

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 07 năm 2020  
đến ngày 30 tháng 09 năm 2020**

## MỤC LỤC

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
Bảng cân đối kế toán riêng	2 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	5 - 6
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	7 - 22

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2020

MÃ SỐ B01a-DN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	30/09/2020	01/01/2020
<b>A.</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>236.148.555.238</b>	<b>335.988.777.539</b>
<b>I.</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>21.765.999.456</b>	<b>21.783.603.778</b>
	1. Tiền	111		20.265.999.456	11.783.603.778
	2. Các khoản tương đương tiền	112		1.500.000.000	10.000.000.000
<b>II.</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>6</b>	<b>10.126.935.000</b>	<b>10.631.205.000</b>
	1. Chứng khoán kinh doanh	121		53.998.425.000	53.998.425.000
	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(43.871.490.000)	(43.367.220.000)
<b>III.</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>174.088.654.885</b>	<b>269.251.972.141</b>
	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	102.157.861.232	104.887.005.664
	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	208.915.184.728	208.837.547.814
	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	1.244.284.169.169	1.244.284.169.169
	4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	876.580.831.521	865.718.543.682
	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(2.261.357.640.018)	(2.157.984.842.441)
	6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		3.508.248.253	3.509.548.253
<b>IV.</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>28.753.211.871</b>	<b>33.157.648.871</b>
	1. Hàng tồn kho	141	11	33.607.579.433	38.012.016.433
	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(4.854.367.562)	(4.854.367.562)
<b>V.</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.413.754.026</b>	<b>1.164.347.749</b>
	1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		327.535.443	78.129.166
	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1.086.218.583	1.086.218.583
<b>B.</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.839.905.419.847</b>	<b>1.610.102.314.967</b>
<b>I.</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>380.651.026.673</b>	<b>380.651.026.673</b>
	1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	8	906.052.163.234	906.052.163.234
	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(525.401.136.561)	(525.401.136.561)
<b>II.</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>308.946.293</b>	<b>323.561.230</b>
	1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	228.889.395	323.561.230
	- Nguyên giá	222		1.379.211.818	1.340.931.818
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.150.322.423)	(1.017.370.588)
	2. Tài sản cố định vô hình	227		80.056.898	-
	- Nguyên giá	228		313.750.000	216.000.000
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(233.693.102)	(216.000.000)
<b>III.</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>33.475.345.387</b>	<b>33.324.881.475</b>
	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	33.475.345.387	33.324.881.475
<b>IV.</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>1.105.240.750.057</b>	<b>869.164.800.598</b>
	1. Đầu tư vào công ty con	251	6, 14	1.679.801.953.500	1.679.801.953.500
	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	6, 15	104.228.000.000	104.228.000.000
	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	6	(678.789.203.443)	(914.865.152.902)
<b>V.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>320.229.351.437</b>	<b>326.638.044.991</b>
	1. Chi phí trả trước dài hạn	261	16	320.229.351.437	326.638.044.991
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>		<b>270</b>		<b>2.076.053.975.085</b>	<b>1.946.091.092.506</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**  
(tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2020

**MẪU SỐ B01a-DN**

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2020	01/01/2020
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.651.162.719.004</b>	<b>1.638.042.803.980</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>790.340.360.509</b>	<b>789.344.351.123</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		11.699.154.276	15.849.074.112
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	260.596.164.129	305.589.541.070
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	95.596.578	187.733.524
4. Phải trả người lao động	314		995.888.274	16.485.474
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	38.698.241.785	40.163.361.471
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	20	9.395.722.019	7.765.733.232
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	21	434.131.860.375	385.044.689.167
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	34.727.733.073	34.727.733.073
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>860.822.358.495</b>	<b>848.698.452.857</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	37.397.910.222
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	20	345.947.509.214	296.079.834.014
3. Phải trả dài hạn khác	337	21	514.874.849.281	515.220.708.621
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>424.891.256.081</b>	<b>308.048.288.526</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>23</b>	<b>424.891.256.081</b>	<b>308.048.288.526</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.286.825.482	1.286.825.482
3. Cổ phiếu quỹ	415		(10.000)	(10.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		99.871.176.744	99.871.176.744
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		10.830.443.286	10.830.443.286
6. Lỗ lũy kế sau thuế chưa phân phối	421		(2.687.097.179.431)	(2.803.940.146.986)
- Lợi nhuận chưa phân phối/ Lỗ lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(2.803.899.792.469)	(2.789.993.640.995)
- Lợi nhuận chưa phân phối/ Lỗ lũy kế kỳ này	421b		116.802.613.038	(13.946.505.991)
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>2.076.053.975.085</b>	<b>1.946.091.092.506</b>

