

CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Số: 004/2019/CBTT-OGC

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

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2020

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương

Mã chứng khoán: **OGC**

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

Điện thoại: 024. 37727252

Fax: 024. 37727073

Người thực hiện công bố thông tin: **Lò Hồng Hiệp**

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà VNT Tower, 19 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội

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

Fax: 024. 37727073

Loại thông tin công bố:

24 giờ Bất thường Theo yêu cầu Định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

+ Công bố thông tin Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 31/3/2020 tại đường dẫn: <http://oceangroup.vn/quan-he-co-dong/cong-bo-thong-tin/cong-bo-bao-cao-tai-chinh-kiem-toan-2019>

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

Người được ủy quyền công bố thông tin



Lò Hồng Hiệp

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo Tài chính năm 2019 đã được kiểm toán.

Số: 85 /2020/CV - OGC

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2020

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh
- Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC Việt Nam

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (OGC) xin gửi tới Quý Cơ quan lời chào trân trọng.

Thực hiện nghĩa vụ theo quy định các quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC của Bộ Tài chính ban hành ngày 6/10/2015 về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (OGC) giải trình các vấn đề liên quan trên Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 như sau:

I. ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

OGC giải trình ý kiến kiểm toán ngoại trừ, nhấn mạnh được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

1. Ý kiến kiểm toán ngoại trừ:

- a) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có các khoản nợ phải thu, khoản góp vốn cho các đối tác để triển khai một số dự án đầu tư đang được trình bày trên Khoản mục "Trả trước cho người bán ngắn hạn", "Phải thu khác" và "Trả trước cho người bán dài hạn" với số tiền nợ gốc đã bù trừ với số dư phải trả và dự phòng đã trích lập như Công ty trình bày tại Thuyết minh số 6(2), 6(3), 6(4), 6(5), 6(6), 6(7), 6(8), 6(9), 6(11b), 6(12), 8(1), 8(2a), 8(2b), 8(2d), 8(2e), 8(3), 8(4), 8(6), 8(8), 8(9), 8(11), 8(15), 8(17), 8(18), 8(19), 8(20) và 9 của Báo cáo tài chính hợp nhất là 188,59 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2018 là: 261,2 tỷ đồng), số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2019 là 3.646,90 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là: 3.669,7 tỷ đồng). Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty cùng các đối tác liên quan chưa cung cấp đầy đủ thông tin và tài liệu về các giao dịch này. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để đánh giá khả năng thu hồi cũng như khả năng tiếp tục thực hiện và thu được lợi ích kinh tế trong tương lai của các khoản trả trước/phải thu của các dự án này bằng các thủ tục thay thế. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số dư gốc và lãi phát sinh tương ứng và dự phòng nợ phải thu khó đòi hay không.

Giải trình của OGC: OGC và các đơn vị thành viên vẫn đang tiếp tục thực hiện các biện pháp để đôn đốc, thu hồi các khoản hỗ trợ vốn này bao gồm việc thuê đơn vị tư vấn luật có chức năng đòi nợ để thực hiện đánh giá các khoản công nợ và thực hiện các thủ tục đòi nợ theo quy định của pháp luật, khởi kiện một số đối tác nhằm thu hồi nợ. Các đối tác này vẫn đang có các hoạt động sản xuất kinh doanh và thể hiện trách nhiệm thanh toán đối với các khoản công nợ với OGC. Trong năm 2019, OGC và các đơn vị thành viên đã tiến hành trích lập dự phòng cho các khoản này dựa trên thời gian quá hạn thanh toán quy định tại Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 8/8/2019 và các đánh giá thận trọng dựa trên BCTC chưa



được kiểm toán và các thông tin tài chính khác. OGC và các đơn vị thành viên tin tưởng việc trích lập dự phòng phải thu khó đòi là thận trọng và phù hợp với các thông tin mà chúng tôi có được tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

- b) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có các khoản cho vay, hỗ trợ vốn và các khoản phải thu về lãi vay, chi phí sử dụng vốn và các khoản đầu tư khác đã quá hạn thanh toán được Công ty trích lập dự phòng căn cứ quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC như Công ty trình bày tại Thuyết minh số 4d(1), 4d(2), 4d(4), 4d(5), 4d(6), 4d(7), 4d(8), 4d(9), 7(1), 7(2), 8(2c), 8(5) và Thuyết minh số 8(16) phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất. Sau khi trừ đi giá trị tàn sản đảm bảo, trích lập dự phòng, giá trị khoản hỗ trợ vốn, chi phí sử dụng vốn và các khoản đầu tư khác là 316,17 tỷ đồng (số liệu này tại ngày 31/12/2018 là: 318,09 tỷ đồng), số dư gốc hỗ trợ vốn, khoản đầu tư và chi phí sử dụng vốn là 1.743,86 tỷ đồng (số liệu này tại ngày 31/12/2018 là 1.773,851 tỷ đồng). Chúng tôi không thu thập được đầy đủ các bằng chứng về giá trị có thể thu hồi đối với các khoản này cũng như không thể thực hiện được các thủ tục thay thế để đánh giá giá trị dự phòng cần phải trích lập. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

Giải trình của OGC: OGC và các đơn vị thành viên vẫn đang tiếp tục thực hiện các biện pháp để đôn đốc, thu hồi các khoản hỗ trợ vốn này bao gồm việc thuê đơn vị tư vấn luật có chức năng đòi nợ để thực hiện đánh giá các khoản công nợ và thực hiện các thủ tục đòi nợ theo quy định của pháp luật, khởi kiện một số đối tác nhằm thu hồi nợ. Các đối tác này vẫn đang có các hoạt động sản xuất kinh doanh và thể hiện trách nhiệm thanh toán đối với các khoản công nợ với OGC. Trong năm 2019, OGC và các đơn vị thành viên đã tiến hành trích lập dự phòng cho các khoản này dựa trên thời gian quá hạn thanh toán quy định tại Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 8/8/2019 và các đánh giá thận trọng dựa trên BCTC chưa được kiểm toán và các thông tin tài chính khác. OGC và các đơn vị thành viên tin tưởng việc trích lập dự phòng phải thu khó đòi là thận trọng và phù hợp với các thông tin mà chúng tôi có được tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

- c) Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư ("IOC") có nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn 578,71 tỷ đồng, lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 325,03 tỷ đồng, vượt quá vốn điều lệ của Công ty. Đồng thời, 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 với tổng giá trị là 872,06 tỷ đồng. Các dấu hiệu này cùng với các vấn đề khác cho thấy sự tồn tại yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến sự nghi ngờ về khả năng hoạt động liên tục của IOC. Khả năng tiếp tục hoạt động của IOC phụ thuộc vào lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trong tương lai cũng như hỗ trợ từ các cổ đông và phương án xử lý kê biên tài sản. Chúng tôi cũng không thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về kế hoạch dòng tiền cho 12 tháng tới cũng như các bằng chứng cho thấy 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 của IOC cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 đang được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất của OCH - Công ty con của Công ty với giả định Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục có phù hợp hay không. Chi tiết xem thuyết minh số 1 và số 42 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Giải trình của OGC: Hiện tại hoạt động của Công ty IOC vẫn diễn ra bình thường, khoản nợ phải trả ngắn hạn vượt quá tài sản ngắn hạn và tình trạng lỗ lũy kế là liên quan đến việc phát hành trái phiếu, không có tài sản đảm bảo cho ngân hàng MSB. Dòng tiền từ hoạt động kinh doanh của Công ty IOC vẫn dương và doanh thu tăng trưởng ổn định qua các năm. Ban Tổng Giám đốc Công ty OCH và IOC đang làm việc với Cục Thi Hành Án, Viện Kiểm Sát và các tổ chức tín dụng để cơ cấu lại thời hạn trả nợ dựa trên nguồn thu của hoạt động kinh doanh và tiếp tục nhận sự hỗ trợ của cổ đông, nhà đầu tư nên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31/12/2019 của Công ty vẫn được lập trên cơ sở hoạt động liên tục của IOC. Nếu khách sạn Sunrise Hội An bị xử lý tài sản thì sẽ tiến hành điều chỉnh kế hoạch kinh doanh của IOC và kế hoạch kinh doanh hợp nhất của OCH.

Ngày 17/3/2020, HĐQT của OCH đã có nghị quyết về việc thông qua báo cáo và đề xuất thoái vốn tại IOC giảm tỷ lệ sở hữu xuống dưới 50% vốn điều lệ. Ban Tổng Giám đốc Công ty OCH tin tưởng sẽ thực hiện thành công việc tái cơ cấu lại khoản đầu tư tại IOC và các vấn đề trên sẽ không ảnh hưởng đến BCTC các kỳ tiếp theo của Công ty Báo cáo tài chính hợp nhất của OCH và OGC cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 vẫn được lập trên cơ sở hoạt động liên tục của IOC là phù hợp.

- d) Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư ("IOC") 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. Công ty chưa ghi nhận chi phí và nghĩa vụ phải trả này trên Báo cáo tài chính. Điều này dẫn đến trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm 31/12/2019 khoản mục "Lợi nhuận trước thuế chưa phân phối" sẽ giảm đi và khoản mục "Phải trả ngắn hạn 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 2019 sẽ tăng lên số tiền tương ứng.

Giải trình của OGC: Công ty IOC đang thực hiện nộp hồ sơ yêu cầu Kháng nghị Giám đốc thẩm do việc thỏa thuận Bồi thường theo Bản án nêu trên không phù hợp với quy định của pháp luật về Bồi thường thiệt hại. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao đang xem xét đối với hồ sơ này. Ban Giám đốc Công ty IOC tin tưởng việc chưa ghi nhận các khoản tiền đang tranh chấp này là phù hợp và sẽ thực hiện điều chỉnh theo kết luận cuối cùng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Các vấn đề cần nhấn mạnh:

- a) Như Công ty trình bày tại Thuyết minh số 1 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, tài sản ngắn hạn của Công ty nhỏ hơn nợ ngắn hạn là 385,3 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 295,5 tỷ đồng), số lỗ lũy kế của Công ty đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 2.843,05 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 lỗ lũy kế là 2.869,18 tỷ đồng) (chưa bao gồm ảnh hưởng của các vấn đề ngoại trừ nêu trên). Những yếu tố này, cùng những vấn đề ngoại trừ đã được nêu và các vấn đề

848
TY
HÀN
ĐOÀN
DƯƠNG
1 - TP

khác được nêu tại Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể có phát sinh từ sự kiện này.

Giải trình của OGC: Mặc dù có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty mẹ do tài sản ngắn hạn nhỏ hơn nợ ngắn hạn và công ty có lỗ lũy kế. Tuy nhiên, Công ty mẹ đang có chủ trương thoái vốn, chuyển nhượng ở một số dự án và Công ty cũng đang tích cực thu hồi các khoản công nợ từ hỗ trợ vốn ngắn hạn cho đối tác và các khoản đã góp vốn vào các dự án đầu tư. Chính vì vậy, OGC đánh giá báo cáo tài chính được lập trên cơ sở giả định rằng OGC hoạt động liên tục là phù hợp.

- b) Ngoài các vấn đề nêu trên, chúng tôi xin lưu ý người đọc về các khoản tài sản và nợ tiềm tàng đã được trình bày tại Thuyết minh số 42 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Giải trình của OGC: Các khoản công nợ tiềm tàng đã được Công ty đánh giá một cách thận trọng và ghi nhận các khoản chi phí tiềm tàng có thể phát sinh. Công ty đang làm việc với các đối tác để xác định các quyền lợi và nghĩa vụ giữa các bên.

3. Lợi nhuận kế toán trước thuế và sau thuế hợp nhất đã kiểm toán năm 2019 dương và tăng trưởng so với năm 2018:

Kết quả kinh doanh của OGC năm 2019 lãi 82,7 tỷ đồng trong khi năm 2018 lãi 46,3 tỷ đồng do những nguyên nhân chính như sau:

- a) Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm nhẹ so với cùng kỳ năm trước nhưng giá vốn hàng bán cũng giảm tương ứng, do đó lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng giảm nhẹ 0,62% so với cùng kỳ năm trước.
- b) Doanh thu tài chính giảm khoảng 43 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do doanh thu từ việc chuyển nhượng cổ phần/phần vốn góp tại công ty mẹ OGC giảm khoảng 30 tỷ đồng so với năm trước; năm 2018 Công ty ghi nhận hợp nhất từ giao dịch chuyển nhượng Công ty CP Chứng khoán Đại Dương với giá trị ~40 tỷ đồng trong khi năm 2019 giao dịch tương tự ghi nhận doanh thu khoảng 25 tỷ đồng.
- c) Chi phí tài chính giảm ~15 tỷ đồng so với năm 2018, tương ứng mức giảm 16% chủ yếu là do các khoản chi phí lãi vay giảm khoảng 9 tỷ đồng do số dư gốc vay đã trả trong năm. Bên cạnh đó, năm 2019 phát sinh giảm chi phí từ hoàn nhập các khoản dự phòng đầu tư khoảng 1 tỷ đồng trong khi tại ngày 31/12/2018 phải trích lập dự phòng khoảng 4,3 tỷ đồng.
- d) Công ty liên doanh, liên kết mang lại mức lợi nhuận trên BCTC hợp nhất năm 2019 là 9,4 tỷ đồng cao hơn năm trước khoảng 3,6 tỷ đồng.

- e) Chi phí bán hàng năm 2019 tăng 28 tỷ đồng so với năm 2018 chủ yếu là tại công ty Bánh Givral- công ty con của Công ty CP Dịch vụ và Khách sạn Đại Dương đẩy mạnh bán hàng, doanh thu tăng dẫn đến chi phí bán hàng tăng tương ứng.
- f) Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 95 tỷ đồng so với năm 2018 chủ yếu do Công ty Mẹ OGC thu hồi công nợ, hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi, các khoản dự phòng công nợ quá hạn thanh toán trích lập tại ngày 31/12/2019 là khoảng 2,5 tỷ đồng giảm mạnh so với mức trích lập dự phòng 105,6 tỷ đồng tại ngày 31/12/2018.

II. ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

1. Ý kiến kiểm toán ngoại trừ:

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ, nhấn mạnh trong Báo cáo tài chính riêng đã được tổng hợp trên báo cáo tài chính hợp nhất và đã được Công ty giải trình tại mục I.1.

2. Lợi nhuận kế toán trước thuế và sau thuế năm 2019 âm nhưng đã giảm so với năm trước

Kết quả kinh doanh của OGC năm 2019 lỗ 13,9 tỷ đồng trong khi năm 2018 lỗ 23,3 tỷ đồng do những nguyên nhân sau:

- a) Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2019 chỉ đạt 6 tỷ đồng giảm 37% so với năm 2018 chủ yếu là do trong năm 2018 OGC ghi nhận doanh thu từ hoạt động bất động sản là 88,2 tỷ đồng trong khi năm 2019 ghi nhận 5,9 tỷ đồng, nhưng năm 2019 có thêm doanh thu từ hoạt động xây lắp khoảng 7,3 tỷ đồng. Chỉ tiêu giá vốn hàng bán cũng giảm khoảng 70 tỷ đồng do những thay đổi tương ứng với việc ghi nhận doanh thu trên đây.
- b) Doanh thu tài chính giảm 31% chủ yếu là do năm 2018 Công ty ghi nhận kết quả từ giao dịch chuyển nhượng cổ phần tại StarBowl với lợi nhuận khoảng 39 tỷ đồng, trong khi năm 2019, giao dịch chuyển nhượng cổ phần tại Vietcom và Fafim Việt Nam mang lại lợi nhuận cho Công ty khoảng 25,6 tỷ đồng.
- c) Chi phí tài chính tăng mạnh so với năm trước là do tại ngày 31/12/2019 Công ty thực hiện trích lập dự phòng tổn thất khoản đầu tư tại Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (OCH) với giá trị khoảng 52 tỷ đồng do ảnh hưởng của việc tăng tỷ lệ sở hữu tại OCH và kết quả sản xuất kinh doanh của OCH trong năm 2019; trong khi năm trước, Công ty thực hiện hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư khoảng 23 tỷ đồng.
- d) Chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2019 ghi nhận số âm tương ứng mức giảm 89 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu là do trong năm 2019, Công ty hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi với giá trị khoảng 24 tỷ đồng thay vì phải trích dự phòng với số tiền khoảng 68 tỷ đồng của năm 2018.
- e) Lợi nhuận khác tăng 3,6 tỷ đồng chủ yếu là do trong kỳ Công ty ghi nhận khoản lãi chậm thanh toán từ khách hàng.



III. GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH LỢI NHUẬN TRƯỚC VÀ SAU KIỂM TOÁN NĂM 2019

Kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2019 trước và sau kiểm toán của OGC thay đổi do kết quả kinh doanh sau kiểm toán của công ty và các công ty con thay đổi so với số tự lập. Tuy nhiên, mức chênh lệch là nhỏ và ảnh hưởng bởi nhiều chỉ tiêu khác nhau.

Bằng Công văn này Ban Tổng Giám đốc OGC kính giải trình lên Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về các ý kiến kiểm toán ngoại trừ, nhấn mạnh trong Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2019 và giải trình biến động của các số liệu tài chính theo quy định.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT (để b/c);
- VT, TCKT.

TỔNG GIÁM ĐỐC



LÒ HỒNG HIỆP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

| | Trang |
|--|---------|
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 02 - 03 |
| Báo cáo kiểm toán độc lập | 04 - 06 |
| Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán | 07 - 53 |
| Bảng cân đối kế toán riêng | 07 - 09 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 10 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng | 11 - 12 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng | 13 - 53 |

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu số 0103017634 ngày 31 tháng 05 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ mười bảy số 0102278484 ngày 07 tháng 06 năm 2019. Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là OGC.

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

Văn phòng đại diện của Công ty tại: Tầng 3, tòa nhà VNT, 19 Nguyễn Trãi, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

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

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

| | | |
|--------------------------|--------------------|---|
| Ông: Mai Hữu Đạt | Chủ tịch | (Bổ nhiệm ngày 24 tháng 05 năm 2019) |
| Ông: Lê Quang Thọ | Chủ tịch | (Miễn nhiệm ngày 20 tháng 05 năm 2019) |
| Ông: Nguyễn Thành Trung | Phó Chủ tịch | (Miễn nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2019; Bổ nhiệm ngày 01 tháng 06 năm 2019) |
| Ông: Hà Trọng Nam | Phó Chủ tịch | (Miễn nhiệm ngày 15 tháng 08 năm 2019) |
| Bà: Nguyễn Thị Lan Hương | Thành viên | |
| Bà: Nguyễn Mai Phương | Thành viên | (Bổ nhiệm ngày 20 tháng 05 năm 2019) |
| Ông: Bùi Anh Sang | Thành viên | (Bổ nhiệm ngày 20 tháng 05 năm 2019) |
| Bà: Nguyễn Thị Dung | Thành viên | (Miễn nhiệm ngày 20 tháng 05 năm 2019) |
| Bà: Hoàng Thị Phương Lan | Thành viên độc lập | (Miễn nhiệm ngày 20 tháng 05 năm 2019) |
| Ông: Nguyễn Giang Nam | Thành viên độc lập | (Bổ nhiệm ngày 15 tháng 08 năm 2018; Miễn nhiệm ngày 20 tháng 05 năm 2019) |

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

| | | |
|-------------------------|-------------------|---|
| Ông: Lò Hồng Hiệp | Tổng giám đốc | (Bổ nhiệm ngày 01 tháng 06 năm 2019) |
| Bà: Nguyễn Thị Dung | Phó Tổng giám đốc | |
| Ông: Lê Huy Giang | Phó Tổng giám đốc | (Chấm dứt HĐLĐ ngày 23 tháng 12 năm 2019) |
| Ông: Nguyễn Quang Thành | Phó Tổng giám đốc | (Bổ nhiệm ngày 03 tháng 01 năm 2020) |

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

| | | |
|------------------------|------------|---|
| Bà: Nguyễn Hương Nga | Trưởng ban | (Bổ nhiệm ngày 24 tháng 05 năm 2019) |
| Ông: Nguyễn Thanh Tùng | Thành viên | (Miễn nhiệm Trưởng ban, bổ nhiệm Thành viên BKS ngày 24 tháng 05 năm 2019) |
| Bà: Bùi Diệu Út Hương | Thành viên | (Bổ nhiệm ngày 20 tháng 05 năm 2019) |
| Ông: Nguyễn Kim Thành | Thành viên | (Miễn nhiệm ngày 20 tháng 05 năm 2019) |
| Ông: Nguyễn Đức Trung | Thành viên | (Miễn nhiệm ngày 20 tháng 05 năm 2019) |

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính riêng cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, 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 riêng 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 riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng 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;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng 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 số 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 riêng 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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2019, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 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.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 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



Lò Hồng Hiệp

Tổng giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2020



Thông qua phát hành Báo cáo tài chính riêng



Mai Hữu Đạt

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương được lập ngày 30 tháng 03 năm 2020, từ trang 07 đến trang 53, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Tại ngày 31/12/2019, Công ty có các khoản nợ phải thu, khoản góp vốn cho các đối tác để triển khai một số dự án đầu tư đang được trình bày trên Khoản mục "Trả trước cho người bán ngắn hạn", "Phải thu ngắn hạn khác" và "Trả trước cho người bán dài hạn" với số tiền nợ gốc đã bù trừ với số dư phải trả và dự phòng đã trích lập như Công ty trình bày tại Thuyết minh số 6(1), 6(2), 6(3), 6(4a), 6(4b), 6(5), 6(6), 6(7), 6(9b), 6(10), 8(1), 8(3), 8(4), 8(5), 8(6), 8(8), 8(9), 8(10), 8(11), 8(12) và Thuyết minh số 9 của Báo cáo tài chính riêng là 23,51 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là: 23,51 tỷ đồng), số dư nợ gốc chưa bù trừ tại ngày 31/12/2019 là 1.686,95 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là: 1.688,42 tỷ đồng). Tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng, Công ty cùng các đối tác liên quan chưa cung cấp đầy đủ thông tin và tài liệu về các giao dịch này. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để đánh giá khả năng thu hồi cũng như khả năng tiếp tục thực hiện và thu được lợi ích kinh tế trong tương lai của các khoản trả trước/phải thu, và các dự án này bằng các thủ tục thay thế. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số dư gốc và lãi phát sinh và dự phòng nợ phải thu khó đòi tương ứng hay không.

- Tại ngày 31/12/2019, Công ty có các khoản hỗ trợ vốn và các khoản phải thu về chi phí sử dụng vốn đã quá hạn thanh toán được Công ty trích lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính hướng dẫn về trích lập các khoản dự phòng như Công ty trình bày tại Thuyết minh số 7 và Thuyết minh số 8(2) phần Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng. Sau khi trừ đi giá trị tài sản đảm bảo và trích lập dự phòng, giá trị khoản hỗ trợ vốn và chi phí sử dụng vốn là 1 triệu đồng (số liệu này tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là: 1 triệu đồng), số dư nợ gốc chưa bù trừ tại ngày 31/12/2019 là 1.385,1 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là: 1.460 tỷ đồng). Chúng tôi không thu thập được đầy đủ các bằng chứng về giá trị có thể thu hồi đối với các khoản này cũng như không thể thực hiện được các thủ tục thay thế để đánh giá giá trị dự phòng cần phải trích lập. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

- Công ty đang đánh giá giá trị thuần của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (“OTL”) - Công ty con của Công ty, dựa trên số liệu từ quá trình soát xét Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của OTL cho mục đích kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất Công ty (như Công ty trình bày tại Thuyết minh số 4b(2) phần Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng). Theo đó, Kiểm toán viên chưa đánh giá được giá trị có thể thu hồi liên quan đến khoản công nợ phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (SDCON) cùng một số đối tượng khác và ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính của OTL, giá trị của các khoản nợ sau khi đã trích lập dự phòng tại ngày 31/12/2019 là 362,5 tỷ đồng, trong đó, số dư gốc là 733,63 tỷ đồng, số dự phòng đã trích là 371,10 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2018 là 362,5 tỷ đồng trong đó, số dư gốc là 733,63 tỷ đồng, số dự phòng đã trích là 371,10 tỷ đồng). Chúng tôi không thể đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn của khoản đầu tư vào OTL hay không.

- Công ty đang đánh giá giá trị thuần của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (“OCH”) - Công ty con của Công ty, dựa trên số liệu từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 đã được kiểm toán của OCH (như Công ty trình bày tại Thuyết minh số 4b(1) phần Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng). Trên Báo cáo kiểm toán độc lập cho Báo cáo tài chính này, Kiểm toán viên chưa đánh giá được khả năng thu hồi của một số khoản công nợ phải thu và khả năng giảm giá của một số khoản đầu tư, cụ thể như sau: (1) Khoản ứng trước cho Công ty TNHH Một thành viên Du lịch và Xúc tiến đầu tư Viptour “Viptour” với số tiền 22,33 tỷ đồng; (2) Khoản phải thu ngắn hạn khác sau khi trích lập dự phòng đối với Công ty TNHH VNT số tiền là 3,26 tỷ đồng; (3) Khoản cho vay ngắn hạn mà công ty con của OCH là Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang cho Công ty TNHH TM&DL Tràng Tiền Nha Trang vay với số dư nợ gốc và lãi vay tương ứng là 162,20 tỷ đồng và 35,55 tỷ đồng; (4) Khoản Cho vay ngắn hạn, Phải thu khác và khoản Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác với giá trị sau khi trích lập dự phòng là 291,43 tỷ đồng; (5) Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển đầu tư (“IOC”) - Công ty con của OCH chưa ghi nhận nghĩa vụ phải trả Bà Lê Thị Thu Hằng (Cổ đông của IOC) số tiền 8,78 tỷ đồng. Đồng thời, Kiểm toán viên không thể xác định liệu Báo cáo tài chính của IOC cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 đang được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất của OCH với giả định IOC sẽ tiếp tục hoạt động liên tục có phù hợp hay không. Bằng các thủ tục kiểm toán đã thực hiện, chúng tôi không thể đánh giá được ảnh hưởng của các vấn đề này đến Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn của khoản đầu tư vào OCH hay không.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương tại ngày 31/12/2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không nhằm phủ nhận ý kiến trên, Chúng tôi xin lưu ý người đọc Báo cáo tài chính riêng về các vấn đề sau:

- Như Công ty trình bày tại Thuyết minh số 1 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, tài sản ngắn hạn của Công ty nhỏ hơn nợ ngắn hạn khoảng 453,77 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 khoảng 422,41 tỷ đồng), số lỗ lũy kế của Công ty đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 khoảng 2.804,35 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 lỗ lũy kế khoảng 2.789,99 tỷ đồng) (chưa bao gồm ảnh hưởng của các vấn đề ngoại trừ nêu trên). Những yếu tố này, cùng những vấn đề ngoại trừ đã được nêu và các vấn đề khác được nêu tại Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng đính kèm, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Báo cáo tài chính riêng chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể có phát sinh từ sự kiện này.

- Ngoài ra, chúng tôi xin lưu ý người đọc về các khoản tài sản và nợ tiềm tàng đã được trình bày tại Thuyết minh số 36 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến ngoại trừ nêu trên của chúng tôi.



Vũ Xuân Biên

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 0743-2018-002-1

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2020



Đoàn Thị Thúy

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 0937-2018-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|------------|--|-------------|------------------------|------------------------|
| | | | VND | Đã điều chỉnh VND |
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 335.988.777.539 | 481.516.028.412 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 03 | 21.783.603.778 | 72.978.975.246 |
| 111 | 1. Tiền | | 11.783.603.778 | 2.978.975.246 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | 10.000.000.000 | 70.000.000.000 |
| 120 | II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | | 10.631.205.000 | 39.118.395.000 |
| 121 | 1. Chứng khoán kinh doanh | 04 | 53.998.425.000 | 53.998.425.000 |
| 122 | 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | | (43.367.220.000) | (44.880.030.000) |
| 123 | 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | - | 30.000.000.000 |
| 130 | III. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 269.251.972.141 | 331.156.404.260 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 05 | 104.887.005.664 | 114.091.481.816 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 06 | 208.837.547.814 | 209.170.595.923 |
| 135 | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 07 | 1.244.284.169.169 | 1.319.113.804.339 |
| 136 | 4. Phải thu ngắn hạn khác | 08 | 865.718.543.682 | 866.151.700.529 |
| 137 | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | | (2.157.984.842.441) | (2.180.880.726.600) |
| 139 | 6. Tài sản thiếu chờ xử lý | 09 | 3.509.548.253 | 3.509.548.253 |
| 140 | IV. Hàng tồn kho | 11 | 33.157.648.871 | 36.920.967.052 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 38.012.016.433 | 41.775.334.614 |
| 149 | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | | (4.854.367.562) | (4.854.367.562) |
| 150 | V. Tài sản ngắn hạn khác | | 1.164.347.749 | 1.341.286.854 |
| 152 | 1. Thuế GTGT được khấu trừ | | 78.129.166 | 255.068.271 |
| 153 | 2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 18 | 1.086.218.583 | 1.086.218.583 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

(tiếp theo)

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|------------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | VND | Đã điều chỉnh VND |
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 1.610.102.314.967 | 1.658.062.022.215 |
| 210 | I. Các khoản phải thu dài hạn | | 380.651.026.673 | 380.651.026.673 |
| 212 | 1. Trả trước cho người bán dài hạn | 06 | 906.052.163.234 | 907.256.666.534 |
| 219 | 2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | | (525.401.136.561) | (526.605.639.861) |
| 220 | II. Tài sản cố định | | 323.561.230 | 1.342.624.381 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 13 | 323.561.230 | 1.342.624.381 |
| 222 | - Nguyên giá | | 1.340.931.818 | 4.480.159.965 |
| 223 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (1.017.370.588) | (3.137.535.584) |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | | - | - |
| 228 | - Nguyên giá | | 216.000.000 | 216.000.000 |
| 229 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (216.000.000) | (216.000.000) |
| 240 | III. Tài sản dở dang dài hạn | 12 | 33.324.881.475 | 30.174.822.167 |
| 242 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | | 33.324.881.475 | 30.174.822.167 |
| 250 | IV. Đầu tư tài chính dài hạn | 04 | 869.164.800.598 | 911.149.717.353 |
| 251 | 1. Đầu tư vào công ty con | | 1.679.801.953.500 | 1.637.847.972.100 |
| 252 | 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | | 104.228.000.000 | 104.228.000.000 |
| 253 | 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | - | 31.491.200.000 |
| 254 | 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | | (914.865.152.902) | (862.417.454.747) |
| 260 | V. Tài sản dài hạn khác | | 326.638.044.991 | 334.743.831.641 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 14 | 326.638.044.991 | 334.743.831.641 |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 1.946.091.092.506 | 2.139.578.050.627 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|------------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | VND | Đã điều chỉnh VND |
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | | 1.638.042.803.980 | 1.817.583.256.110 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 789.344.351.123 | 903.927.935.764 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 16 | 15.849.074.112 | 17.372.223.053 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 17 | 305.589.541.070 | 263.312.942.768 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 18 | 187.733.524 | 1.558.568.954 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | 16.485.474 | 722.749.498 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 19 | 40.163.361.471 | 38.477.212.956 |
| 318 | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 21 | 7.765.733.232 | 7.765.733.232 |
| 319 | 7. Phải trả ngắn hạn khác | 20 | 385.044.689.167 | 387.502.492.230 |
| 320 | 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 15 | 34.727.733.073 | 187.216.013.073 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 848.698.452.857 | 913.655.320.346 |
| 333 | 1. Chi phí phải trả dài hạn | 19 | 37.397.910.222 | 37.397.910.222 |
| 336 | 2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 21 | 296.079.834.014 | 303.298.609.634 |
| 337 | 3. Phải trả dài hạn khác | 20 | 515.220.708.621 | 572.958.800.490 |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 308.048.288.526 | 321.994.794.517 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 22 | 308.048.288.526 | 321.994.794.517 |
| 411 | 1. Vốn góp của chủ sở hữu | | 3.000.000.000.000 | 3.000.000.000.000 |
| 411a | Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết | | 3.000.000.000.000 | 3.000.000.000.000 |
| 414 | 2. Vốn khác của chủ sở hữu | | 1.286.825.482 | 1.286.825.482 |
| 415 | 3. Cổ phiếu quỹ | | (10.000) | (10.000) |
| 418 | 4. Quỹ đầu tư phát triển | | 99.871.176.744 | 99.871.176.744 |
| 420 | 5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | | 10.830.443.286 | 10.830.443.286 |
| 421 | 6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | (2.803.940.146.986) | (2.789.993.640.995) |
| 421a | LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | | (2.789.993.640.995) | (2.766.679.453.639) |
| 421b | LNST chưa phân phối năm nay | | (13.946.505.991) | (23.314.187.356) |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 1.946.091.092.506 | 2.139.578.050.627 |

