

CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

Số: 013/2020/CBTT-OGC

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2021

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

**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 2020.*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 31/3/2021 tại đường dẫn: <http://oceangroup.vn/quan-he-co-dong/cong-bo-thong-tin/cong-bo-bao-cao-tai-chinh-kiem-toan-2020>.

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

Tổng Giám đốc

Lò Hồng Hiệp

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo Tài chính năm 2020 đã được kiểm toán.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo Kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	06 - 70
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 09
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 70

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 hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

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 Địa chỉ: 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
Ông: Nguyễn Thành Trung	Phó chủ tịch
Bà: Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên
Bà: Nguyễn Mai Phương	Thành viên
Ông: Bùi Anh Sang	Thành viên

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	
Bà: Nguyễn Thị Dung	Phó Tổng Giám đốc	
Ông: Nguyễn Quang Thành	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 03 tháng 01 năm 2020 Miễn nhiệm ngày 01 tháng 08 năm 2020)
Ông: Nguyễn Giang Nam	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 01 tháng 08 năm 2020)

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà: Nguyễn Hương Nga	Trưởng ban
Ông: Nguyễn Thanh Tùng	Thành viên
Bà: Bùi Diệu Út Hương	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2020, 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 hợp nhất.

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 2021

Thông qua phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất



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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương được lập ngày 30 tháng 03 năm 2021, từ trang 06 đến trang 69, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 "Phải thu ngắn hạn khác", "Trả trước cho người bán ngắn hạn", "Trả trước cho người bán dài hạn" và "Tài sản thiếu chờ xử lý" với số tiền nợ gốc sau khi 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(11), 6(12), 8(i), 8(1), 8(2a), 8(2b), 8(3), 8(4), 8(6), 8(8), 8(9), 8(11), 8(12), 8(14), 8(15), 8(17), 8(18), 8(19), 8(20) và 9 của Báo cáo tài chính hợp nhất là 194,03 tỷ đồng (tại ngày 01/01/2020 là: 188,59 tỷ đồng), số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2020 là 3.531,46 tỷ đồng (tại ngày 01 tháng 01 năm 2020 là: 3.646,90 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.

- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 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 4d(2), 4d(3), 4d(4), 4d(5), 4d(6), 4d(7), 4d(8), 7(1), 7(2), 8(5) và Thuyết minh số 8(16) phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất. Sau khi trích lập dự phòng, giá trị khoản hỗ trợ vốn, chi phí sử dụng vốn và các khoản đầu tư khác là 214,33 tỷ đồng (số liệu này tại ngày 01/01/2020 là: 316,17 tỷ đồng), số dư gốc hỗ trợ vốn, khoản đầu tư và chi phí sử dụng vốn là 1.647,71 tỷ đồng (số liệu này tại ngày 01/01/2020 là 1.743,86 tỷ đồng). Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán và không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về giá trị có thể thu hồi của các khoản này, cũng như không thể 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.

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 hợp nhất 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 31/12/2020, 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 hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

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

- Như Công ty trình bày tại Thuyết minh số 1 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất số lỗ lũy kế của Công ty đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 2.661,54 tỷ đồng (tại ngày 01 tháng 01 năm 2020 lỗ lũy kế là 2.849,94 tỷ đồng) (chưa bao gồm ảnh hưởng của các vấn đề ngoại trừ nêu trên). Những yếu tố này, cùng các vấn đề ngoại trừ nêu trên và các vấn đề 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 31/12/2020 chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể có phát sinh từ sự kiện này.
- Như Công ty trình bày tại Thuyết minh số 43 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty con của Công ty là Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH (“OCH”) nhận được công văn số 500/CSKT-P9 ngày 26/01/2021 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Bộ Công an (C03) về việc “tạm dừng mọi biến động (giao dịch chuyển nhượng mua, bán, cho tặng, cầm cố, thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất...) đối với thửa đất số L45-1, khu công nghiệp Quang Minh, thị trấn Quang Minh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội”. Tuy nhiên vào ngày 31/12/2020 Công ty OCH đã hoàn thành việc chuyển nhượng lô đất này, bàn giao và ghi doanh thu, chi phí (chi tiết tại TM số 15) cho đối tác. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty OCH vẫn đang làm việc với C03 để giải quyết vấn đề này.
- Ngoài 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.

Các vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến kiểm toán ngoại trừ nêu trên của chúng tôi.



Cát Thị Hà

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

số: 0725-2018-002-1

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2021

Nguyễn Đức Trọng

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

số: 4062-2018-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.839.072.082.217	1.795.856.631.603
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	288.488.166.924	223.627.136.409
111	1. Tiền		116.771.422.551	132.671.798.360
112	2. Các khoản tương đương tiền		171.716.744.373	90.955.341.049
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	268.814.834.615	215.075.298.200
121	1. Chứng khoán kinh doanh		101.315.014.659	53.998.597.559
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(42.863.029.359)	(43.367.299.359)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		210.362.849.315	204.444.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		982.339.045.193	1.030.219.746.974
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	149.614.498.610	155.221.684.399
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	567.193.448.947	503.721.305.828
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	1.413.884.169.169	1.442.484.169.169
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	2.739.990.454.469	2.970.820.527.057
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(3.895.843.181.943)	(4.049.528.246.955)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý	09	7.499.655.941	7.500.306.576
140	IV. Hàng tồn kho	11	277.464.050.454	294.829.940.872
141	1. Hàng tồn kho		282.318.418.016	299.684.308.434
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(4.854.367.562)	(4.854.367.562)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		21.965.985.031	32.104.507.047
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	16	2.423.872.234	8.694.049.026
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		8.029.664.907	11.320.529.756
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	11.512.447.890	12.089.928.265
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.921.271.288.549	2.461.120.445.989
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		382.426.670.596	382.662.170.596
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	06	906.052.153.234	906.052.163.234
216	2. Phải thu dài hạn khác	08	8.030.727.487	8.266.227.487
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(531.656.220.125)	(531.656.220.125)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
220	II. Tài sản cố định		760.550.082.515	1.167.022.867.204
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	698.247.884.781	1.102.636.692.828
222	- Nguyên giá		1.018.235.017.707	1.660.440.808.972
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(319.987.132.926)	(557.804.116.144)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	62.302.197.734	64.386.174.376
228	- Nguyên giá		73.226.571.231	75.613.326.730
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(10.924.373.497)	(11.227.152.354)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	-	42.964.183.625
231	- Nguyên giá		-	50.952.499.193
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		-	(7.988.315.568)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		212.060.440.570	211.626.024.387
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	212.060.440.570	211.626.024.387
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	150.655.201.840	214.571.025.240
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		133.797.746.317	129.083.888.950
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		63.853.700.000	121.046.900.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(46.996.244.477)	(35.559.763.710)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		415.578.893.028	442.274.174.937
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	361.768.751.901	365.189.022.837
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	37	250.067.086	215.792.339
269	3. Lợi thế thương mại	17	53.560.074.041	76.869.359.761
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.760.343.370.766	4.256.977.077.591

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN		31/12/2020	01/01/2020
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.525.447.088.646	3.503.068.696.033
310	I. Nợ ngắn hạn		1.290.182.099.659	2.188.035.174.785
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	40.601.751.029	58.522.790.437
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	267.075.418.467	286.388.329.267
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	187.805.826.564	181.813.945.792
314	4. Phải trả người lao động		9.504.265.675	16.132.619.291
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	188.754.835.947	190.055.194.729
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	10.967.416.631	10.975.581.330
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	575.663.375.154	894.592.052.225
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	18	-	543.719.935.395
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		3.712.500	-
322	10. Quỹ khen thưởng phúc lợi		9.805.497.692	5.834.726.319
330	II. Nợ dài hạn		1.235.264.988.987	1.315.033.521.248
331	1. Phải trả người bán dài hạn	19	3.922.928.954	3.922.928.954
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	22	-	37.397.910.222
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	287.428.797.316	296.079.834.014
337	4. Phải trả dài hạn khác	23	727.422.168.274	730.418.889.411
338	5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	18	153.301.588.029	160.031.166.911
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	37	63.189.506.414	87.182.791.736

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN		31/12/2020	01/01/2020
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.234.896.282.120	753.908.381.558
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	1.234.896.282.120	753.908.381.558
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
414	2. Vốn khác của chủ sở hữu		6.269.828.101	1.286.825.482
415	3. Cổ phiếu quỹ		(10.000)	(10.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		110.830.404.280	110.830.404.280
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		14.345.072.839	14.345.072.839
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(2.661.535.190.623)	(2.849.941.470.651)
421a	<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước</i>		<i>(2.778.200.891.828)</i>	<i>(2.924.566.436.589)</i>
421b	<i>LNST chưa phân phối năm nay</i>		<i>116.665.701.205</i>	<i>74.624.965.938</i>
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		764.986.177.523	477.387.559.608
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.760.343.370.766	4.256.977.077.591

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2021

Người lập biểu



Nguyễn Thị Na

Kế toán trưởng



Vũ Xuân Dương

Phó Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Dung

Tổng Giám đốc



Lô Hồng Hiệp

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2020

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27	907.778.452.548	1.209.742.281.696
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28	4.233.675.168	816.704.801
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		903.544.777.380	1.208.925.576.895
11	4. Giá vốn hàng bán	29	524.952.667.869	691.377.231.252
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		378.592.109.511	517.548.345.643
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	30	284.224.146.313	61.429.578.482
22	7. Chi phí tài chính	31	39.954.772.492	77.944.914.093
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		28.696.533.102	77.594.719.707
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		4.713.857.367	9.360.247.358
25	9. Chi phí bán hàng	32	156.534.116.800	176.827.252.551
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	33	241.731.572.664	194.302.418.321
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		229.309.651.235	139.263.586.018
31	12. Thu nhập khác	34	993.927.007	1.264.391.354
32	13. Chi phí khác	35	13.860.862.810	15.745.098.675
40	14. Lợi nhuận khác		(12.866.935.803)	(14.480.707.321)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		216.442.715.432	124.782.878.697
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	36	35.514.287.356	42.264.799.336
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	37	(24.027.560.069)	(153.446.736)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		204.955.988.145	82.671.526.097
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		111.310.408.273	74.624.965.938
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		93.645.579.872	8.046.560.159
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	38	371	249

Người lập biểu

Kế toán trưởng




Nguyễn Thị Na

Vũ Xuân Dương

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2021

Phó Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Dung



Lê Hồng Hiệp

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2020

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		216.442.715.432	124.782.878.697
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(74.543.053.423)	125.270.582.360
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		63.139.379.070	113.282.684.113
03	- Các khoản dự phòng		118.786.008.661	1.506.669.440
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		119.674.777	22.301.712
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(285.284.649.033)	(67.135.792.612)
06	- Chi phí lãi vay		28.696.533.102	77.594.719.707
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		141.899.662.009	250.053.461.057
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(24.060.028.062)	71.604.921.726
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		15.006.325.644	(10.212.346.453)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		23.679.863.176	(188.326.575.784)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(10.167.064.192)	15.247.757.540
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		(47.316.417.100)	-
14	- Tiền lãi vay đã trả		(20.826.051.019)	(10.513.971.682)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(34.135.934.876)	(42.713.867.221)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.221.606.532)	(5.609.403.367)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		41.858.749.047	79.529.975.816
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		(89.056.907.193)	(27.146.790.517)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		27.407.396.058	1.065.521.191
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(192.581.698.630)	(263.264.333.248)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		186.662.849.315	278.927.987.677
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(118.333.911.600)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		71.815.949.806	122.867.590.494
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		25.839.067.350	26.954.229.195
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		30.086.656.707	21.070.293.192
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	17.800.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(6.700.693.893)	(219.702.193.389)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(264.009.569)	(23.050.265.674)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(6.964.703.462)	(242.734.659.063)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2020

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		64.980.702.292	(142.134.390.055)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		223.627.139.409	365.783.831.175
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(119.674.777)	(22.301.712)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	<u>288.488.166.924</u>	<u>223.627.139.409</u>

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2021

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phó Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Na

Vũ Xuân Dương



Nguyễn Thị Dung

Lò Hồng Hiệp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2020

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: Địa chỉ: 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.