Người lập  
Nguyễn Thị Na

Kế toán trưởng  
Vũ Xuân Dương

Phó Tổng Giám Đốc  
Nguyễn Thị Dung

Tổng Giám Đốc  
Lò Hồng Hiệp

Ngày 28 tháng 10 năm 2020

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

**MẪU SỐ B02a-DN**  
Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
				Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	2.640.736.242	2.774.216.973	14.917.579.308	14.266.596.733
2	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		2.640.736.242	2.774.216.973	14.917.579.308	14.266.596.733
3	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	11	25	2.496.744.202	2.069.201.144	11.099.706.899	9.468.001.431
4	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		143.992.040	705.015.829	3.817.872.409	4.798.595.302
5	Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	1.387.459.504	1.354.529.496	1.606.031.568	20.627.329.741
6	Chi phí tài chính	22	27	12.456.242.997	(16.308.350.025)	(232.928.513.109)	23.375.690.018
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		887.486.512	887.486.512	2.643.166.350	2.652.451.135
7	Chi phí bán hàng	25		4.410.000	175.013.313	47.209.000	755.339.082
8	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		4.211.045.039	(11.423.119.306)	120.493.745.113	(7.505.361.656)
9	Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22)-(25+26))	30		(15.140.246.492)	29.616.001.343	117.811.462.973	8.800.257.599
10	Thu nhập khác	31		-	6.749.245.507	74.328.046	6.749.245.507
11	Chi phí khác	32		986.536.868	2.757.987.349	1.095.018.830	2.793.487.349
12	Lợi nhuận (Lỗ) khác (40=31-32)	40		(986.536.868)	3.991.258.158	(1.020.690.784)	3.955.758.158
13	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(16.126.783.360)	33.607.259.501	116.790.772.189	12.756.015.757
14	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(16.126.783.360)	33.607.259.501	116.790.772.189	12.756.015.757



*(Handwritten signature)*

*(Handwritten signature)*

Người lập  
Nguyễn Thị Na  
Ngày 28 tháng 10 năm 2020

Kế toán trưởng  
Vũ Xuân Dương

Phó Tổng Giám Đốc  
Nguyễn Thị Dung

Tổng Giám Đốc  
Lô Hồng Hiệp

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
(Theo phương pháp gián tiếp)

**MẪU SỐ B03a-DN**  
Đơn vị tính: VND


STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
<b>I</b>	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1</b>	<b>Lợi nhuận/(Lỗ) kế toán trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>116.790.772.189</b>	<b>12.756.015.757</b>
<b>2</b>	<b>Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
	Khấu hao TSCĐ	02	150.644.937	274.602.622
	Các khoản dự phòng	03	(132.198.881.882)	(3.773.341.686)
	(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(123.391.719)	(18.583.478.269)
	Chi phí lãi vay	06	2.643.166.350	2.652.451.135
<b>3</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>(12.737.690.125)</b>	<b>(6.673.750.441)</b>
	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(8.458.886.598)	69.921.705.785
	(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	4.253.973.088	(610.846.867)
	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	10.476.748.674	(64.732.420.598)
	(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	6.408.693.554	6.294.693.621
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(57.161.407)</b>	<b>4.199.381.500</b>
<b>II</b>	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
<b>1</b>	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(136.030.000)	809.817.335
<b>2</b>	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	30.000.000.000
<b>3</b>	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(75.173.911.600)
<b>4</b>	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	49.205.000.000
<b>5</b>	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	175.587.085	2.141.860.934
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>39.557.085</b>	<b>6.982.766.669</b>