Người lập biểu biểu



Phạm Tiến Thành

Kế toán trưởng



Vũ Xuân Dương

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2020

Tổng giám đốc




Lô Hồng Hiệp

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2019

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm 2019 | | Năm 2018 | |
|-------|--|-------------|------------------|------------------|----------|--|
| | | | VND | | VND | |
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 24 | 26.047.522.590 | 99.337.798.591 | | |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | | - | 30.982.909 | | |
| 10 | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 26.047.522.590 | 99.306.815.682 | | |
| 11 | 4. Giá vốn hàng bán | 25 | 20.089.015.666 | 89.796.058.165 | | |
| 20 | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 5.958.506.924 | 9.510.757.517 | | |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 26 | 30.038.174.911 | 43.542.997.112 | | |
| 22 | 7. Chi phí tài chính | 27 | 54.474.825.802 | (11.787.094.774) | | |
| 23 | <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i> | | 3.521.006.271 | 3.521.006.270 | | |
| 25 | 8. Chi phí bán hàng | 28 | 823.622.542 | 984.289.268 | | |
| 26 | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 29 | (1.432.012.604) | 87.441.653.981 | | |
| 30 | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | (17.869.753.905) | (23.585.093.846) | | |
| 31 | 11. Thu nhập khác | 30 | 4.005.324.804 | 415.446.911 | | |
| 32 | 12. Chi phí khác | 31 | 82.076.890 | 144.540.421 | | |
| 40 | 13. Lợi nhuận khác | | 3.923.247.914 | 270.906.490 | | |
| 50 | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | (13.946.505.991) | (23.314.187.356) | | |
| 51 | 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 32 | - | - | | |
| 52 | 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | | - | - | | |
| 60 | 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | | (13.946.505.991) | (23.314.187.356) | | |

Người lập biểu biểu



Phạm Tiến Thành

Kế toán trưởng



Vũ Xuân Dương

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2020

Tổng giám đốc



Lò Hồng Hiệp

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2019

(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm 2019 VND | Năm 2018 VND |
|--|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| 01 | 1. Lợi nhuận trước thuế | | (13.946.505.991) | (23.314.187.356) |
| | 2. Điều chỉnh cho các khoản | | 597.092.197 | 49.519.566.392 |
| 02 | - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | | 315.609.452 | 426.999.601 |
| 03 | - Các khoản dự phòng | | 26.834.500.696 | 50.451.188.990 |
| 05 | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | | (30.074.024.222) | (4.879.628.469) |
| 06 | - Chi phí lãi vay | | 3.521.006.271 | 3.521.006.270 |
| 08 | 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | (13.349.413.794) | 26.205.379.036 |
| 09 | - Tăng, giảm các khoản phải thu | | 11.352.123.513 | 198.622.863.420 |
| 10 | - Tăng, giảm hàng tồn kho | | 3.763.318.181 | 12.563.330.301 |
| 11 | - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | | (30.573.178.401) | (285.780.932.674) |
| 12 | - Tăng, giảm chi phí trả trước | | 8.105.786.650 | 8.210.833.603 |
| 17 | - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | - | (10.204.634) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | | (20.701.363.851) | (40.188.730.948) |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | | |
| 21 | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | | (3.180.059.308) | (7.680.594.780) |
| 22 | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | | 769.303.010 | 275.000.000 |
| 23 | 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | | - | (28.350.000.000) |
| 24 | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | | 104.829.635.170 | - |
| 25 | 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | (75.173.911.600) | (43.000.000) |
| 26 | 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 91.305.505.600 | 292.500.000.000 |
| 27 | 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 3.443.799.511 | 4.604.628.469 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | | 121.994.272.383 | 261.306.033.689 |
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| 34 | 1. Tiền trả nợ gốc vay | | (152.488.280.000) | (292.500.000.000) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | | (152.488.280.000) | (292.500.000.000) |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2019

(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã CHỈ TIÊU số | Thuyết minh | Năm 2019 VND | Năm 2018 VND |
|--------------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| 50 Lưu chuyển tiền thuần trong năm | | (51.195.371.468) | (71.382.697.259) |
| 60 Tiền và tương đương tiền đầu năm | | 72.978.975.246 | 144.361.672.505 |
| 70 Tiền và tương đương tiền cuối năm | 03 | 21.783.603.778 | 72.978.975.246 |

Người lập biểu biểu



Phạm Tiến Thành

Kế toán trưởng



Vũ Xuân Dương

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2020

Tổng giám đốc



Lò Hồng Hiệp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2019

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu số 0103017634 ngày 31 tháng 05 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ mười bảy số 0102278484 ngày 07 tháng 06 năm 2019. Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là OGC.

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

Văn phòng đại diện của Công ty được đặt tại: Tầng 3, tòa nhà VNT, 19 Nguyễn Trãi, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là: 3.000.000.000.000 đồng; tương đương 300.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- 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.

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

Đặc điểm khả năng hoạt động liên tục

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, tài sản ngắn hạn nhỏ hơn nợ ngắn hạn khoảng 453,36 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 khoảng 422,41 tỷ đồng), số lỗ lũy kế của Công ty đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 khoảng 2.803,94 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 lỗ lũy kế khoảng 2.789,99 tỷ đồng). Những yếu tố này, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Hiện nay, Công ty tiếp tục thực hiện các dự án của mình và cũng đang tìm kiếm các đối tác để chuyển nhượng các dự án với giá phù hợp. Đồng thời, Công ty cũng đang tích cực làm việc với các đối tác liên quan đến các khoản nợ, thu hồi các khoản công nợ từ hỗ trợ vốn ngắn hạn cho đối tác và các khoản đã góp vốn vào các dự án đầu tư. Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào khả năng thực hiện các giao dịch nêu trên. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá và tin tưởng rằng Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty được lập trên cơ sở giả định rằng Công ty tiếp tục hoạt động liên tục là phù hợp.

Cấu trúc doanh nghiệp

| Công ty có các đơn vị trực thuộc sau: | Địa chỉ | Hoạt động kinh doanh chính |
|---|---------|-----------------------------------|
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương | Hà Tĩnh | Thương mại |
| Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương | Hà Nội | Xây dựng, kinh doanh bất động sản |

Thông tin về các công ty con, công ty liên doanh, liên kết của Công ty: xem chi tiết tại Thuyết minh số 04.

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 và 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.

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 riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con (Tập đoàn) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

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 và các khoản đầu tư ngắn 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 cụ thể về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.5. 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.

2.6. 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, 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 nhập trước xuất trước.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết bao gồm các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền 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 năm 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 các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính riêng/Báo cáo tài chính hợp nhất của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: Nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với 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.

2.7. 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 kế 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. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian quá hạn thanh toán hoặc ước tính tổn thất có thể xảy ra.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, các khoản phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản hỗ trợ vốn được Công ty trích lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC và căn cứ vào tình hình tài chính của đơn vị nhận đầu tư. Số dự phòng trích lập được xác định căn cứ vào số dư nợ gốc và đánh giá của Ban Tổng giám đốc về khả năng thu hồi trên cơ sở bù trừ với các khoản công nợ Công ty phải trả và giá trị tài sản đảm bảo.

Giá trị thuần về số liệu có khả năng thu hồi của các khoản công nợ khó đòi được Công ty trình bày thuyết minh chi tiết cùng với nội dung nghiệp vụ kinh tế của từng khoản công nợ này.

2.8. 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.

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

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

2.9. 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:

| | |
|-----------------------|--------|
| - Phương tiện vận tải | 08 năm |
| - Thiết bị văn phòng | 03 năm |
| - Các tài sản khác | 03 năm |
| - Phần mềm quản lý | 03 năm |

2.10. 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 việc đầu tư xây dựng. 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.

2.11. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

2.12. 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.

2.13. 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.

2.14. Các khoản vay

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

2.15. Chi phí đi vay

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

2.16. 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... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. 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.

2.17. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.18. Vốn chủ sở hữu

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

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thưởng... được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

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 đồng 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 triển: 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.

2.19. 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.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.



2.20. Các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm là khoản giảm giá hàng bán.

Khoản giảm giá hàng bán 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 được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: Nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính riêng của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

2.21. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm 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 năm.

2.22. 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;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, 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 năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.23. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

2.24. 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 mặt trận 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 với 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 riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.25. 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

| | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 6.250.447.817 | 245.962.050 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 5.533.155.961 | 2.733.013.196 |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 10.000.000.000 | 70.000.000.000 |
| | <u>21.783.603.778</u> | <u>72.978.975.246</u> |

(*) Tại ngày 31/12/2019, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng có giá trị 10.000.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh sở giao dịch với lãi suất 4,7%/năm.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Chứng khoán kinh doanh

| Mã chứng khoán | 31/12/2019 | | | 01/01/2019 | | |
|---|-----------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
| | Giá gốc VND | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND | Giá gốc VND | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND |
| - Tổng giá trị cổ phiếu | 53.998.425.000 | 7.059.780.000 | (43.367.220.000) | 53.998.425.000 | 5.546.970.000 | (44.880.030.000) |
| Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội ⁽¹⁾ | PVR 50.427.000.000 | 7.059.780.000 | (43.367.220.000) | 50.427.000.000 | 5.546.970.000 | (44.880.030.000) |
| Công ty Cổ phần Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh ⁽²⁾ | 3.571.425.000 | | - | 3.571.425.000 | | - |
| | 53.998.425.000 | 7.059.780.000 | (43.367.220.000) | 53.998.425.000 | 5.546.970.000 | (44.880.030.000) |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty nắm giữ 9,5% quyền sở hữu trong PVR và 25% quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty xác định quyền sở hữu này chỉ là tạm thời và Công ty sẽ chuyển nhượng các khoản đầu tư này trong tương lai gần. Do vậy, các khoản đầu tư này được phân loại và trình bày tại khoản mục "Chứng khoán kinh doanh" trên Bảng cân đối kế toán riêng.

- (1) Giá trị hợp lý của Chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa của mã chứng khoán PVR trên Sàn UPCOM tại ngày 31/12/2019 và 01/01/2019. Theo đó giá trị hợp lý lần lượt là 7.059.780.000 đồng và 5.546.970.000 đồng.
- (2) Công ty Cổ phần Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh không phải là công ty đại chúng và niêm yết nên Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của 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.

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| | 31/12/2019 | | 01/01/2019 | |
|---|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Đầu tư vào Công ty con | 1.679.801.953.500 | (914.865.152.902) | 1.637.847.972.100 | (862.417.454.747) |
| - Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương ("OCH") ⁽¹⁾ | 1.185.162.911.600 | (473.517.350.863) | 1.109.989.000.000 | (421.108.651.182) |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long ("OTL") ⁽²⁾ | 480.465.301.009 | (433.459.804.957) | 480.465.301.009 | (433.420.806.483) |
| - Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại Dương ("ORNC") ⁽³⁾ | 11.310.000.000 | (5.069.256.191) | 11.310.000.000 | (5.069.256.191) |
| - Công ty Cổ phần Sở giao dịch hàng hóa INFO ("INFO") ⁽³⁾ | 2.818.740.891 | (2.818.740.891) | 2.818.740.891 | (2.818.740.891) |
| - Công ty Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam ("TKD") ⁽³⁾⁽⁴⁾ | 45.000.000 | - | 45.000.000 | - |
| - Công ty Cổ phần Fafim Việt Nam ⁽⁵⁾ | - | - | 33.219.930.200 | - |
| Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết | 104.228.000.000 | - | 104.228.000.000 | - |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang ("BOT") ⁽³⁾ | 104.228.000.000 | - | 104.228.000.000 | - |
| Các khoản đầu tư khác | - | - | 31.491.200.000 | - |
| - Công ty Cổ phần Máy tính và Truyền thông Việt Nam ⁽⁶⁾ | - | - | 31.491.200.000 | - |
| | <u>1.784.029.953.500</u> | <u>(914.865.152.902)</u> | <u>1.773.567.172.100</u> | <u>(862.417.454.747)</u> |

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.

⁽¹⁾ Ngày 18/06/2019, Công ty đã nhận chuyển nhượng 2.000.000 cổ phiếu OCH từ Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà ("Mạnh Hà") với giá giao dịch là 9.800 đồng/cổ phiếu. Ngày 20/08/2019, Công ty tiếp tục nhận chuyển nhượng 6.695.652 cổ phiếu từ Mạnh Hà với giá 8.300 đồng/cổ phiếu. Tính đến ngày 31/12/2019, tổng số cổ phiếu OCH công ty đang sở hữu là 119.694.552 cổ phiếu. Trên báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019, Công ty đang đánh giá giá trị thuần của khoản đầu tư vào OCH - Công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 dựa trên số liệu từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 đã được kiểm toán của OCH, chưa bao gồm ảnh hưởng của việc chưa đánh giá được khả năng thu hồi các khoản sau:

- Khoản ứng trước cho Công ty TNHH Một thành viên Du lịch và Xúc tiến đầu tư Viptour "Viptour" với số tiền 22.332.100.000 đồng;
- Khoản phải thu ngắn hạn khác sau khi trích lập dự phòng đối với Công ty TNHH VNT số tiền là 3.262.780.580 đồng (trong đó số dư gốc phải thu là 420.763.600.580 đồng, số dự phòng đã trích là 417.500.820.000 đồng);
- Khoản cho vay ngắn hạn mà công ty con của OCH là Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang cho Công ty TNHH TM&DL Tràng Tiền Nha Trang vay với số dư nợ gốc và lãi vay tương ứng là 162.200.000.000 đồng và 35.552.260.551 đồng;
- Khoản Cho vay ngắn hạn, Phải thu khác và khoản Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác với giá trị sau khi trích lập dự phòng là 291.430.084.157 đồng (trong đó, số dư gốc là 389.877.053.643 đồng, số dự phòng đã trích là 98.446.969.486 đồng);
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển đầu tư ("IOC") - Công ty con của OCH chưa ghi nhận nghĩa vụ phải trả một cổ đông của IOC số tiền 8,78 tỷ đồng. Đồng thời, Kiểm toán viên không thể xác định liệu Báo cáo tài chính của IOC cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 đang được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất của OCH với giá định IOC sẽ tiếp tục hoạt động liên tục có phù hợp hay không.

⁽²⁾ Công ty đang đánh giá giá trị thuần của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long ("OTL") - Công ty con của Công ty, dựa trên số liệu từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của OTL tự lập cho mục đích lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty, chưa bao gồm ảnh hưởng của việc không thu thập được các bằng chứng xác định giá trị có thể thu hồi liên quan đến khoản công nợ phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà và các khoản phải thu khác sau khi trích lập dự phòng với số tiền là 362.526.381.770 đồng (trong đó, số dư gốc là 733.627.490.672 đồng, số dự phòng đã trích là 371.101.108.902 đồng).

⁽³⁾ Công ty thực hiện trích lập dự phòng đối với các công ty con, công ty liên kết ORNC, INFO,TKD, BOT dựa trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

⁽⁴⁾ Trong năm 2015, Công ty đã tiến hành các thủ tục để thành lập công ty con là Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam với số vốn điều lệ là 115 tỷ đồng. Trong đó, Công ty dự kiến góp 112,7 tỷ đồng, tương đương 98% vốn điều lệ. Tính đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đã thực hiện góp 45 triệu đồng.

⁽⁵⁾ Ngày 30/12/2019, Công ty đã hoàn thành chuyển nhượng toàn bộ 3.289.102 cổ phiếu đầu tư vào Công ty Cổ phần Fafilm Việt Nam với giá chuyển nhượng là 12.800 đồng/cổ phần, tương ứng giá trị chuyển nhượng là 42.100.505.600 đồng.

⁽⁶⁾ Ngày 23/04/2019, Công ty đã hoàn thành chuyển nhượng toàn bộ 984.100 cổ phiếu đầu tư vào Công ty Cổ phần Máy tính và Truyền thông Việt Nam với giá chuyển nhượng là 50.000 đồng/cổ phần, tương ứng giá trị chuyển nhượng là 49.205.000.000 đồng.

