   | Giá gốc                  | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc                  | Giá trị có thể thu hồi |
|   | VND                      | VND                    | VND                      | VND                    |
| - Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi |                          |                        |                          |                        |
| <i>Phải thu khách hàng</i>  | <b>15.532.510.098</b>    | <b>40.571.611</b>      | <b>15.275.207.783</b>    | <b>9.837.774</b>       |
| + Công ty Cổ phần Thương mại Mika   | 6.647.496.885            | -                      | 6.647.496.885            | -                      |
| + Các khoản phải thu khách hàng khác  | 8.885.013.213            | 40.571.611             | 8.627.710.898            | 9.837.774              |
| <i>Phải thu cho vay</i>   | <b>232.927.733.073</b>   | <b>225.906.152.994</b> | <b>232.927.733.073</b>   | <b>225.906.152.994</b> |
| + Công ty TNHH VNT  | 28.600.000.000           | 21.578.419.921         | 28.600.000.000           | 21.578.419.921         |
| + 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 Trảng Tiền Nha Trang   | 162.200.000.000          | 162.200.000.000        | 162.200.000.000          | 162.200.000.000        |
| + Các khoản cho vay khác  | 36.127.733.073           | 36.127.733.073         | 36.127.733.073           | 36.127.733.073         |
| <i>Trả trước cho người bán</i>  | <b>22.755.585.235</b>    | <b>22.359.600.000</b>  | <b>22.728.085.235</b>    | <b>22.332.100.000</b>  |
| + Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư (Viptour) (*)  | 22.332.100.000           | 22.332.100.000         | 22.332.100.000           | 22.332.100.000         |
| + Các khoản khác  | 423.485.235              | 27.500.000             | 395.985.235              | -                      |
| <i>Tài sản thiếu chờ xử lý</i>  | <b>3.990.166.346</b>     | <b>3.574.797.954</b>   | <b>3.990.166.346</b>     | <b>3.574.797.954</b>   |
| <i>Các khoản phải thu khác</i>  | <b>1.282.731.777.770</b> | <b>132.465.274.129</b> | <b>1.285.603.440.034</b> | <b>171.811.397.129</b> |
| + Ông Hà Trọng Nam  | 626.423.847.928          | -                      | 626.423.847.928          | -                      |
| + Bà Hứa Thị Bích Hạnh  | 56.794.444.446           | -                      | 56.794.444.446           | -                      |
| + Công ty TNHH VNT  | 420.763.600.580          | 33.442.903.580         | 420.763.600.580          | 63.623.026.580         |
| + Công ty TNHH Quản lý và Khai thác tài sản Trảng An  | 21.106.666.666           | 3.166.000.000          | 21.106.666.666           | 6.332.000.000          |
| + Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Trảng Tiền Nha Trang   | 35.552.260.551           | 35.552.260.551         | 35.552.260.551           | 35.552.260.551         |
| + Phải thu ứng tiền cho các cá nhân tại Công ty Viptour Togi  | 46.240.000.000           | -                      | 46.240.000.000           | -                      |
| + Các khoản phải thu khác   | 75.850.957.599           | 60.304.109.998         | 78.722.619.863           | 66.304.109.998         |
|   | <b>1.557.937.772.522</b> | <b>384.346.396.688</b> | <b>1.560.524.632.471</b> | <b>423.634.285.851</b> |

(\*) Số liệu sau khi đã loại trừ 18.267.900.000 đồng trong tài khoản đồng sở hữu giữa Công ty và Viptour mở tại Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (OceanBank).

# 11. HÀNG TỒN KHO

|  | 30/06/2019             |          | 01/01/2019             |          |
|--|------------------------|----------|------------------------|----------|
|  | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
|  | VND                    | VND      | VND                    | VND      |
| - Nguyên liệu, vật liệu                              | 24.120.300.114         | -        | 18.179.970.425         | -        |
| - Công cụ, dụng cụ                                   | 2.336.448.912          | -        | 1.581.470.043          | -        |
| - Dự án Saigon Airport Plaza (1)                     | 217.728.852.580        | -        | 217.728.852.580        | -        |
| - Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án khác | 656.135.557            | -        | 456.135.557            | -        |
| - Thành phẩm   | 923.255.716            | -        | 1.702.817.083          | -        |
| - Hàng hóa (2)                                       | 7.100.917.600          | -        | 7.995.034.638          | -        |
|  | <b>252.865.910.480</b> | <b>-</b> | <b>247.644.280.327</b> | <b>-</b> |

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

Công ty đã ban hành Nghị quyết HĐQT số 06/2019/TLNQ-HĐQT về việc thoái 100% vốn của OCH tại dự án Starcity Airport (40%) dự án với mức giá chuyển nhượng 100% dự án tối thiểu là 322,5 tỷ đồng (đã bao gồm VAT). Bao gồm 40% phần vốn của OCH và 60% của Công ty TNHH Pegasus Thăng Long). Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, việc chuyển nhượng dự án chưa hoàn thành.

(2) Số dư Hàng hóa tại thời điểm 30/06/2019 bao gồm quyền kinh doanh, khai thác và sử dụng 93 phòng Khách sạn StarCity Nha Trang, khách sạn đã hoàn thành và đưa vào kinh doanh từ ngày 15/01/2016 có giá trị là 5.175.189.082 đồng. Tính đến thời điểm 30/06/2019, Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương đã thực hiện bàn giao cho khách hàng 87 phòng, phần còn lại Công ty đang tiếp tục hoàn thành các thủ tục để bàn giao cho khách hàng.



12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

|                                     | 30/06/2019             | 01/01/2019             |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                     | VND                    | VND                    |
| - Mua sắm                           | 147.400.000            | 147.400.000            |
| Phần mềm kế toán hợp nhất Bravo 7.0 | 147.400.000            | 147.400.000            |
| - Xây dựng cơ bản                   | 172.274.817.370        | 171.755.711.461        |
| Dự án StarCity Westlake Hà Nội (*)  | 171.184.160.168        | 171.184.160.168        |
| Chi phí thực hiện dự án khác        | - 1.090.657.202        | 571.551.293            |
|                                     | <b>172.422.217.370</b> | <b>171.903.111.461</b> |

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

- Tên Dự án: StarCity Westlake Hà Nội;
- Địa điểm: Số 10 Trần Vũ, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Viptour-Togi;
- Tổng mức đầu tư: 230.000.000.000 đồng;
- Tổng thầu: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà;
- Quy mô dự án: Khách sạn đạt tiêu chuẩn 5 sao, gồm 03 tầng hầm và 09 tầng nổi tương đương với 20.940 m<sup>2</sup> sàn xây dựng;
- Thời gian dự kiến thực hiện: 24 tháng tính từ ngày bàn giao mặt bằng công trình đủ điều kiện thi công và Tổng thầu nhận đủ hồ sơ thiết kế, tạm ứng và thanh toán theo đúng hợp đồng;
- Tình trạng thực hiện của dự án: Bắt đầu thi công từ năm 2013, hiện tại đã xong tầng hầm và bê tông trụ đỡ mái bằng tầng một, tuy nhiên dự án đang tạm dừng triển khai.
- Căn cứ theo Nghị Quyết HĐQT số 06/2019/NQ-HĐQT ngày 26/03/2019 và Định chính số 06/2019/ĐCTLNQ-HĐQT ngày 10/04/2019 của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (OCH). Công ty OCH quyết định thoái 100% vốn mà OCH nắm giữ tại Công ty Viptour Togi và bên mua kế thừa nguyên trạng tình trạng pháp lý của dự án StarCity Westlake, kế thừa toàn bộ các khoản công nợ liên quan đến Dự án,...

### 13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                                     | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc,<br>thiết bị   | Phương tiện vận<br>tải, truyền dẫn | TSCĐ dùng<br>trong quản lý | TSCĐ hữu hình<br>khác | Cộng                     |
|-------------------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------------------|----------------------------|-----------------------|--------------------------|
|                                     | VND                       | VND                    | VND                                | VND                        | VND                   | VND                      |
| <b>Nguyên giá</b>                   |                           |                        |                                    |                            |                       |                          |
| Số dư đầu kỳ                        | 1.333.390.106.687         | 257.441.271.019        | 36.235.338.906                     | 1.064.164.476              | 9.888.425.331         | 1.638.019.306.419        |
| - Mua trong kỳ                      | -                         | 2.229.234.469          | 1.261.693.454                      | -                          | 50.000.000            | 3.540.927.923            |
| - Đầu tư Xây dựng cơ bản hoàn thành | 6.603.524.091             | -                      | -                                  | -                          | -                     | 6.603.524.091            |
| - Thanh lý, nhượng bán              | -                         | (220.496.546)          | (599.218.182)                      | (114.735.922)              | -                     | (934.450.650)            |
| - Phá, bóc dỡ                       | (1.099.119.994)           | -                      | -                                  | -                          | -                     | (1.099.119.994)          |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>                | <b>1.338.894.510.784</b>  | <b>259.450.008.942</b> | <b>36.897.814.178</b>              | <b>949.428.554</b>         | <b>9.938.425.331</b>  | <b>1.646.130.187.789</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>       |                           |                        |                                    |                            |                       |                          |
| Số dư đầu kỳ                        | 302.816.678.291           | 157.773.630.481        | 17.786.453.716                     | 878.214.228                | 6.645.988.873         | 485.900.965.589          |
| - Khấu hao trong kỳ                 | 25.111.506.310            | 9.298.336.019          | 2.101.887.335                      | 33.348.376                 | 460.274.793           | 37.005.352.833           |
| - Thanh lý, nhượng bán              | -                         | (160.951.229)          | (599.218.182)                      | (114.735.922)              | -                     | (874.905.333)            |
| - Phá, bóc dỡ                       | (476.216.798)             | -                      | -                                  | -                          | -                     | (476.216.798)            |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>                | <b>327.451.967.803</b>    | <b>166.911.015.271</b> | <b>19.289.122.869</b>              | <b>796.826.682</b>         | <b>7.106.263.666</b>  | <b>521.555.196.291</b>   |
| <b>Giá trị còn lại</b>              |                           |                        |                                    |                            |                       |                          |
| Tại ngày đầu kỳ                     | 1.030.573.428.396         | 99.667.640.538         | 18.448.885.190                     | 185.950.248                | 3.242.436.458         | 1.152.118.340.830        |
| <b>Tại ngày cuối kỳ</b>             | <b>1.011.442.542.981</b>  | <b>92.538.993.671</b>  | <b>17.608.691.309</b>              | <b>152.601.872</b>         | <b>2.832.161.665</b>  | <b>1.124.574.991.498</b> |

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 386.154.250.047 đồng.
- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 56.040.208.652 đồng





#### 14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

|                               | Quyền sử dụng đất,<br>Quyền đầu tư dự án<br>VND | Chương trình<br>phần mềm<br>VND | TSCĐ vô hình khác<br>VND | Cộng<br>VND           |
|-------------------------------|---|---------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |   |                                 |                          |                       |
| Số dư đầu kỳ                  | 72.220.284.239                                  | 2.339.747.549                   | 753.786.942              | 75.313.818.730        |
| - Mua trong kỳ                | -   | 36.228.000                      | -                        | 36.228.000            |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>72.220.284.239</b>                           | <b>2.375.975.549</b>            | <b>753.786.942</b>       | <b>75.350.046.730</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |   |                                 |                          |                       |
| Số dư đầu kỳ                  | 6.184.166.411                                   | 2.083.015.657                   | 673.112.622              | 8.940.294.690         |
| - Khấu hao trong kỳ           | 941.690.598                                     | 80.061.843                      | 22.421.268               | 1.044.173.709         |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>7.125.857.009</b>                            | <b>2.163.077.500</b>            | <b>695.533.890</b>       | <b>9.984.468.399</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |   |                                 |                          |                       |
| Tại ngày đầu kỳ               | 66.036.117.828                                  | 256.731.892                     | 80.674.320               | 66.373.524.040        |
| <b>Tại ngày cuối kỳ</b>       | <b>65.094.427.230</b>                           | <b>212.898.049</b>              | <b>58.253.052</b>        | <b>65.365.578.331</b> |

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 63.979.468.351 VND.
- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 934.975.000 VND.