**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
(tiếp theo)  
(Theo phương pháp gián tiếp)

MẪU SỐ B03a-DN

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
III	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1	Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	(49.205.000.000)
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	-	(49.205.000.000)
	<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</i>	50	(17.604.322)	(38.022.851.831)
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	21.783.603.778	72.978.975.246
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	21.765.999.456	34.956.123.415

  
Người lập  
Nguyễn Thị Na

  
Kế toán trưởng  
Vũ Xuân Dương

  
Phó Tổng Giám Đốc  
Nguyễn Thị Dung

  
Tổng Giám Đốc  
Lò Hồng Hiệp



Ngày 28 tháng 10 năm 2020

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG CHỌN LỌC**

### **1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn:** Công ty cổ phần

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0103017634 ngày 31 tháng 5 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 17 số 0102278484 ngày 07 tháng 06 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp với số vốn điều lệ là 3.000.000.000.000 đồng. Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là OGC.

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh sàn giao dịch bất động sản (trừ định giá bất động sản);
- Kinh doanh trung tâm thương mại;

**Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường**

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

**Cấu trúc doanh nghiệp**

Đơn vị trực thuộc Công ty:

- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương - Chi nhánh Hà Tĩnh
- Văn phòng đại diện tại Tầng 3 Tòa nhà VNT 19 Nguyễn Trãi, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

Tại ngày 30/09/2020, Công ty có 5 công ty con, gồm:

- Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH
- Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long
- Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên thiên nhiên Đại Dương
- Công ty Cổ phần Sở giao dịch hàng hóa INFO (i)
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam (i)

Tại ngày 30/09/2020, Công ty có 1 công ty liên kết:

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

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

**2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG VÀ HÌNH THỨC SỔ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

**Đơn vị tiền tệ sử dụng:** Việt Nam đồng.

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

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

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

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

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

**Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

**Các khoản đầu tư tài chính**

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

Các khoản cho vay là các khoản hỗ trợ vốn ngắn hạn cho các đối tác, có chi phí sử dụng vốn từ 10%/năm đến 13%/năm, có thời hạn từ 6 tháng đến 01 năm kể từ ngày hỗ trợ vốn.

Công ty con là công ty mà Công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động nhằm thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động kinh doanh.

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty mẹ có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty mẹ. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Trong báo cáo tài chính của Công ty mẹ, khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh theo phương pháp giá gốc. Theo đó, các khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty mẹ trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ chỉ phản ánh khoản thu nhập được phân chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

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

**Nợ phải thu**

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

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập trên cơ sở đánh giá của Ban Tổng Giám đốc tại từng thời điểm về khả năng thu hồi của các khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự. Các khoản phải thu đã quá hạn thanh toán nhưng Các khoản phải thu nội bộ giữa các Công ty trong cùng Tập đoàn được thanh toán theo sự điều phối của Công ty mẹ. Theo đó, Công ty không trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán đối với các khoản phải thu giữa các đơn vị trong Tập đoàn.

Số dư phải thu dài hạn của Công ty tại thời điểm 30 tháng 09 năm 2020 là khoản tiền ứng trước cho nhà cung cấp để thực hiện các dự án bất động sản trong các năm tiếp theo.

**Hàng tồn kho**

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

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

**Tài sản cố định**

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

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

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

	<u>Năm 2020</u> Số năm
Dụng cụ quản lý	3
Tài sản cố định khác	3
Phương tiện vận tải	8

**Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị phần mềm máy tính và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Giá trị phần mềm máy tính được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 3 năm.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**Các khoản trả trước dài hạn**

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

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

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

**Ghi nhận doanh thu**

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

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

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

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

Đối với các bất động sản mà Công ty được chia sẻ lại từ chủ đầu tư thông qua các hợp đồng mua bán bất động sản và ủy quyền bán, Công ty thực hiện bán cho các nhà đầu tư khác cũng bằng hình thức hợp đồng mua bán bất động sản, chia sẻ lại cho nhà đầu tư khác phần bất động sản đã ký hợp đồng mua bán và chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích phát sinh có liên quan cho các nhà đầu tư