Đầu tư vào công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2019 như sau:

| Tên công ty con | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|---|-----------------------------------|----------------------|-------------------------------|--|
| Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương | Hà Nội | 59,85% | 59,85% | Kinh doanh khách sạn, du lịch; |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long | Hà Nội | 94,00% | 94,00% | Xây dựng, kinh doanh bất động sản; |
| Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại Dương | Hà Nội | 69,00% | 69,00% | Trồng rừng và chăm sóc rừng, khai thác gỗ, sản xuất đồ gỗ; |
| Công ty Cổ phần Sàn giao dịch hàng hóa INFO | Hà Nội | 85,00% | 85,00% | Sàn giao dịch hàng hóa; |
| Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam | Hà Nội | 98,00% | 98,00% | Kinh doanh bất động sản. |

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2019 như sau:

| Tên công ty liên doanh, liên kết | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|--|-----------------------------------|----------------------|-------------------------------|---|
| Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang (*) | Bắc Ninh | 21,00% | 21,00% | Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ |

Theo thỏa thuận tại Hợp đồng BOT số 52/HĐ.BOT-BGTVT ngày 03/10/2014 giữa Bộ Giao thông vận tải và Liên danh các nhà đầu tư, Lợi nhuận của Nhà đầu tư được tính trên phần vốn chủ sở hữu tham gia dự án theo quy định nhân (x) tỷ suất lợi nhuận cho nhà đầu tư. Lợi nhuận của nhà đầu tư tại Dự án được tính từ khi Công trình dự án hoàn thành, được nghiệm thu và đưa vào khai thác. Tỷ suất lợi nhuận được xác định là 12%/năm. Thời gian hoàn vốn dự kiến là 15 năm 3 tháng (từ tháng 07/2016 đến tháng 09/2031).

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

c, Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đã sử dụng một số cổ phiếu do Công ty nắm giữ đi cầm cố, đồng thời nhận cầm cố cổ phiếu từ công ty khác. Chi tiết như sau:

| Tên công ty | Số lượng tại 31/12/2019 (Cổ phiếu) |
|--|--|
| Cầm cố cổ phiếu của OCH tại: | |
| Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng ⁽¹⁾ | 7.000.000 |
| Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh ⁽²⁾ | 8.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Quốc Dân ⁽³⁾ | 15.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam ⁽⁴⁾ | 19.339.902 |
| Tổng | 49.339.902 |
| Nhận cầm cố cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tài chính và Đầu tư Gia Phát | |
| Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh ⁽⁵⁾ | 27.000.000 |

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

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

⁽³⁾ Công ty đã sử dụng 32 triệu cổ phiếu OCH thuộc sở hữu của Công ty để đảm bảo cho hợp đồng vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Quốc Dân (“NCB”) để thực hiện Dự án “Khu đô thị số 1 thuộc khu đô thị mới phía Nam thành phố Bắc Giang”. Trong năm 2017, Công ty và NCB đã thống nhất về mặt chủ trương Công ty sẽ dùng một số tài sản của mình để hoàn trả một phần khoản nợ này, bao gồm 22.500.000 cổ phiếu đầu tư vào Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương (“OCS”) và tài sản hoặc nguồn thu từ chuyển nhượng 984.100 cổ phiếu Công ty Cổ phần Máy tính và Truyền thông Việt Nam. Ngày 31/01/2018, Công ty đã hoàn thành chuyển nhượng 22.500.000 cổ phiếu đầu tư vào Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương, tương ứng giá trị chuyển nhượng là 292,5 tỷ đồng. Ngày 28/02/2018, Công ty và NCB đã hoàn tất thủ tục giải tỏa 14.100.000 cổ phiếu OCH. Ngày 23/4/2019, Công ty đã hoàn thành chuyển nhượng 984.100 cổ phiếu đầu tư vào Công ty Cổ phần Máy tính và Truyền thông Việt Nam cho Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Công nghệ Điện tử - Viễn Thông với giá trị chuyển nhượng là 49,205 tỷ đồng, Công ty dùng nguồn tiền này để thanh toán khoản vay của NCB trong tháng 12 năm 2019, theo đó số lượng cổ phiếu OCH được giải chấp là 2.900.000 cổ phiếu. Tại ngày 31/12/2019, số lượng cổ phiếu OCH đang được cầm cố còn lại là 15.000.000 cổ phiếu và đến ngày 06/01/2020, Công ty đã hoàn thành thủ tục giải chấp thêm 11.012.483 cổ phiếu. Số lượng cổ phiếu OCH còn lại được thế chấp sau đó để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ lãi vay 37,4 tỷ đồng (chi tiết tại thuyết minh số 19) là 3.987.517 cổ phiếu.

⁽⁴⁾ Công ty đã sử dụng 19.339.902 cổ phiếu OCH thuộc sở hữu của Công ty đảm bảo cho hợp đồng vay giữa Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang (“BOT”) - Công ty liên kết của Công ty và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam để thực hiện Dự án “Đầu tư xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 1 đoạn Hà Nội – Bắc Giang theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (BOT)”, trong đó có 15.339.902 cổ phiếu OCH thuộc sở hữu của Công ty mới được cầm cố bổ sung để thay thế cho tài sản đảm bảo được giải chấp trong năm 2019 bao gồm 6.695.652 cổ phiếu OCH thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà và 3.289.192 cổ phiếu Fafim Việt Nam.

⁽⁵⁾ Ngày 21/10/2019, Công ty đã hoàn tất thủ tục nhận cầm cố 27 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Tài chính và Đầu tư Gia Phát thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh để làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán khoản nợ 270,15 tỷ Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh (Chi tiết tại thuyết minh số 8⁽¹⁾).

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | 31/12/2019 | | 01/01/2019 | |
|--|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn | | | | |
| - Công ty Cổ phần Robot Tosy | 28.283.010.000 | (28.283.010.000) | 28.283.010.000 | (28.283.010.000) |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà | 20.635.963.722 | (20.635.963.722) | 20.635.963.722 | (20.635.963.722) |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Kinh doanh Nhà | 12.015.448.545 | - | 12.015.448.545 | - |
| - Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương | 1.525.000 | - | 8.775.399.423 | - |
| - Phải thu khách hàng mua căn hộ | 7.860.519.883 | - | 8.900.512.699 | - |
| - Các khoản phải thu khách hàng khác | 36.090.538.514 | (29.441.715.170) | 35.481.147.427 | (31.616.405.543) |
| | 104.887.005.664 | (78.360.688.892) | 114.091.481.816 | (80.535.379.265) |

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

| | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Thành An ⁽¹⁾ | 144.000.000.000 | 144.000.000.000 |
| - Công ty Luật TNHH Key Việt Nam ⁽²⁾ | 10.000.000.000 | 10.000.000.000 |
| - Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Topcare ⁽³⁾ | 10.000.000.000 | 10.000.000.000 |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội | 31.389.069.700 | 31.389.069.700 |
| - Các khoản trả trước người bán khác | 13.448.478.114 | 13.781.526.223 |
| | 208.837.547.814 | 209.170.595.923 |
| b) Dài hạn | | |
| - Công ty TNHH VNT ⁽⁴⁾ | 528.016.082.500 | 528.016.082.500 |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Tư vấn Tài Chính Liên Việt ⁽⁵⁾ | 145.000.000.000 | 145.000.000.000 |
| - Công ty Cổ phần BSC Việt Nam ⁽⁶⁾ | 20.934.944.173 | 20.934.944.173 |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Thương mại BMC Hà Nội ⁽⁷⁾ | 66.000.000.000 | 66.000.000.000 |
| - Công ty Cổ phần Licogi 19 ⁽⁸⁾ | 57.000.000.000 | 57.000.000.000 |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định ⁽⁹⁾ | 49.083.247.680 | 49.083.247.680 |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội ⁽¹⁰⁾ | 40.017.888.881 | 41.222.392.181 |
| | 906.052.163.234 | 907.256.666.534 |

⁽¹⁾ Số dư các khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thành An liên quan đến việc thi công Dự án “Trung tâm Thương mại, Văn phòng và Khách sạn” tại Khu trung tâm Cột đồng hồ, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi 100% đối với khoản công nợ này.

(2) Phản ánh số tiền chi tư vấn pháp lý cho Công ty liên quan đến các Dự án kinh doanh Bất động sản. Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi 100% đối với khoản công nợ này.

(3) Phản ánh số tiền tạm ứng thực hiện gói thầu cung cấp và lắp đặt thiết bị cho dự án “Trung tâm Thương mại, Văn phòng và Khách sạn” tại Khu trung tâm Cột đồng hồ, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi 100% đối với khoản công nợ này.

(4) Số dư trả trước người bán dài hạn VNT phản ánh:

^[a] Khoản tiền ứng trước với số tiền 450 tỷ đồng theo hợp đồng nguyên tắc về việc tham gia thực hiện Dự án “Khu đô thị số 1 thuộc khu đô thị mới phía Nam thành phố Bắc Giang” với tổng mức đầu tư của dự án là khoảng 2.817 tỷ đồng. Tỷ lệ tham gia của Công ty trong dự án này là 20%. Tại ngày 22 tháng 3 năm 2016, theo Nghị quyết 009/2016/NQ-HĐQT-OGC, Công ty thông qua chủ trương thanh lý hợp đồng nguyên tắc này và chuyển khoản trả trước này sang phải thu. Lãi chậm trả phát sinh của khoản tiền ứng trước này tại ngày 31/12/2019 là 25.953.058.667 đồng được trình bày tại thuyết minh số 8⁽⁶⁾.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đang đánh giá khả năng thu hồi khoản trả trước cho người bán dài hạn này trên cơ sở bù trừ với khoản công nợ nhận ứng trước từ VNT liên quan hợp đồng tổng thầu của dự án trên với số tiền là 220 tỷ đồng (như trình bày tại Thuyết minh 17⁽¹⁾). Tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng, Công ty đang làm việc với VNT về việc thanh lý các hợp đồng nguyên tắc này và lập biên bản bù trừ các khoản công nợ giữa hai bên. Số dư còn lại sau khi trích lập dự phòng và bù trừ với nghĩa vụ nợ phải trả là 0 đồng.

^[b] Khoản tiền ứng trước với số tiền 78.016.082.500 đồng về việc tham gia thực hiện dự án “Xây dựng công viên hồ điều hòa thuộc khu đô thị Tây Nam Hà Nội” với tổng mức đầu tư của dự án là khoảng 1.865 tỷ đồng.

Công ty đã ký hợp đồng và nhận tiền góp vốn vào dự án trên từ Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thành Đồng để cùng thực hiện dự án với số tiền 200 tỷ đồng như trình bày tại Thuyết minh 20⁽¹⁰⁾. Số dư còn lại sau khi bù trừ nghĩa vụ phải thu và phải trả là 0 đồng.

(5) Phản ánh khoản tiền ứng trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tư vấn Tài chính Liên Việt để nhận chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty này tại Dự án Gia Định Plaza. Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi 100% đối với khoản công nợ này.

(6) Phản ánh khoản tiền chuyển cho Ocean Bank mua lại quyền tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Phú từ Công ty Cổ phần BSC Việt Nam với tỷ lệ góp vốn là 11,6%. Số tiền vốn góp đã chuyển tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 20.934.944.173 đồng. Khoản đầu tư này được Công ty chuyển nhượng quyền tham gia góp vốn lại cho Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng như trình bày tại Thuyết minh số 20⁽⁶⁾. Số dư còn lại sau khi trích lập dự phòng và bù trừ số tiền đã nhận được từ thỏa thuận chuyển nhượng vốn đầu tư tại ngày 31/12/2019 là 2.146.109.684 đồng mặc dù Công ty chưa ký các thỏa thuận với các đối tác về việc bù trừ công nợ phát sinh từ các hợp đồng kinh tế khác nhau.

(7) Phản ánh khoản tiền ứng trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh (“Bảo Minh”) để thực hiện dự án “Khu Siêu thị, Văn phòng Giao dịch Thương mại và Nhà ở” tại 317 Trường Chinh, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, dự án đã hoàn thành nhưng bị chậm tiến độ so với dự kiến ban đầu do đó phát sinh khoản tiền lãi phải thu là 28.002.299.999 đồng được trình bày tại Thuyết minh số 8⁽⁵⁾. Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi 100% đối với khoản công nợ này.

(8) Phản ánh khoản tiền góp vốn cùng Công ty Cổ phần Licogi 19 để hai bên lập Liên doanh hợp tác đầu tư thực hiện dự án “Xây dựng Tòa nhà hỗn hợp - Văn phòng Thương mại và Nhà ở” tại đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Công ty đã ký hợp đồng và nhận tiền góp vốn từ Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội như trình bày tại Thuyết minh số 20⁽⁸⁾ để cùng thực hiện dự án trên.

(9) Phân ánh:

[a] Khoản tiền đã ứng trước với số tiền 44.383.247.680 đồng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh để cùng thực hiện dự án “Trung tâm thiết kế thời trang và cao ốc văn phòng cho thuê” (Dự án “Lega Fashion House”) của công ty này. Công ty đã thực hiện thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh vào ngày 09/06/2015 và đang đơn đốc thu hồi khoản công nợ này. Theo biên bản cam kết giữa các bên, khoản công nợ này khi thu hồi được sẽ là nguồn để thực hiện thanh toán cho khoản vay với Công ty Cổ phần Viptour - Togi như trình bày tại Thuyết minh số 15. Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi 100% đối với khoản công nợ này.

[b] Khoản tiền Công ty đã góp vốn vào Dự án Gia Định Plaza cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định với số tiền 4.700.000.000 đồng. Khoản phải thu này Công ty chưa trích lập dự phòng tại ngày 31/12/2019 và 01/01/2019.

(10) Khoản ứng trước với số tiền 40.017.888.881 đồng để nhận chuyển nhượng toàn bộ 5 tầng Trung tâm thương mại của Dự án Hanoi Time Tower tại lô đất CT10-11, khu đô thị Văn Phú, quận Hà Đông, Hà Nội. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội đang làm việc để chuyển khoản ứng trước này thành giá thuê một phần diện tích trung tâm thương mại dài hạn hoặc diện tích căn hộ chung cư tại Dự án trên. Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi 100% đối với khoản công nợ này.

Hiện tại, Công ty đang trong quá trình đánh giá khả năng thu hồi và giá trị có thể thực hiện được để xác định liệu có hay không cần phải trích lập dự phòng bổ sung cho các khoản Trả trước cho người bán dài hạn liên quan đến các khoản góp vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (Thuyết minh 6^(9b)) và Dự án thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Phú (Thuyết minh 6⁽⁶⁾). Các khoản ứng trước nêu tại thuyết minh này để triển khai một số dự án với tổng số tiền sau khi đã bù trừ với số dư phải trả các đối tượng tương ứng và số dự phòng đã trích lập tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 6.846.109.684 đồng.

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

| | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| - Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà | 480.782.169.169 | 555.611.804.339 |
| - Công ty Cổ phần 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 Cổ phần Bảo Linh | 75.000.000.000 | 75.000.000.000 |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Nguyên | 69.000.000.000 | 69.000.000.000 |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà | 40.000.000.000 | 40.000.000.000 |
| - Các khoản phải thu về cho vay khác | 1.000.000 | 1.000.000 |
| | 1.244.284.169.169 | 1.319.113.804.339 |

Phân ánh các khoản Công ty hỗ trợ vốn ngắn hạn cho các đối tác này theo hợp đồng hỗ trợ vốn, chi phí sử dụng vốn cho các hợp đồng này từ 10%/năm đến 13%/năm, có thời hạn từ 6 tháng đến 01 năm kể từ ngày bắt đầu. Các khoản này được đảm bảo bằng nghĩa vụ tài chính của Công ty với các đối tượng nhận các khoản hỗ trợ vốn nói trên hoặc không có tài sản đảm bảo.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đã trích lập dự phòng các khoản phải thu khó đòi về cho vay ngắn hạn và chi phí sử dụng vốn tương ứng ở Thuyết minh số 8⁽²⁾ dựa trên thời gian chậm thanh toán của các Công ty đã nhận hỗ trợ vốn với số tiền là 1.273.951.397.075 đồng.

Ngoài ra, Công ty đang đánh giá khả năng thu hồi khoản hỗ trợ vốn ngắn hạn đối với Mạnh Hà và Gió Hát trên cơ sở bù trừ công nợ khoản Công ty hỗ trợ vốn ngắn hạn với khoản phải trả các đối tác này với số tiền lần lượt là 5.000.000.000 đồng (như trình bày tại Thuyết minh số 20⁽¹⁾) và 106.158.295.041 đồng (như trình bày tại Thuyết minh số 20⁽¹⁾ và 20⁽¹¹⁾) căn cứ trên nghĩa vụ đảm bảo của các khoản hỗ trợ vốn là bằng nghĩa vụ tài chính của các đơn vị này với Công ty mà chưa ký các thỏa thuận với các đối tác này về việc bù trừ công nợ phát sinh từ các hợp đồng kinh tế khác nhau.

Số còn lại sau khi trích lập dự phòng, bù trừ nghĩa vụ nợ phải trả đối với toàn bộ các khoản cho vay trên là 1.000.000 đồng (số liệu này tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là: 1.000.000 đồng).