#### 15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

|  | 30/06/2019<br>VND     | 01/01/2019<br>VND     |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>a) Ngắn hạn</b>   |                       |                       |
| - Chi phí bảo hiểm   | 354.188.784           | 1.041.516.277         |
| - Công cụ dụng cụ xuất dùng                                      | 1.222.551.102         | 1.739.014.232         |
| - Chi phí sửa chữa, cải tạo, bảo trì                             | 296.110.906           | 386.371.667           |
| - Chi phí quảng cáo  | 3.944.314.310         | 295.063.406           |
| - Chi phí trả trước về thuê văn phòng, cửa hàng, nhà xưởng       | 750.776.772           | 566.777.272           |
| - Các khoản khác   | 966.696.716           | 5.294.723.344         |
|  | <b>7.534.638.590</b>  | <b>9.323.466.198</b>  |
| <b>b) Dài hạn</b>  |                       |                       |
| - Chi phí thuê đất tại Khu công nghiệp Tân Bình đến Tháng 6/2047 | 4.552.065.863         | 4.633.352.753         |
| - Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ                            | 12.074.561.782        | 13.375.253.283        |
| - Chi phí sửa chữa, cải tạo                                      | 20.016.716.952        | 17.365.982.072        |
| - Chi phí thuê đất dự án KCN Quang Minh, Mê Linh, Hà Nội (*)     | 47.355.305.068        | 48.058.601.684        |
| - Các khoản khác   | 1.433.790.917         | 2.828.453.538         |
|  | <b>85.432.440.582</b> | <b>86.261.643.330</b> |

(\*) Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2013/HDHT/VS-OCH ngày 17/10/2013 giữa Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Kinh doanh Công trình Công nghiệp Việt Sing, Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương phải trả tiền thuê đất một lần tại KCN Quang Minh, Mê Linh, Hà Nội để có quyền sử dụng đất đến ngày 28/09/2053. Hiện tại Công ty đang cho các đối tác thuê dự án này và chi phí sẽ được phân bổ vào kết quả kinh doanh theo thời gian thuê đất.

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

|   | 30/06/2019             | 01/01/2019             |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư | 4.963.858.276          | 9.927.716.552          |
| - Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ           | 414.148.857            | 532.477.103            |
| - Công ty Cổ phần Tân Việt                            | 3.554.655.035          | 4.462.651.313          |
| - Công ty Cổ phần Viptour Togi                        | 30.872.443.717         | 34.988.769.545         |
| - Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương              | 1.413.481.598          | 1.579.773.551          |
| - Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang                  | 27.472.951.810         | 30.220.246.992         |
| - Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiên                      | 42.410.839.756         | 47.123.155.285         |
|   | <b>111.102.379.049</b> | <b>128.834.790.341</b> |



17. CÁC KHOẢN VAY

|   | 01/01/2019             |                        | Trong kỳ              |                       | 30/06/2019             |                        |
|---|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
|   | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Tăng                  | Giảm                  | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |
|   | VND                    | VND                    | VND                   | VND                   | VND                    | VND                    |
| <b>a) Vay ngắn hạn</b>                      |                        |                        |                       |                       |                        |                        |
| - Vay và nợ dài hạn đến hạn trả             | 559.294.090.950        | 559.294.090.950        | 24.639.757.834        | 21.199.993.389        | 562.733.855.395        | 562.733.855.395        |
| Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (1) | 59.294.090.950         | 59.294.090.950         | 24.639.757.834        | 21.199.993.389        | 62.733.855.395         | 62.733.855.395         |
| Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (2)        | 500.000.000.000        | 500.000.000.000        | -                     | -                     | 500.000.000.000        | 500.000.000.000        |
|   | <u>559.294.090.950</u> | <u>559.294.090.950</u> | <u>24.639.757.834</u> | <u>21.199.993.389</u> | <u>562.733.855.395</u> | <u>562.733.855.395</u> |
| <b>b) Vay dài hạn</b>                       |                        |                        |                       |                       |                        |                        |
| - Vay dài hạn                               | 270.965.015.695        | 270.965.015.695        | -                     | 23.199.993.389        | 247.765.022.306        | 247.765.022.306        |
| Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (1) | 270.965.015.695        | 270.965.015.695        | -                     | 23.199.993.389        | 247.765.022.306        | 247.765.022.306        |
| - Trái phiếu thường                         | 500.000.000.000        | 500.000.000.000        | -                     | -                     | 500.000.000.000        | 500.000.000.000        |
|   | <u>770.965.015.695</u> | <u>770.965.015.695</u> | <u>-</u>              | <u>23.199.993.389</u> | <u>747.765.022.306</u> | <u>747.765.022.306</u> |
| Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng       | (559.294.090.950)      | (559.294.090.950)      | (24.639.757.834)      | (21.199.993.389)      | (562.733.855.395)      | (562.733.855.395)      |
| Khoản đến hạn trả sau 12 tháng              | <u>211.670.924.745</u> | <u>211.670.924.745</u> |                       |                       | <u>185.031.166.911</u> | <u>185.031.166.911</u> |

**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:**

(1) Khoản vay dài hạn với Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương theo các hợp đồng sau:

(a) Khoản vay dài hạn của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư theo Hợp đồng tín dụng dài hạn số 0060/2007/HĐTD-OJBĐN ngày 20/11/2007 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng dài hạn số 0060.7/2007/PLHĐTD-OJBĐN ngày 09/06/2011 với các thông tin như sau:

- + Mục đích vay: Đầu tư xây dựng dự án Sunrise Resort;
- + Hạn mức tín dụng: 326.000.000.000 đồng, trong đó số tiền đã giải ngân là 246.910.364.231 đồng;
- + Thời hạn vay: 120 tháng kể từ ngày nhận nợ vay đầu tiên;
- + Lãi suất vay: Áp dụng lãi suất thả nổi có điều chỉnh;
- + Hình thức đảm bảo tiền vay: Đảm bảo bằng tài sản gắn liền với đất hình thành từ vốn vay (giá trị xây dựng khu SunSise Resort), máy móc và thiết bị nội thất văn phòng (toàn bộ trang thiết bị nội thất trang trí khu Sunrise Resort);
- + Số dư nợ gốc của Hợp đồng tín dụng tại thời điểm 30/06/2019 là 52.733.855.395 đồng. Trong đó, theo Phương án đề nghị gia hạn kéo dài thời gian trả vốn vay và giảm lãi vay của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư tại Công văn số 30/IOC-2017 ngày 15/08/2017 và Công văn phúc đáp số 92/2017/CV-GDCN ngày 15/09/2017, Oceanbank Đà Nẵng chấp nhận thay đổi thứ tự thu nợ khoản vay của Công ty theo thứ tự: Nợ gốc, nợ lãi, phí, phạt phát sinh. Số gốc vay đến hạn phải thanh toán cho Oceanbank Đà Nẵng trong vòng 12 tháng tới là 52.733.855.395 đồng.

(b) Khoản vay dài hạn của Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang theo Hợp đồng số 0047/2011/HDDTD1-OCEANBANK 01 kèm phụ lục sửa đổi bổ sung hợp đồng trung, dài hạn số 10-0047/2011/HDDTD1-OCEANBANK 01.

- + 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;
- + Thời hạn cho vay: 31/08/2016 đến 31/05/2032;
- + Lãi suất cho vay: Thả nổi có điều chỉnh;
- + 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;
- + Số dư nợ gốc của Hợp đồng tín dụng tại thời điểm 30/06/2019 là 165.031.166.911 đồng.

(c) Khoản vay dài hạn của Công ty Cổ phần Bánh Givral (Công ty con) theo Hợp đồng tín dụng số 0080/TDA/14CD ngày 24/02/2014 với các điều khoản chi tiết sau:

- + Số tiền vay: 88.000.000.000 đồng;
- + Mục đích vay: Mua và cải tạo nhà xưởng;
- + Thời hạn cho vay: 120 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên;
- + Lãi suất cho vay: Thả nổi có điều chỉnh;
- + Hình thức đảm bảo tiền vay: Đảm bảo bằng tài sản thế chấp của bên vay là toàn bộ công trình, trang thiết bị máy móc, nội thất kèm theo trang thiết bị nhà xưởng Givral tại Lô II - 1B, Lê Trọng Tấn, KCN Tân Bình, Phường Tây Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.
- + Số dư nợ gốc của Hợp đồng tín dụng tại thời điểm 30/06/2019 là 30.000.000.000 đồng, trong đó số phải trả trong 12 tháng tới là 10.000.000.000 đồng.



(2) Khoản nợ dài hạn tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam: Phản ánh giá trị trái phiếu Công ty phát hành cho Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam theo Hợp đồng mua bán trái phiếu số 07/HĐTP/MSB ngày 01/09/2011 với các thông tin như sau:

- + Số lượng trái phiếu phát hành: 500 trái phiếu;
- + Mệnh giá trái phiếu phát hành: 1.000.000.000 đồng/trái phiếu;
- + Mục đích vay: Đầu tư vào dự án Sunrise Resort Hội An và bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn trái phiếu: 5 năm. Tuy nhiên, sau một năm kể từ thời điểm phát hành, Công ty có nghĩa vụ mua lại/ hoặc nhờ bên khác mua lại khoản trái phiếu này bất cứ lúc nào khi Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam đề nghị bán lại trái phiếu;
- + Lãi suất trái phiếu cho năm đầu tiên là 15%/năm, các năm tiếp theo áp dụng lãi suất thả nổi theo nguyên tắc lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả sau trung bình của 04 ngân hàng (Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Sở giao dịch, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch I, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Sở giao dịch và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hà Nội) tại ngày đầu tiên của kỳ tính lãi hoặc ngày làm việc ngay sau đó cộng 1%/ năm;
- + Hình thức đảm bảo: Tín chấp;
- + Số dư nợ gốc của Hợp đồng mua bán trái phiếu tại thời điểm 30/06/2019 là 500.000.000.000 đồng. Chi tiết các thông tin liên quan đến khoản trái phiếu xem tại Thuyết minh số 39 (a)

#### 18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

|  | 30/06/2019            |                       | 01/01/2019            |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|  | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ |
|  | VND                   | VND                   | VND                   | VND                   |
| <b>a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b> |                       |                       |                       |                       |
| - Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đại Dương                                 | 9.079.146.923         | 9.079.146.923         | 8.769.524.423         | 8.769.524.423         |
| - Ông Phan Đào Sơn   | 4.668.672.474         | 4.668.672.474         | 4.668.672.474         | 4.668.672.474         |
| - Phải trả các đối tượng khác  | 39.180.937.147        | 39.180.937.147        | 41.395.231.075        | 41.657.571.175        |
|  | <b>52.928.756.544</b> | <b>52.928.756.544</b> | <b>54.833.427.972</b> | <b>55.095.768.072</b> |
| <b>b) Phải trả người bán chi tiết theo kỳ hạn thanh toán</b>         |                       |                       |                       |                       |
| - Phải trả người bán ngắn hạn  | 48.260.084.070        | 48.260.084.070        | 50.164.755.498        | 50.164.755.498        |
| - Phải trả người bán dài hạn   | 4.668.672.474         | 4.668.672.474         | 4.668.672.474         | 4.668.672.474         |
|  | <b>52.928.756.544</b> | <b>52.928.756.544</b> | <b>54.833.427.972</b> | <b>54.833.427.972</b> |
| <b>c) Phải trả người bán là các bên liên quan</b>                    | <b>10.076.895.367</b> | <b>10.076.895.367</b> | <b>9.207.326.667</b>  | <b>9.207.326.667</b>  |