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.

Tổng số nhân viên của toàn Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là: 1.139 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là: 1.261 người.)

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

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

Khả năng hoạt động liên tục

- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, số lỗ lũy kế của Công ty là 2.661,54 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 lỗ lũy kế là 2.849,94 tỷ đồng). Vấn đề 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 vẫn 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 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, cũng như tiến hành tái cấu trúc tập đoàn. 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 hợp nhất kèm theo của Công ty được lập trên cơ sở giả định rằng Công ty tiếp tục hoạt động liên tục là phù hợp.
- Trong năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty được cải thiện đáng kể nhờ kết quả tái cấu trúc tập đoàn cũng như giảm thiểu chi phí trích lập dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi so với các năm trước.
- Trong năm 2020, Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH ("OCH") (Công ty con của Công ty) đã ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất khoản lãi do thanh lý các khoản đầu tư vào Công ty con (Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư và Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ) là 259.288.439.190 đồng. Theo đó, trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của Công ty ghi nhận khoản lãi lớn từ giao dịch này.
- Ngoài ra, do ảnh hưởng chung của dịch bệnh Covid-19 tới ngành du lịch tại Việt Nam, doanh thu và lợi nhuận gộp của hoạt động kinh doanh khách sạn, du lịch tại các công ty con của Công ty OCH trong năm 2020 đã sụt giảm đáng kể so với năm 2019.

Cấu trúc tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2020 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH [1]	Hà Nội	59,85%	59,85%	Kinh doanh khách sạn
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	Hà Nội	94,58%	99,99%	Xây dựng, kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên thiên nhiên Đại Dương [2]	Hà Nội	69,00%	69,00%	Trồng rừng, chăm sóc rừng, khai thác gỗ, sản xuất đồ gỗ
Công ty Cổ phần Sàn giao dịch Hàng hóa INFO [2]	Hà Nội	85,00%	85,00%	Sàn giao dịch hàng hóa
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam [2]	Hà Nội	98,00%	98,00%	Kinh doanh bất động sản

[1] Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH có các công ty con được hợp nhất Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2020 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Tân Việt	Nha Trang	51,42%	51,42%	Kinh doanh khách sạn
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Hồ Chí Minh	99,68%	99,68%	Sản xuất, kinh doanh các loại bánh
Công ty Cổ phần Viptour-Togi	Hà Nội	79,26%	79,26%	Kinh doanh khách sạn
Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	Hà Nội	94,00%	94,00%	Truyền thông
Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang	Nha Trang	100,00%	100,00%	Kinh doanh khách sạn
Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền (Công ty con của Công ty CP Bánh Givral)	Hà Nội	99,66%	99,66%	Sản xuất, kinh doanh các loại bánh, kem

[2] Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương trong Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại Dương, Công ty Cổ phần Sàn giao dịch Hàng hóa INFO và Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam được xác định theo tỷ lệ vốn cam kết góp của Công ty.

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

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

2.4. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

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

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

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

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

2.6. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.7. Lợi thế thương mại

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

2.8. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

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; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với khoản đầu tư 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 căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.9. Các khoản nợ phải thu

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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.

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.

2.10. Hàng tồn kho

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối 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.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

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

2.11. Tài sản cố định

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

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

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

2.12. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	40 năm
--------------------------	--------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

2.13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.14. Thuê hoạt động

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

2.15. Chi phí trả trước

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính 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.

2.16. 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.

2.17. Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

2.18. 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”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.19. Chi phí phải trả

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

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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.

2.20. Doanh thu chưa thực hiện

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

2.21. 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 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.

2.22. Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

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

Doanh thu bán bất động sản, quyền kinh doanh bất động sản

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

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

Doanh thu cho thuê hoạt động

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.

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.

2.23. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

2.24. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong 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.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Giá vốn thực hiện quyền chuyển nhượng bất động sản được xác định trên cơ sở giá chuyển nhượng tạm tính của hợp đồng nguyên tắc nhận chuyển nhượng quyền chuyển nhượng bất động sản.

2.25. Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- 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.

2.26. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi lập Bảng cân đối kế toán.

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

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

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

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Công ty mẹ và các Công ty con hiện đang 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 31/12/2020.

Căn cứ quy định tại Nghị định số 114/2020/NĐ-CP ngày 25/09/2020 của Chính phủ, trong năm, Công ty mẹ và các Công ty con (ngoại trừ Công ty OCH và Công ty Bán Givral) có tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ không quá 200 tỷ đồng, do đó được giảm 30% số thuế TNDN phải nộp.

2.27. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

2.28. Các bên liên quan

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

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

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

2.29. Thông tin bộ phận

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

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

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tiền mặt	41.946.324.650	18.405.529.549
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	74.825.097.901	114.152.951.232
Tiền đang chuyển	-	113.317.579
Các khoản tương đương tiền	171.716.744.373	90.955.341.049
	288.488.166.924	223.627.139.409

Tại ngày 31/12/2020, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng với tổng giá trị 171.716.744.373 đồng được gửi tại các ngân hàng thương mại trong nước.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	210.362.849.315	-	204.444.000.000	-
	210.362.849.315	-	204.444.000.000	-

Tại ngày 31/12/2020, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng với tổng giá trị 210.362.849.315 đồng được gửi tại các ngân hàng thương mại trong nước.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương

Địa chỉ: Số 04 Láng Hạ, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

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

Địa chỉ	31/12/2020		01/01/2020	
	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết				
- Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang [ii]	21%	21%	21,00%	21,00%
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư Quảng Nam	49,1%	49,1%	-	-
		<u>133.797.746.317</u>		<u>129.083.888.950</u>

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết
- Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang [ii]
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư Quảng Nam

[ii] 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 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).

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty liên doanh, liên kết trong năm: Xem thuyết minh 45.



Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương

Địa chỉ: Số 04 Láng Hạ, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào đơn vị khác như sau:

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Công ty Cổ phần Tài chính và Đầu tư Gia Phát ⁽¹⁾	-	-	50.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu xây dựng ⁽²⁾	4.423.700.000	(399.407.966)	11.616.900.000	(399.407.966)
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội ⁽³⁾	22.000.000.000	(22.000.000.000)	22.000.000.000	(22.000.000.000)
- Công ty Cổ phần Kính mát Hà Nội ⁽⁴⁾	11.430.000.000	(3.497.831.075)	11.430.000.000	(3.422.363.089)
- Công ty Cổ phần Truyền thông TV Shopping ⁽⁵⁾	11.250.000.000	(11.250.000.000)	11.250.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bảo Linh ⁽⁶⁾	11.220.000.000	(9.486.859.227)	11.220.000.000	(9.486.859.227)
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà ⁽⁷⁾	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
- Đầu tư dài hạn khác ⁽⁸⁾	1.530.000.000	(638.063.141)	1.530.000.000	(251.133.428)
	63.853.700.000	(47.272.161.409)	121.046.900.000	(35.559.763.710)

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.

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

(1) Tại ngày 01/01/2020, phần ánh số tiền 50 tỷ đồng Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư - Công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH ("OCH") mua 5.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Tài chính và Đầu tư Gia Phát, tương ứng với tỷ lệ sở hữu 7% cổ phần tại Công ty này theo Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần ngày 01 tháng 10 năm 2013. Tại thời điểm 31/12/2020, OCH đã thoái vốn tại IOC, khoản đầu tư vào IOC chuyển thành khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết. Do đó, khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Tài chính và Đầu tư Gia Phát không được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31/12/2020.

(2) Phần ánh khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH (Công ty con của Công ty) vào Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng với số cổ phần sở hữu là 442.370 cổ phần. OCH chưa thu thập được báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của đơn vị được đầu tư để xem xét lại mức dự phòng đã trích lập.

(3) Phần ánh khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương và Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiềm (Các Công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH - "OCH") vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội với số cổ phần sở hữu tại ngày 31/12/2020 là 2.400.000 cổ phần với giá trị đầu tư là 22 tỷ đồng. Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất toàn bộ giá trị khoản đầu tư.

(4) Phần ánh khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH (Công ty con của Công ty) vào Công ty Cổ phần Kính mắt Hà Nội với số cổ phần sở hữu tại ngày 31/12/2020 là 375.000 cổ phần với giá trị đầu tư là 11,43 tỷ đồng. Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất khoản đầu tư dựa theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của đơn vị được đầu tư.

(5) Phần ánh khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương (Công ty con của OCH) vào Công ty Cổ phần Truyền thông TVShopping với số cổ phần sở hữu là 1.125.000 cổ phần với giá trị đầu tư là 11,25 tỷ đồng. Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất khoản đầu tư dựa theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của đơn vị được đầu tư.

(6) Phần ánh khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long ("OTL") (Công ty con của Công ty) vào Công ty Cổ phần Bảo Linh với số cổ phần sở hữu là 1.000.000 cổ phần với giá trị đầu tư là 11,22 tỷ đồng. Tại thời điểm 31/12/2020, Công ty OTL chưa thu thập được Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của đơn vị được đầu tư để đánh giá trích lập dự phòng theo quy định.

(7) Phần ánh khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long ("OTL") (Công ty con của Công ty) vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà với số cổ phần sở hữu là 200.000 cổ phần với giá trị đầu tư là 2 tỷ đồng. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, OTL chưa thu thập được Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 làm cơ sở đánh giá khả năng trích lập dự phòng theo quy định.

e) Các thông tin về cầm cố, nhận cầm cố cổ phiếu

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đã sử dụng một số cổ phiếu do Công ty nắm giữ đi cầm cố đồng thời nhận cầm cố một số cổ phiếu từ đơn vị khác. Chi tiết như sau:

Tên công ty	Số lượng tại 31/12/2020 (Cổ phiếu)
Cầm cố cổ phiếu OCH tại các đơn vị:	
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⁾	3.987.517
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam ⁽⁴⁾	19.339.902
Tổng:	38.327.419

Tên công ty	Số lượng tại 31/12/2020 (Cổ phiếu)
-------------	--

Nhận cầm cố cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tài chính và Đầu tư Gia Phát từ:

Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh ⁽⁵⁾	27.000.000
Tổng:	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”. (Chi tiết tại Thuyết minh số 23⁽¹⁰⁾).