8. PHẢI THU KHÁC

| | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Các khoản phải thu khác | 623.173.057.157 | 623.142.605.102 |
| - Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh ⁽¹⁾ | 270.150.000.000 | 270.150.000.000 |
| - Chi phí sử dụng vốn từ các hợp đồng hỗ trợ vốn ⁽²⁾ | 140.826.522.947 | 140.826.522.947 |
| - Công ty TNHH Phát triển Thương mại và Đầu tư Việt Nam ⁽³⁾ | 56.768.170.073 | 56.768.170.073 |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng ⁽⁴⁾ | 35.515.056.108 | 35.515.056.108 |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh ⁽⁵⁾ | 28.002.299.999 | 28.002.299.999 |
| - Công ty TNHH VNT ⁽⁶⁾ | 25.953.058.667 | 25.953.058.667 |
| - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn ⁽⁷⁾ | 10.010.000.000 | 10.010.000.000 |
| - Bà Nguyễn Thị Xuyên ⁽⁸⁾ | 6.737.500.000 | 6.737.500.000 |
| - Dự án "Khu nhà ở CBNV Trung ương hội liên hiệp phụ nữ" ⁽⁹⁾ | 3.001.740.909 | 3.001.740.909 |
| - Dự án "Trung tâm Thương mại, Văn phòng và Khách sạn" tại TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh ⁽¹⁰⁾ | 46.178.256.399 | 46.178.256.399 |
| - Phải thu khác | 30.452.055 | - |
| Tạm ứng cho cán bộ nhân viên ⁽¹²⁾ | 43.173.487.276 | 43.036.169.979 |
| Ký cược ký quỹ | 60.084.500.000 | 60.272.835.000 |
| - Công ty TNHH VNT ⁽¹¹⁾ | 60.000.000.000 | 60.000.000.000 |
| - Ký quỹ ký cược ngắn hạn khác | 84.500.000 | 272.835.000 |
| Các đối tượng phải thu khác ⁽¹²⁾ | 139.287.499.249 | 139.700.090.448 |
| | 865.718.543.682 | 866.151.700.529 |

⁽¹⁾ Phản ánh khoản hợp tác đầu tư của Công ty với Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh ("Bình Dương Xanh") với mục đích đầu tư cổ phiếu ngắn hạn của Công ty Cổ phần Tài chính và Đầu tư Gia Phát ("Gia Phát"). Theo đó, Công ty sẽ được hưởng tỷ lệ lợi tức tối thiểu là 9,5%/năm trên số tiền đầu tư. Khoản hợp tác đầu tư này có thời hạn ban đầu là 01 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Tuy nhiên, theo Nghị quyết số 014/2016/HĐQT-OGC ngày 07/04/2016 Hội đồng quản trị đã thông qua chủ trương không tiếp tục thực hiện đầu tư vào cổ phiếu Gia Phát và sẽ thu hồi lại khoản hợp tác đầu tư này. Công ty đã trích lập 100% dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với khoản công nợ này.

⁽²⁾ Phản ánh khoản lãi phải thu từ các hợp đồng hỗ trợ vốn ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019. Giá trị còn lại sau khi trích lập dự phòng là 0 đồng.

⁽³⁾ Phản ánh khoản tiền phải thu Công ty TNHH Phát triển Thương mại và Đầu tư Việt Nam ("Phát triển Việt Nam") cho giao dịch giải chấp hơn 2.461.210 cổ phiếu OCH thuộc quyền sở hữu của Công ty để thanh toán khoản nợ của Phát triển Việt Nam tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty đã trích lập 100% dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với khoản công nợ này.

⁽⁴⁾ Phản ánh khoản Công ty thực hiện chuyển khoản 35.515.056.108 đồng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng chưa có hợp đồng kinh tế bằng văn bản kèm theo. Công ty đã trích lập 100% dự phòng phải thu khó đòi cho toàn bộ số dư này.

(5) Phản ánh khoản lãi phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh liên quan đến khoản tiền Công ty ứng trước cho công ty này để thực hiện dự án “Khu Siêu thị, Văn phòng Giao dịch Thương mại và Nhà ở” tại 317 Trường Chinh, quận Thanh Xuân, Hà Nội như trình bày tại Thuyết minh số 6⁽⁷⁾. Công ty đã trích lập 100% dự phòng phải thu khó đòi cho toàn bộ số dư công nợ này.

(6) Phản ánh khoản lãi phải thu Công ty TNHH VNT liên quan đến khoản tiền 450 tỷ đồng Công ty đã ứng trước cho công ty này để thực hiện hợp tác đầu tư dự án “Khu số 1 thuộc Khu đô thị mới phía Nam thành phố Bắc Giang” như trình bày tại Thuyết minh số 6⁽⁴⁾. Công ty đã trích lập 100% dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với khoản công nợ này.

(7) Phản ánh khoản phải thu liên quan đến việc chuyển nhượng quyền khai thác sử dụng Dự án xây dựng văn phòng làm việc tại IF Thái Hà, Hà Nội. Công ty đã trích lập 100% dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với khoản công nợ này.

(8) Phản ánh khoản tiền chuyển theo các hợp đồng mua bán nhà theo hình thức giao dịch kỳ hạn. Theo đó, cá nhân này được quyền ưu tiên mua lại nhà và quyền sử dụng đất trong thời hạn nhất định với mức giá và phí quy định theo thời gian thực hiện quyền mua lại này. Công ty đã trích lập 100% dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với khoản công nợ này.

(9) Phản ánh khoản tiền Công ty ứng trước cho các bên để thực hiện dự án theo hợp đồng hợp tác đầu tư dự án “Khu nhà ở Cán bộ công nhân viên Trung ương Hội Liên hiệp phụ nữ” tại phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Công ty đã trích lập 100% dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với khoản công nợ này.

(10) Phản ánh chi phí Công ty đã đầu tư vào Dự án “Trung tâm Thương mại, Văn phòng và Khách sạn” tại TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Trong năm 2016, UBND tỉnh Quảng Ninh đã có văn bản thu hồi lại dự án và chấp thuận về việc hoàn trả các khoản tiền Công ty đã ký quỹ cho các Dự án tại Quảng Ninh và hoàn trả một phần các khoản chi phí mà Công ty đã đầu tư. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã được hoàn trả một phần chi phí đã đầu tư theo kết quả kiểm tra giai đoạn một của UBND tỉnh Quảng Ninh với số tiền là 25.472.282.000 đồng, chi tiết tại Thuyết minh 20⁽⁷⁾. Việc thu hồi phần chi phí đầu tư còn lại này phụ thuộc vào kết quả kiểm tra của các cơ quan ban ngành của UBND tỉnh Quảng Ninh và giải trình của Công ty. Công ty đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với khoản công nợ này dựa trên số liệu ước tính tổn thất đối với Dự án là 31.417.155.388 đồng.

(11) Phản ánh khoản Công ty ký quỹ cho Công ty TNHH VNT liên quan đến hợp đồng quyền chọn mua cổ phiếu của PVR. Theo hợp đồng này, Công ty có quyền mua cổ phiếu của PVR tại bất kỳ thời điểm nào với giá bằng giá bình quân giao dịch của cổ phiếu công ty này vào ngày thực hiện quyền mua. Số tiền mua cổ phiếu trên sẽ được khấu trừ vào khoản tiền Công ty đã ký quỹ cho VNT. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty chưa thực hiện quyền mua cổ phiếu này. Công ty đánh giá khả năng thu hồi khoản công nợ này trên cơ sở bù trừ với số dư nợ phải trả Công ty TNHH VNT tại thuyết minh số 20⁽²⁾.

(12) Phản ánh các khoản tạm ứng phục vụ sản xuất kinh doanh của Cán bộ nhân viên (trong đó có các cán bộ nhân viên đã nghỉ việc tại Công ty) và các khoản phải thu khác. Công ty đã đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu này trên nguyên tắc thận trọng và trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi. Giá trị còn lại sau khi đã trích lập dự phòng tại ngày 31/12/2019 là 16.666.111.591 đồng (tại ngày 31/12/2018 là 11.840.667.413 đồng).

9. TÀI SẢN THIẾU CHỜ XỬ LÝ

Số dư tài sản thiếu chờ xử lý phản ánh khoản chênh lệch thiếu tiền mặt giữa tồn quỹ thực tế và số dư trên sổ kế toán với số tiền 3.509.548.253 đồng. Công ty đã thực hiện đánh giá ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng và trích lập dự phòng toàn bộ số dư này.

10. NỢ XẤU

| | 31/12/2019 | | 01/01/2019 | |
|------------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| | VND | VND | VND | VND |
| - Phải thu về cho vay ngắn hạn | 1.244.284.169.169 | 111.159.295.041 | 1.319.113.804.339 | 163.000.625.236 |
| - Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 78.360.688.892 | - | 80.535.379.265 | - |
| - Phải thu ngắn hạn khác | 855.708.543.682 | 81.532.164.647 | 855.868.865.540 | 84.087.674.584 |
| - Tài sản thiếu chờ xử lý | 3.509.548.253 | - | 3.509.548.253 | - |
| - Trả trước cho người bán ngắn hạn | 168.813.352.133 | - | 172.672.498.828 | 3.731.069.805 |
| - Trả trước cho người bán dài hạn | 906.052.163.234 | 380.651.026.673 | 906.498.663.234 | 379.893.023.373 |
| | 3.256.728.465.363 | 573.342.486.361 | 3.338.198.759.459 | 630.712.392.998 |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đã trích lập dự phòng các khoản phải thu khó đòi dựa trên việc đánh giá thận trọng các khoản phải thu dựa trên thời gian chậm thanh toán của các đối tượng nợ, tình hình tài chính của các công ty đã nhận hỗ trợ vốn và các khoản Công ty đang ghi nhận phải trả các đối tượng này (như trình bày tại Thuyết minh 6, 7, 8, 9, 20 và Thuyết minh số 36). Theo đó, các khoản phải thu đã quá hạn thanh toán được Công ty trích lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC, ngoài ra đối với các khoản hỗ trợ vốn và các khoản phải thu được Công ty đánh giá bổ sung căn cứ các khoản phải trả có liên quan của các đối tượng này.

Trong năm 2016, Công ty đã ký hợp đồng thuê một Công ty tư vấn luật có chức năng đòi nợ để đánh giá và thực hiện các thủ tục đòi nợ theo quy định của pháp luật, đồng thời thực hiện khởi kiện một số đối tác nhằm thu hồi nợ. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng, Công ty đã và đang thu hồi được một số tài sản để cản trừ nợ từ các đối tác.

11. HÀNG TỒN KHO

| | 31/12/2019 | | 01/01/2019 | |
|---------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| - Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 38.012.016.433 | (4.854.367.562) | 41.775.334.614 | (4.854.367.562) |
| | 38.012.016.433 | (4.854.367.562) | 41.775.334.614 | (4.854.367.562) |

Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

| | 31/12/2019 | | 01/01/2019 | |
|---|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Dự án công trình Trung tâm hội nghị 800 chỗ - Nghệ An | 5.919.952.503 | - | 5.919.952.503 | - |
| Dự án Oceanmart Cao Lỗ - Hà Tĩnh (*) | 9.871.825.480 | (4.854.367.562) | 9.851.143.662 | (4.854.367.562) |
| Dự án StarCity Lê Văn Lương | 17.776.000.000 | - | 21.560.000.000 | - |
| Dự án Nam Đàn Plaza | 3.527.157.992 | - | 3.527.157.992 | - |
| Dự án khác | 917.080.458 | - | 917.080.457 | - |
| | 38.012.016.433 | (4.854.367.562) | 41.775.334.614 | (4.854.367.562) |

⁽¹⁾ Ngày 29 tháng 05 năm 2018, Công ty đã ký hợp đồng với một đối tác về việc chuyển nhượng toàn bộ Dự án Tổ hợp Thương mại, Tài chính, Dịch vụ và Nhà ở Huyện Can Lộc với giá chuyển nhượng là 5 tỷ đồng. Tại thời điểm 31/12/2019, việc chuyển nhượng dự án chưa hoàn thành.

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN

| | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Dự án Licogi 19 ⁽¹⁾ | 13.575.305.115 | 12.294.652.556 |
| Dự án 25 Trần Khánh Dư ⁽¹⁾ | 16.422.107.909 | 16.389.907.909 |
| Dự án khác | 3.327.468.451 | 1.490.261.702 |
| | 33.324.881.475 | 30.174.822.167 |

⁽¹⁾ Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, căn cứ vào các thông tin mà Công ty có được tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng Công ty đã thực hiện đánh giá một cách thận trọng, tính khả thi và tính hiệu quả các Dự án của Công ty và tin tưởng các dự án này sẽ tiếp tục được triển khai, không bị suy giảm giá trị và Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế trong tương lai.

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND | TSCĐ dùng trong quản lý VND | TSCĐ hữu hình khác VND | Cộng VND |
|-------------------------------|---|-----------------------------------|------------------------------|----------------------|
| Nguyên giá | | | | |
| Số dư đầu năm | 3.428.329.091 | 979.334.974 | 72.495.900 | 4.480.159.965 |
| - Mua trong năm | - | 30.000.000 | - | 30.000.000 |
| - Thanh lý, nhượng bán | (2.162.547.273) | (934.184.974) | (72.495.900) | (3.169.228.147) |
| Số dư cuối năm | 1.265.781.818 | 75.150.000 | - | 1.340.931.818 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | |
| Số dư đầu năm | 2.149.808.380 | 915.231.304 | 72.495.900 | 3.137.535.584 |
| - Khấu hao trong năm | 313.889.023 | 1.720.429 | - | 315.609.452 |
| - Thanh lý, nhượng bán | (1.429.093.574) | (934.184.974) | (72.495.900) | (2.435.774.448) |
| - Phân loại lại khấu hao | (64.103.670) | 64.103.670 | - | - |
| Số dư cuối năm | 970.500.159 | 46.870.429 | - | 1.017.370.588 |
| Giá trị còn lại | | | | |
| Tại ngày đầu năm | 1.278.520.711 | 64.103.670 | - | 1.342.624.381 |
| Tại ngày cuối năm | 295.281.659 | 28.279.571 | - | 323.561.230 |

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

| | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| - Chi phí thuê dài hạn Trung tâm Thương mại tại làng Quốc tế Thăng Long ⁽¹⁾ | 159.825.752.723 | 163.814.030.663 |
| - Chi phí thuê dài hạn Trung tâm Thương mại Ninh Bình Plaza ⁽²⁾ | 76.782.272.784 | 79.024.090.956 |
| - Chi phí thuê dài hạn VNT Tower 19 Nguyễn Trãi ⁽³⁾ | 74.852.543.636 | 76.562.543.636 |
| - Chi phí xây dựng và sửa chữa chợ Nhật Tân ⁽⁴⁾ | 10.139.012.499 | 10.375.720.962 |
| - Các khoản khác | 5.038.463.349 | 4.967.445.424 |
| | 326.638.044.991 | 334.743.831.641 |

- (1) Hợp đồng cho thuê mặt bằng dài hạn giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương về việc cho thuê toàn bộ 02 khu thương mại có diện tích lần lượt là 8.124,08 m² và 211,4 m² tại phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Bên thuê sử dụng diện tích thuê để kinh doanh, khai thác dịch vụ thương mại và các mục đích khác. Thời hạn thuê được xác định bắt đầu từ ngày hai bên ký Biên bản bàn giao diện tích thuê và đến hết thời hạn còn lại của Dự án theo quyết định giao đất số 643/QĐ-UBND ngày 02/02/2010 của UBND thành phố Hà Nội. Đến thời điểm 31/12/2019, thời hạn thuê còn lại lần lượt đối với 02 khu trung tâm thương mại trên là 40,5 năm và 40 năm.
- (2) Hợp đồng thuê diện tích mặt bằng giữa Công ty Cổ phần Ninh Bình Plaza và Công ty về việc cho thuê tầng 1 (diện tích 1.906 m²) và tầng 2 (diện tích 800 m²) Khách sạn Ninh Bình Plaza tại Thành phố Ninh Bình. Mục đích sử dụng: Để làm trung tâm thương mại, văn phòng làm việc và các mục đích khác phù hợp với chức năng của tòa nhà. Thời hạn thuê: Bắt đầu kể từ ngày bên cho thuê bàn giao mặt bằng cho bên thuê cho đến hết thời hạn bên cho thuê được quyền sử dụng đất xây dựng khách sạn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD526021 cấp ngày 29/01/2011. Đến thời điểm 31/12/2019 thời hạn thuê còn lại là 34,2 năm.
- (3) Hợp đồng thuê sàn thương mại giữa Công ty TNHH VNT và Công ty về việc Công ty thuê toàn bộ diện tích sàn dùng làm trung tâm thương mại từ tầng 2 đến tầng 4 tòa nhà VNT TOWER tại số 19, Nguyễn Trãi, phường Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội. Tổng diện tích sàn thương mại là 3.000 m². Mục đích thuê: Làm trung tâm thương mại, dịch vụ và các mục đích khác phù hợp với quy hoạch kiến trúc công trình, tuân thủ pháp luật. Thời hạn thuê: Toàn bộ thời gian còn lại của tòa nhà theo dự án đầu tư được ghi nhận tại Giấy chứng nhận đầu tư số 01121000314 của UBND thành phố Hà Nội ngày 15/10/2010. Đến thời điểm 31/12/2019 thời hạn thuê còn lại là 43,5 năm.
- (4) Phản ánh chi phí liên quan đến công tác đền bù giải phóng mặt bằng xây dựng mà Công ty đã đầu tư. Công ty đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh về vấn đề đầu tư, quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Nhật Tân tại ngõ 464 Âu Cơ, phường Nhật Tân, Quận Tây Hồ, Hà Nội ngày 29/06/2018. Theo đó, hai bên thỏa thuận cùng hợp tác đầu tư, quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Nhật Tân theo nội dung các văn bản, hồ sơ pháp lý được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Thời gian hợp tác từ ngày Hợp đồng có hiệu lực cho tới hết thời hạn Công ty được quyền quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Nhật Tân (tại ngày 31/12/2019 thời hạn còn lại là 42,5 năm). Thời hạn hợp tác nêu trên sẽ được điều chỉnh theo sự thỏa thuận của hai Bên hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