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

khác. Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

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

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

**Chi phí đi vay**

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

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

**Thuế**

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

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

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

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

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

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>30 tháng 09 năm 2020</i>	<i>01 tháng 01 năm 2020</i>
Tiền mặt và Tiền gửi ngân hàng	20.265.999.456	11.783.603.778
Các khoản tương đương tiền	1.500.000.000	10.000.000.000
	<b>21.765.999.456</b>	<b>21.783.603.778</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

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

**MẪU SỐ B09a-DN**

**6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	30 tháng 09 năm 2020		01 tháng 01 năm 2020		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
<b>a) Chứng khoán kinh doanh</b>	<b>53.998.425.000</b>	<b>(43.871.490.000)</b>	<b>53.998.425.000</b>	<b>(43.367.220.000)</b>	
Công ty CP Đầu tư PVR Hà Nội (trước là Công ty CP KDDV cao cấp Dầu khí VN)	50.427.000.000	(43.871.490.000)	50.427.000.000	(43.367.220.000)	
Công ty CP Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh	3.571.425.000	-	3.571.425.000	-	
<b>b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>1.679.801.953.500</b>	<b>(678.777.362.594)</b>	<b>1.679.801.953.500</b>	<b>(914.865.152.902)</b>	
<b>b1) Đầu tư vào công ty con</b>	<b>1.185.162.911.600</b>	<b>(237.251.971.246)</b>	<b>1.185.162.911.600</b>	<b>(473.517.350.863)</b>	
Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ OCH	480.465.301.009	(433.637.394.266)	480.465.301.009	(433.459.804.957)	
Công ty CP Đầu tư Đại Dương Thăng Long	11.310.000.000	(5.069.256.191)	11.310.000.000	(5.069.256.191)	
Công ty CP Phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại Dương	2.818.740.891	(2.818.740.891)	2.818.740.891	(2.818.740.891)	
Công ty CP Sở giao dịch hàng hoá INFO	-	-	45.000.000	-	
Công ty CP Bất động sản TKD Việt Nam	<b>104.228.000.000</b>	-	<b>104.228.000.000</b>	-	
<b>b2) Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>104.228.000.000</b>	-	<b>104.228.000.000</b>	-	
Công ty CP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	104.228.000.000	-	104.228.000.000	-	

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>30 tháng 09 năm 2020</i>	<i>01 tháng 01 năm 2020</i>
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Kinh doanh nhà	12.015.448.545	12.015.448.545
Công ty CP Robot Tosy	28.283.010.000	28.283.010.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	20.635.963.722	20.635.963.722
Phải thu khách hàng mua căn hộ	7.819.374.042	7.860.519.883
Các đối tượng khác	33.404.064.923	36.092.063.514
	<b>102.157.861.232</b>	<b>104.887.005.664</b>

**8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

**a) Trả trước người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>30 tháng 09 năm 2020</i>	<i>01 tháng 01 năm 2020</i>
Công ty CP Đầu tư Thành An	144.000.000.000	144.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và thương mại Vneco Hà Nội	31.389.069.700	31.389.069.700
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Topcare	10.000.000.000	10.000.000.000
Các đối tượng khác	23.526.115.028	23.448.478.114
	<b>208.915.184.728</b>	<b>208.837.547.814</b>

**b) Trả trước người bán dài hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>30 tháng 09 năm 2020</i>	<i>01 tháng 01 năm 2020</i>
Công ty TNHH VNT	528.016.082.500	528.016.082.500
Công ty CP Đầu tư - Tư vấn Tài chính Liên Việt	145.000.000.000	145.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Thương mại An Việt	57.000.000.000	57.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp TM BMC Hà Nội	66.000.000.000	66.000.000.000
Các đối tượng khác	110.036.080.734	110.036.080.734
	<b>906.052.163.234</b>	<b>906.052.163.234</b>