⁽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, theo đó số lượng cổ phiếu OCH được giải chấp là 2.900.000 cổ phiếu. Trong tháng 12 năm 2019, Công ty đã thanh toán phần nợ gốc vay còn lại cho NCB. 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 23⁽¹³⁾) 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) ”.

⁽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⁽³⁾).

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2020		01/01/2020	
	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 Thương mại Mika	6.647.496.885	(6.647.496.885)	6.647.496.885	(6.647.496.885)
- Cửa hàng 35 Cộng Hòa	556.328.045	-	11.517.868.992	-
- Cửa hàng 236 Khánh Hội	300.753.232	-	4.176.429.151	-
- Công ty TNHH An Việt Hà Nội	12.600.000.000	-	-	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	68.575.498.181	(37.229.794.448)	71.945.467.104	(38.559.825.477)
	149.614.498.610	(92.796.265.055)	155.221.684.399	(94.126.296.084)

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà ⁽¹⁾	181.608.284.269	181.608.284.269
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thành An ⁽²⁾	144.000.000.000	144.000.000.000
- Công ty Luật TNHH Key Việt Nam ⁽³⁾	10.000.000.000	10.000.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Topcare ⁽⁴⁾	10.000.000.000	10.000.000.000
- Công ty TNHH MTV Du lịch và Xúc tiến Đầu tư ("Viptour") ⁽⁵⁾	38.567.900.000	40.600.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội ⁽¹⁵⁾	16.141.569.700	31.389.069.700
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Phúc Trường	57.629.897.595	53.549.398.030
- Công ty Cổ phần Thiết bị và Công nghệ Xây dựng Key Group ⁽¹³⁾	60.289.459.760	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc (SCD) ⁽¹⁴⁾	31.420.380.800	-
- Các khoản trả trước người bán khác	27.535.956.823	32.574.553.829
	567.193.448.947	503.721.305.828
b) Dài hạn		
- Công ty TNHH VNT ⁽⁶⁾	528.016.082.500	528.016.082.500
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tư vấn Tài chính Liên Việt ⁽⁷⁾	145.000.000.000	145.000.000.000
- Công ty Cổ phần BFC Việt Nam ⁽⁸⁾	20.934.944.173	20.934.944.173
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B&S Minh ⁽⁹⁾	66.000.000.000	66.000.000.000
- Công ty Cổ phần Licogi 19 ⁽¹⁰⁾	57.000.000.000	57.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định ⁽¹¹⁾	49.083.247.680	49.083.247.680
- Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội ⁽¹²⁾	40.017.888.881	40.017.888.881
	906.052.163.234	906.052.163.234

(1) Số dư trả trước cho người bán Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà phân ánh:

[a] Khoản ứng trước để thi công Dự án Khách sạn StarCity Nha Trang. Hiện tại Dự án đã hoàn thành và Công ty đang thực hiện các thủ tục, hồ sơ quyết toán với nhà thầu, giá trị ứng trước của dự án này là: 138.324.122.712 đồng.

[b] Khoản ứng trước để thi công Dự án StarCity Westlake Hà Nội. Hiện tại, Dự án đang triển khai, chưa hoàn thành, giá trị đã ứng trước của dự án này là 43.284.161.557 đồng. Hiện nay, Công ty vẫn đang đôn đốc thực hiện quyết toán với tổng thầu - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà và các nhà thầu khác có liên quan.

(2) Phân ánh 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.

(3) Phân ánh số tiền chi tư vấn pháp lý 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.

(4) Phân 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.

(5) Phân ánh khoản đặt cọc theo hợp đồng số 05/HĐCN/OCH-VIPTOUR ngày 16/05/2012 để nhận chuyển nhượng 4.055.800 cổ phần của Công ty Cổ phần Viptour - Togi - Công ty con của Công ty, trong đó bao gồm số tiền: 18.267.900.000 đồng trong tài khoản đồng sở hữu giữa Công ty và Viptour mở tại Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (OceanBank). Tại ngày 30/08/2016, Công ty đã có biên bản làm việc với Công ty Viptour về việc đồng ý chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng, Công ty Viptour có trách nhiệm hoàn trả lại tiền sau khi có ý kiến của Đại hội đồng cổ đông, sử dụng toàn bộ cổ phiếu của Công ty Cổ phần Viptour - Togi làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả tiền của Viptour. Tại thời điểm 31/12/2020, số dư khoản phải thu này sau khi trừ đi số tiền trên tài khoản đồng sở hữu là 20.300.000.000 đồng.

(6) Số dư trả trước người bán dài hạn VNT phân 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 là 25.953.058.678 đồng được trình bày tại Thuyết minh số 8^(2b).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đang đánh giá khả năng thu hồi khoản trả trước cho người bán dài hạn này trên cơ sở bù trừ 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 20⁽¹⁾). Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, 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. Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi 100% đối với khoản công nợ này.

[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 Thần Đồng để cùng thực hiện dự án với số tiền 200 tỷ đồng như trình bày tại Thuyết minh số 23⁽¹⁰⁾. Số dư còn lại sau khi bù trừ với nghĩa vụ nợ phải trả là 0 đồng.

Ngày 19/2/2021, ĐHĐCĐ của Công ty đã có Nghị quyết số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ thông qua chủ trương chấm dứt hợp tác đầu tư và rút vốn của Công ty tại Dự án Công viên Hồ Điều Hòa để tái cơ cấu khoản nợ với Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng theo phương án thỏa thuận với Công ty TNHH VNT.

- (7) 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.
- (8) Phản ánh khoản tiền chuyển cho OceanBank 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 2020 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 23⁽⁸⁾. 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 31/12/2020 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.
- (9) 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 2020, 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⁽⁹⁾. Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi 100% đối với khoản công nợ này.
- (10) Phản ánh khoản tiền góp vốn cùng Công ty Cổ phần Licogi 15 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 23⁽⁹⁾ để cùng thực hiện dự án trên.
- (11) Bao gồm các khoản:
- [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 đôn 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 42. Khoản công nợ này đã được Công ty trích lập dự phòng 100% căn cứ theo tuổi nợ.
- [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 chưa được Công ty trích lập dự phòng tại ngày 31/12/2020 và ngày 01/01/2020
- (12) Phản ánh 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 hợp nhất 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.
- (13) Khoản ứng trước cho nhà thầu thiết kế Công trình Khách sạn Starcity Westlake Hotel theo hai hợp đồng kinh tế:
- + Hợp đồng thi công xây dựng công trình Khách sạn Starcity Westlake Hotel số 2506/2020/VIPTOUR TOGI-KGC ngày 25/06/2020;
 - + Hợp đồng thiết kế và thi công xây dựng nội thất khách sạn số 1506/2020/VIPTOUR TOGI-KGC ngày 15/06/2020.
- (14) Khoản Công ty Cổ phần Bánh Givral - Công ty con của Công ty OCH ứng trước chi phí thuê đất tại Lô C5-12, Khu C5, đường, N8, KCN Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, TP. Hồ Chí Minh cho Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc (SCD) theo Hợp đồng số 110/HĐTĐ/SCD-2020 ngày 24/12/2020 với các điều khoản như sau:
- + Tổng diện tích thuê: 18.000,32 m²;
 - + Thời gian thuê: Từ thời điểm ký hợp đồng thuê đất chính thức ngày 24/12/2020 đến ngày 16/12/2054;
 - + Tổng số tiền thuê: 61.201.088.020 đồng (chưa bao gồm thuế GTGT)
 - + Tổng số tiền thuê đã ứng trước: 21.420.380.800 đồng (tương ứng 35% giá trị Hợp đồng chưa bao gồm thuế GTGT).
- Đến thời điểm 31/12/2020, Công ty đã thanh toán 35% tổng giá trị hợp đồng. Hai bên sẽ tiến hành bàn giao lô đất khi Công ty Cổ phần Bánh Givral thanh toán 55% tổng giá trị tiền thuê theo tiến độ hợp đồng dự kiến vào ngày 28/02/2021.

⁽¹⁵⁾ Phản ánh phần tiền thừa đã chuyển cho Vneco theo hợp đồng mua bán căn hộ tại Dự án Starcity Lê Văn Lương. Đến thời điểm 31/12/2020, Công ty đang làm việc với đối tác để đưa ra phương án xử lý phần công nợ còn lại 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 liên quan đến các khoản trả trước cho Công ty TNHH MTV Du lịch và Xúc tiến Đầu tư (Thuyết minh 6⁽⁵⁾), khoản góp vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (Thuyết minh 6^(11b)) và Dự án thành lập Công ty Hưng Phú (Thuyết minh 6⁽⁸⁾). Đây là các khoản ứng trước để nhận chuyển nhượng cổ phần và 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 2020 là 27.146.109.684 đồng.

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà ⁽¹⁾	480.782.169.169	480.782.169.169
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội ⁽¹⁾	380.500.000.000	380.500.000.000
- Công ty TNHH Gió Hát ⁽¹⁾	199.001.000.000	199.001.000.000
- Công ty Cổ phần Bảo Linh ⁽¹⁾	75.000.000.000	75.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Nguyên ⁽¹⁾	69.000.000.000	69.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà ⁽¹⁾	40.000.000.000	40.000.000.000
- Công ty TNHH VNT	-	28.600.000.000
- Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Trảng Tiền Nha Trang ⁽²⁾	162.200.000.000	162.200.000.000
- Công ty Cổ phần Robot Tosy ⁽¹⁾	6.000.000.000	6.000.000.000
- Công ty Cổ phần Truyền thông TV Shopping ⁽¹⁾	1.400.000.000	1.400.000.000
- Các khoản phải thu về cho vay khác	1.000.000	1.000.000
	1.413.884.169.169	1.442.484.169.169

Thông tin chi tiết về các khoản cho vay như sau:

⁽¹⁾ Phản ánh các khoản Công ty hỗ trợ vốn ngắn hạn cho các đối tác này với tổng số tiền là 1.280.284.169.169 đồng, có chi phí sử dụng vốn 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 2020, Công ty đã trích lập dự phòng các khoản phải thu khó đòi đối với khoản Phải thu về cho vay ngắn hạn và Phải thu về chi phí sử dụng vốn tương ứng ở Thuyết minh số 8⁽⁵⁾ dựa trên thời gian chậm thanh toán của các Công ty đã nhận hỗ trợ vốn với số tiền là 1.386.100.522.122 đồng.