15. VAY NGẮN HẠN

| | 01/01/2019 | | Trong năm | | 31/12/2019 | |
|--|------------------------|------------------------|-----------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| - Vay ngắn hạn | 187.216.013.073 | 187.216.013.073 | - | 152.488.280.000 | 34.727.733.073 | 34.727.733.073 |
| <i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc dân</i> | <i>152.488.280.000</i> | <i>152.488.280.000</i> | <i>-</i> | <i>152.488.280.000</i> | <i>-</i> | <i>-</i> |
| <i>Công ty Cổ phần Viptour - Togi (1)</i> | <i>34.727.733.073</i> | <i>34.727.733.073</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>34.727.733.073</i> | <i>34.727.733.073</i> |
| | 187.216.013.073 | 187.216.013.073 | - | 152.488.280.000 | 34.727.733.073 | 34.727.733.073 |

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

(1) Hợp đồng vay vốn số 2708/2013/HĐV/VT-OGC ngày 27/08/2013 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Viptour - Togi, số tiền: 22.414.730.000 đồng. Thời hạn vay 6 tháng kể từ ngày chuyển tiền cho vay. Lãi suất 8%/năm. Mục đích vay dùng để bổ sung thêm vốn lưu động. Căn cứ biên bản thỏa thuận về việc cam kết thực hiện nghĩa vụ và thỏa thuận bù trừ nghĩa vụ thanh toán công nợ các bên ngày 05/02/2016 giữa Công ty; Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) và Công ty Cổ phần Viptour - Togi, Công ty sẽ dùng quyền thu hồi khoản tiền thoái vốn từ Dự án Lega Fashion House (Như trình bày tại Thuyết minh số 6(9a)) để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán khoản nợ trên. Đến thời điểm 31/12/2017, Công ty và Công ty Cổ phần Viptour - Togi đã thống nhất thỏa thuận số lãi nhập gốc vay là 12.313.003.073 đồng.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 31/12/2019 | | 01/01/2019 | |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND |
| a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn | | | | |
| - Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương | 158.314.574 | 158.314.574 | 5.377.906.433 | 5.377.906.433 |
| - Công ty TNHH VNT | 1.278.702.061 | 1.278.702.061 | 1.278.702.061 | 1.278.702.061 |
| - Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV | 1.240.670.171 | 1.240.670.171 | 1.640.063.507 | 1.640.063.507 |
| - Chi nhánh Công ty Cổ phần cửa sổ Nhựa Châu Âu tại Đà Nẵng | 2.200.000.001 | 2.200.000.001 | 2.672.432.244 | 2.672.432.244 |
| - Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Bắc Bộ | 32.868.289 | 32.868.289 | 1.207.743.482 | 1.207.743.482 |
| - Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Hà Nội | 4.603.573.871 | 4.603.573.871 | 219.949.200 | 219.949.200 |
| - Phải trả các đối tượng khác | 6.334.945.145 | 6.334.945.145 | 4.975.426.126 | 4.975.426.126 |
| | 15.849.074.112 | 15.849.074.112 | 17.372.223.053 | 17.372.223.053 |

b) Số nợ quá hạn chưa thanh toán

| | | | | |
|---|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương | 158.314.574 | 158.314.574 | 5.377.906.433 | 5.377.906.433 |
| - Công ty TNHH VNT | 1.278.702.061 | 1.278.702.061 | 1.278.702.061 | 1.278.702.061 |
| - Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV | 1.240.670.171 | 1.240.670.171 | 1.640.063.507 | 1.640.063.507 |
| - Chi nhánh Công ty Cổ phần cửa sổ Nhựa Châu Âu tại Đà Nẵng | 2.200.000.001 | 2.200.000.001 | 2.672.432.244 | 2.672.432.244 |
| | 4.877.686.807 | 4.877.686.807 | 10.969.104.245 | 10.969.104.245 |

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| - Công ty TNHH VNT ⁽¹⁾ | 220.000.000.000 | 220.000.000.000 |
| - Khách hàng mua căn hộ trả trước tiền ⁽²⁾ | 18.778.347.886 | 18.890.149.597 |
| - Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông ⁽³⁾ | 13.705.514.600 | 13.705.514.600 |
| - Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương ⁽⁴⁾ | 6.630.600.000 | 6.630.600.000 |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất động sản Trí Nguyễn | 5.000.000.000 | 4.000.000.000 |
| - Công ty Cổ phần Bánh Givral ⁽⁵⁾ | 41.392.400.000 | - |
| - Các khoản người mua trả tiền trước khác | 82.678.584 | 86.678.571 |
| | 305.589.541.070 | 263.312.942.768 |

- (1) Phản ánh khoản nhận ứng trước liên quan đến việc Công ty nhận làm tổng thầu cho Công ty TNHH VNT tại dự án “Khu đô thị số 1 thuộc khu đô thị mới phía Nam thành phố Bắc Giang”. Theo Nghị quyết số 009/2016 ngày 22/03/2016 của Hội đồng Quản trị về việc thông qua chủ trương thanh lý hợp đồng tổng thầu, Công ty đang trong quá trình làm việc với VNT để tiến hành các thủ tục thanh lý hợp đồng này.
- (2) Phản ánh số tiền thanh toán theo tiến độ mua căn hộ tại dự án “Star City Lê Văn Lương” và dự án “VNT 19 Nguyễn Trãi” mà Công ty chưa hoàn thành thủ tục bàn giao căn hộ cho người mua.
- (3) Phản ánh khoản nhận ứng trước từ Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông liên quan đến gói thầu “Lập dự án chuẩn bị đầu tư, thiết kế, cung cấp công nghệ và thi công xây dựng công trình dự án trung tâm hội nghị 800 chỗ, văn phòng làm việc và thương mại Phương Đông” tại Nghệ An được nêu tại Thuyết minh số 11. Gói thầu hiện nay đã hoàn thành nhưng chưa được chủ đầu tư nghiệm thu.
- (4) Phản ánh các khoản nhận ứng trước từ Oceanbank liên quan đến Hợp đồng số 06/2013/HĐTT/OCEAN BANK-OGC về việc xây dựng Tòa nhà Nam Đàn Plaza tại Nghệ An nêu tại Thuyết minh số 11.
- (5) Phản ánh khoản nhận ứng trước từ Công ty Cổ phần Bánh Givral theo Hợp đồng số 2512/HĐTVP/OGC-GIVRAL ngày 25/12/2019 theo đó Công ty cho Công ty Cổ phần Bánh Givral thuê 3000 m² diện tích sàn thương mại từ tầng 2 đến tầng 4 tại tòa nhà VNT TOWER số 19 Nguyễn Trãi, Hà Nội nêu tại Thuyết minh số 23^(a). Đến thời điểm 31/12/2019 thời hạn thuê còn lại là 39,5 năm.

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | Số phải thu đầu năm | Số phải nộp đầu năm | Số phải nộp trong năm | Số đã thực nộp trong năm | Số phải thu cuối năm | Số phải nộp cuối năm |
|------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| - Thuế giá trị gia tăng | - | - | 45.114.803 | 45.114.803 | - | - |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp | 1.086.218.583 | - | - | - | 1.086.218.583 | - |
| - Thuế thu nhập cá nhân | - | 27.700.114 | 1.325.753.143 | 1.165.719.733 | - | 187.733.524 |
| - Các loại thuế khác | - | 1.530.868.840 | 1.280.652.559 | 2.811.521.399 | - | - |
| | 1.086.218.583 | 1.558.568.954 | 2.651.520.505 | 4.022.355.935 | 1.086.218.583 | 187.733.524 |

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

| | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| a) Chi phí phải trả ngắn hạn | | |
| - Chi phí lãi vay | 13.756.040.935 | 10.235.034.664 |
| - Trích trước giá vốn các hợp đồng xây dựng | 4.645.011.027 | 5.289.991.328 |
| - Trích trước tiền lãi do chậm thanh toán | 18.897.722.716 | 18.897.722.716 |
| - Chi phí phải trả khác | 2.864.586.793 | 4.054.464.248 |
| | 40.163.361.471 | 38.477.212.956 |
| b) Chi phí phải trả dài hạn | 37.397.910.222 | 37.397.910.222 |
| - Chi phí lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Quốc Dân | 37.397.910.222 | 37.397.910.222 |
| | 37.397.910.222 | 37.397.910.222 |

20. PHẢI TRẢ KHÁC

| | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| - Phải trả do quá hạn hợp đồng ⁽¹⁾ | 140.262.867.873 | 140.262.867.873 |
| - Phải trả cổ tức | 4.232.450 | 4.232.450 |
| - Công ty TNHH VNT ⁽²⁾ | 72.000.000.000 | 72.000.000.000 |
| - Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực ⁽³⁾ | 69.936.515.970 | 69.936.515.970 |
| - Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương ⁽⁴⁾ | 44.003.583.710 | 45.453.583.710 |
| - Công ty Cổ phần BSC Việt Nam ⁽⁵⁾ | 6.131.655.786 | 6.131.655.786 |
| - Công ty Cổ phần đầu tư Lam Hồng ⁽⁶⁾ | 18.788.834.489 | 18.788.834.489 |
| - Trung tâm Phát triển Quỹ đất TP. Hạ Long ⁽⁷⁾ | 25.472.282.000 | 25.472.282.000 |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác | 8.444.716.889 | 9.452.519.952 |
| | 385.044.689.167 | 387.502.492.230 |
| b) Dài hạn | | |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội ⁽⁸⁾ | 220.500.000.000 | 220.500.000.000 |
| - Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà ⁽⁹⁾ | 23.373.788.160 | 67.773.788.160 |
| - Công ty Cổ phần Giáo dục và Quốc tế Thần Đồng ⁽¹⁰⁾ | 200.000.000.000 | 200.000.000.000 |
| - Công ty TNHH Gió Hát ⁽¹¹⁾ | 70.067.483.056 | 70.067.483.056 |
| - Kinh phí bảo trì Dự án Starcity Lê Văn Lương | - | 13.582.256.200 |
| - Phải trả dài hạn khác | 1.279.437.405 | 1.035.273.074 |
| | 515.220.708.621 | 572.958.800.490 |

⁽¹⁾ Phản ánh khoản tiền phạt do thanh lý hợp đồng trước hạn mà Công ty còn phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Giáo dục và Quốc tế Thần Đồng, Công ty TNHH Gió Hát, Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà, Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội và Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà.

(2) Phản ánh khoản tiền mà một cá nhân đã chuyển cho Công ty để nhận chuyển nhượng 2.700.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (“ORC”) (nay là Công ty Cổ phần Siêu thị Vinmart) thuộc sở hữu của Công ty TNHH VNT (“VNT”) mà VNT đã ủy quyền cho Công ty thực hiện chuyển nhượng theo hợp đồng nguyên tắc giữa các bên ngày 03 tháng 10 năm 2014.

(3) Phản ánh khoản tiền chênh lệch chưa xử lý theo hợp đồng đặt cọc từ Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực (EVNFC) liên quan đến việc nhận chuyển nhượng 20 triệu cổ phiếu của OCH do Công ty nắm giữ. Tổng giá trị khoản đặt cọc ban đầu là 240 tỷ đồng, được đảm bảo bằng 20 triệu cổ phiếu OCH. Đến thời điểm 31/12/2019, EVNFC đã thực hiện giải chấp 20 triệu cổ phiếu OCH với giá trị thị trường tương đương 179,71 tỷ đồng. Ngoài ra, theo thỏa thuận giữa hai bên, Công ty có nghĩa vụ thanh toán bổ sung 9,8 tỷ đồng tiền vi phạm hợp đồng.

Công ty và EVNFC đang làm việc để xác định giá trị chuyển nhượng cổ phiếu theo đúng quy định của hợp đồng.

(4) Phản ánh khoản phải trả Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương do thanh lý hợp đồng cho thuê mặt bằng Starcity Lê Văn Lương và VNT 19 Nguyễn Trãi.

(5) Phản ánh khoản chênh lệch còn phải trả liên quan đến giao dịch chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Trung tâm Văn hóa Thể thao Giải trí Hà Nội (“Starbowl”).

(6) Phản ánh khoản tiền nhận ứng trước của Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng về việc chuyển nhượng quyền tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Phú để triển khai dự án “Khu dân cư Hưng Phú”, số tiền: 18.788.834.489 đồng.

(7) Khoản nhận bồi hoàn chi phí đền bù giải phóng mặt bằng Công ty đã chi trả cho Dự án “Cột đồng hồ”, tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh do UBND Thành Phố Hạ Long thu hồi lại dự án.

(8) Phản ánh khoản tiền nhận góp vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội vào dự án “Đầu tư, xây dựng và kinh doanh tòa nhà hỗn hợp văn phòng và căn hộ” tại khu đất có diện tích khoảng 4.632 m2 đường Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 024/2016/NQ-HĐQT-OGC ngày 01/06/2016 đã được thông qua, Hội đồng Quản trị Công ty chủ trương không đồng ý chấm dứt hợp đồng kinh tế trên theo đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội.

(9) Phản ánh khoản nhận ứng trước từ Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà (“Mạnh Hà”) để nhận toàn bộ quyền tài sản của Công ty tại thỏa thuận đặt cọc về việc nhận chuyển nhượng khu thương mại thuộc dự án SSG Tower tại thành phố Hồ Chí Minh từ Công ty Cổ phần SSG Văn Thánh. Tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng này, Công ty và Mạnh Hà đang làm việc để thanh lý hợp đồng trên, khoản tiền còn lại Công ty nhận được từ Công ty Cổ phần SSG Văn Thánh sẽ được sử dụng để hoàn trả cho Mạnh Hà.

(10) Phản ánh khoản tiền nhận góp vốn của Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng về việc hợp tác đầu tư để cùng thực hiện dự án “Xây dựng công viên hồ điều hòa thuộc khu đô thị Tây Nam Hà Nội”. Như trình bày tại Thuyết minh số 4c⁽¹⁾, Công ty đã sử dụng 7 triệu cổ phần Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) để làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần đồng liên quan đến khoản nhận góp vốn này.

(11) Phản ánh khoản còn phải trả Công ty TNHH Gió Hát (“Gió Hát”) về tiền nhận góp vốn từ công ty này vào dự án “Cột đồng hồ”, tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Trong năm 2014, Công ty và Gió Hát đã thỏa thuận về việc chấm dứt hợp đồng hợp tác đầu tư và phải hoàn trả khoản nhận góp vốn vào dự án này từ Gió Hát. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, hai bên vẫn trong quá trình làm việc để thanh toán toàn bộ nghĩa vụ tài chính liên quan.

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

| | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| - Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê mặt bằng | 7.765.733.232 | 7.765.733.232 |
| | <u>7.765.733.232</u> | <u>7.765.733.232</u> |
| b) Dài hạn | | |
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincomerce (1) | 216.048.812.767 | 221.572.727.827 |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phú Nguyên (2) | 74.540.454.612 | 76.782.272.784 |
| - Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh (3) | 4.830.827.071 | 4.943.609.023 |
| - Các khoản doanh thu cho thuê mặt bằng chưa thực hiện khác | 659.739.564 | - |
| | <u>296.079.834.014</u> | <u>303.298.609.634</u> |

(1) Phản ánh khoản tiền nhận được từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce còn được phản ánh vào doanh thu các năm tới theo hợp đồng cho thuê dài hạn sản phẩm trung tâm thương mại Làng Quốc tế Thăng Long. Số tiền đã nhận trước về cho thuê ban đầu vào năm 2012 là 258.340.000.000 đồng. Đến thời điểm 31/12/2019, thời hạn còn lại là 39,5 năm.