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>30 tháng 09 năm 2020</i>	<i>01 tháng 01 năm 2020</i>
Công ty CP Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà	480.782.169.169	480.782.169.169
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	380.500.000.000	380.500.000.000
Công ty TNHH Gió Hát	199.001.000.000	199.001.000.000
Công ty CP Bảo Linh	75.000.000.000	75.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phú Nguyên	69.000.000.000	69.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	40.000.000.000	40.000.000.000
Cho vay ngắn hạn khác	1.000.000	1.000.000
	<b>1.244.284.169.169</b>	<b>1.244.284.169.169</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

**10. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>30 tháng 09 năm 2020</i>	<i>01 tháng 01 năm 2020</i>
<b>a) Các khoản phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>762.532.475.806</b>	<b>762.460.556.406</b>
Công ty CP Bình Dương Xanh	270.150.000.000	270.150.000.000
Chi phí sử dụng vốn từ các hợp đồng hỗ trợ vốn	140.826.522.947	140.826.522.947
Công ty TNHH Phát triển TM và Đầu tư Việt Nam	56.768.170.073	56.768.170.073
Công ty CP Đầu tư Lam Hồng	35.515.056.108	35.515.056.108
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh	28.002.299.999	28.002.299.999
Các đối tượng phải thu khác	231.270.426.679	231.198.507.279
<b>b) Tạm ứng cho nhân viên</b>	<b>54.026.855.715</b>	<b>43.173.487.276</b>
<b>c) Các khoản ký quỹ, ký cược</b>	<b>60.021.500.000</b>	<b>60.084.500.000</b>
	<b>876.580.831.521</b>	<b>865.718.543.682</b>

**11. HÀNG TỒN KHO**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>30 tháng 09 năm 2020</i>	<i>01 tháng 01 năm 2020</i>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	33.607.579.433	38.012.016.433
	<b>33.607.579.433</b>	<b>38.012.016.433</b>

[\*] Dự phòng hàng tồn kho tại thời điểm 30/09/2020 là 4.854.367.562 đồng

**12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>				
Tại ngày 01/01/2020	1.265.781.818	75.150.000		1.340.931.818
Mua trong kỳ	-	38.280.000	-	38.280.000
<b>Tại ngày 30/09/2020</b>	<b>1.265.781.818</b>	<b>113.430.000</b>	<b>-</b>	<b>1.379.211.818</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Tại ngày 01/01/2020	970.500.159	46.870.429	-	1.017.370.588
Khấu hao trong kỳ	118.111.410	14.840.425	-	132.951.835
<b>Tại ngày 30/09/2020</b>	<b>1.088.611.569</b>	<b>61.710.854</b>	<b>-</b>	<b>1.150.322.423</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 01/01/2020	295.281.659	28.279.571	-	323.561.230
<b>Tại ngày 30/09/2020</b>	<b>177.170.249</b>	<b>51.719.146</b>	<b>-</b>	<b>228.889.395</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

**13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>30 tháng 09 năm 2020</i>	<i>01 tháng 01 năm 2020</i>
Dự án Licogi 19	13.731.265.507	13.575.305.115
Dự án 25 Trần Khánh Dư	16.422.107.909	16.422.107.909
Dự án khác	3.321.971.971	3.327.468.451
	<b>33.475.345.387</b>	<b>33.324.881.475</b>

**14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON**

Thông tin chi tiết về công ty con tại ngày 30 tháng 09 năm 2020 như sau:

STT	Tên công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ (%)	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH	Hải Dương	59,85	59,85	Kinh doanh khách sạn
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	Hà Nội	94,0	99,99	Xây dựng, kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên thiên nhiên Đại Dương	Hà Nội	69,0	69,0	Trồng và chăm sóc rừng, khai thác gỗ
4	Công ty Cổ phần Sàn giao dịch hàng hóa INFO	Hà Nội	85,0	85,0	Sàn giao dịch hàng hóa
5	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam	Hà Nội	98,0	98,0	Kinh doanh bất động sản

**15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT**

Thông tin chi tiết về công ty liên kết tại ngày 30 tháng 09 năm 2020 như sau:

STT	Tên công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ (%)	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Bắc Ninh	21,0	21,0	Xây dựng công trình đường bộ