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 42)

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

|  | 30/06/2019            | 01/01/2019             |
|--|-----------------------|------------------------|
|  | VND                   | VND                    |
| a) Ngắn hạn  |                       |                        |
| - Trả trước tiền mua căn hộ dự án StarCity Nha Trang       | 582.964.702           | 582.964.702            |
| - Deals.com.au Co., Ltd                                    | 1.267.768.764         | 4.192.305.447          |
| - Các khoản người mua trả tiền trước khác                  | 18.660.814.748        | 19.651.620.219         |
|  | <b>20.511.548.214</b> | <b>24.426.890.368</b>  |
| b) Dài hạn   |                       |                        |
| - Trả trước tiền mua căn hộ dự án Starcity Westlake Hà Nội | -                     | 101.672.849.093        |
|  | <b>-</b>              | <b>101.672.849.093</b> |



20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

|  | Số phải thu<br>đầu năm | Số phải nộp<br>đầu năm | Số phải nộp<br>trong kỳ | Số đã thực nộp<br>trong kỳ | Số phải thu<br>cuối kỳ | Số phải nộp<br>cuối kỳ |
|--|------------------------|------------------------|-------------------------|----------------------------|------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    | VND                     | VND                        | VND                    | VND                    |
| - Thuế giá trị gia tăng                            | -                      | 9.637.454.260          | 14.514.870.288          | 24.288.003.681             | 3.177.101.402          | 3.041.422.269          |
| - Thuế tiêu thụ đặc biệt                           | -                      | 135.163.814            | 821.925.654             | 813.774.662                | -                      | 143.314.806            |
| - Thuế xuất, nhập khẩu                             | -                      | -                      | 21.164.579              | 21.164.579                 | -                      | -                      |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp                       | 8.921.795.757          | 6.134.593.876          | 7.461.386.278           | 5.973.876.884              | 8.706.915.617          | 7.407.223.130          |
| - Thuế thu nhập cá nhân                            | 28.847.723             | 1.169.172.623          | 3.220.887.478           | 3.822.899.180              | 326.383.172            | 864.696.370            |
| - Thuế nhà đất và tiền thuê đất                    | -                      | 103.053.529.080        | 2.465.263.185           | 2.071.154.454              | 13.940.769             | 103.461.578.580        |
| - Các loại thuế khác                               | -                      | 194.600.351            | 808.918.220             | 802.099.390                | -                      | 201.419.181            |
| - Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | -                      | 56.468.180.766         | 5.644.368.333           | 3.000.000                  | -                      | 62.109.549.099         |
|  | <b>8.950.643.480</b>   | <b>176.792.694.770</b> | <b>34.958.784.015</b>   | <b>37.795.972.830</b>      | <b>12.224.340.960</b>  | <b>177.229.203.435</b> |

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

## 21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

|   | 30/06/2019             | 01/01/2019             |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| - Chi phí lãi vay   | 258.333.333            | 258.333.333            |
| - Trích trước chi phí Công trình Khách sạn StarCity Nha Trang (i) | 151.923.948.430        | 155.824.737.203        |
| - Chi phí phải trả khác   | 12.632.540.668         | 10.872.625.160         |
|   | <b>164.814.822.431</b> | <b>166.955.695.696</b> |

(i): Năm 2016, Công ty tạm ghi nhận tăng Nguyên giá tài sản cố định đối với Công trình Khách sạn Starcity Nha Trang theo dự toán. Giá trị tài sản tạm tăng này lớn hơn chi phí xây dựng cơ bản đã tập hợp được. Do đó, Công ty tạm trích trước và Công ty đang làm việc với Tổng thầu là Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà và các nhà thầu phụ để thực hiện quyết toán toàn bộ Công trình Khách sạn Starcity Nha Trang.

## 22. PHẢI TRẢ KHÁC

|   | 30/06/2019             | 01/01/2019             |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| <b>a) Ngắn hạn</b>  |                        |                        |
| - Tài sản thừa chờ giải quyết   | 2.200.849              | 11.967.662             |
| - Kinh phí công đoàn  | 526.124.207            | 430.595.451            |
| - Bảo hiểm xã hội   | 590.672.108            | 582.600.938            |
| - Bảo hiểm y tế   | 115.742.421            | 134.535.439            |
| - Bảo hiểm thất nghiệp  | 42.106.715             | 49.800.844             |
| - Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn   | 8.263.248.838          | 8.756.898.838          |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả  | 8.035.560.000          | 768.297.600            |
| - Các khoản phải trả phải nộp khác  | 452.830.378.367        | 437.572.393.184        |
| + Lãi vay phải trả Ngân hàng TNHH MTV Đại Dương (*)   | 8.375.652.508          | 17.240.353.763         |
| + Phải trả Công ty TNHH Pegasus Thăng Long tương ứng 60% lợi ích được hưởng trong dự án Sài Gòn AirPort theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (**) | 116.042.770.800        | 116.042.770.800        |
| + Phải trả Ngân hàng TMCP Hàng Hải - Tiền lãi vay tại Công ty IOC   | 315.385.000.000        | 292.885.000.000        |
| + Phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long  | 2.894.920.622          | 2.894.920.622          |
| + Chi phí lãi vay phải trả Khách sạn La Dolce Vita  | 716.385.000            | 716.385.000            |
| + Phải trả khác   | 9.415.649.437          | 7.792.962.999          |
|   | <b>470.406.033.505</b> | <b>448.307.089.956</b> |
| <b>b) Dài hạn</b>   |                        |                        |
| - Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn  | 4.075.000.000          | 2.835.000.000          |
| - Lãi vay phải trả Ngân hàng TNHH MTV Đại Dương (*)   | 200.552.613.057        | 188.744.099.432        |
|   | <b>204.627.613.057</b> | <b>191.579.099.432</b> |
| <b>c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>   |                        |                        |
| - Phải trả Ngân hàng TMCP Hàng Hải - Tiền lãi vay tại Công ty IOC   | 315.385.000.000        | 292.885.000.000        |
|   | <b>315.385.000.000</b> | <b>292.885.000.000</b> |
| <b>d) Phải trả khác là các bên liên quan</b><br>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 42)   | <b>1.154.535.855</b>   | <b>813.535.855</b>     |



(\*) Theo Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 10 - 0047/2011/PLHĐTD1-OCEANBANK01 ngày 31 tháng 08 năm 2016 về việc cơ cấu lại khoản vay của Công ty TNHH MTV Sao Hòm Nha Trang. Cụ thể: kỳ hạn trả nợ đầu tiên ngày 31/08/2016 và kỳ hạn trả nợ cuối cùng ngày 31/05/2032, trong đó số dư lãi vay ngắn hạn phải trả đến 30/06/2019 là 8.375.652.508 đồng, dài hạn phải trả đến 30/06/2019 là 170.496.747.173. Phần còn lại phải trả lãi vay dài hạn là của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư, số tiền: 30.055.865.884 đồng.

(\*\*) Tại ngày 31/12/2018, 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.
- Theo Nghị quyết HĐQT số 06/2019/TLNQ-HĐQT của HĐQT Công ty OCH về việc thoái 100% vốn của OCH tại dự án Starcity Airport (40%) dự án với mức giá chuyển nhượng 100% dự án tối thiểu là 322,5 tỷ đồng (đã bao gồm VAT). Bao gồm 40% phần vốn của OCH và 60% của Công ty TNHH Pegasus Thăng Long). Chi tiết tại Thuyết minh số 11.

### 23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

|                        | 30/06/2019           | 01/01/2019           |
|------------------------|----------------------|----------------------|
|                        | VND                  | VND                  |
| - Doanh thu nhận trước | 3.248.390.094        | 3.669.792.546        |
|                        | <u>3.248.390.094</u> | <u>3.669.792.546</u> |

24 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

|   | Vốn đầu tư<br>của chủ sở hữu | Quỹ khác thuộc<br>vốn chủ sở hữu | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận<br>chưa phân phối | Lợi ích cổ đông<br>không kiểm soát | Cộng                     |
|---|------------------------------|----------------------------------|--------------------------|-----------------------------|------------------------------------|--------------------------|
|   | VND                          | VND                              | VND                      | VND                         | VND                                | VND                      |
| Số dư đầu năm trước                                     | 2.000.000.000.000            | 6.329.814.592                    | 18.468.997.360           | (823.013.241.885)           | 25.016.488.024                     | 1.226.802.058.091        |
| Lỗi trong kỳ trước                                      | -                            | -                                | -                        | (27.487.020.274)            | 1.295.544.182                      | (26.191.476.092)         |
| Ảnh hưởng do Công ty con thực hiện<br>phân phối các quỹ | -                            | -                                | 627.878.554              | (4.427.229.368)             | (899.699.084)                      | (4.699.049.898)          |
| Ảnh hưởng do Công ty con chi cổ tức                     | -                            | -                                | -                        | -                           | (12.758.348.800)                   | (12.758.348.800)         |
| Tăng/ giảm khác   | -                            | -                                | -                        | (12.486.905)                | (5.028.169)                        | (17.515.074)             |
| <b>Số dư cuối kỳ trước</b>                              | <b>2.000.000.000.000</b>     | <b>19.096.875.913</b>            | <b>19.096.875.914</b>    | <b>(854.939.978.432)</b>    | <b>12.648.956.153</b>              | <b>1.183.135.668.227</b> |
| Số dư đầu năm nay                                       | 2.000.000.000.000            | 6.329.814.592                    | 19.096.875.913           | (784.110.917.883)           | 11.851.860.806                     | 1.253.167.633.428        |
| Lỗi trong kỳ này  | -                            | -                                | -                        | (53.659.585.361)            | (3.178.812.143)                    | (56.838.397.504)         |
| Phân phối lợi nhuận                                     | -                            | -                                | 641.396.276              | (1.609.546.064)             | (914.677.493)                      | (1.882.827.281)          |
| Chi cổ tức tại công ty con                              | -                            | -                                | -                        | -                           | (17.751.080.000)                   | (17.751.080.000)         |
| Giảm khác   | -                            | -                                | -                        | (26.922.369)                | (7.527.632)                        | (34.450.001)             |
| <b>Số dư cuối kỳ này</b>                                | <b>2.000.000.000.000</b>     | <b>6.329.814.592</b>             | <b>19.738.272.189</b>    | <b>(839.406.971.677)</b>    | <b>(10.000.236.462)</b>            | <b>1.176.660.878.642</b> |



b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

|                                    | Cuối kỳ<br>VND           | Tỷ lệ<br>%  | Đầu kỳ<br>VND            | Tỷ lệ<br>%  |
|------------------------------------|--------------------------|-------------|--------------------------|-------------|
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương | 1.129.989.000.000        | 56,50%      | 1.109.989.000.000        | 55,50%      |
| Cổ đông khác                       | 870.011.000.000          | 43,50%      | 890.011.000.000          | 44,50%      |
|                                    | <b>2.000.000.000.000</b> | <b>100%</b> | <b>2.000.000.000.000</b> | <b>100%</b> |

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

|                           | 6 tháng đầu năm<br>2019<br>VND | 6 tháng đầu năm<br>2018<br>VND |
|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu |                                |                                |
| - Vốn góp đầu năm         | 2.000.000.000.000              | 2.000.000.000.000              |
| - Vốn góp tăng trong kỳ   | -                              | -                              |
| - Vốn góp giảm trong kỳ   | -                              | -                              |
| - Vốn góp cuối kỳ         | 2.000.000.000.000              | 2.000.000.000.000              |

d) Cổ phiếu

|  | 30/06/2019  | 01/01/2019  |
|--|-------------|-------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành              | 200.000.000 | 200.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ | 200.000.000 | 200.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông                             | 200.000.000 | 200.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                  | 200.000.000 | 200.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông                             | 200.000.000 | 200.000.000 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:                 | 10.000      | 10.000      |

e) Các quỹ của Công ty

|                                 | 30/06/2019<br>VND     | 01/01/2019<br>VND     |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Quỹ đầu tư phát triển         | 19.738.272.189        | 19.096.875.913        |
| - Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 6.329.814.592         | 6.329.814.592         |
|                                 | <b>26.068.086.781</b> | <b>25.426.690.505</b> |

25. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản thuê ngoài

Tại Công ty mẹ

Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương ký Hợp đồng thuê Văn phòng thương mại số 0505/HĐT-VNT.NT/OGC-OCH ngày 05/05/2016 với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương để thuê sử dụng diện tích tại Tầng 3 Tòa nhà VNT, số 19 Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội; Thời hạn thuê từ ngày 01/08/2015 đến 31/07/2020. Theo hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê Văn phòng đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định.