Số dư nợ gốc và lãi sau khi bù trừ các khoản phải trả, tài sản đảm bảo và dự phòng đã trích lập tại ngày 31/12/2020 là 1.000.000 đồng.

⁽²⁾ Phản ánh khoản tiền Công ty TNHH MTV Sao Hùm Nha Trang (Công ty con của OCH) chuyển cho Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Trảng Tiền Nha Trang vay năm 2014. Ban Lãnh đạo Công ty TNHH MTV Sao Hùm Nha Trang đang làm việc với Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Trảng Tiền Nha Trang và các bên có liên quan để có biện pháp đôn đốc, thu hồi đối với khoản công nợ nêu trên. Khoản lãi phải thu tương ứng với số dư nợ gốc này là 35.552.260.551 đồng như trình bày tại Thuyết minh số 8⁽¹⁶⁾. Tại ngày 31/12/2020, Công ty Sao Hùm Nha Trang chưa trích lập dự phòng đối với khoản công nợ phải thu này.

8. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà ⁽¹⁾	672.814.500.000	672.814.500.000
- Công ty TNHH VNT ⁽²⁾	227.153.878.667	446.716.659.247
- Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh ⁽³⁾	270.150.000.000	270.150.000.000
- Công ty TNHH VNT (Dự án Xây dựng công viên hồ điều hòa thuộc đô thị Tây Nam Hà Nội) ⁽⁴⁾	72.000.000.000	72.000.000.000
- Phải thu liên quan đến chi phí hỗ trợ vốn vay ⁽⁵⁾	140.417.352.953	141.713.182.946
- Công ty TNHH Phát triển Thương mại và Đầu tư Việt Nam ⁽⁶⁾	56.768.170.073	56.768.170.073
- Tài khoản giao dịch chứng khoán tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Thương mại và Công nghiệp Việt Nam ⁽⁷⁾	33.988.257.564	35.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng ⁽⁸⁾	35.515.056.108	35.515.056.108
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh ⁽⁹⁾	28.002.299.999	28.002.299.999
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn ⁽¹⁰⁾	10.010.000.000	10.010.000.000
- Ông Hà Trọng Nam ⁽¹¹⁾	586.131.347.928	586.131.347.928
- Bà Hứa Thị Bích Hạnh ⁽¹²⁾	56.794.444.446	56.794.444.446
- Khoản tiền phong tỏa tại Chi cục Thi hành án Thành phố Hội An ⁽¹³⁾	-	21.027.308.400
- Công ty TNHH Quản lý và Khai thác Tài sản Tràng An ⁽¹⁴⁾	21.106.666.666	21.106.666.666
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Tài chính Liên Việt ⁽¹⁵⁾	40.000.000.000	40.000.000.000
- Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tràng Tiền Nha Trang ⁽¹⁶⁾	35.552.260.551	35.552.260.551
- Dự án "Trung tâm Thương mại, Văn phòng và Khách sạn" tại TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh ⁽¹⁷⁾	46.160.529.126	46.178.256.399
- Phải thu ứng tiền cho các cá nhân tại Công ty cổ phần Viptour-Tsgj ⁽¹⁸⁾	99.440.000.000	99.440.000.000
- Tạm ứng cho CBNV tại Công ty mẹ ⁽²⁰⁾	18.151.234.217	43.173.487.276
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư - IOC ⁽²¹⁾	14.591.642.060	-
- Ký quỹ, ký cược	60.084.500.000	60.084.500.000
<i>Công ty TNHH VNT ⁽¹⁹⁾</i>	<i>60.000.000.000</i>	<i>60.000.000.000</i>
<i>Đối tượng khác</i>	<i>84.500.000</i>	<i>84.500.000</i>
- Các khoản phải thu khó đòi ⁽²⁰⁾	171.756.065.191	180.895.880.454
- Các khoản phải thu khác ⁽²⁰⁾	43.402.248.820	11.746.506.564
	2.739.990.434.469	2.970.820.517.057
b) Dài hạn		
- Ký cược, ký quỹ	1.767.643.923	2.011.143.923
- Phải thu dài hạn khó đòi (i)	6.255.083.564	6.255.083.564
- Phải thu khác	8.000.000	-
	8.030.727.487	3.266.227.487
c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan		
	1.191.259.494	1.191.259.494

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 45)

(1) Số dư phải thu khác của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (Công ty con của Công ty) với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà phân ánh:

- Khoản đặt cọc với số tiền 313.349.250.000 VND của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long ("OTL") (Công ty con của Công ty) để thi công Dự án tòa nhà chung cư cao cấp Starcity Center theo hợp đồng nguyên tắc giữa hai bên.
- Khoản đầu tư mua trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà với số tiền gốc: 141.000.000.000 VND, lãi trái phiếu: 32.465.250.000 VND (tính từ ngày 26/04/2012 đến ngày 18/12/2014). Số trái phiếu này đã đáo hạn vào 18/12/2014. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà chưa thanh toán gốc và lãi cho Công ty. Lãi trái phiếu dự thu của khoản đầu tư này áp dụng lãi suất cố định 12%/năm cho năm đầu tiên, các năm sau được thả nổi và được tính theo phương pháp bình quân lãi suất tiết kiệm tiền gửi 12 tháng trả lãi sau của Hội sở chính Vietcombank, Vietinbank, BIDV tại ngày đến hạn trả lãi hàng năm của trái phiếu cộng 2,5%/năm. Ngày thanh toán lãi là 18/12 hàng năm.
- Phân ánh các khoản hỗ trợ vốn ngắn hạn không có tài sản đảm bảo với số tiền lần lượt là 56 tỷ đồng và 130 tỷ đồng. Thời gian hỗ trợ vốn là 9-10 ngày, lãi suất là 10,5%/năm. Hai khoản hỗ trợ vốn này đã lần lượt đến hạn thanh toán vào ngày 27 tháng 10 năm 2014 và ngày 30 tháng 11 năm 2014.
- Theo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 02/BB-ĐHĐCĐ ngày 02 tháng 3 năm 2015, Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long quyết định miễn lãi cho toàn bộ khoản tiền hỗ trợ vốn và đặt cọc thi công đối với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà.

Tại ngày lập Báo cáo hợp nhất này, Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng 100% giá trị khoản công nợ trên.

(2) Số dư phải thu khác từ Công ty TNHH VNT phân ánh:

- ^[a] Khoản Công ty OCH phải thu VNT với giá trị 201.200.820.000 đồng, đây là khoản phải thu theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 3008/2013/ĐTĐT/VNT-OCH ngày 30 tháng 8 năm 2013 để thực hiện Dự án khu số 1 thuộc Khu đô thị mới phía Nam thành phố Bắc Giang với Công ty TNHH VNT. Ngày 19 tháng 10 năm 2015 hai bên đã lập biên bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng hợp tác kinh doanh, Công ty TNHH VNT có nghĩa vụ phải hoàn trả số tiền OCH đã góp vốn. Tại ngày 01/01/2020, số dư bao gồm khoản phải thu Công ty TNHH VNT tại Công ty con IOC đã thanh lý trong năm là 219.562.780.580 đồng.
- ^[b] Khoản lãi phải thu VNT 25.953.058.678 đồng liên quan đến khoản tiền 450 tỷ đồng Công ty mẹ 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^(6a).

Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá thận trọng và thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi đối với các khoản phải thu nêu trên theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC. Ban Tổng Giám đốc Công ty và các Công ty con đang làm việc với Công ty TNHH VNT để thu hồi gốc và lãi các khoản phải thu trên. Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi 100% đối với khoản công nợ này.

(3) Phân 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. Tuy nhiên, theo Nghị quyết số 014/2016/HĐQT-OGC ngày 07/04/2016, Hội đồng quản trị Công ty 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.

(4) Khoản tiền ứng trước với tổng số tiền 72 tỷ đồng của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long ("OTL") cho Công ty TNHH VNT về việc tham gia thực hiện Dự án "Xây dựng Công viên Hồ điều hòa thuộc Khu đô thị Tây Nam Hà Nội". Công ty chưa trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi cho khoản công nợ này.

(5) Phân ánh khoản lãi phải thu từ các hợp đồng hỗ trợ vốn ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020. Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi 100% đối với khoản công nợ này.

⁽⁶⁾ 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.

(7) Phản ánh tiền gửi tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Thương mại và Công nghiệp Việt Nam để giao dịch chứng khoán.

(8) 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 dự phòng phải thu khó đòi cho toàn bộ số dư

(9) 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 6⁽⁹⁾. Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho toàn bộ số dư này.

(10) 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.

(11) Số gốc và lãi của khoản ứng trước cho ông Hà Trọng Nam (Bên liên quan của Công ty) theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 25/10/2010/HĐ-CNCP ngày 25 tháng 10 năm 2010 về việc Công ty OCH - Công ty con của Công ty nhận chuyển nhượng 634.700 cổ phần của Công ty Cổ phần Trảng Tiền từ một nhóm cổ đông. Tại ngày 05 tháng 6 năm 2015, Công ty OCH đã ký phụ lục hợp đồng số 05 với ông Hà Trọng Nam. Theo đó, hai bên thỏa thuận dừng thực hiện chuyển nhượng cổ phần và ông Hà Trọng Nam có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ gốc và lãi tối đa trong vòng 3 năm kể từ ngày ký kết phụ lục.

Các khoản phải thu này đã được trích lập dự phòng 100% theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 số 01/2015/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 6 năm 2015 của OCH. Công ty OCH đã yêu cầu ông Hà Trọng Nam bổ sung tài sản dùng để đảm bảo cho khoản công nợ phải thu. Tuy nhiên đến thời điểm lập báo cáo, ông Hà Trọng Nam chưa thực hiện theo quy định. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty OCH - Công ty con của Công ty đang làm việc với ông Hà Trọng Nam để thu hồi gốc và lãi khoản phải thu này. Đến thời điểm 31/12/2019, ông Hà Trọng Nam đã hoàn trả 1 phần nợ gốc theo Phụ lục số 05 đính kèm HĐ số 25/10/2010/HĐCN-CP, số tiền đã hoàn trả trong năm 2019 là 40,29 tỷ đồng. Trong năm 2020, ông Hà Trọng Nam chưa hoàn trả thêm khoản công nợ này.

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

- Khoản tiền 40.000.000.000 đồng chuyển cho bà Hạnh theo Hợp đồng góp vốn đầu tư số 16/2012/HĐGV-OCH ngày 06 tháng 03 năm 2012, với thời hạn 12 tháng, Hợp đồng hết hạn từ 31/03/2013 và được gia hạn đến 31/03/2015.
- Khoản tiền 16.794.444.446 đồng là tiền lãi tính trên khoản tiền chuyển cho bà Hứa Thị Bích Hạnh theo hợp đồng góp vốn đầu tư số 16/2012/HĐGV-OCH ngày 06 tháng 03 năm 2012.

Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đang thực hiện trích lập dự phòng 100% số dư 2 khoản công nợ trên. Ngoài ra, Công ty đang tiến hành các thủ tục để thu hồi gốc và lãi khoản phải thu trên.