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

**16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>30 tháng 09 năm 2020</i>	<i>01 tháng 01 năm 2020</i>
Chi phí thuê dài hạn Trung tâm thương mại tại Làng Quốc tế Thăng Long	156.834.544.268	159.825.752.723
Chi phí thuê dài hạn Trung tâm thương mại Ninh Bình	75.100.909.155	76.782.272.784
Chi phí thuê dài hạn VNT Tower 19 Nguyễn Trãi	73.403.784.728	74.852.543.636
Chi phí xây dựng và sửa chữa chợ Nhật Tân	9.961.481.031	10.139.012.499
Chi phí thuê dài hạn 25 Tân Mai	4.689.425.688	4.764.425.688
Chi phí trả trước dài hạn khác	239.206.567	274.037.661
	<b>320.229.351.437</b>	<b>326.638.044.991</b>

**17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>30 tháng 09 năm 2020</i>	<i>01 tháng 01 năm 2020</i>
Công ty TNHH VNT	220.000.000.000	220.000.000.000
Công ty CP Bánh Givral	-	41.392.400.000
Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước	8.556.035.122	18.531.749.974
Các đối tượng khác	32.040.129.007	25.665.391.096
	<b>260.596.164.129</b>	<b>305.589.541.070</b>

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>30 tháng 09 năm 2020</i>	<i>01 tháng 01 năm 2020</i>
Thuế thu nhập cá nhân	95.596.578	187.733.524
	<b>95.596.578</b>	<b>187.733.524</b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>30 tháng 09 năm 2020</i>	<i>01 tháng 01 năm 2020</i>
Lãi vay phải trả	16.399.207.285	13.756.040.935
Trích trước giá vốn hợp đồng xây dựng	-	4.058.286.036
Các khoản trích trước khác	22.299.034.500	22.349.034.500
	<b>38.698.241.785</b>	<b>40.163.361.471</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MÃU SỐ B09a-DN**

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

**20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>30 tháng 09 năm 2020</i>	<i>01 tháng 01 năm 2020</i>
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Doanh thu nhận trước	9.395.722.019	7.765.733.232
	<b>9.395.722.019</b>	<b>7.765.733.232</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Công ty CP Dịch vụ Thương mại tổng hợp Vincommerce	211.905.876.472	216.048.812.767
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phú Nguyên	72.859.090.983	74.540.454.612
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh	4.633.458.655	4.830.827.071
Công ty CP Bánh Givral	56.549.083.104	-
Đơn vị khác	-	659.739.564
	<b>345.947.509.214</b>	<b>296.079.834.014</b>

**21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>30 tháng 09 năm 2020</i>	<i>01 tháng 01 năm 2020</i>
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Công ty CP Tư vấn Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà	30.336.667.000	30.336.667.000
Công ty TNHH VNT	72.000.000.000	72.000.000.000
Công ty Tài chính CP Điện lực	69.936.515.970	69.936.515.970
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	44.003.583.710	44.003.583.710
Phải trả, phải nộp khác	217.855.093.695	168.767.922.487
	<b>434.131.860.375</b>	<b>385.044.689.167</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
	<i>30 tháng 09 năm 2020</i>	<i>01 tháng 01 năm 2020</i>
Công ty CP Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội	220.500.000.000	220.500.000.000
Công ty CP Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà	23.373.788.160	23.373.788.160
Công ty CP Giáo dục Quốc tế Thần Đồng	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty TNHH Gió Hát	70.067.483.056	70.067.483.056
Phải trả dài hạn khác	933.578.065	1.279.437.405
	<b>514.874.849.281</b>	<b>515.220.708.621</b>