(2) Khoản tiền nhận được từ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phú Nguyên còn được phản ánh vào doanh thu các năm tới theo hợp đồng cho thuê dài hạn sản phẩm Văn phòng và Trung tâm thương mại tại tầng 1 và tầng 2 Khách sạn Ninh Bình Plaza. Số tiền đã nhận trước về cho thuê ban đầu vào năm 2014 là 89.672.727.273 đồng. Thời hạn của Hợp đồng kéo dài đến ngày 07/04/2054.

(3) Phản ánh khoản tiền nhận được từ Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh được phản ánh vào doanh thu các năm tới theo hợp đồng hợp tác đầu tư, quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Nhật Tân. Số tiền đã nhận trước về hợp tác kinh doanh 5.000.000.000 đồng theo thời gian trên Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh (chi tiết tại thuyết minh số 14⁽⁴⁾ của Báo cáo tài chính riêng).

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

| | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Vốn khác của chủ sở hữu | Cổ phiếu quỹ | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận chưa phân phối | Cộng |
|-----------------------------|------------------------------|----------------------------|-----------------|----------------------------------|--------------------------|-----------------------------|------------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Số dư đầu năm trước | 3.000.000.000.000 | 1.286.825.482 | (10.000) | 10.830.443.286 | 99.871.176.744 | (2.766.679.453.639) | 345.308.981.873 |
| Lỗi trong năm trước | - | - | - | - | - | (23.314.187.356) | (23.314.187.356) |
| Số dư cuối năm trước | 3.000.000.000.000 | 1.286.825.482 | (10.000) | 10.830.443.286 | 99.871.176.744 | (2.789.993.640.995) | 321.994.794.517 |
| Số dư đầu năm nay | 3.000.000.000.000 | 1.286.825.482 | (10.000) | 10.830.443.286 | 99.871.176.744 | (2.789.993.640.995) | 321.994.794.517 |
| Lỗi trong năm nay | - | - | - | - | - | (13.946.505.991) | (13.946.505.991) |
| Số dư cuối năm nay | 3.000.000.000.000 | 1.286.825.482 | (10.000) | 10.830.443.286 | 99.871.176.744 | (2.803.940.146.986) | 308.048.288.526 |

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

| | Cuối năm | Tỷ lệ | Đầu năm | Tỷ lệ |
|---|--------------------------|-------------|--------------------------|-------------|
| | VND | % | VND | % |
| Doanh Nghiệp Tư nhân Hà Bảo (*) | 160.000.000.000 | 5,33% | 160.000.000.000 | 5,33% |
| Ông Nguyễn Thành Trung | 150.000.000.000 | 5,00% | 150.000.000.000 | 5,00% |
| Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hà Nội | 360.562.350.000 | 12,02% | 360.562.350.000 | 12,02% |
| Các cổ đông khác | 2.329.437.650.000 | 77,65% | 2.329.437.650.000 | 77,65% |
| | 3.000.000.000.000 | 100% | 3.000.000.000.000 | 100% |

(*) Số lượng 68.779.140 cổ phiếu đứng tên Doanh nghiệp Tư nhân Hà Bảo tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương đã được Cơ quan thi hành án kê biên, xử lý thi hành án theo Quyết định số 41/QĐ-CTHADS ngày 10/8/2018 về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản và Công văn số 3362/CTHADS ngày 13/08/2018 phúc đáp thực hiện việc thi hành bản án của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hà Nội.

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

| | Năm 2019 | Năm 2018 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| | VND | VND |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| - Vốn góp đầu năm | 3.000.000.000.000 | 3.000.000.000.000 |
| - Vốn góp cuối năm | 3.000.000.000.000 | 3.000.000.000.000 |

d) Cổ phiếu

| | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|--|-------------|-------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 300.000.000 | 300.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ | 300.000.000 | 300.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 300.000.000 | 300.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại | 1 | 1 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 1 | 1 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 299.999.999 | 299.999.999 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 299.999.999 | 299.999.999 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: | 10.000 | 10.000 |

e) Các quỹ của Công ty

| | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| - Quỹ đầu tư phát triển | 99.871.176.744 | 99.871.176.744 |
| - Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 10.830.443.286 | 10.830.443.286 |
| | 110.701.620.030 | 110.701.620.030 |

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty có các hợp đồng cho thuê với các đối tác tại Tòa nhà 25 Tân Mai, Quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội. Diện tích cho thuê 491,8 m², thời gian thuê từ 01/08/2017 đến 31/07/2023, tổng số tiền cho thuê 1 tháng là 35.000.000 đồng/tháng (đã bao gồm thuế GTGT);

Tại ngày 31/12/2019, Công ty có các hợp đồng cho thuê với các đối tác tại Tòa nhà VNT 19 Nguyễn Trãi, Quận Đống Đa, TP. Hà Nội. Diện tích cho thuê 1.327,8 m², thời gian thuê đến 31/07/2023, số tiền cho thuê 1 tháng là 179.892.810 đồng/tháng (đã bao gồm thuế GTGT);

Theo hợp đồng số 2512/HĐTVP/OGC-GIVRAL ngày 25/12/2019 ký với Công ty Cổ phần Bánh Givral ("Givral"), từ ngày 25/12/2019, Công ty sẽ cho Givral thuê lại toàn bộ diện tích 3000 m² sàn thương mại từ tầng 2 đến tầng 4 tòa nhà VNT TOWER với thời hạn thuê cho đến khi kết thúc thời hạn của dự án (tháng 7 năm 2059). Từ 01/01/2020, toàn bộ các hợp đồng cho thuê mặt bằng ký với các đối tác hiện tại sẽ được chuyển giao cho Givral.

Các hợp đồng cho thuê khác: Xem chi tiết tại thuyết minh số 21⁽¹⁾ và 21⁽²⁾.

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty có hợp đồng thuê mặt bằng với Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội toàn bộ 02 khu thương mại có diện tích lần lượt là 8.124,08 m² và 211,4 m² tại phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Đến thời điểm 31/12/2019, thời hạn thuê còn lại lần lượt đối với 02 khu trung tâm thương mại trên là 40,5 năm và 40 năm.

Công ty có hợp đồng thuê diện tích mặt bằng với Công ty Cổ phần Ninh Bình Plaza về việc cho thuê tầng 1 (diện tích 1.906 m²) và tầng 2 (diện tích 800 m²) Khách sạn Ninh Bình Plaza tại Thành phố Ninh Bình. Đến thời điểm 31/12/2019 thời hạn thuê còn lại là 34,2 năm.

Công ty có hợp đồng thuê sàn thương mại với Công ty TNHH VNT về việc cho thuê toàn bộ diện tích sàn dùng làm trung tâm thương mại từ tầng 2 đến tầng 4 tòa nhà VNT TOWER tại số 19, Nguyễn Trãi, phường Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội. Tổng diện tích sàn thương mại là 3.000 m². Đến thời điểm 31/12/2019 thời hạn thuê còn lại là 39,5 năm.

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

| | Năm 2019 | Năm 2018 |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Doanh thu bán hàng | 1.989.508.450 | - |
| Doanh thu cho thuê mặt bằng | 10.790.759.751 | 11.088.214.440 |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 5.953.974.689 | 88.237.183.136 |
| Doanh thu của công trình xây lắp | 7.313.279.700 | 12.401.015 |
| | 26.047.522.590 | 99.337.798.591 |

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Năm 2019 | Năm 2018 |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Giá vốn hàng hóa đã bán | 1.966.345.000 | - |
| Giá vốn cho thuê mặt bằng | 7.291.455.508 | 7.202.540.844 |
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản | 4.020.708.523 | 82.561.377.421 |
| Giá vốn hợp đồng xây lắp | 6.810.506.635 | - |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | - | 32.139.900 |
| | 20.089.015.666 | 89.796.058.165 |

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Năm 2019 | Năm 2018 |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 2.156.799.511 | 4.506.218.469 |
| Lãi bán các khoản đầu tư | 26.594.375.400 | 38.938.368.643 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 1.287.000.000 | 98.410.000 |
| | 30.038.174.911 | 43.542.997.112 |

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Năm 2019 | Năm 2018 |
|--|-----------------------|-------------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền vay | 3.521.006.271 | 3.521.006.270 |
| Trích lập/Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư | 50.934.888.155 | (17.233.093.556) |
| Chi phí tài chính khác | 18.931.376 | 1.924.992.512 |
| | 54.474.825.802 | (11.787.094.774) |

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG

| | Năm 2019 | Năm 2018 |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nhân công | 689.522.200 | 907.009.664 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 20.818.196 | 35.780.876 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 9.597.486 | 3.802.231 |
| Chi phí khác bằng tiền | 103.684.660 | 37.696.497 |
| | 823.622.542 | 984.289.268 |

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Năm 2019 | Năm 2018 |
|----------------------------------|------------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nhân công | 11.190.599.530 | 12.369.349.800 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 294.791.256 | 391.218.725 |
| Chi phí /Hoàn nhập dự phòng | (24.100.387.459) | 67.652.142.646 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 6.246.013.907 | 5.740.610.766 |
| Chi phí khác bằng tiền | 4.936.970.162 | 1.288.332.044 |
| | (1.432.012.604) | 87.441.653.981 |

30. THU NHẬP KHÁC

| | Năm 2019 | Năm 2018 |
|--|----------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định | 35.849.311 | 275.000.000 |
| Tiền chậm nộp thu được từ các hợp đồng phát sinh với OCH | 3.969.475.493 | - |
| Thu nhập khác | - | 140.446.911 |
| | 4.005.324.804 | 415.446.911 |

31. CHI PHÍ KHÁC

| | Năm 2019 | Năm 2018 |
|-------------------|-------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Các khoản bị phạt | - | 138.340.421 |
| Chi phí khác | 82.076.890 | 6.200.000 |
| | 82.076.890 | 144.540.421 |

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Năm 2019 | Năm 2018 |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính | | |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN | (10.509.942.553) | (10.531.827.479) |
| Các khoản điều chỉnh tăng | 338.197.892.365 | 23.105.456.479 |
| - Chi phí không được trừ | 122.850.835 | 23.105.456.479 |
| - Thù lao HĐQT và BKS | 3.479.666.700 | - |
| - Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính theo báo cáo tài chính riêng của OCH | 334.595.374.830 | - |
| Các khoản điều chỉnh giảm | (1.304.344.317.515) | (13.299.410.984) |
| - Chuyển lỗ từ các năm trước | - | (13.299.410.984) |
| - Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi | (1.304.344.317.515) | - |
| Thu nhập chịu thuế TNDN | (976.656.367.703) | (725.781.984) |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%) | - | - |
| Thuế TNDN phải nộp đầu năm | (1.086.218.583) | (1.086.218.583) |
| Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh chính | (1.086.218.583) | (1.086.218.583) |

Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản

| | | |
|---|-----------------|------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản | (3.436.563.438) | (12.782.359.877) |
| Thu nhập chịu thuế TNDN | (3.436.563.438) | (12.782.359.877) |

Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản

| | |
|---|---|
| - | - |
|---|---|

Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm

| | |
|------------------------|------------------------|
| (1.086.218.583) | (1.086.218.583) |
|------------------------|------------------------|

33. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

| | Năm 2019 | Năm 2018 |
|----------------------------------|----------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nhân công | 11.880.121.730 | 13.276.359.464 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 315.609.452 | 426.999.601 |
| Chi phí dự phòng | (24.100.387.459) | 67.652.142.646 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 13.420.888.886 | 83.518.370.218 |
| Chi phí khác bằng tiền | 4.943.274.306 | 1.293.888.641 |
| | 6.459.506.915 | 166.167.760.570 |

34. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

| | Giá trị sổ kế toán | | | |
|------------------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|
| | 31/12/2019 | | 01/01/2019 | |
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Tài sản tài chính | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 21.783.603.778 | - | 72.978.975.246 | - |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 970.069.232.574 | (852.537.067.927) | 980.243.182.345 | (852.316.570.221) |
| Các khoản cho vay | 1.244.284.169.169 | (1.133.124.874.128) | 1.349.113.804.339 | (1.156.113.179.103) |
| Đầu tư ngắn hạn | 53.998.425.000 | (43.367.220.000) | 53.998.425.000 | (44.880.030.000) |
| | 2.290.135.430.521 | (2.029.029.162.055) | 2.456.334.386.930 | (2.053.309.779.324) |

Nợ phải trả tài chính

| | Giá trị sổ kế toán | |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
| | VND | VND |
| Vay và nợ | 34.727.733.073 | 187.216.013.073 |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 916.114.471.900 | 977.833.515.773 |
| Chi phí phải trả | 77.561.271.693 | 75.875.123.178 |
| | 1.028.403.476.666 | 1.240.924.652.024 |

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 năm 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 Tổng 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. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

| | Từ 1 năm trở xuống | Trên 1 năm đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng |
|----------------------------|-----------------------|-------------------------|------------|-----------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Tại ngày 31/12/2019 | | | | |
| Đầu tư ngắn hạn | 10.631.205.000 | - | - | 10.631.205.000 |
| | 10.631.205.000 | - | - | 10.631.205.000 |
| Tại ngày 01/01/2019 | | | | |
| Đầu tư ngắn hạn | 9.118.395.000 | - | - | 9.118.395.000 |
| | 9.118.395.000 | - | - | 9.118.395.000 |

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 đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng |
|------------------------------------|------------------------|----------------------|------------|------------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Tại ngày 31/12/2019 | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 21.783.603.778 | - | - | 21.783.603.778 |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 117.532.164.647 | - | - | 117.532.164.647 |
| Các khoản cho vay | 111.159.295.041 | - | - | 111.159.295.041 |
| | 250.475.063.466 | - | - | 250.475.063.466 |
| Tại ngày 01/01/2019 | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 72.978.975.246 | - | - | 72.978.975.246 |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 127.926.612.124 | - | - | 127.926.612.124 |
| Các khoản cho vay | 193.000.625.236 | - | - | 193.000.625.236 |
| | 393.906.212.606 | - | - | 393.906.212.606 |

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 đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|------------|--------------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Tại ngày 31/12/2019 | | | | |
| Vay và nợ | 34.727.733.073 | - | - | 34.727.733.073 |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 400.893.763.279 | 515.220.708.621 | - | 916.114.471.900 |
| Chi phí phải trả | 40.163.361.471 | - | - | 40.163.361.471 |
| | 475.784.857.823 | 515.220.708.621 | - | 991.005.566.444 |
| Tại ngày 01/01/2019 | | | | |
| Vay và nợ | 187.216.013.073 | - | - | 187.216.013.073 |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 404.874.715.283 | 572.958.800.490 | - | 977.833.515.773 |
| Chi phí phải trả | 38.477.212.956 | - | - | 38.477.212.956 |
| | 630.567.941.312 | 572.958.800.490 | - | 1.203.526.741.802 |

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.

35. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ RIÊNG

| | Năm 2019 | Năm 2018 |
|---|-----------------|-----------------|
| | VND | VND |
| Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm | | |
| Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường; | 152.488.280.000 | 292.500.000.000 |

36. THÔNG TIN KHÁC

a. Thông tin liên quan đến vụ kiện của Doanh nghiệp tư nhân Hà Bảo (cổ đông của Công ty) về việc yêu cầu Công ty hủy một số điều của Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 002/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/08/2018.

- Theo các điều 9, 10, 11, 12, 13, 14 của Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2018 số 002/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/08/2018, Công ty đã thông qua phương án thay đổi thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát như sau:

- + Miễn nhiệm tư cách Thành viên Hội đồng Quản trị đối với Ông Hà Trọng Nam;
- + Tờ trình v.v xin ý kiến cổ động về việc tăng số lượng thành viên độc lập HĐQT nhiệm kỳ 2014-2019;
- + Tờ trình v.v bầu thêm 01 (một) thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2014-2019;
- + Thông qua danh sách trúng cử thành viên độc lập Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2014-2019: Ông Nguyễn Giang Nam;
- + Thông qua danh sách trúng cử thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2014-2019: Ông Nguyễn Thành Trung;
- + Thông qua danh sách trúng cử Kiểm soát viên nhiệm kỳ 2014-2019: Ông Nguyễn Thanh Tùng.