(13) Khoản tiền 927.130 USD tương đương với 21.027.308.400 đồng tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư (Công ty con của OCH) đang bị Chi cục Thi hành án Thành phố Hội An phong tỏa để thực hiện thi hành án. Tại thời điểm 31/12/2020, OCH đã thoái vốn tại IOC, khoản đầu tư vào IOC chuyển thành khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết. Do đó, khoản phải thu này không được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31/12/2020.

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

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

-- Khoản tiền 1.106.666.666 đồng là lãi phải thu của khoản tiền 20.000.000.000 đồng nêu trên tính từ ngày nhận đặt cọc là ngày 10 tháng 9 năm 2015 đến ngày 22 tháng 02 năm 2016.

Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc Công ty OCH - Công ty con của Công ty đã đánh giá thận trọng và thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi đối với toàn bộ khoản phải thu này theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC và Công ty đang thực hiện các thủ tục để thu hồi gốc và lãi khoản phải thu trên.

(15) Khoản tiền phải thu của Công ty OTL liên quan đến việc chuyển nhượng toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của Công ty OTL đối với phần vốn góp vào Dự án Thạch Thất cho bên nhận chuyển nhượng là Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Tài chính Liên Việt. Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi 100% đối với khoản công nợ này.

⁽¹⁶⁾ Khoản tiền lãi 35.552.260.551 VND của khoản tiền 162.200.000.000 VND Công ty Cổ phần Sao Hùm Nha Trang - Công ty con của OCH cho Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tràng Tiền Nha Trang vay như trình bày tại Thuyết minh số 7⁽²⁾.

⁽¹⁷⁾ 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 32.747.730.000 đồng, chi tiết tại Thuyết minh 23⁽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 với khoản công nợ này dựa trên số liệu ước tính tổn thất đối với Dự án là 24.141.707.388 đồng.

⁽¹⁸⁾ Khoản ứng trước của Công ty Cổ phần Viptour - Togi (Công ty con của Công ty OCH) cho các cá nhân để mua cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại Đại Dương theo hợp đồng đặt mua chứng khoán chưa niêm yết ngày 20 tháng 5 năm 2012 và khoản tạm ứng cho cá nhân khác. Theo điều khoản hợp đồng, thời hạn sang tên chuyển nhượng cổ phiếu là trong vòng 10 ngày kể từ ngày 29 tháng 11 năm 2014. Trong trường hợp không sang tên được cổ phiếu, các cá nhân này sẽ phải hoàn trả cho Công ty số tiền đặt trước cộng tiền lãi sử dụng khoản đặt trước tính từ ngày Công ty chuyển tiền cho các cá nhân đến ngày trả lại tiền. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, khoản phải thu này đang được trích lập dự phòng nợ khó đòi với số tiền 46.240.000.000 VND, số còn lại sau khi dự phòng là 53.200.000.000 VND. Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Viptour - Togi đang làm việc với các cá nhân về việc thu hồi khoản phải thu nêu trên.

⁽¹⁹⁾ 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 2020, 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 23⁽³⁾.

⁽²⁰⁾ 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 Công ty con) và các khoản phải thu khác. Công ty đã đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu này trên cơ sở 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 31/12/2020 là 39.525.056.460 đồng (tại ngày 31/12/2019 là 27.912.903.592 đồng).

⁽²¹⁾ Khoản công nợ còn phải thu Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư - IOC của Công ty TNHH MTV Sao Hùm Nha Trang - Công ty con của Công ty về việc hợp tác kinh doanh 12 căn biệt thự tại Hội An theo Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 36/2012/HĐKT/SH-IOC ngày 26 tháng 11 năm 2012 với Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư và theo Thoả thuận đối chiếu doanh thu và phân chia tại ngày 31/12/2019.

9. TÀI SẢN THIỂU CHỜ XỬ LÝ

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND		VND	
- Tiền ⁽¹⁾	5.669.361.648	(3.509.548.253)	5.669.361.648	(3.509.548.253)
- Tài sản khác	1.830.294.293	(1.828.672.641)	1.830.944.928	(1.828.672.641)
	7.499.655.941	(5.338.220.894)	7.500.306.576	(5.338.220.894)

⁽¹⁾ Phản ánh khoản chênh lệch thiếu tiền mặt giữa tồn quỹ thực tế và số dư trên sổ kế toán với số tiền 5.669.361.648 VND. Công ty và các Công ty con đang trong quá trình xác định nguyên nhân và đánh giá ảnh hưởng của vấn đề này đến báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

10. NỢ XẤU

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
a. Ngắn hạn	4.327.309.481.174	431.466.299.231	4.645.305.443.225	595.777.196.270
- Phải thu về cho vay	1.413.884.169.169	162.201.000.000	1.442.484.169.169	308.592.798.526
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng	92.833.093.054	36.827.999	94.195.648.823	69.352.739
- Phải thu ngắn hạn khác	2.623.587.992.826	246.758.786.185	2.914.793.218.657	262.620.859.323
- Tài sản thiếu chờ xử lý	7.499.655.941	2.161.435.047	7.500.306.576	2.162.085.682
- Trả trước cho người bán ngắn hạn	189.504.570.184	20.308.250.000	186.332.100.000	22.332.100.000
b. Dài hạn	914.074.890.721	382.418.670.596	857.318.390.721	325.662.170.596
- Trả trước cho người bán dài hạn	906.052.163.234	380.651.026.673	849.052.163.234	323.651.026.673
- Phải thu dài hạn khác	8.022.727.487	1.767.643.923	8.266.227.487	2.011.143.923
	5.241.384.371.895	813.884.969.827	5.502.623.833.946	921.439.366.866

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 phải trả Công ty đang ghi nhận của các đối tượng này (như trình bày tại Thuyết minh số 6, 7, 8, 9, 23 và 42). 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 ngày 08/08/2019, ngoài ra 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 hợp nhất này, Công ty đã và đang thu hồi được một số tài sản để cản trừ nợ từ các đối tác.

Ngày 18/7/2020, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 của Công ty đã có Nghị quyết số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ thông qua Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc số 01/2020/OGC-BTGD ngày 28/5/2020. Theo đó, ĐHĐCĐ giao Hội đồng quản trị Công ty xem xét, quyết định việc xóa một số khoản nợ phải thu của Công ty và bán nợ theo từng khoản nợ hoặc nhóm các khoản nợ với giá trị thu hồi không thấp hơn 10% giá trị gốc của khoản nợ.

Thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020, Hội đồng quản trị Công ty đã có:

- Nghị quyết về việc xóa một số khoản nợ phải thu khác của Ông Hà Văn Thắm – nguyên Chủ tịch HĐQT OGC với số tiền 9.750.800.000 đồng, ông Hoàng Văn Tuyên – nguyên Kế toán trưởng Công ty với số tiền 18.500.000.000 đồng và xóa khoản nợ tài trợ xây dựng các công trình phúc lợi, xã hội với số tiền là 7.691.868.657 đồng;
- Nghị quyết đồng ý chủ trương bán nợ đối với một số khoản nợ nhưng chưa hoàn thành việc bán nợ trong năm.

Trong năm 2020, việc bán nợ với giá trị thu hồi không thấp hơn 10% giá trị khoản nợ gốc của phần lớn các khoản nợ lớn chưa thực hiện được do chưa có đối tác quan tâm.

11. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Hàng mua đang đi đường	176.000	-	-	-
- Nguyên liệu, vật liệu	16.539.916.233	-	33.578.294.004	-
- Công cụ, dụng cụ	2.199.049.471	-	1.484.841.969	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	251.604.290.374	(4.854.367.562)	255.740.869.013	(4.854.367.562)
- Thành phẩm (**)	1.766.228.894	-	1.433.010.419	-
- Hàng hóa	10.208.757.044	-	7.447.293.029	-
	282.318.418.016	(4.854.367.562)	299.684.308.434	(4.854.367.562)

(*) Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Dự án Saigon Airport Plaza ^[1]	218.099.633.941	-	217.728.852.580	-
Dự án công trình Trung tâm hội nghị 800 chỗ - Nghệ An	5.919.952.503	-	5.919.952.503	-
Dự án Oceanmart Can Lộc - Hà Tĩnh ^[2]	9.871.825.480	(4.854.367.562)	9.871.825.480	(4.854.367.562)
Dự án StarCity Lê Văn Lương	13.268.640.000	-	17.776.000.000	-
Dự án Nam Đàn Plaza	3.527.157.992	-	3.527.157.992	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác	917.080.458	-	917.080.458	-
	251.604.290.374	(4.854.367.562)	255.740.869.013	(4.854.367.562)

^[1] Dự án Saigon Airport Plaza (tên gọi khác là Dự án Starcity Airport) tại Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty OCH - Công ty con của Công ty hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Pegasus Thăng Long, bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và chi phí xây dựng lũy kế của dự án. Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Công ty OCH số 41/2015/NQ-HĐQT ngày 29/10/2015 thống nhất: Dừng thi công dự án Khách sạn Saigon Airport Plaza để bán và thỏa thuận với Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thành Phát Hà Nội thanh toán cho nhà thầu theo hồ sơ quyết toán, giao cho Tổng Giám đốc thương thảo với Công ty TNHH Pegasus Thăng Long việc chia chi phí thanh toán cho nhà thầu theo tỷ lệ góp vốn đã đầu tư vào dự án. Hiện tại, Dự án đang được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty TNHH Pegasus Thăng Long.

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

^[2] 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 31/12/2020, việc chuyển nhượng dự án chưa hoàn thành.

(**) Số dư Hàng hóa tại thời điểm 31/12/2020 bao gồm hàng hóa tại các Công ty con của Công ty OCH có giá trị 4.380.434.996 đồng và quyền kinh doanh, khai thác, sử dụng 93 phòng Khách sạn StarCity Nha Trang tại Công ty. Khách sạn đã hoàn thành và đưa vào kinh doanh từ ngày 15/01/2016. Tính đến thời điểm 31/12/2020, Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH đã thực hiện bàn giao cho khách hàng 87 phòng. Phần còn lại có giá trị là 5.828.322.048 đồng, Công ty đang tiếp tục hoàn thành các thủ tục để bàn giao cho khách hàng.

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2020	01/01/2020
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND
Mua sắm	147.400.000	147.400.000
- Phần mềm kế toán hợp nhất Bravo	147.400.000	147.400.000
Xây dựng cơ bản	211.913.040.570	211.478.624.387
- Dự án Starcity Westlake Hanoi ⁽¹⁾	171.184.160.168	171.184.160.168
- Dự án trồng rừng tại Lạng Sơn	6.400.216.451	6.400.216.451
- Dự án Licogi 19 ⁽²⁾	13.575.305.115	13.575.305.115
- Dự án 25 Trần Khánh Dư ⁽²⁾	16.422.107.909	16.422.107.909
- Các công trình khác	4.331.250.927	3.896.834.744
	212.060.440.570	211.626.024.387

⁽¹⁾ Dự án StarCity Westlake Hà Nội được thực hiện bởi Công ty Cổ phần Viptour - Togi (Công ty con của Công ty OCH).