**22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>01/01/2020</i>	<i>Phát sinh trong kỳ</i>		<i>30/09/2020</i>
	<b>Giá trị</b>	<b>Tăng</b>	<b>Giảm</b>	<b>Giá trị</b>
Công ty CP Viptour-Togi	34.727.733.073	-	-	34.727.733.073
	<b>34.727.733.073</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>34.727.733.073</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Vốn điều lệ	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lỗ lũy kế	Tổng cộng
Số dư tại ngày 01/01/2019	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	99.871.176.744	10.830.443.286	(2.789.993.640.995)	321.994.794.517
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	(13.946.505.991)	(13.946.505.991)
Số dư tại ngày 01/01/2020	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	99.871.176.744	10.830.443.286	(2.803.940.146.986)	308.048.288.526
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	116.790.772.189	116.790.772.189
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng ban điều hành	-	-	-	-	52.195.366	-	52.195.366
<b>Số dư tại ngày 30/09/2020</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>1.286.825.482</b>	<b>(10.000)</b>	<b>99.871.176.744</b>	<b>10.882.638.652</b>	<b>(2.687.149.374.797)</b>	<b>424.891.256.081</b>

Đơn vị tính: VND

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

**24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý III năm 2020</i>	<i>Quý III năm 2019</i>
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>2.640.736.242</b>	<b>2.774.216.973</b>
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.637.245.333	2.717.398.792
Doanh thu khác	3.490.909	56.818.181
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>2.640.736.242</b>	<b>2.774.216.973</b>

**25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý III năm 2020</i>	<i>Quý III năm 2019</i>
Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.496.744.202	2.069.201.144
	<b>2.496.744.202</b>	<b>2.069.201.144</b>

**26. DOANH THU TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý III năm 2020</i>	<i>Quý III năm 2019</i>
Lãi chuyển nhượng cổ phần, vốn góp, cổ tức được chia	1.264.067.785	1.287.000.000
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	123.391.719	67.529.496
	<b>1.387.459.504</b>	<b>1.354.529.496</b>

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý III năm 2020</i>	<i>Quý III năm 2019</i>
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng tổn thất khoản đầu tư	11.568.756.485	(17.195.836.537)
Lãi tiền vay	887.486.512	887.486.512
	<b>12.456.242.997</b>	<b>(16.308.350.025)</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

**28. GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH LỢI NHUẬN SAU THUẾ QUÝ III/2020 SO VỚI QUÝ III/2019**

STT	CHỈ TIÊU	Quý III		Chênh lệch	Tỷ lệ biến động (%)
		Năm nay	Năm trước		
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.640.736.242	2.774.216.973	(133.480.731)	-4,8%
2	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	2.496.744.202	2.069.201.144	427.543.058	20,7%
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	143.992.040	705.015.829	(561.023.789)	-79,6%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	1.387.459.504	1.354.529.496	32.930.008	2,4%
5	Chi phí tài chính	12.444.402.148	(16.308.350.025)	28.752.752.173	-176,3%
6	Chi phí bán hàng	4.410.000	175.013.313	(170.603.313)	-97,5%
7	Chi phí quản lý doanh nghiệp	4.211.045.039	(11.423.119.306)	15.634.164.345	-136,9%
8	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(15.128.405.643)	29.616.001.343	(44.744.406.986)	-151,1%
9	Lợi nhuận/(lỗ) khác	(986.536.868)	3.991.258.158	(4.977.795.026)	
10	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(16.114.942.511)	33.607.259.501	(49.722.202.012)	-148,0%
11	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(16.114.942.511)	33.607.259.501	(49.722.202.012)	-148,0%

Kết quả kinh doanh quý III/2020 lỗ 16,11 tỷ đồng trong khi cùng kỳ năm trước lãi 33,61 tỷ đồng do những nguyên nhân chính như sau:

- 1) Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ không có sự biến động nhiều giữa Quý III/2020 và Quý III/2019 (giảm 133 triệu đồng), song giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ lại tăng 427 triệu đồng làm cho Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 561 triệu đồng so với cùng kỳ năm trước.
- 2) Chi phí tài chính tăng 28,7 tỷ đồng là do quý III/2020, Công ty trích lập dự phòng tổn thất khoản đầu tư tại Công ty OCH 10,38 tỷ đồng trong khi cùng kỳ năm trước Công ty hoàn nhập với số tiền 17,19 tỷ đồng (mức chênh lệch 28,75 tỷ đồng).
- 3) Chi phí quản lý doanh nghiệp quý III/2020 tăng 15,63 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do Quý III/2019 Công ty đã hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi sau khi đã thu hồi được một phần công nợ số tiền khoảng 16 tỷ đồng trong khi Quý III/2020 không phát sinh các khoản này.