Công ty hiện đang thuê mảnh đất rộng 10.000 m<sup>2</sup> trả tiền một lần tại Lô đất 54-1, KCN Quang Minh, Mê Linh, Hà Nội đến ngày 28/09/2053, với giá trị là 50.871.788.128 đồng.



**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 Xuân, Thành Phố Nha Trang để sử dụng vào mục đích xây dựng Khách sạn, Dịch vụ Du lịch từ năm 2001 đến năm 2051, Diện tích khu đất thuê là 5.226,8m<sup>2</sup>. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Công ty ký Hợp đồng thuê đất Số 75/2004/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 1.773,5m<sup>2</sup>. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

**Tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư (Công ty con)**

Công ty ký hợp đồng thuê đất với UBND Tỉnh Quảng Nam theo Hợp đồng thuê đất số 41/HĐTĐ-ĐC ngày 19/08/2004 để thuê khu đất tại Đường Âu Cơ, Phường Cửa Đại, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam, diện tích đất thuê là 38.775 m<sup>2</sup>, thời hạn thuê đất là 50 năm: Từ ngày 09/06/2004 đến ngày 09/06/2054. Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định.

**Tại Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ (Công ty con)**

Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh để sử dụng với mục đích xây dựng và kinh doanh khách sạn từ năm 2001 đến năm 2031. Tổng diện tích đất thuê là 3.582 m<sup>2</sup>. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

**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 Khách sạn Starcity Nha Trang từ năm 2005 đến năm 2055, Diện tích khu đất thuê là 2.453,4 m<sup>2</sup>. Theo Hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

**Tại Công ty Cổ phần Bánh Givral (Công ty 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 Xuân, Thành Phố Nha Trang để sử dụng vào mục đích xây dựng Khách sạn, Dịch vụ Du lịch từ năm 2001 đến năm 2051, Diện tích khu đất thuê là 5.226,8m<sup>2</sup>. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Công ty ký Hợp đồng thuê đất Số 75/2004/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 1.773,5m<sup>2</sup>. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

**Tại Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiên (Công ty con)**

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

**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 khu đất tại số 10 Trần Vũ, Phường Quán Thánh, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, thời gian thuê 50 năm kể từ ngày 26/03/2009. Hình thức thuê đất trả tiền một lần cho toàn bộ thời gian thuê. Tuy nhiên, đến thời điểm 30/06/2019, Công ty vẫn chưa thực hiện thanh toán tiền thuê đất cho cơ quan Nhà nước.



b) Ngoại tệ các loại

|                         | Đơn vị tính | 30/06/2019   | 01/01/2019 |
|-------------------------|-------------|--------------|------------|
| Đô la Mỹ                | USD         | 1.475.611,69 | 343.357,68 |
| Yên Nhật                | JPY         | 20.000,00    | 10.000,00  |
| Đô la Úc                | AUD         | 880,00       | 800,00     |
| Đồng tiền chung Châu Âu | EUR         | 100,00       | 220,00     |
| Đô la Canada            | CAD         | 100,00       | -          |

26. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

|   | 6 tháng đầu năm<br>2019<br>VND | 6 tháng đầu năm<br>2018<br>VND |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Doanh thu bán hàng  | -                              | 1.790.986.341                  |
| Doanh thu bán thành phẩm  | 180.169.031.941                | 153.985.666.841                |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ  | 222.331.319.248                | 250.514.384.966                |
| Doanh thu chuyển nhượng quyền kinh doanh bất động sản   | 1.156.363.636                  | 4.359.332.728                  |
|   | <b>403.656.714.825</b>         | <b>410.650.370.876</b>         |
| Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan<br>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 42) | <b>384.527.954</b>             | <b>293.888.880</b>             |

27. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

|                         | 6 tháng đầu năm<br>2019<br>VND | 6 tháng đầu năm<br>2018<br>VND |
|-------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| - Chiết khấu thương mại | 426.986.084                    | 714.151.295                    |
| - Giảm giá hàng bán     | -                              | 23.109.037                     |
| - Hàng bán bị trả lại   | 33.605.214                     | -                              |
|                         | <b>460.591.298</b>             | <b>737.260.332</b>             |

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

|   | 6 tháng đầu năm<br>2019<br>VND | 6 tháng đầu năm<br>2018<br>VND |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Giá vốn của hàng hóa đã bán                         | -                              | 1.106.102.080                  |
| Giá vốn của thành phẩm đã bán                       | 121.072.307.730                | 103.796.556.007                |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp                     | 146.420.796.498                | 141.434.300.940                |
| Giá vốn chuyển nhượng quyền kinh doanh bất động sản | 766.251.894                    | 2.999.992.265                  |
|   | <b>268.259.356.122</b>         | <b>249.336.951.292</b>         |

## 29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

|   | 6 tháng đầu năm<br>2019<br>VND | 6 tháng đầu năm<br>2018<br>VND |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay  | 12.510.279.232                 | 8.587.354.212                  |
| Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ  | 156.993.730                    | 1.611.048.648                  |
| Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ   | 24.688.366                     | 100.481.753                    |
|   | <b>12.691.961.328</b>          | <b>10.298.884.613</b>          |
| Trong đó: Doanh thu tài chính đối với các bên liên quan<br>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 42) | <b>1.746.033.246</b>           | <b>1.764.032.527</b>           |

## 30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

|   | 6 tháng đầu năm<br>2019<br>VND | 6 tháng đầu năm<br>2018<br>VND |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Lãi tiền vay  | 37.825.180.290                 | 43.064.676.311                 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ                     | 142.066.181                    | 59.193.611                     |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ          | 17.418.160                     | -                              |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư | 399.407.916                    | 222.554.630                    |
| Chi phí tài chính khác                                      | -                              | 20.000                         |
|   | <b>38.384.072.547</b>          | <b>43.346.444.552</b>          |

## 31. CHI PHÍ BÁN HÀNG

|                                  | 6 tháng đầu năm<br>2019<br>VND | 6 tháng đầu năm<br>2018<br>VND |
|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 3.929.278.703                  | 3.845.628.429                  |
| Chi phí nhân công                | 15.251.927.309                 | 13.327.920.450                 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 252.976.294                    | 224.068.795                    |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 10.430.192.830                 | 7.020.274.422                  |
| Chi phí khác bằng tiền           | 10.397.503.775                 | 14.013.305.218                 |
|                                  | <b>40.261.878.911</b>          | <b>38.431.197.314</b>          |



### 32. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

|                                  | 6 tháng đầu năm<br>2019<br>VND | 6 tháng đầu năm<br>2018<br>VND |
|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 2.808.267.127                  | 2.215.983.188                  |
| Chi phí nhân công                | 31.486.405.608                 | 31.652.639.762                 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 4.818.390.354                  | 4.333.699.928                  |
| Chi phí dự phòng                 | 36.701.029.214                 | 23.836.138.577                 |
| Thuế, phí, và lệ phí             | 79.639.678                     | 37.962.517                     |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 9.078.566.101                  | 9.515.901.115                  |
| Chi phí khác bằng tiền           | 26.570.228.440                 | 27.695.114.456                 |
|                                  | <b>111.542.526.522</b>         | <b>99.287.439.543</b>          |

### 33. CHI PHÍ KHÁC

|  | 6 tháng đầu năm<br>2019<br>VND | 6 tháng đầu năm<br>2018<br>VND |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định | 682.448.513                    | 82.379.648                     |
| Thuế GTGT không được hoàn  | -                              | 480.494.572                    |
| Chi phí bị thiệt hại do thiên tai                                  | -                              | 658.530.710                    |
| Các khoản bị phạt  | 6.263.857.074                  | 7.461.585.923                  |
| Chi phí khác   | 456.412.716                    | 871.964.385                    |
|  | <b>7.402.718.303</b>           | <b>9.554.955.238</b>           |

### 34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

|  | 6 tháng đầu năm<br>2019<br>VND | 6 tháng đầu năm<br>2018<br>VND |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ | 102.272.727                    | 192.575.621                    |
| Chi phí thuế TNDN Công ty con              | 7.359.113.551                  | 8.497.533.508                  |
| <b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>    | <b>7.461.386.278</b>           | <b>8.690.109.129</b>           |

### 35. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

#### a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

|  | 30/06/2019<br>VND | 01/01/2019<br>VND |
|--|-------------------|-------------------|
| - Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại       | 20,00%            | 20,00%            |
| - Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ | 82.591.028        | 86.595.982        |
| <b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>  | <b>82.591.028</b> | <b>86.595.982</b> |

**b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

|  | 30/06/2019            | 01/01/2019            |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | VND                   | VND                   |
| - Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả      | 20,00%                | 20,00%                |
| - Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế | 87.182.791.736        | 87.207.042.115        |
| <b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>   | <b>87.182.791.736</b> | <b>87.207.042.115</b> |

**c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại**

|  | 6 tháng đầu năm<br>2019 | 6 tháng đầu năm<br>2018 |
|--|-------------------------|-------------------------|
|  | VND                     | VND                     |
| - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại | (20.245.425)            | (105.015.258)           |
|  | <b>(20.245.425)</b>     | <b>(105.015.258)</b>    |

**36. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

|   | 6 tháng đầu năm<br>2019 | 6 tháng đầu năm<br>2018 |
|---|-------------------------|-------------------------|
|   | VND                     | VND                     |
| Lợi nhuận thuần sau thuế                            | (53.659.585.361)        | (27.487.020.274)        |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông            | (53.659.585.361)        | (27.487.020.274)        |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ | 200.000.000             | 200.000.000             |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                     | <b>(268)</b>            | <b>(137)</b>            |

**37. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

|                                  | 6 tháng đầu năm<br>2019 | 6 tháng đầu năm<br>2018 |
|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                  | VND                     | VND                     |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 100.890.820.516         | 97.483.084.598          |
| Chi phí nhân công                | 117.793.614.253         | 112.914.920.044         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 33.318.705.734          | 36.272.425.183          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 53.242.887.893          | 48.344.943.546          |
| Chi phí dự phòng                 | 36.701.029.214          | 23.836.138.577          |
| Lợi thế thương mại phân bổ       | 17.732.411.293          | 17.732.411.293          |
| Chi phí khác bằng tiền           | 27.856.310.665          | 46.053.225.120          |
|                                  | <b>387.535.779.567</b>  | <b>382.637.148.361</b>  |