- Tên Dự án: StarCity Westlake Hà Nội;
- Địa điểm: Số 10 Trần Vũ, Quận Bà Đình, Thành phố Hà Nội;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Viptour-Togi;
- Tổng mức đầu tư: 230.000.000.000 đồng;
- Tổng thầu: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà;
- Quy mô dự án: Tòa nhà gồm 03 tầng hầm và 09 tầng nổi tương đương với 20.940m² sàn xây dựng;
- Tiến độ thi công của dự án: 24 tháng tính từ ngày bàn giao mặt bằng công trình đủ điều kiện thi công và Tổng thầu nhận đủ hồ sơ thiết kế, tạm ứng và thanh toán theo đúng hợp đồng;
- Tình trạng thực hiện của dự án: Bắt đầu thi công từ năm 2013, hiện tại đã xong tầng hầm và bê tông trụ đỡ mái bằng tầng một tuy nhiên dự án đang tạm dừng triển khai.
- Căn cứ theo Nghị Quyết HĐQT số 06/2019/NQ-HĐQT ngày 26/03/2019 và Định chính số 06/2019/ĐCTLNQ-HĐQT ngày 10/04/2019 của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH (OCH). Công ty OCH quyết định thoái 100% vốn mà OCH nắm giữ tại Công ty Viptour-Togi và bên mua kế thừa nguyên trạng tình trạng pháp lý của dự án StarCity Westlake, kế thừa toàn bộ các khoản công nợ liên quan đến Dự án. Hiện nay, việc thoái vốn tại Công ty Viptour - Togi chưa thực hiện do chưa tìm kiếm được đối tác chuyển nhượng phù hợp.
- Tới thời điểm hiện tại, dự án bắt đầu khởi động lại, nhà thầu Công ty Cổ phần Thiết bị và Công nghệ Xây dựng Key Group tiếp tục thực hiện phần xây dựng và thiết bị của dự án này.

⁽²⁾ Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, căn cứ vào các thông tin mà Công ty có được tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, 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.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương

Địa chỉ: Số 04 Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	1.349.692.689.013	260.386.750.542	39.166.697.351	928.046.735	10.266.625.331	1.660.440.808.972
- Mua trong năm	-	1.639.184.400	2.193.065.455	212.280.000	298.770.000	4.343.299.855
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	170.908.360	-	-	-	-	170.908.360
- Thanh lý, nhượng bán	-	(377.272.200)	(1.573.635.716)	-	-	(1.950.907.916)
- Giảm do thoái vốn tại Công ty con	(526.557.851.083)	(103.889.484.427)	(7.804.672.733)	(264.232.925)	(2.327.781.847)	(640.844.023.015)
- Giảm khác	-	(3.532.085.405)	(146.703.144)	-	(246.280.000)	(3.925.068.549)
Số dư cuối năm	823.305.746.290	154.227.092.910	31.834.751.213	876.093.810	7.991.333.484	1.018.235.017.707
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	351.535.177.761	176.413.393.860	21.433.505.087	912.068.677	7.509.970.759	557.804.116.144
- Khấu hao trong năm	23.204.555.314	8.773.714.367	3.507.719.430	91.970.386	826.612.517	36.404.572.514
- Thanh lý, nhượng bán	-	(151.990.688)	(1.573.635.716)	-	-	(1.725.626.404)
- Giảm do thoái vốn tại Công ty con	(189.215.405.892)	(73.283.283.851)	(4.269.547.223)	(264.232.922)	(1.538.390.886)	(268.570.860.779)
- Giảm khác	-	(3.532.085.405)	(146.703.144)	-	(246.280.000)	(3.925.068.549)
Số dư cuối năm	185.524.327.183	108.219.748.783	18.951.338.429	739.806.141	6.551.912.390	319.987.132.926
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	998.157.511.252	83.973.356.682	17.733.192.264	15.978.058	2.756.654.572	1.102.636.692.828
Tại ngày cuối năm	637.781.419.107	46.007.344.127	12.883.412.784	136.287.669	1.439.421.094	698.247.884.781

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 319.835.280.499 đồng.
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 67.403.590.450 đồng.

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền đầu tư dự án VND	Chương trình phần mềm VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	72.220.284.239	3.393.042.491	75.613.326.730
- Mua trong năm	-	1.208.430.000	1.208.430.000
- Giảm do thoái vốn tại Công ty con	(2.220.284.239)	(776.043.000)	(2.996.327.239)
- Giảm khác (*)	-	(598.858.260)	(598.858.260)
Số dư cuối năm	70.000.000.000	3.226.571.231	73.226.571.231
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	8.068.469.396	3.158.682.958	11.227.152.354
- Khấu hao trong năm	1.772.151.900	198.874.901	1.971.026.801
- Giảm do thoái vốn tại Công ty con	(979.861.798)	(695.085.600)	(1.674.947.398)
- Giảm khác	-	(598.858.260)	(598.858.260)
Số dư cuối năm	8.860.759.498	2.063.613.999	10.924.373.497
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	64.151.814.843	234.359.533	64.386.174.376
Tại ngày cuối năm	61.139.240.502	1.162.957.232	62.302.197.734

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.555.892.549 đồng.

(*) Giảm giá trị sổ sách của tài sản cố định thiếu so với thực tế kiểm kê ngày 31/12/2020 tại Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiên (Công ty con của Công ty OCH).

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Cộng VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	50.952.499.193	50.952.499.193
- Thanh lý, nhượng bán (*)	(50.952.499.193)	(50.952.499.193)
Số dư cuối năm	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	7.988.315.568	7.988.315.568
- Khấu hao trong năm	1.291.920.255	1.291.920.255
- Thanh lý, nhượng bán (*)	(9.280.235.823)	(9.280.235.823)
Số dư cuối năm	-	-
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	42.964.183.625	42.964.183.625
Tại ngày cuối năm	-	-

(*) Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty OCH là Nhà xưởng tại Lô 45-01 Khu Công nghiệp Quang Minh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội, Công ty OCH nhận chuyển nhượng lại tài sản gắn liền với đất từ Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Thương mại Thăng Long theo biên bản bàn giao tài sản ngày 11/11/2019.
Đến thời điểm 31/12/2020, Công ty OCH đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ tài sản Nhà xưởng tại Lô 45-01 Khu Công nghiệp Quang Minh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội cho Công ty TNHH An Việt Hà Nội theo Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất số 2812/2020/HĐCNTS/OCH-AV ngày 28/12/2020, giá trị chuyển nhượng đã bao gồm VAT là 42.000.000.000 đồng.

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	225.593.862	1.414.137.633
- Chi phí trả trước thuê văn phòng, nhà xưởng	254.379.399	513.727.272
- Chi phí sửa chữa, cải tạo, bảo trì	72.831.059	200.891.445
- Chi phí quảng cáo	-	3.997.894.650
- Các khoản khác	1.871.067.914	2.567.398.026
	2.423.872.234	8.694.049.026
b) Dài hạn		
- Chi phí thuê dài hạn Trung tâm Thương mại tại Làng Quốc tế Thăng Long ⁽¹⁾	155.837.474.783	159.825.752.723
- Chi phí thuê dài hạn Trung tâm Thương mại Ninh Bình Plaza ⁽²⁾	74.540.454.612	76.782.272.784
- Chi phí thuê dài hạn VNT Tower 19 Nguyễn Trãi ⁽³⁾	72.920.865.092	74.852.543.636
- Chi phí xây dựng và sửa chữa chợ Nhật Tân ⁽⁴⁾	9.902.304.036	10.139.012.499
- Chi phí thuê dài hạn tại Starcity Lê Văn Lương - Vneco ⁽⁵⁾	15.025.833.331	-
- Các khoản khác	33.541.820.047	43.589.441.195
	361.768.751.901	365.189.022.837

⁽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 31/12/2020, thời hạn thuê còn lại lần lượt đối với 02 khu trung tâm thương mại trên là 39,5 năm và 39 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 31/12/2020 thời hạn thuê còn lại là 33,2 năm.

(3) Hợp đồng thuê sản 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 31/12/2020 thời hạn thuê còn lại là 38,5 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 31/12/2020, thời hạn còn lại của dự án là 41,5 năm. Thời hạn hợp tác sẽ được điều chỉnh theo sự thỏa thuận của hai Bên hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

(5) Hợp đồng thuê diện tích mặt bằng giữa Công ty Cổ phần thương mại Vneco và Công ty về việc cho thuê một phần của tầng 5 của tòa Starcity số 23 (số cũ là 81) Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội với tổng diện tích thuê là 750 m². Mục đích thuê: Kinh doanh và làm khu tiện ích thể thao. Thời hạn thuê được tính từ ngày 01/06/2020 đến ngày 14/07/2060 (thời điểm chấm dứt thời hạn hoạt động của Tòa nhà theo giấy phép đầu tư số 01121000868 của UBND TP Hà Nội cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco ngày 14/07/2010). Đến thời điểm 31/12/2020 thời hạn thuê còn lại là 39,5 năm.

17. LỢI THÈ THƯƠNG MẠI

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ	-	295.820.612
- Công ty Cổ phần Tân Việt	830.666.201	2.646.658.757
- Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	914.605.741	1.247.189.646
- Công ty Cổ phần Viptour - Togi	18.865.843.268	26.756.117.888
- Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	-	466.730.101
- Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiên	28.273.893.171	37.698.524.228
- Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang	4.675.065.660	7.758.318.529
	53.560.074.041	76.869.359.761

18. CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2020		Trong năm		31/12/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- <i>Vay và nợ dài hạn đến hạn trả</i>	543.719.935.395	543.719.935.395	-	-	543.719.935.395	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam	500.000.000.000	500.000.000.000	-	-	500.000.000.000	-
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	43.719.935.395	43.719.935.395	-	-	43.719.935.395	-
	<u>543.719.935.395</u>	<u>543.719.935.395</u>	-	-	<u>543.719.935.395</u>	-
b) Vay dài hạn						
- <i>Vay dài hạn</i>	703.751.102.306	703.751.102.306	-	6.700.693.893	543.748.820.384	153.301.588.029
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam	500.000.000.000	500.000.000.000	-	-	500.000.000.000	-
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (i)	203.751.102.306	203.751.102.306	-	6.700.693.893	43.748.820.384	153.301.588.029
	<u>703.751.102.306</u>	<u>703.751.102.306</u>	-	<u>6.700.693.893</u>	<u>543.748.820.384</u>	<u>153.301.588.029</u>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(543.719.935.395)	(543.719.935.395)	-	-	(543.719.935.395)	-
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<u>160.031.166.911</u>	<u>160.031.166.911</u>			<u>153.301.588.029</u>	<u>153.301.588.029</u>

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương

Địa chỉ: Số 04 Láng Hạ, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

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

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

(a) Khoản vay dài hạn của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Dầu khí theo Hợp đồng tín dụng dài hạn số 0060/2007/HĐTD-OJBDN ngày 20/11/2007 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng dài hạn số 0060.7/2007/PLHĐTD-OJBDN ngày 09/06/2011.