- Tuy nhiên, Doanh nghiệp Tư nhân Hà Bảo (Cổ đông của Công ty) đã có đơn khởi kiện và yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời buộc Công ty tạm dừng thực hiện Nghị quyết trên gửi tới Tòa án Nhân dân Quận Ba Đình. Theo đó, Tòa án Nhân dân Quận Ba Đình đã ra quyết định số 146/2018/QĐ-BPKCTT ngày 18/10/2018 về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời buộc dừng thực hiện các điều trên của Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2018.

- Ngày 03/04/2019, Tòa án Nhân dân Quận Ba Đình đã ra quyết định số 01/2019/QĐST-KĐTM hủy Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 002/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/08/2018 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương và tiếp tục duy trì Quyết định các biện pháp khẩn cấp tạm thời số 146/2018/QĐ-BPKCTT ngày 18/10/2018.

- Ngày 10/05/2019, Tòa án Nhân dân Thành phố Hà Nội đã ra Quyết định số 138/2019/QĐ-BPKCTT hủy bỏ các biện pháp khẩn cấp tạm thời trong Quyết định số 146/2018/QĐ-BPKCTT ngày 18/10/2018 của Tòa án Nhân dân Quận Ba Đình;

- Ngày 14/06/2019, Tòa án Nhân dân Thành phố Hà Nội đã ra Quyết định số 61/2019/QĐ-KDTM hủy bỏ Quyết định số 01/2019/QĐST-KDTM ngày 03/04/2019 của Tòa án Nhân dân Quận Ba Đình và đình chỉ giải quyết đơn yêu cầu của Doanh nghiệp Tư nhân Hà Bảo đối với việc hủy Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 002/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/08/2018 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương;

- Ngày 24/06/2019, Chi cục Thi hành án Dân sự Quận Ba Đình đã ban hành quyết định số 61/QĐ-CCTHADS đình chỉ các biện pháp khẩn cấp tạm thời trong Quyết định số 146/2018/QĐ-BPKCTT ngày 18/10/2018 của Tòa án Nhân dân Quận Ba Đình. Quyết định trên đã có hiệu lực kể từ ngày ban hành

b. Thông tin liên quan đến vụ kiện của Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực ("EVNFC") về việc đòi bồi thường theo Hợp đồng đặt cọc số 01/2014/HĐĐC/OGC-EVNFC ký ngày 12/06/2014.

- Ngày 12/06/2014, Công ty và EVNFC đã ký Hợp đồng đặt cọc số 01/2014/HĐĐC/OGC-EVNFC về việc đặt cọc để đảm bảo cho việc Công ty chuyển nhượng cổ phiếu OCH cho EVNFC với các điều khoản chính như sau:

- + Số lượng cổ phiếu OCH được chuyển nhượng là 20.000.000 cổ phiếu, giá trị chuyển nhượng là 300 tỷ đồng. Thời hạn chuyển nhượng chậm nhất là ngày 15/12/2014. Trong thời gian chờ chuyển nhượng, hai bên sẽ phòng tỏa số cổ phiếu trên.
- + Để đảm bảo việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng, EVNFC đồng ý đặt cọc cho Công ty số tiền 240 tỷ đồng, tương đương 80% giá trị chuyển nhượng. Thời hạn đặt cọc là 06 tháng từ ngày ký hợp đồng.

+ Kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực, Công ty ủy quyền cho EVNFC toàn quyền chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp toàn bộ cổ phiếu OCH cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào. EVNFC có toàn quyền theo Hợp đồng ủy quyền ngay khi Công ty từ chối ký hợp đồng chuyển nhượng hoặc chấm dứt hợp đồng mà không thực hiện việc hoàn trả cọc và khoản tiền phạt theo quy định tại hợp đồng mà không cần sự đồng ý của Công ty.

- Ngày 11/04/2019, Công ty nhận được thông báo số 04.11/TB-AH.19 từ Công ty Luật TNHH An Hòa - đại diện pháp lý cho EVNFC về việc khởi kiện Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương tại Tòa án Nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội để yêu cầu Công ty thực hiện các nghĩa vụ sau:

+ Thanh toán khoản tiền phạt 9,8 tỷ đồng theo điểm a khoản 2 Điều 5 Hợp đồng đặt cọc số 01/2014/HĐĐC/OGC-EVNFC.

+ Hoàn trả khoản tiền cọc còn thiếu sau khi đã xử lý tài sản cầm cố là 60.136.548.970 đồng.

+ Thanh toán khoản tiền phạt do chậm thanh toán theo khoản 2 Điều 5 Hợp đồng đặt cọc tạm tính đến thời điểm ngày 27/03/2019 là 41.883.362.924 đồng. Ngoài ra Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương còn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh từ ngày 28/03/2019 đến khi trả dứt nợ theo lãi suất các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc.

+ Thanh toán khoản phí chuyển nhượng 19.950.000 cổ phiếu OCH do EVNFC ứng trước thanh toán cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương là 179.550.000 đồng.

- Ngày 02/05/2019, Tòa án Nhân dân Quận Ba Đình - Thành phố Hà Nội phát hành thông báo số 09/2019/TB-TLVA về việc thụ lý vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm giữa Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương.

- Ngày 03/09/2019 Công ty đã có đơn phản tố gửi Tòa án Nhân dân Quận Ba Đình - Thành phố Hà Nội, theo đó phản tố Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực với các nội dung sau:

+ Phản tố EVNFC đã vi phạm thỏa thuận trong việc lựa chọn phương pháp xử lý tài sản cầm cố và không lựa thời điểm xử lý tài sản cầm cố tại thời điểm có thể xử lý với giá trị cao nhất. Theo đó EVNFC đã không thực hiện theo xử lý tài sản cầm cố theo quy định hiện hành mà lựa chọn hình thức nhận chính tài sản cầm cố đó. Tại thời điểm được phía Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương chấp thuận, EVNFC đã không thực hiện bán cổ phiếu cầm cố để thu hồi khoản đặt cọc, dẫn đến thiệt hại cho cả hai bên.

+ Yêu cầu EVNFC hoàn trả lại cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương 10.243.902 cổ phiếu trong tổng số 20.000.000 cổ phiếu OCH được cầm cố, là số cổ phiếu còn lại nếu EVNFC bán cổ phiếu OCH tại thời điểm được Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương chấp thuận (thời điểm được xác định là ngày 18/05/2015 - cổ phiếu OCH có giá 26.000 đồng/cổ phiếu) để thu hồi khoản đặt cọc 240 tỷ đồng.

- Ngày 08/10/2019, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương gửi Đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu tới Tòa án Nhân dân Quận Ba Đình - Thành phố Hà Nội, yêu cầu hủy các nội dung khởi kiện của EVNFC do hết thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Luật Thương mại 2005.

- Ngày 08/01/2020, tại Tòa án Nhân dân Quận Ba Đình - Thành phố Hà Nội, đại diện của EVNFC và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương đã có buổi họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tuy nhiên, hai bên chưa tìm được tiếng nói chung và yêu cầu Tòa án Nhân dân Quận Ba Đình - Thành phố Hà Nội tiếp tục thụ lý giải quyết vụ kiện theo quy định của pháp luật.

Tại ngày 31/12/2019, Công ty chưa ghi nhận nghĩa vụ phải trả với tổng số tiền 111.999.461.894 đồng theo yêu cầu khởi kiện của EVNFC.

c. Thông tin liên quan đến vụ kiện về tranh chấp hợp đồng thuê văn phòng giữa Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương ("Oceanbank") và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương.

- Ngày 27/01/2014, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương ("OGC") và Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương ("Oceanbank") đã ký kết các hợp đồng thuê mặt bằng, bao gồm:

+ Hợp đồng số 1301/HĐT-SCLVL/OGC-OJB theo đó OGC cho Oceanbank thuê mặt bằng với diện tích 419 m² tại tòa nhà Starcity Lê Văn Lương với thời hạn thuê từ 14/01/2014 đến hết ngày 14/07/2060 với tổng giá trị hợp đồng là 50.280.055.308 đồng. Tiền thuê được trả một lần cho toàn bộ thời gian thuê ngay sau khi hai bên ký hợp đồng thuê.

+ Hợp đồng số 2701/HĐT-VNT.NT/OGC-OJB theo đó OGC cho Oceanbank thuê mặt bằng với diện tích 816 m² tại tòa nhà VNT Tower với thời hạn thuê từ 07/02/2014 đến hết ngày 06/07/2050 với tổng giá trị hợp đồng là 57.119.836.800 đồng. Tiền thuê được trả một lần cho toàn bộ thời gian thuê ngay sau khi hai bên ký hợp đồng thuê.

- Căn cứ vào các hợp đồng trên, ngày 27/01/2014, Oceanbank đã thực hiện chuyển tiền thanh toán tiền thuê cho OGC với tổng số tiền chuyển là 107.339.892.108 đồng.

- Tuy nhiên, do phía nhà thầu xây dựng hai dự án gặp khó khăn trong việc hoàn thiện mặt bằng dẫn đến việc bàn giao không đúng tiến độ cam kết trong hợp đồng. Vì vậy ngày 15/05/2014, OGC đã gửi văn bản số 166A/2014/CV-TGD cho Oceanbank đề nghị chấm dứt hợp đồng trước thời hạn và sẽ hoàn trả cho Oceanbank số tiền đã nhận.

- Ngày 28/06/2014, OGC và Oceanbank đã ký biên bản thanh lý hợp đồng cho 02 hợp đồng trên. Căn cứ vào đó, tính thời điểm 23/07/2019, OGC đã thanh toán cho Oceanbank tổng số tiền 63.396.308.398 đồng, nợ gốc còn lại là 44.003.583.710 đồng.

- Ngày 18/04/2018, Oceanbank đã gửi đơn kiện OGC đến Tòa án Nhân dân Quận Ba Đình - Thành phố Hà Nội với các nội dung sau:

+ Yêu cầu OGC hoàn trả số nợ gốc tiền thuê văn phòng cho Oceanbank tính hết ngày 17/10/2019 là 44.003.583.710 đồng;

+ Yêu cầu OGC thanh toán tiền lãi chậm trả với lãi suất 9%/năm tính từ ngày thanh lý hợp đồng là ngày 28/06/2014 đến thời điểm OGC thanh toán hết nghĩa vụ. Lãi chậm trả ước tính đến ngày 18/04/2018 là 27.577.256.242 đồng.

- Tòa án Nhân dân Quận Ba Đình đã ra quyết định thụ lý số 22/2018/TLST-KDTM ngày 08/06/2018 vụ án kinh doanh thương mại về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê văn phòng" giữa OGC và Oceanbank. Vụ án được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai ngày 17 và 21/09/2019 tại Trụ sở Tòa án Nhân dân Quận Ba Đình - Thành phố Hà Nội.

- Ngày 25/10/2019, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương nhận được bản án sơ thẩm số 31/2019/KDTM-ST của Tòa án Nhân dân Quận Ba Đình - Thành phố Hà Nội về việc tranh chấp hợp đồng thuê văn phòng giữa Ngân hàng Thương mại MTV Đại Dương và Công ty, theo đó:

+ Công ty phải thanh toán cho Oceanbank số tiền hoàn trả tiền thuê văn phòng theo 02 hợp đồng thuê và biên bản thanh lý hợp đồng thuê văn phòng là 44.003.583.710 đồng.

+ Công ty phải chịu tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 152.003.000 đồng.

+ Tuyên bố yêu cầu thanh toán tiền lãi chậm trả với số tiền 27.577.256.242 đồng của Oceanbank đối với OGC là không có căn cứ để chấp nhận.

- Bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực, phía nguyên đơn đang thực hiện kháng cáo. Hiện tại, Tòa án Nhân dân Thành phố Hà Nội đang thụ lý giải quyết theo trình tự Phúc thẩm.

d. Thông tin liên quan đến việc thoái vốn tại các đơn vị thành viên theo Nghị quyết số 008/2019/NK19-24/NQ-HĐQT-OGC của Hội đồng quản trị Công ty ngày 16/09/2019.

- Ngày 16/09/2019, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương công bố nghị quyết số 008/2019/NK19-24/NQ-HĐQT-OGC với các nội dung chính bao gồm:

+ Thông qua chủ trương thoái toàn bộ vốn đầu tư của Công ty tại Công ty Cổ phần Fafilm Việt Nam;

+ Thông qua chủ trương thoái toàn bộ vốn đầu tư của Công ty tại Công ty Cổ phần BOT Hà Nội - Bắc Giang;

+ Thông qua chủ trương tiếp tục thoái toàn bộ vốn đầu tư của Công ty tại Công ty Cổ phần PVR Hà Nội;

e. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có khoản cam kết đầu tư như sau:

- Công ty cam kết góp vốn thành lập Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam với vốn điều lệ là 115.000.000.000 đồng. Trong đó, Công ty dự kiến góp 112.700.000.000 đồng, tương đương 98,7% vốn điều lệ của công ty này. Tính đến thời điểm 31/12/2019, Công ty đã góp vốn với số tiền 45.000.000 đồng.

f. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có các khoản tài sản và nợ tiềm tàng:

- Theo biên bản làm việc giữa Công ty và Công ty TNHH Gió Hát về việc thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư số 43/2013/HTĐT/OGC-GH ngày 14/10/2014, 02 bên thống nhất Công ty sẽ chịu phạt vi phạm bồi thường thiệt hại cho Công ty TNHH Gió Hát nhưng chưa thống nhất mức phạt cụ thể. Công ty đã tạm ghi nhận khoản phạt trong năm 2014 (trình bày tại Thuyết minh 20⁽¹⁾). Đến thời điểm hiện tại, giữa 02 bên vẫn chưa thống nhất được mức phạt bồi thường cụ thể. Công ty đang trong quá trình đánh giá liệu có hay không các nghĩa vụ tiềm tàng phát sinh từ thỏa thuận phạt này trong tương lai bao gồm cả số tiền ước tính như trên.
- Công ty đang ghi giảm khoản công nợ với Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực tương ứng số lượng cổ phiếu bị giải chấp 20 triệu cổ phiếu OCH với số tiền được giải chấp là 179,71 tỷ đồng theo giá thị trường tại thời điểm giải chấp. Giá trị khoản công nợ này có thể thay đổi và có thể phát sinh thêm các khoản thu nhập cho Công ty khi 02 bên thống nhất được giá trị của hợp đồng chuyển nhượng cổ phiếu như trình bày tại Thuyết minh 20⁽³⁾.

37. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng này.

38. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

| | Hoạt động thương mại, dịch vụ | Hoạt động xây lắp | Hoạt động kinh doanh BĐS | Tổng cộng toàn doanh nghiệp |
|--|----------------------------------|----------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài | 12.780.268.201 | 7.313.279.700 | 5.953.974.689 | 26.047.522.590 |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | (14.976.844.293) | 271.527.195 | (3.436.563.438) | (18.141.880.535) |
| Tổng chi phí mua tài sản cố định | 3.180.059.308 | - | - | 3.180.059.308 |
| Tài sản bộ phận | 113.821.539.929 | 1.485.804.915 | 1.508.311.264.708 | 1.623.618.609.552 |
| Tài sản không phân bổ | | | | 322.472.482.954 |
| Tổng tài sản | 113.821.539.929 | 1.485.804.915 | 1.508.311.264.708 | 1.946.091.092.506 |
| Nợ phải trả của các bộ phận | 15.931.752.696 | 4.645.011.027 | 1.148.765.982.948 | 1.169.342.746.671 |
| Nợ phải trả không phân bổ | | | | 468.700.057.309 |
| Tổng nợ phải trả | 15.931.752.696 | 4.645.011.027 | 1.148.765.982.948 | 1.638.042.803.980 |

Theo khu vực địa lý:

Hoạt động kinh doanh 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.

39. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Một số chỉ tiêu đã được trình bày lại cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay.

| | Mã số | Đã trình bày trên báo cáo năm | |
|-------------------------------------|-------|-------------------------------|---------------------|
| | | Trình bày lại VND | trước VND |
| Bảng cân đối kế toán | | | |
| - Chi phí phải trả ngắn hạn | 335 | 38.477.212.956 | 33.719.946.619 |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | (2.789.993.640.995) | (2.785.236.374.658) |

Điều chỉnh ghi nhận bổ sung chi phí xây lắp công trình VNT Tower Nguyễn Trãi giai đoạn 2012 - 2015 theo kết quả quyết toán với nhà thầu Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Hà Nội ngày 31/12/2019.

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2020

Người lập biểu biểu

Phạm Tiến Thành

Kế toán trưởng

Vũ Xuân Dương

Tổng giám đốc

Lò Hồng Hiệp