### 38. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

|                                    | Giá trị sổ kế toán       |                            |                          |                            |
|------------------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|
|                                    | 30/06/2019               |                            | 01/01/2019               |                            |
|                                    | Giá gốc                  | Dự phòng                   | Giá gốc                  | Dự phòng                   |
| <b>Tài sản tài chính</b>           | VND                      | VND                        | VND                      | VND                        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 239.585.884.018          | -                          | 291.146.460.913          | -                          |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 1.403.975.651.072        | (1.165.758.442.128)        | 1.516.786.666.630        | (1.129.057.412.914)        |
| Các khoản cho vay                  | 375.306.085.580          | (7.021.580.079)            | 353.434.678.278          | (7.021.580.079)            |
| Đầu tư ngắn hạn                    | 172.559                  | (79.359)                   | 172.559                  | (79.359)                   |
|                                    | <b>2.200.935.693.229</b> | <b>(1.172.780.101.566)</b> | <b>2.343.435.878.380</b> | <b>(1.136.079.072.352)</b> |

|                                   | Giá trị sổ kế toán       |                          |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                   | 30/06/2019               | 01/01/2019               |
|                                   | VND                      | VND                      |
| <b>Nợ phải trả tài chính</b>      |                          |                          |
| Vay và nợ                         | 747.765.022.306          | 770.965.015.695          |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 727.962.403.106          | 694.719.617.360          |
| Chi phí phải trả                  | 164.814.822.431          | 166.955.695.696          |
|                                   | <b>1.640.542.247.843</b> | <b>1.632.640.328.751</b> |

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

#### Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

#### Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

#### Rủi ro về giá

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư.

|                            | Từ 1 năm trở xuống | Trên 1 năm đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng          |
|----------------------------|--------------------|----------------------|------------|---------------|
|                            | VND                | VND                  | VND        | VND           |
| <b>Tại ngày 30/06/2019</b> |                    |                      |            |               |
| Đầu tư ngắn hạn            | 93.200             | -                    | -          | 93.200        |
|                            | <b>93.200</b>      | <b>-</b>             | <b>-</b>   | <b>93.200</b> |
| <b>Tại ngày 01/01/2019</b> |                    |                      |            |               |
| Đầu tư ngắn hạn            | 93.200             | -                    | -          | 93.200        |
|                            | <b>93.200</b>      | <b>-</b>             | <b>-</b>   | <b>93.200</b> |

**Rủi ro về tỷ giá hối đoái:**

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

**Rủi ro về lãi suất:**

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

|                                    | Từ 1 năm trở xuống       | Trên 1 năm<br>đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng                     |
|------------------------------------|--------------------------|-------------------------|------------|--------------------------|
|                                    | VND                      | VND                     | VND        | VND                      |
| <b>Tại ngày 30/06/2019</b>         |                          |                         |            |                          |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 239.585.884.018          | -                       | -          | 239.585.884.018          |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 235.918.477.983          | 2.298.730.961           | -          | 238.217.208.944          |
| Các khoản cho vay                  | 368.284.505.501          | -                       | -          | 368.284.505.501          |
|                                    | <b>843.788.867.502</b>   | <b>2.298.730.961</b>    | <b>-</b>   | <b>846.087.598.463</b>   |
| <b>Tại ngày 01/01/2019</b>         |                          |                         |            |                          |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 291.146.460.913          | -                       | -          | 291.146.460.913          |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 386.184.674.593          | 1.544.579.123           | -          | 387.729.253.716          |
| Các khoản cho vay                  | 346.413.098.199          | -                       | -          | 346.413.098.199          |
|                                    | <b>1.023.744.233.705</b> | <b>1.544.579.123</b>    | <b>-</b>   | <b>1.025.288.812.828</b> |

**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:



|                                   | Từ 1 năm trở xuống       | Trên 1 năm<br>đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng                     |
|-----------------------------------|--------------------------|-------------------------|------------|--------------------------|
|                                   | VND                      | VND                     | VND        | VND                      |
| <b>Tại ngày 30/06/2019</b>        |                          |                         |            |                          |
| Vay và nợ                         | 562.733.855.395          | 185.031.166.911         | -          | 747.765.022.306          |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 518.666.117.575          | 209.296.285.531         | -          | 727.962.403.106          |
| Chi phí phải trả                  | 164.814.822.431          | -                       | -          | 164.814.822.431          |
|                                   | <b>1.246.214.795.401</b> | <b>394.327.452.442</b>  | -          | <b>1.640.542.247.843</b> |
| <b>Tại ngày 01/01/2019</b>        |                          |                         |            |                          |
| Vay và nợ                         | 559.294.090.950          | 211.670.924.745         | -          | 770.965.015.695          |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 498.471.845.454          | 196.247.771.906         | -          | 694.719.617.360          |
| Chi phí phải trả                  | 166.955.695.696          | -                       | -          | 166.955.695.696          |
|                                   | <b>1.224.721.632.100</b> | <b>407.918.696.651</b>  | -          | <b>1.632.640.328.751</b> |

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

### 39. THÔNG TIN KHÁC

#### a. Khoản vay bằng phát hành Trái phiếu - Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam

Theo Hợp đồng mua bán trái phiếu số 07/HĐTP/MSB ngày 01/09/2011 giữa Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư và Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam, thời hạn trái phiếu là 5 năm, đồng thời sau một năm kể từ thời điểm phát hành, Công ty có nghĩa vụ mua lại/ hoặc nhờ bên khác mua lại khoản trái phiếu này bất cứ lúc nào khi Ngân hàng TMCP Hàng Hải đề nghị bán lại trái phiếu. Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam đã yêu cầu Công ty mua lại trái phiếu hoặc nhờ người mua lại trái phiếu đã phát hành này theo Công văn số 2512/2014/CV-MSB ngày 25/12/2014. Tuy nhiên, đến ngày 01/09/2016, trái phiếu đã hết hạn nhưng Công ty chưa thực hiện mua lại khoản trái phiếu này từ Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam.

Ngân hàng TMCP Hàng Hải đã nộp đơn khởi kiện lên Tòa án nhân dân Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam. Ngày 28/09/2016, Tòa án Nhân dân Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam đã có Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 08/2016/QĐ.ST-KDTM về vụ kiện trên, theo đó: Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư chấp nhận thanh toán cho Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam số tiền 687.885.000.000 đồng (bao gồm 500.000.000.000 đồng tiền gốc và 187.885.000.000 đồng tiền lãi).

Ngày 07/10/2016, Tòa án Nhân dân Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam ra Quyết định Thi hành án số 19/QĐ-CCTHADS về việc Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam số tiền 687.885.000.000 đồng. Kể từ ngày Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nêu trên thì Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư phải trả lãi đối với khoản nợ chậm thanh toán theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian và số tiền chậm thanh toán tại thời điểm thanh toán.

Ngày 09/12/2016, Công ty đã có Đơn đề nghị gửi Chánh án Tòa án Nhân dân Cấp cao tại Thành phố Đà Nẵng về việc Kháng nghị Giám đốc thẩm đối với Quyết định số 08/2016/QĐ.ST-KDTM ngày 28/09/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hội An. Theo đó, ngày 23/12/2016, Tòa án Nhân dân cấp cao Thành phố Đà Nẵng đã gửi Văn bản số 40/TANDCCĐN gửi Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hội An về việc yêu cầu hoãn thi hành án trong thời gian 3 tháng kể từ ngày ra Văn bản hoãn thi hành án.



Ngày 17/04/2017, sau khi hết thời hạn hoãn thi hành án 3 tháng, căn cứ Quyết định số 94/THADS ngày 07/04/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hội An, Ngân hàng TMCP Ngoại thương - Chi nhánh Quảng Nam ra Thông báo số 362/TB-QNa-DVKH ngày 17/04/2017 "Về việc chuyển tiền thi hành án" và đã chuyển số tiền 927.130 USD (tương đương 21.027.308.400 VNĐ) từ Tài khoản thanh toán của Công ty sang Tài khoản của Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hội An để phong tỏa, phục vụ thi hành án. Theo Biên bản làm việc giữa Công ty và Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hội An ngày 26/04/2017 về việc giải phong tỏa tài khoản, Chi cục Thi hành án Dân sự vẫn tiếp tục tạm giữ số tiền phong tỏa nói trên để phục vụ thi hành án theo yêu cầu của Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam.

Ngày 27/09/2017, Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hội An ra Quyết định số 39/QĐ-CCTHADS về việc chưa có điều kiện thi hành án đối với Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư về việc Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư phải thanh toán khoản tiền 666.540.353.202 đồng (Chi cục thi hành án đang tạm giữ số tiền 21.344.646.798 đồng tương ứng với số tiền 927.130 USD đang tạm giữ) và lãi phát sinh do chậm thi hành án.

Ngày 09/10/2017, Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hội An ra Quyết định số 03/QĐ-CCTHADS về việc tiếp tục thi hành Quyết định thi hành án số 19/QĐ-CCTHADS ngày 07/10/2016 đối với Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư về việc Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư phải thanh toán khoản tiền 666.540.353.202 đồng và lãi phát sinh do chậm thi hành án.

Ngày 24/10/2017, Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hội An ra Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS về việc tạm hoãn thi hành án đối với Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư về việc Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư phải thanh toán khoản tiền 666.540.353.202 đồng và lãi phát sinh do chậm thi hành án.

Ngày 01/11/2017, Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hội An ra Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS về việc thu hồi Quyết định thi hành án số 03/QĐ-CCTHADS ngày 09/10/2017 đối với Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư về việc Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư phải thanh toán khoản tiền 666.540.353.202 đồng và lãi phát sinh do chậm thi hành án.

Ngày 25/12/2017, Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hội An ra Quyết định số 13/QĐ-CCTHADS về việc tiếp tục thi hành Quyết định thi hành án số 19/QĐ-CCTHADS ngày 07/10/2016 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hội An.

Ngày 30/01/2018, Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hội An ra Quyết định số 04/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư. Tài sản kê biên, xử lý bao gồm: Toàn bộ khu du lịch Sunrise Hội An Beach Resort cùng máy móc và trang thiết bị kèm theo, tọa lạc trên diện tích 38.775 m<sup>2</sup> đất thương mại dịch vụ, thửa đất số XD.313, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất: Phường Cửa Đại, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam.

Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư nộp đơn đề nghị giám đốc thẩm lên Viện kiểm sát Nhân dân Cấp cao tại Đà Nẵng đối với Quyết định số 08/2016/QĐ.ST-KDTM ngày 28/09/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hội An. Ngày 06/02/2018, Viện Kiểm sát Nhân dân Cấp cao tại Đà Nẵng có Thông báo số 09/TB-VKS-KDTM về việc không kháng nghị giám đốc thẩm đối với Quyết định số 08/2016/QĐ.ST-KDTM ngày 28/09/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hội An.

Ngày 05/02/2018, Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư nộp đơn khiếu nại lên Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hội An đối với Quyết định số 04/QĐ-CCTHADS của Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hội An về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư. Ngày 12/02/2018, Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hội An có Thông báo số 33/CCTHADS về việc không thụ lý đơn khiếu nại của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư.

Ngày 01/03/2018, Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư nộp đơn khiếu nại lên Viện kiểm sát Nhân dân Cấp cao tại Đà Nẵng đối với Thông báo số 09/QB-VKS-KDTM ngày 06/02/2018. Ngày 14/03/2018, Viện kiểm sát Nhân dân Cấp cao tại Đà Nẵng có Thông báo số 16/TB-VKS về việc đã chuyển đơn khiếu nại của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư cùng các tài liệu liên quan đến Vụ kiểm sát giải quyết các vụ án hành chính, vụ việc kinh doanh thương mại, lao động và những việc khác theo quy định của pháp luật (Vụ 10) Viện kiểm sát Nhân dân Tối cao để giải quyết theo thẩm quyền.

Ngày 29/03/2018, Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hội An có Thông báo số 64/CCTHADS về việc đề nghị Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư kê khai, cung cấp thông tin về tài sản, tài khoản, thu nhập, điều kiện thi hành án.



Ngày 23/04/2018, Cục Thi hành án Dân sự Tỉnh Quảng Nam có Thông báo số 392/TB-THADS về việc thụ lý đơn khiếu nại ngày 05/02/2018 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư đối với Quyết định số 04/QĐ-CCTHADS ngày 30/01/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hội An về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư.