Tại thời điểm 31/12/2020, Công ty đã thoái vốn tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Dầu khí (IOC), IOC chuyển thành khoản đầu tư vào Công ty liên kết. Do đó, số dư khoản vay của IOC tại thời điểm 31/12/2020 không được cộng hợp tương ứng trên Báo cáo tài chính hợp của Công ty.

b, Khoản vay dài hạn của Công ty TNHH MTV Sao Hóm Nha Trang theo Hợp đồng số 0047/2011/HDDTD1-OCEANBANK 01 kèm phụ lục sửa đổi bổ sung hợp đồng trung, dài hạn số 10-0047/2011/HDDTD1-OCEANBANK 01 với các thông tin như sau:

- + Hạn mức tín dụng: 342 tỷ đồng;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn đầu tư xây dựng Dự án Khách sạn Sao Hóm tại địa chỉ số 72-74 Trần Phú, Phường Lộc Thọ, Thành Phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa;
- + Lãi suất cho vay: Thả nổi có điều chỉnh;
- + Hình thức đảm bảo tiền vay: Tài sản hình thành trong tương lai bao gồm toàn bộ tài sản gắn liền trên đất thuê tại địa chỉ số 72-74 Đường Trần Phú, Phường Lộc Thọ, Thành Phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa thuộc Dự án Khách sạn Sao Hóm theo Giấy chứng nhận đầu tư số: 37121000223 do UBND Tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 24/12/2010;
- + Số dư nợ gốc của Hợp đồng tín dụng tại thời điểm 31/12/2020 là 153.301.538.029 đồng.

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2020		01/01/2020	
	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 Thống Nhất 508	2.239.847.346	2.239.847.346	2.239.847.346	2.239.847.346
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	5.346.065.332	5.346.065.332	5.346.065.332	5.346.065.332
- Công ty TNHH VNT	-	-	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	1.240.670.171	1.240.670.171
- Chi nhánh Công ty Cổ phần cửa sổ Nhựa Châu Âu tại Đà Nẵng	-	-	2.200.000.001	2.200.000.001
- Công ty Cổ phần MGM Nha Trang	5.119.660.505	5.119.660.505	5.119.660.505	5.119.660.505
- Phải trả các đối tượng khác	30.578.436.629	30.578.436.629	45.020.773.975	45.020.773.975
	44.524.679.983	44.524.679.983	62.445.719.391	62.445.719.391
b) Phải trả người bán chi tiết theo kỳ hạn thanh toán				
- Phải trả người bán ngắn hạn	40.601.751.029	40.601.751.029	58.522.790.437	58.522.790.437
- Phải trả người bán dài hạn	3.922.928.954	3.922.928.954	3.922.928.954	3.922.928.954
	44.524.679.983	44.524.679.983	62.445.719.391	62.445.719.391
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán	8.826.582.849	8.826.582.849	12.305.284.911	12.305.284.911
- Công ty Cổ phần Thống Nhất 508	2.239.847.346	2.239.847.346	2.239.847.346	2.239.847.346
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	5.346.065.332	5.346.065.332	5.346.065.332	5.346.065.332
- Công ty TNHH VNT	-	-	1.278.702.061	1.278.702.061
- Chi nhánh Công ty Cổ phần cửa sổ Nhựa Châu Âu tại Đà Nẵng	-	-	2.200.000.001	2.200.000.001
- Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	1.240.670.171	1.240.670.171	1.240.670.171	1.240.670.171
	8.826.582.849	8.826.582.849	12.305.284.911	12.305.284.911

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Công ty TNHH VNT ⁽¹⁾	220.000.000.000	220.000.000.000
- Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước ⁽²⁾	14.675.445.284	19.361.312.588
- 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	5.000.000.000
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	7.063.858.583	21.690.902.079
	267.075.418.467	286.388.329.267

- (1) Phản ánh khoản nhận ứng trước liên quan đến việc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương 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) Các khoản trả trước theo Hợp đồng mua bán căn hộ tại dự án Starcity Lê Văn Lương và Starcity Nha Trang được ký kết giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương và các Công ty con với khách hàng.
- (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 Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương liên quan đến Hợp đồng số 06/2013/HĐTT/OCEAN BANK-OGC về việc xây dựng Tòa nhà Nam Đàn Plaza tại Nghệ An (Chi phí xây dựng Tòa nhà này được trình bày tại Thuyết minh số 11).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương

Địa chỉ: Số 04 Láng Hạ, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

21. 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	Giảm khác (*)	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	2.164.813.146	2.860.446.482	54.578.790.755	55.840.111.858	(729.520.593)	1.791.000.000	495.791.626
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	141.919.272	638.184.452	740.857.127	(10.417.477)	-	28.829.120
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.896.267.396	5.568.927.941	35.550.712.901	34.135.934.876	202.681.564	9.692.600.167	6.982.720.440
- Thuế thu nhập cá nhân	28.847.723	1.930.017.159	6.164.625.818	6.415.595.412	(720.280.871)	28.847.723	998.373.732
- Thuế nhà đất và tiền thuế đất (**)	-	103.053.529.080	2.639.082.113	5.639.082.113	-	-	100.053.529.080
- Các loại thuế khác (**)	-	67.948.258.685	11.464.336.132	165.487.096	(525.154)	-	79.246.582.567
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	310.847.173	58.383.538	369.230.711	-	-	-
	12.089.928.265	181.813.945.792	111.094.115.709	103.306.299.193	(1.258.062.531)	11.512.447.890	187.805.826.564

(*) Giảm do thoái vốn tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư - Công ty con của Công ty OCH trong năm.

(**) Tại ngày 31/12/2020, Công ty Cổ phần Viptour - Togi (Công ty con của Công ty) đang phản ánh một khoản thuế đất phải trả với số tiền 179,12 tỷ đồng bao gồm 100,05 tỷ đồng là tiền thuế đất và 79,07 tỷ đồng là tiền phạt do chậm nộp thuế liên quan đến dự án Khách sạn Trần Vũ tại số 10 Đường Trần Vũ, Quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

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



22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Chi phí phải trả ngắn hạn		
- Trích trước giá vốn hợp đồng xây dựng	2.397.911.784	4.645.011.027
- Trích trước chi phí Công trình Khách sạn StarCity Nha Trang (*)	151.923.948.430	151.923.948.430
- Chi phí phải trả khác	34.432.975.733	33.486.235.272
	188.754.835.947	190.055.194.729
b) Chi phí phải trả dài hạn		
- Chi phí lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Quốc Dân		- 37.397.910.222
		- 37.397.910.222

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

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương ⁽¹⁾	63.518.492.489	44.003.583.710
- Phải trả Công ty TNHH Pegasus Thăng Long tương ứng 60% lợi ích được hưởng trong dự án Sài Gòn AirPort theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ⁽²⁾	116.042.770.800	116.042.770.800
- Cổ tức phải trả	4.232.450	4.232.450
- Công ty TNHH VNT ⁽³⁾	72.000.000.000	72.000.000.000
- Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực ⁽⁴⁾	69.936.515.970	69.936.515.970
- Công ty Cổ phần BSC Việt Nam ⁽⁵⁾	6.131.655.786	6.131.655.786
- Phải trả phạt do quá hạn hợp đồng ⁽⁶⁾	137.249.639.873	140.262.867.873
- Trung tâm Phát triển Quỹ đất TP. Hạ Long ⁽⁷⁾	32.747.730.000	25.472.282.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng ⁽⁸⁾	18.788.834.489	18.788.834.489
- Phải trả Ngân hàng TMCP Hàng Hải - Tiền lãi vay		- 337.885.000.000
- Phải trả ngắn hạn khác	59.243.503.297	64.064.309.147
	575.663.375.154	894.592.052.225

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
b) Dài hạn		
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội ⁽⁹⁾	220.500.000.000	220.500.000.000
- Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng ⁽¹⁰⁾	200.000.000.000	200.000.000.000
- Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà ⁽¹¹⁾	23.373.788.160	23.373.788.160
- Công ty TNHH MTV Gió Hát ⁽¹²⁾	70.067.483.056	70.067.483.056
- Ngân hàng TMCP Quốc Dân (NCB) ⁽¹³⁾	37.397.910.222	-
- Ngân hàng TNHH MTV Đại Dương - Tiền lãi vay ⁽¹⁾	171.193.068.771	211.083.180.790
- Phải trả dài hạn khác	4.889.918.065	5.394.437.405
	727.422.168.274	730.418.889.411

⁽¹⁾ Công ty Phân ánh khoản tiền phải trả Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương ("Oceanbank") bao gồm các khoản sau:

- Phân ánh khoản phải trả cho Oceanbank do thanh lý hợp đồng cho thuê mặt bằng tại Dự án Starcity Lê Văn Lương và Tòa nhà VNT 19 Nguyễn Trãi. Nghĩa vụ phải trả đã được ghi nhận theo phán quyết của Tòa án Nhân dân Thành phố Hà Nội tại bản án phúc thẩm số 95/2020/KDTM-PT ngày 29/06/2020 là 44.003.583.710 đồng
- Theo Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 10 - 0047/2011/PLHĐTD1-OCEANBANK01 ngày 31 tháng 08 năm 2016 về việc cơ cấu lại khoản vay của Công ty TNHH MTV Sao Hùm Nha Trang. Cụ thể: kỳ hạn trả nợ đầu tiên ngày 31/08/2016 và kỳ hạn trả nợ cuối cùng ngày 31/05/2032, trong đó số dư lãi vay ngắn hạn phải trả đến 31/12/2020 là 19.296.734.550 đồng, dài hạn phải trả đến 31/12/2020 là 171.193.068.771 đồng.

⁽²⁾ Công ty và Công ty TNHH Pegasus Thăng Long ("Pegasus Thăng Long") có thỏa thuận hợp tác kinh doanh với các nội dung chính gồm:

- Hai bên hợp tác để cùng nhau đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khách sạn nằm trong Dự án Sài Gòn Airport Plaza, tại số 01, đường Bạch Đằng, Phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh;
- Quy mô góp vốn: Pegasus Thăng Long góp 60% tổng giá trị góp vốn;
- Thời gian hợp tác kinh doanh: Kể từ ngày ký cho đến khi Các bên đã hoàn thành mọi quyền và nghĩa vụ cam kết theo hợp đồng và thực hiện thanh lý hợp đồng;
- Phương thức phân chia kết quả: Sau khi dự án hoàn thành, Pegasus Thăng Long sẽ được hưởng 60% lợi nhuận từ việc khai thác Dự án.
- Theo Nghị quyết HĐQT số 06/2019/TLNQ-HĐQT của HĐQT Công ty OCH về việc thoái 100% vốn của OCH tại dự án Starcity Airport (tương ứng 40% vốn góp của dự án) với mức giá chuyển nhượng 100% dự án tối thiểu là 322,5 tỷ đồng (đã bao gồm VAT). (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 11).