Có thể thấy rõ, sự chênh lệch lợi nhuận giữa hai kỳ so sánh chủ yếu là do việc trích và hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư, dự phòng phải thu các công nợ khó đòi, còn lại các chỉ tiêu khác có biến động nhưng không ảnh hưởng trọng yếu tới chỉ tiêu lợi nhuận kế toán của Công ty.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

**29. GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH LỢI NHUẬN SAU THUẾ LŨY KẾ ĐẾN QUÝ III/2020 SO VỚI QUÝ III/2019**

STT	CHỈ TIÊU	Lũy kế đến hết Quý III		Chênh lệch	Tỷ lệ biến động (%)
		Năm nay	Năm trước		
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	14.917.579.308	14.266.596.733	650.982.575	4,6%
2	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	11.099.706.899	9.468.001.431	1.631.705.468	17,2%
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.817.872.409	4.798.595.302	(980.722.893)	-20,4%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	1.606.031.568	20.627.329.741	(19.021.298.173)	-92,2%
5	Chi phí tài chính	(232.928.513.109)	23.375.690.018	(256.304.203.127)	-1096,5%
6	Chi phí bán hàng	47.209.000	755.339.082	(708.130.082)	-93,7%
7	Chi phí quản lý doanh nghiệp	120.493.745.113	(7.505.361.656)	127.999.106.769	-1705,4%
8	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	117.811.462.973	8.800.257.599	109.011.205.374	1238,7%
9	Lợi nhuận/(lỗ) khác	(1.020.690.784)	3.955.758.158	(4.976.448.942)	-125,8%
10	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	116.790.772.189	12.756.015.757	104.034.756.432	815,6%
11	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	116.790.772.189	12.756.015.757	104.034.756.432	815,6%

Kết quả kinh doanh 9 tháng đầu năm 2020 lãi 116,8 tỷ đồng trong khi cùng kỳ năm trước chỉ lãi 12,8 tỷ đồng do những nguyên nhân chính sau:

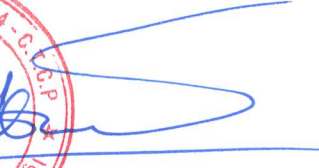
- 1) Giá vốn hàng bán tăng 1,6 tỷ đồng tương ứng mức tăng 17,2%
- 2) Doanh thu hoạt động tài chính giảm 19 tỷ đồng do quý 1/2019, Công ty ghi nhận khoản doanh thu tài chính chuyển nhượng cổ phần cho đối tác với mức lợi nhuận 17,7 tỷ đồng trong khi 9 tháng đầu năm 2020 không phát sinh giao dịch tương tự.
- 3) Chi phí tài chính giảm 256,3 tỷ đồng do 9 tháng đầu năm 2020, Công ty đã hoàn nhập dự phòng khoản đầu tư tại Công ty CP OCH với số tiền 236,3 tỷ đồng trong khi cùng kỳ năm trước, Công ty phải trích lập dự phòng khoảng 21,2 tỷ đồng.
- 4) Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 128 tỷ đồng là do 9 tháng đầu năm 2019, Công ty đã hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi khoảng 25 tỷ đồng trong khi năm 2020 Công ty trích lập dự phòng bổ sung khoảng 103 tỷ đồng.

Có thể thấy rõ, sự chênh lệch lợi nhuận giữa hai kỳ so sánh chủ yếu là do việc trích và hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư, trích lập dự phòng các khoản phải thu khó đòi, còn lại các chỉ tiêu khác có biến động nhưng không ảnh hưởng trọng yếu tới chỉ tiêu lợi nhuận kế toán của Công ty.

  
Người lập  
Nguyễn Thị Na

  
Kế toán trưởng  
Vũ Xuân Dương

  
Phó Tổng Giám Đốc  
Nguyễn Thị Dung

  
Tổng Giám Đốc  
Lò Hồng Hiệp



Ngày 28 tháng 10 năm 2020