Ngày 23/04/2018, Cục Thi hành án dân sự Tỉnh Quảng Nam có Thông báo số 393/TB-THADS về việc thụ lý đơn khiếu nại ngày 02/01/2018 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư đối với Quyết định số 13/QĐ-CCTHADS ngày 25/12/2017 của ông Mai Kim - Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Hội An về việc tiếp tục thi hành án dân sự.

Ngày 17/05/2018, Cục Thi hành án Dân sự Tỉnh Quảng Nam ra Quyết định số 479/QĐ-CTHADS về việc giải quyết khiếu nại của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư đối với Quyết định số 13/QĐ-CCTHADS ngày 25/12/2017 của ông Mai Kim - Chấp hành viên Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hội An về việc tiếp tục thi hành án dân sự với các nội dung sau:

- Không đồng ý với việc khiếu nại của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư về việc: Chấp hành viên không thực hiện nghiêm túc yêu cầu hoãn của Chánh án Tòa án Nhân dân Cấp cao.
- Không đồng ý với việc khiếu nại của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư về việc: Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hội An phong tỏa tài khoản không đúng chủ sở hữu.
- Không đồng ý với việc khiếu nại của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư về việc: Chấp hành viên đã có những biểu hiện lạm dụng quyền lực.
- Không đồng ý với việc khiếu nại của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư về việc: Chậm tổng đạt 04 Quyết định về Thi hành án, cụ thể: Quyết định về việc chưa có điều kiện thi hành án dân sự số 39/QĐ-CCTHADS ngày 27/09/2017; Quyết định về việc tiếp tục thi hành án số 03/QĐ-CCTHADS ngày 10/10/2017; Quyết định về việc thu hồi Quyết định về thi hành án số 02/QĐ-CCTHADS ngày 01/11/2017 và Quyết định về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định về thi hành án số 02/QĐ-CCTHADS ngày 01/11/2017. Tuy nhiên, Chấp hành viên cần lưu ý khi lập văn bản niêm yết.

Ngày 11/07/2018, Cục Thi hành án Dân sự Tỉnh Quảng Nam ra Quyết định số 679/QĐ-CTHADS về việc giải quyết khiếu nại của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư đối với Quyết định số 13/QĐ-CCTHADS ngày 25/12/2017 về việc tiếp tục thi hành án dân sự và Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 04/QĐ-CCTHADS ngày 30/01/2018 của ông Mai Kim - Chấp hành viên Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hội An với các nội dung sau:

- Chấp nhận một phần nội dung khiếu nại của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư. Yêu cầu Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hội An thu hồi Quyết định chưa có điều kiện thi hành án số 39/QĐ-CCTHADS ngày 27/09/2017 và Quyết định về việc tiếp tục thi hành án dân sự số 13/QĐ-CCTHADS ngày 25/12/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hội An.
- Không chấp nhận khiếu nại của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư đối với Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 04/QĐ-CCTHADS ngày 30/01/2018. Giữ nguyên Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 04/QĐ-CCTHADS ngày 30/01/2018 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hội An.

Ngày 17/07/2018, Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hội An ra Quyết định số 10/QĐ-CCTHADS về việc thu hồi toàn bộ Quyết định về việc tiếp tục thi hành án dân sự số 13/QĐ-CCTHADS ngày 25/12/2017 và Quyết định số 11/QĐ-CCTHADS về việc thu hồi toàn bộ Quyết định chưa có điều kiện thi hành án số 39/QĐ-CCTHADS ngày 27/09/2017.

Ngày 02/08/2018, Cục Thi hành án Dân sự Tỉnh Quảng Nam ra Quyết định số 18/QĐ-CTHADS về việc rút hồ sơ thi hành án số 19/QĐ-CCTHADS ngày 07/10/2016 do Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hội An tổ chức thi hành.

Ngày 20/08/2018, Tổng Cục thi hành án Dân sự ra Thông báo số 203/TB-TCTHADS và Thông báo số 204/TB-TCTHADS về việc thụ lý giải quyết Các đơn khiếu nại của Công ty IOC với các nội dung: Khiếu nại Quyết định giải quyết khiếu nại số 479/QĐ-CTHADS ngày 17/05/2018 và số 679/QĐ-CTHADS ngày 11/07/2018 của Cục trưởng Cục thi hành án Dân sự Tỉnh Quảng Nam.

Ngày 28/09/2018, Tổng Cục thi hành án Dân sự ra Quyết định số 1096/QĐ-TCTHADS và Quyết định số 1097/QĐ-TCTHADS về việc không chấp nhận các khiếu nại của Công ty IOC với các nội dung: Khiếu nại Quyết định giải quyết khiếu nại số 479/QĐ-CTHADS ngày 17/05/2018 và số 679/QĐ-CTHADS ngày 11/07/2018 của Cục trưởng Cục thi hành án Dân sự Tỉnh Quảng Nam.

Ngày 16/11/2018, Tòa án Nhân dân Cấp cao tại Đà Nẵng ra Thông báo số 44/2018/TB-TA-KDTM về việc không có căn cứ để Công ty IOC kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 08/2016/QĐ.ST-KDTM ngày 28/09/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hội An.



Ngày 29/11/2018, Cục Thi hành án Dân sự Tỉnh Quảng Nam ra Thông báo số 1200/CTHDS-NV về việc thỏa thuận thi hành án và đề nghị phối hợp thực hiện kê biên, xử lý tài sản, theo đó: Do các bên không thỏa thuận được việc thi hành án trả nợ dân, Cục Thi hành án Tỉnh Quảng Nam sẽ thực hiện việc kê biên, xử lý tài sản của Công ty IOC là Khu khách sạn Sunrise Hội An để thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 08/2016/QĐ.ST-KDTM ngày 28/09/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hội An.

Ngày 05/12/2018, Cục Thi hành án Dân sự Tỉnh Quảng Nam ra Thông báo số 1216/TB-CTHADS về việc cưỡng chế thi hành án, theo đó: Cục Thi hành án Dân sự Tỉnh Quảng Nam sẽ tiến hành kê biên xử lý tài sản của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư, gồm Tài sản gắn liền trên đất là toàn bộ Khu du lịch Sunrise Hoi An Beach Resort và toàn bộ trang bị, dụng cụ, công cụ hiện có tại Công ty IOC; thời gian cưỡng chế là 7h30 ngày 12/12/2018.

Ngày 06/12/2018, Cục Thi hành án Dân sự Tỉnh Quảng Nam ra Thông báo số 1221/CTHADS-NV về việc thực hiện kê biên tài sản, thời gian dự kiến kê biên là 10 ngày (bắt đầu từ 7h30 ngày 12/12/2018 đến khi hoàn thành công việc kê biên).

Sau khi hoàn thành việc kê biên, ngày 28/12/2018, các bên tham gia lập Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản và Biên bản về việc giao cho Công ty IOC có trách nhiệm bảo quản các tài sản đã thực hiện kê biên.

Ngày 14/01/2019, Cục Thi hành án Dân sự Tỉnh Quảng Nam ra Thông báo số 43/TB-THADS về việc ký hợp đồng thẩm định giá tài sản kê biên, theo đó: Do các đương sự không thỏa thuận được về tổ chức thẩm định giá nên Chấp hành viên Thi hành án Dân sự Tỉnh Quảng Nam lựa chọn tổ chức thẩm định giá là Công ty Cổ phần Tư vấn Tài chính và Giá cả Quảng Nam. Cục Thi hành án Dân sự Tỉnh Quảng Nam và Công ty Cổ phần Tư vấn Tài chính và Giá cả Quảng Nam đã ký hợp đồng thẩm định giá tài sản số 03/2019/HĐ-TĐG-QTG ngày 10/01/2019; thời điểm thẩm định giá là tháng 01/2019; mục đích thẩm định giá là làm cơ sở xác định giá khởi điểm để bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật.

Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư có Đơn khiếu nại số 03/IOC ngày 25/01/2019 và số 04/IOC ngày 25/02/2019 gửi Chánh án Tòa án Nhân dân Cấp cao tại Đà Nẵng và Viện trưởng Viện kiểm sát Nhân dân Cấp cao tại Đà Nẵng về việc khiếu nại Thông báo số 44/2018/TB-TA-KDTM để xem xét kháng nghị giám đốc thẩm đối với Quyết định số 08/2016/QĐ/ST/KDTM.

Ngày 02/04/2019, Cục Thi hành án Dân sự Tỉnh Quảng Nam ra Thông báo số 225/TB-THADS về kết quả thẩm định giá tài sản, theo đó giá trị các tài sản của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư là 796.314.700.000 đồng.

Ngày 09/04/2019, Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư có đơn đề nghị gửi Cục Thi hành án Dân sự Tỉnh Quảng Nam về việc định giá lại tài sản.

Ngày 25/04/2019, Cục Thi hành án Dân sự Tỉnh Quảng Nam ra Thông báo số 292/TB-THADS về việc ký hợp đồng thẩm định giá tài sản kê biên, theo đó: Do các đương sự không thỏa thuận được về tổ chức thẩm định giá nên Cục Thi hành án Dân sự Tỉnh Quảng Nam lựa chọn tổ chức thẩm định giá là Công ty TNHH Kiểm toán Fac - Chi nhánh miền Trung. Cục Thi hành án Dân sự Tỉnh Quảng Nam và Công ty TNHH Kiểm toán Fac - Chi nhánh miền Trung đã ký hợp đồng thẩm định giá tài sản số 1819-079/FAC-HĐ-TĐG ngày 25/04/2019.

Ngày 06/05/2019, Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư có Đơn khiếu nại gửi Cục Thi hành án Dân sự Tỉnh Quảng Nam, yêu cầu Cục Thi hành án Dân sự Tỉnh Quảng Nam:

- Nhanh chóng có biện pháp giải quyết dứt điểm số tiền 627.130 USD. Đồng thời phải chịu trách nhiệm đối với các khoản tiền phạt và tiền lãi phát sinh do việc phong tỏa số tiền này trong một thời gian dài, trái quy định của pháp luật;
- Thay đổi đơn vị thẩm định giá có kinh nghiệm để định giá lại tài sản và cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư biết vì sao đơn vị thẩm định giá do Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư đề xuất không được lựa chọn;
- Định giá lại tài sản của khách sạn phải bao gồm cả giá trị tài sản vô hình và hữu hình để không làm giảm giá trị tài sản của doanh nghiệp;
- Hoàn thi hành án đối với tài sản đang có tranh chấp.

Ngày 22/05/2019, Cục Thi hành án Dân sự Tỉnh Quảng Nam ra Quyết định số 88/QĐ-CTHADS về việc giải quyết Đơn khiếu nại ngày 06/05/2019 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư, không chấp nhận toàn bộ khiếu nại của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư.

Ngày 11/06/2019, Cục Thi hành án Dân sự Tỉnh Quảng Nam ra Thông báo số 408/TB-THADS về việc yêu cầu Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư phối hợp với Công ty TNHH Kiểm toán Fac - Chi nhánh miền Trung thực hiện việc thẩm định giá tài sản.



Ngày 15/07/2019, Cục Thi hành án Dân sự Tỉnh Quảng Nam ra Thông báo số 513/TB-THADS về việc ký hợp đồng thẩm định giá tài sản kê biên, theo đó: theo Biên bản thỏa thuận ngày 11/07/2019, Cục Thi hành án Dân sự Tỉnh Quảng Nam đã ký hợp đồng thẩm định giá tài sản số 5190080/BTCĐN-CTHAQN/07-19 ngày 15/07/2019 với Công ty Cổ phần Thẩm định giá BTCVALUE - Chi nhánh Đà Nẵng, thời gian thực hiện là 8h30 ngày 16/07/2019.

Ngày 17/07/2019, Cục Thi hành án Dân sự Tỉnh Quảng Nam ra Thông báo số 522/TB-THADS về việc thu hồi Thông báo số 408/TB-THADS ngày 11/06/2019.

Hiện tại, Công ty IOC đã thuê Công ty Luật Vietthink và đang cung cấp hồ sơ, tài liệu cho Tòa án Nhân dân Tối cao theo Thông báo số 749/TB-TA ngày 07/05/2019 về việc yêu cầu sửa đổi, bổ sung đơn đề nghị Giám đốc thẩm, Tái thẩm để xem xét tiếp tục thực hiện Giám đốc thẩm/ Tái thẩm liên quan đến vụ kiện này.

Theo đó, Công ty thực hiện trích lãi vay tính trên số gốc trái phiếu 500.000.000.000 đồng, không thực hiện trích lãi trên tổng số tiền phải thanh toán 687.885.000.000 đồng theo Bản án sơ thẩm của Tòa án. Ban Giám đốc Công ty IOC cam kết việc tính lãi vay nêu trên là phù hợp trong điều kiện thực tế của Công ty đang làm việc với Ngân hàng. Công ty sẽ thực hiện điều chỉnh sau khi có phán quyết cuối cùng của cơ quan pháp luật.

**b. Khoản vay Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (Trước đây là "Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương")**

Theo Hợp đồng tín dụng dài hạn số 0060/2007/HĐTD-OJBĐN ngày 20/11/2007 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng dài hạn số 0060.7/2007/PLHĐTD-OJBĐN ngày 09/06/2011 ký giữa Ngân hàng TMCP Đại Dương - Chi nhánh Đà Nẵng và Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư, hạn mức vay 326 tỷ đồng, kỳ trả nợ cuối cùng là Quý 2 năm 2019, số tiền trả mỗi quý từ năm 2017 đến năm 2019 là 20 tỷ đồng. Tuy nhiên, số tiền Công ty vay thực tế là 246,9 tỷ đồng, trong khi Phương án trả nợ theo Hợp đồng vay đã ký là xây dựng cho số gốc vay 326 tỷ đồng, do đó Công ty không đồng ý với Lịch trình trả nợ quy định tại Hợp đồng vay.

Ngày 23/05/2017, Tòa án nhân dân Quận Thanh Khê, Thành phố Đà Nẵng có thông báo số 16/TB-TLVA về việc thụ lý vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 16/2017/TLTS\_KDTM về việc "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng" theo đơn khởi kiện của Ngân hàng Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương. Ngày 19/06/2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, Thành phố Đà Nẵng, Bên Nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương và Bị đơn là Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư đã tham gia Phiên hòa giải để các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án kinh doanh thương mại. Hai bên đã thống nhất với nhau về số dư gốc vay và lãi vay tính đến ngày 19/05/2017.

Ngày 16/08/2017, Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương và Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư đã làm việc và thống nhất với nhau về số dư gốc vay và lãi vay tính đến ngày 14/08/2017, tuy nhiên chưa thống nhất được về phương án trả nợ khả thi.

Tòa án nhân dân Quận Thanh Khê chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hội An giải quyết. Ngày 19/12/2017, Tòa án nhân dân Thành phố Hội An thụ lý vụ án kinh doanh thương mại về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo đơn khởi kiện của Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương với Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư. Vụ án được phân công cho Thẩm phán Huỳnh Thị Bích Hà giải quyết.

Ngày 22/12/2017, Thẩm phán Huỳnh Thị Bích Hà ban hành Quyết định số 19/2017/QĐST-KDTM, chuyển vụ án đến Tòa án nhân dân Quận Thanh Khê, Thành phố Đà Nẵng để giải quyết theo thẩm quyền.

Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư nộp đơn khiếu nại lên Tòa án nhân dân Thành phố Hội An đối với Quyết định chuyển vụ án số 19/2017/QĐST-KDTM ngày 22/12/2017 do Thẩm phán Huỳnh Thị Bích Hà ban hành. Ngày 03/01/2018, Tòa án nhân dân Thành phố Quảng Nam ra Quyết định số 01/2018/QĐGQ-TA về việc không chấp nhận đơn khiếu nại của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư, giữ nguyên Quyết định số 19/2017/QĐST-KDTM ngày 22/12/2017.

Ngày 07/02/2018, Tòa án nhân dân Cấp cao tại Đà Nẵng có Văn bản số 284/TB-TA về việc giải quyết tranh chấp về thẩm quyền giải quyết vụ án "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" giữa Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương và Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư, theo đó Tòa án nhân dân Thành phố Đà Nẵng cần chỉ đạo Tòa án nhân dân Quận Thanh Khê trả lại đơn khởi kiện để đương sự trực tiếp khởi kiện tại Tòa án có thẩm quyền giải quyết.



Tháng 03/2018, Tòa án nhân dân Cấp cao tại Đà Nẵng có Văn bản số 470/TB-TA về việc giải quyết tranh chấp về thẩm quyền giải quyết vụ án "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" giữa Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương và Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư, yêu cầu Tòa án nhân dân Quận Thanh Khê, Thành phố Đà Nẵng chuyển hồ sơ vụ án đã thụ lý đến Tòa án nhân dân Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam; Tòa án nhân dân Thành phố Hội An nhận hồ sơ vụ án do Tòa án nhân dân Quận Thanh Khê chuyển đến, làm các thủ tục theo quy định của pháp luật để tiếp tục giải quyết.

Ngày 14/09/2018, Tòa án nhân dân Thành phố Hội An có Quyết định số 03/2018/QĐST-KDTM về việc tạm đình chỉ giải quyết vụ việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" giữa Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương và Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư.

Ngày 19/12/2018, Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương có Công văn số 6618/CV-TGD.05.02 gửi Tổng Cục Thi hành án Dân sự - Bộ Tư Pháp, Vụ 11 - Viện Kiểm soát Nhân dân tối cao, Cơ quan thanh tra giám sát ngân hàng, Vụ pháp chế - Ngân hàng Nhà nước và Ban Kiểm soát đặc biệt về việc cưỡng chế thi hành án tài sản của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư, theo đó việc thế chấp tài sản đã được thực hiện đúng quy định của pháp luật tại thời điểm giao kết hợp đồng, đề nghị cơ quan thi hành án thực hiện quyền ưu tiên thanh toán đối với toàn bộ nghĩa vụ đang được bảo đảm tại Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương khi thực hiện kê biên, xử lý tài sản của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư.

Ngày 18/04/2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hội An ra Quyết định số 02/2019/QĐST-KDTM về việc tiếp tục giải quyết vụ án dân sự thụ lý số 01/2018/TLST-KDTM ngày 16/03/2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" giữa Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương và Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư.

#### c. Quyền sở hữu, quyền kinh doanh khai thác 12 căn biệt thự tại Sunrise Hội An

Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư đã thực hiện chuyển quyền kinh doanh 12 căn biệt thự thuộc dự án Novotel Imperial Hội An (Nay là Sunrise Hội An) cho Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương theo Hợp đồng số 225/2010/IOC-OCK ngày 25/05/2010. Theo đó, Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương được toàn quyền kinh doanh bao gồm: quyền cho thuê/ cho sử dụng/ chuyển nhượng ... và thực hiện mọi hình thức kinh doanh hợp pháp khác 12 căn biệt thự cho đến hết thời hạn của Dự án nhưng không bao gồm quyền sở hữu các biệt thự này. Sau đó, Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương đã chuyển nhượng quyền kinh doanh 12 căn biệt thự này cho Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang.

Ngày 26/11/2012, Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang và Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 36/2012/HTKD/SH-IOC về việc hợp tác kinh doanh 12 căn biệt thự, theo đó Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang giao cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư quản lý, khai thác và kinh doanh, Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang được hưởng 60% doanh thu từ việc kinh doanh các căn biệt thự. Thời hạn hợp đồng là 2 năm. Đến thời điểm hiện tại, Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang và Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư chưa ký hợp đồng thay thế.

Ngày 06/12/2018, Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang có Công văn số 0612/2018-SHNT gửi Cục thi hành án Dân sự Tỉnh Quảng Nam và Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư về việc đề nghị bảo vệ quyền sở hữu, quyền kinh doanh khai thác 12 căn biệt thự của Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang tại Sunrise Hội An.

Ngày 18/12/2018, Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang có Công văn số 1812/2018-SHNT gửi Cục thi hành án Dân sự Tỉnh Quảng Nam về việc đề nghị tạm ngừng kê biên Tài sản để bảo vệ quyền sở hữu, quyền kinh doanh khai thác 12 căn biệt thự của Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang tại Sunrise Hội An.

Ngày 20/12/2018, Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang có Đơn khiếu nại gửi Cục trưởng Cục thi hành án Dân sự Tỉnh Quảng Nam về việc đề nghị tạm hoãn/tạm ngừng việc thi hành án, kê biên 12 căn biệt thự của Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang trong thời gian giải quyết khiếu nại theo quy định của pháp luật.

Theo Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 12/12/2018 thì 12 căn biệt thự này nằm trong danh mục tài sản kê biên của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư.

Ngày 01/02/2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hội An có Công văn số 03/CV-TA gửi Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang, theo đó Tòa án nhân dân Thành phố Hội An yêu cầu Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang sau khi được bổ sung vào thành phần tham gia tố tụng trong vụ án dân sự số: 01/2018/TLST-KDTM ngày 16/03/2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", nếu vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư thì làm đơn yêu cầu độc lập để được bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.



Ngày 03/04/2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hội An ra Thông báo số 03/TB-TLVA về việc thụ lý vụ án theo đơn khởi kiện của Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang: yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hội An xem xét, giải quyết xác định và công nhận Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang có quyền kinh doanh khai thác 12 căn biệt thự tại dự án Sunrise Hội An cho đến hết thời hạn của dự án.

Ngày 19/04/2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hội An nhận được Đơn yêu cầu biện pháp khẩn tạm thời của Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang, đề nghị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "Cấm hoặc buộc thực hiện một số hành vi nhất định", cụ thể là cấm Cục Thi hành án Dân sự Tỉnh Quảng Nam tổ chức thực hiện bán đấu giá tài sản bị kê biên thi hành án liên quan đến toàn bộ 12 căn biệt thự tại dự án Sunrise Hội An cho đến khi có Bản án/Quyết định có hiệu lực.

Ngày 23/04/2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hội An đã ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2019/QĐ-BPKCTT về việc "Cấm hoặc buộc thực hiện một số hành vi nhất định", buộc Cục Thi hành án Dân sự Tỉnh Quảng Nam tạm dừng việc bán đấu giá tài sản bị kê biên thi hành án liên quan đến toàn bộ 12 căn biệt thự tại dự án Sunrise Hội An.

Ngày 03/05/2019, Cục Thi hành án Dân sự Tỉnh Quảng Nam có Đơn khiếu nại, yêu cầu hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2019/QĐ-BPKCTT ngày 23/04/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hội An.

Ngày 06/05/2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hội An ra Quyết định 01/QĐ-TA về việc Giải quyết đơn khiếu nại của Cục Thi hành án Dân sự Tỉnh Quảng Nam và Quyết định số 02/2019/QĐ-BPKCTT về việc Hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời "Cấm hoặc buộc thực hiện một hành vi nhất định" được Tòa án nhân dân Thành phố Hội An áp dụng tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2019/QĐ-BPKCTT ngày 23/04/2019 trong vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền kinh doanh thương mại" giữa Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang và Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư.

Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang có Đơn khiếu nại yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hội An hủy bỏ Quyết định số 01/QĐ-TA và Quyết định số 02/2019/QĐ-BPKCTT ngày 06/05/2019. Ngày 17/05/2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hội An ra Quyết định số 02/QĐ-TA về việc không chấp nhận toàn bộ đơn khiếu nại của Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang, giữ nguyên Quyết định số 02/2019/QĐ-BPKCTT.

Ngày 24/06/2019, Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư nhận được văn bản của Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang yêu cầu Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư tiếp tục ký hợp đồng Hợp tác kinh doanh 12 căn biệt thự tại Sunrise Hội An, thực hiện trách nhiệm nghĩa vụ phân chia lợi nhuận cho Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang từ năm 2015 cho tới nay.

**d. Vụ án dân sự về việc "Tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng" giữa Bà Lê Thị Thu Hằng và Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư**

Ngày 23/05/2017, Bà Lê Thị Thu Hằng (Cổ đông của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư) đã gửi Đơn khiếu kiện lên Tòa án nhân dân Thành phố Hội An về việc Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư phát hành Trái phiếu và tự ý hòa giải tại Tòa mà không thông qua các phê duyệt theo quy định Pháp luật, dẫn đến việc gây thiệt hại nặng nề cho cổ đông và dẫn đến nguy cơ mất toàn bộ vốn của cổ đông.

Ngày 22/08/2017, Tòa án nhân dân Tỉnh Quảng Nam ra Thông báo số 05/TBTL-TA về việc Thụ lý vụ án kinh doanh thương mại số 05/2017/TLST-KDTMST về việc "Tranh chấp giữa thành viên công ty với công ty", nguyên đơn là Bà Lê Thị Thu Hằng, bị đơn là Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư. Theo đó, Bà Lê Thị Thu Hằng yêu cầu Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư bồi thường thiệt hại bằng toàn bộ vốn bà đã góp vào Công ty đến thời điểm hiện tại là 3 tỷ đồng.

Ngày 26/09/2017, Tòa án nhân dân Tỉnh Quảng Nam có Quyết định số 02/2017/QĐST-KDTM về việc chuyển vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 05/2017/TLST-KDTMST ngày 22/08/2017 cho Tòa án nhân dân Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam.

Ngày 23/10/2017, Tòa án nhân dân Thành phố Hội An ra Thông báo số 50/TB-TL.VA về việc thụ lý vụ án dân sự số 50/2017/TLST-DS về việc "Tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng", nguyên đơn là Bà Lê Thị Thu Hằng, bị đơn là Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư. Theo đó, Bà Lê Thị Thu Hằng yêu cầu Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư bồi thường thiệt hại bằng toàn bộ vốn bà đã góp vào Công ty đến thời điểm hiện tại là 3 tỷ đồng.

Ngày 19/03/2018, Bà Lê Thị Thu Hằng có đơn khởi kiện bổ sung gửi Tòa án nhân dân Thành phố Hội An, yêu cầu Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư bồi thường thiệt hại số tiền là 17.442.000.000 đồng.



Ngày 22/10/2018, Tòa án nhân dân Thành phố Hội An ra Quyết định số 30/2018/QĐXXST-DS về việc đưa vụ án "Tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng" ra xét xử.

Ngày 08/11/2018, Tòa án nhân dân Thành phố Hội An ra Bản án sơ thẩm số 66/2018/DS-ST về việc "Tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng". Theo đó, Tòa án nhân dân Thành phố Hội An không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà Lê Thị Thu Hằng đối Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư về việc buộc phải bồi thường thiệt hại do xâm phạm tài sản với số tiền là 17.442.000.000 đồng.

Ngày 08/11/2018, Bà Lê Thị Thu Hằng có Đơn kháng cáo gửi Tòa án nhân dân Tỉnh Quảng Nam và Tòa án nhân dân Thành phố Hội An về việc kháng nghị xét xử phúc thẩm.

Ngày 24/12/2018, Tòa án nhân dân Tỉnh Quảng Nam ra Thông báo số 57/TBTL-TA về việc thụ lý vụ án dân sự phúc thẩm số 57/2018/TLPT-DS về việc "Tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng" để xét xử phúc thẩm.

Ngày 24/03/2019, Tòa án nhân dân Tỉnh Quảng Nam ra Quyết định số 37/2019/QĐ-PT về việc đưa vụ án "Tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng" ra xét xử phúc thẩm.

Ngày 22/05/2019, Tòa án nhân dân Tỉnh Quảng Nam ra Bản án phúc thẩm số 40/2019/DS-PT về việc "Tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng". Theo đó, Tòa án nhân dân Tỉnh Quảng Nam công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự, Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư có trách nhiệm bồi thường cho Bà Lê Thị Thu Hằng số tiền là 8.721.000.000 đồng, Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư phải chịu án phí dân sự số tiền là 58.360.500 đồng.

#### 40. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

138  
G 7  
PH  
NV  
DU



#### 41. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

|   | Hàng hóa, thành phẩm<br>VND | Dịch vụ, tài chính và khác<br>VND | Kinh doanh Bất động sản<br>VND | Loại trừ<br>VND          | Tổng cộng toàn doanh nghiệp<br>VND |
|---|-----------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|------------------------------------|
| Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài      | 180.135.426.727             | 221.904.333.164                   | 1.156.363.636                  | -                        | 403.196.123.527                    |
| Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 59.063.118.997              | 75.483.536.666                    | 390.111.742                    |                          | 134.936.767.405                    |
| Doanh thu hoạt động tài chính                 | -                           | 12.691.961.328                    | -                              | -                        | 12.691.961.328                     |
| Tổng chi phí mua Tài sản cố định              | 2.816.585.723               | 7.846.972.200                     | -                              | -                        | 10.663.557.923                     |
| Tài sản bộ phận                               | 637.544.149.280             | 2.379.325.650.927                 | 395.540.920.719                | (286.444.733.753)        | 3.125.965.987.173                  |
| Tài sản không phân bổ                         |                             |                                   |                                |                          | 82.591.028                         |
| <b>Tổng Tài sản</b>                           | <b>637.544.149.280</b>      | <b>2.379.325.650.927</b>          | <b>395.540.920.719</b>         | <b>(286.444.733.753)</b> | <b>3.126.048.578.201</b>           |
| Nợ phải trả của các bộ phận                   | 282.915.443.672             | 2.457.447.456.313                 | 1.812.637.102                  | (879.970.629.264)        | 1.862.204.907.823                  |
| Nợ phải trả không phân bổ                     |                             |                                   |                                |                          | 87.182.791.736                     |
| <b>Tổng Nợ phải trả</b>                       | <b>282.915.443.672</b>      | <b>2.457.447.456.313</b>          | <b>1.812.637.102</b>           | <b>(879.970.629.264)</b> | <b>1.949.387.699.559</b>           |

Theo khu vực địa lý:

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty chủ yếu diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

#### 42. NGHIỆP VỤ VÀ SỔ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Công ty có các giao dịch phát sinh trong kỳ và sổ dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau: (riêng đối với các khoản vay với các bên liên quan được nêu chi tiết tại Thuyết minh số 17)

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

|   | Mối quan hệ        | 6 tháng đầu năm<br>2019 | 6 tháng đầu năm<br>2018 |
|---|--------------------|-------------------------|-------------------------|
|   |                    | VND                     | VND                     |
| <b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> |                    | <b>384.527.954</b>      | <b>293.888.880</b>      |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương            | Công ty mẹ         | 373.448.520             | 293.888.880             |
| Công ty Cổ phần Fafim Việt Nam                | Công ty liên kết   | 11.079.434              | -                       |
| <b>Mua hàng và thanh toán</b>                 |                    | <b>3.385.256.565</b>    | <b>3.382.979.856</b>    |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương            | Công ty mẹ         | 451.929.545             | 452.523.132             |
| Công ty Cổ phần Trảng Tiền                    | Bên liên quan khác | 2.933.327.020           | 2.930.456.724           |
| <b>Doanh thu tài chính</b>                    |                    | <b>1.746.033.246</b>    | <b>1.764.032.527</b>    |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương            | Công ty mẹ         | 1.746.033.246           | 1.764.032.527           |

Sổ dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

|  | Mối quan hệ        | 30/06/2019             | 01/01/2019             |
|--|--------------------|------------------------|------------------------|
|  |                    | VND                    | VND                    |
| <b>Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>    |                    | <b>5.843.407.469</b>   | <b>5.432.614.097</b>   |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương     | Công ty mẹ         | 5.843.407.469          | 5.432.614.097          |
| <b>Phải thu về cho vay</b>             |                    | <b>40.727.733.073</b>  | <b>40.727.733.073</b>  |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương     | Công ty mẹ         | 34.727.733.073         | 34.727.733.073         |
| Công ty Cổ phần Robot Tosi             | Bên liên quan khác | 6.000.000.000          | 6.000.000.000          |
| <b>Phải thu khác ngắn hạn</b>          |                    | <b>627.310.507.927</b> | <b>627.310.507.927</b> |
| Ông Hà Trọng Nam (*)                   | Chủ tịch HĐQT      | 626.423.847.928        | 626.423.847.928        |
| Công ty cổ phần ROBOT TOSY             | Bên liên quan khác | 886.659.999            | 886.659.999            |
| <b>Phải trả cho người bán ngắn hạn</b> |                    | <b>10.076.895.367</b>  | <b>9.207.326.667</b>   |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương     | Công ty mẹ         | 9.079.146.923          | 8.769.524.423          |
| Công ty Cổ phần Fafim Việt Nam         | Công ty liên kết   | 437.802.244            | 437.802.244            |
| Công ty Cổ phần Trảng Tiền             | Bên liên quan khác | 559.946.200            | -                      |
| <b>Phải trả khác ngắn hạn</b>          |                    | <b>1.154.535.855</b>   | <b>813.535.855</b>     |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương     | Công ty mẹ         | 803.535.855            | 803.535.855            |
| Ông Hà Trọng Nam (*)                   | Chủ tịch HĐQT      | 292.500.000            | -                      |
| Bà Nguyễn Thị Lan Hương                | Tổng Giám đốc      | 58.500.000             | 10.000.000             |

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

|   | 6 tháng đầu năm<br>2019 | 6 tháng đầu năm<br>2018 |
|---|-------------------------|-------------------------|
|   | VND                     | VND                     |
| Thu nhập của Tổng Giám đốc  | 375.721.000             | 369.426.700             |
| Thu nhập của các thành viên khác trong Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị | 556.200.000             | 540.000.000             |

(\*) Đến ngày 02/07/2019, Ông Hà Trọng Nam không còn là Chủ tịch HĐQT của Công ty.



### 43. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018.

Một số chỉ tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp để so sánh với số liệu kỳ này.

|  | Mã số | Phân loại lại    | Đã trình bày trên<br>báo cáo kỳ trước |
|--|-------|------------------|---------------------------------------|
|  |       | VND              | VND                                   |
| <b>a/ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</b> |       |                  |                                       |
| Chi phí tài chính  | 22    | 43.346.444.552   | 20.846.444.552                        |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp                             | 60    | (26.191.476.092) | (3.691.476.092)                       |
| Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ                                    | 61    | (27.487.020.274) | (10.837.020.274)                      |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát                       | 62    | 1.295.544.182    | 7.145.544.182                         |
| <b>b/ Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ</b>           |       |                  |                                       |
| Lợi nhuận trước thuế   | 01    | (17.606.382.221) | 4.893.617.779                         |
| Chi phí lãi vay  | 06    | 43.064.676.311   | 20.564.676.311                        |

Lý do phân loại lại: Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư (IOC) hạch toán bổ sung lãi vay phải trả Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam từ 01/01/2018 đến 30/06/2018. Năm 2018, IOC đã ghi nhận toàn bộ chi phí này vào Quý 4.

Người lập biểu

Trần Huy Dũng

Kế toán trưởng

Phạm Lương Hoàng

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2019



Nguyễn Thị Lan Hương