⁽³⁾ Công ty phân ánh khoản tiền mà một cá nhân đã chuyển cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương 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 Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce) 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.

⁽⁴⁾ Công ty phân 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 31/12/2018, EVNFC đã thực hiện giải chấp 20 triệu cổ phiếu 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. Chi tiết tại Thuyết minh số 42(a).

- (5) Công ty 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 (“Starbow!”).
- (6) Công ty 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 MTV 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.
- (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) Công ty 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.
- (9) Công ty 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, Công ty 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.
- (10) Công ty 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 4e(1), Công ty sử dụng 7 triệu cổ phần Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH (“OCH”) (Công ty con của Công ty) để làm tài sản đảm bảo cho khoản nhận góp vốn này.
- (11) Công ty 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 hợp nhất này, Công ty và Mạnh Hà đang làm việc để thanh lý hợp đồng trên, khoản tiền Công ty nhận được từ Công ty Cổ phần SSG sẽ được sử dụng để hoàn trả cho Mạnh Hà.
- (12) Công ty phản ánh khoản còn phải trả Công ty TNHH MTV 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 2020, hai bên vẫn trong quá trình làm việc để thanh toán toàn bộ nghĩa vụ tài chính liên quan.
- (13) Phản ánh khoản phải trả Ngân hàng TMCP Quốc Dân (“NCB”) về chi phí lãi vay trong hạn của khoản Nợ gốc 444.988.280.000 đồng theo Biên bản làm việc giữa NCB và OGC ngày 12/12/2017. Như đã trình bày tại Thuyết minh số 4e(3), Công ty đã sử dụng 3.987.517 cổ phần Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH (Công ty con của Công ty) để làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ khoản chi phí lãi vay này.

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước cho thuê tài sản	10.967.416.631	10.975.581.330
	10.967.416.631	10.975.581.330

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
b) Dài hạn		
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce ⁽¹⁾	210.524.897.709	216.048.812.767
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phú Nguyên ⁽²⁾	72.298.636.440	74.540.454.612
- Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh ⁽³⁾	4.605.263.167	4.830.827.071
- Các khoản doanh thu cho thuê mặt bằng chưa thực hiện khác	-	659.739.564
	287.428.797.316	296.079.834.014

(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 31/12/2020, thời hạn thuê còn lại là 38,5 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 thuê 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 16⁽⁴⁾ của Báo cáo tài chính hợp nhất).

25. 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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND						
Số dư đầu năm trước	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	14.345.072.839	110.486.383.968	2.876.069.277.205	607.443.771.731	857.492.766.815		
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	17.800.000	17.800.000		
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	74.624.965.938	8.046.560.159	82.671.526.097		
- Chia cổ tức tại công ty con	-	-	-	-	-	-	(22.458.468.874)	(22.458.468.874)		
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	387.338.061	(2.975.057.129)	(2.741.250.157)	(5.328.969.225)		
- Chênh lệch giá mua và giá trị thuần khi đầu tư thêm	-	-	-	-	-	(45.507.160.487)	(14.727.038.378)	(60.234.198.865)		
- Điều chỉnh do thoái vốn tại Công ty con trong năm	-	-	-	-	(43.317.749)	-	(40.074.593.904)	(40.117.911.653)		
- Điều chỉnh lợi ích do đầu tư thêm cổ phần tại Công	-	-	-	-	-	-	(58.099.712.735)	(58.099.712.735)		
- Giảm khác	-	-	-	-	-	(14.941.767)	(19.508.234)	(34.450.001)		
Số dư cuối năm trước	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	14.345.072.839	110.830.404.280	2.849.941.470.651	477.387.559.608	753.908.381.558		

	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát				Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm nay	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	14.345.072.839	110.830.404.280	(2.849.941.470.651)	477.387.559.608	753.908.381.558			
- Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	111.310.408.273	93.645.579.872	204.955.988.145			
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu tại Công ty con	-	4.983.002.619	-	-	-	(4.983.002.619)	-	-			
- Chia cổ tức tại Công ty con	-	-	-	-	-	-	(264.009.569)	(264.009.569)			
- Tăng khác	-	-	-	-	-	146.479.713	99.050.731	245.530.444			
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	(3.706.138.176)	(2.499.746.476)	(6.205.884.652)			
- Điều chỉnh do thoái vốn tại Công ty con trong năm	-	-	-	-	-	78.102.846.814	204.444.010.712	282.546.857.526			
- Điều chỉnh lợi ích tại Công ty con	-	-	-	-	-	7.688.319.366	(7.688.319.366)	-			
- Giảm khác	-	-	-	-	-	(152.633.344)	(137.947.989)	(290.581.333)			
Số dư cuối năm nay	3.000.000.000.000	6.269.828.101	(10.000)	14.345.072.839	110.830.404.280	(2.661.535.190.623)	764.986.177.523	1.234.896.282.120			



25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, các công ty con công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2019 như sau:

Phân phối lợi nhuận	Tại Công ty mẹ	Các công ty con phân phối cho		Cộng (3) = (1) + (2)	Trong đó đã tạm phân phối trong năm hiện hành
	(1)	Công ty mẹ (2)	Cổ đông không kiểm soát		
	VND	VND	VND	VND	VND
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	3.706.138.176	2.499.746.476	3.706.138.176	-
Chi trả cổ tức bằng tiền	-	82.235.990.000	264.009.569	82.235.990.000	-
Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu	-	4.983.002.619	16.997.380	4.983.002.619	-

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	-	0,00%	160.000.000.000	5,33%
Ông Nguyễn Thành Trung	135.000.000.000	4,50%	150.000.000.000	5,00%
Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hà Nội	-	0,00%	360.562.350.000	12,02%
Các cổ đông khác	2.865.000.000.000	95,50%	2.329.437.650.000	77,65%
	3.000.000.000.000	100%	3.000.000.000.000	100%

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

	Năm 2020	Năm 2019
	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

	31/12/2020	01/01/2020
	Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	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 (cổ phiếu quỹ)	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

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	110.830.404.280	110.830.404.280
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	14.345.072.839	14.345.072.839
	125.175.477.119	125.175.477.119

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

a) Cam kết thuê hoạt động và tài sản thuê ngoài

Tại Công ty mẹ

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 31/12/2020, thời hạn thuê còn lại lần lượt đối với 02 khu trung tâm thương mại trên là 39,5 năm và 39 năm.

Công ty có hợp đồng thuê diện tích mặt bằng với Công ty Cổ phần Ninh Bình Plaza về việc 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 31/12/2020 thời hạn thuê còn lại là 33,2 năm.

Công ty có hợp đồng thuê sàn thương mại với Công ty TNHH VNT về việc 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 31/12/2020 thời hạn thuê còn lại là 38,5 năm.

Tại Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH ("OCH")

+ Công ty mẹ OCH

Công ty ký Hợp đồng thuê văn phòng tòa nhà VNT Tower số 06/2020/HE/CTVP/OCH-ĐS với Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn để thuê sử dụng với tổng diện tích 250m² tại Tầng 3 Tòa nhà VNT, số 19 Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội; Thời hạn thuê 24 tháng từ ngày 01/08/2020 đến 31/07/2022.

+ Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiên (Công ty con của OCH)

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

+ Công ty TNHH MTV Sao Hùm Nha Trang (Công ty con của OCH)

Công ty ký Hợp đồng thuê đất Số 90/2011/HĐTEĐ với Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Khánh Hòa ngày 16 tháng 09 năm 2011 tại địa chỉ 72-74 Đường Trần Phú, Phường Lộc Thọ, Thành Phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa để sử dụng vào mục đích thực hiện Khách sạn Starcity Nha Trang từ năm 2005 đến năm 2055. Diện tích khu đất là 2.453,4 m². Theo Hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

+ Công ty Cổ phần Tân Việt (Công ty con của OCH)

Công ty ký Hợp đồng thuê đất Số 66/2004/HĐTĐ với Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Khánh Hòa ngày 10/11/2004 để thuê lô đất tại Số 12 Đường Trần Phú, Phường Hương Xuân, Thành Phố Nha Trang để sử dụng vào mục đích xây dựng Khách sạn, Dịch vụ Du lịch từ năm 2001 đến năm 2051. Theo hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Công ty ký Hợp đồng thuê đất Số 75/2004/HĐTĐ với Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Khánh Hòa ngày 23/12/2004 để thuê lô đất tại Số 14 Đường Trần Phú, Phường Hương Xuân, Thành Phố Nha Trang để sử dụng vào mục đích xây dựng Khách sạn, Nhà hàng và các Dịch vụ Du lịch theo phương án phối hợp khối hai Khách sạn 12 và 14 Trần Phú từ năm 2004 đến năm 2050. Diện tích khu đất thuê là 1.773,5 m². Theo hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

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

Công ty ký Hợp đồng thuê đất số 02/KCN-HĐTĐ-2021 với Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình ngày 04/04/2011 để thuê khu đất 1B Lô II, Đường Lê Trọng Tấn, KCN Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích khu đất thuê là 5.697,6 m², thời hạn thuê đất đến ngày 17/06/2047. Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định.

+ Công ty Cổ phần Viptour Togi (Công ty con của OCH)

Công ty ký Hợp đồng thuê đất với UBND Thành phố Hà Nội theo Quyết định số 3270/QĐ-UBND ngày 22/05/2013 để thuê khu đất tại số 10 Trần Vũ, Phường Quán Thánh, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, diện tích thuê 2.176,9m², thời gian thuê 50 năm kể từ ngày 26/03/2009. Hình thức thuê đất trả tiền một lần cho toàn bộ thời gian thuê. Tuy nhiên, đến thời điểm 31/12/2020, Công ty vẫn chưa thực hiện thanh toán tiền thuê đất cho cơ quan Nhà nước.

Vào ngày 31/12/2020, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không huỷ ngang theo các thời hạn:	63.130.595.389	4.758.191.539
- Từ 1 năm trở xuống	4.132.215.584	449.986.346
- Trên 1 năm đến 5 năm	14.068.862.336	650.295.120
- Trên 5 năm	44.929.517.469	3.657.910.073

c) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	31/12/2020	01/01/2020
Đô la Mỹ	USD	244.479,89	2.005.690,77
Euro	JPY	-	10.000,00
Yên Nhật	AUD	-	800,00
Đô la Úc	EUR	-	220,00

d) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Chi phí ủng hộ xây dựng chùa An Hà - Tỉnh Bắc Giang	7.691.868.657	-
- Hà Văn Thắm	9.750.800.000	-
- Hoàng Văn Tuyển	18.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Dịch vụ Hà Thành	409.169.994	-
- Các đối tượng khác	562.526.277	-
	36.914.364.928	-

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	765.522.764.104	749.940.284.778
Doanh thu cung cấp dịch vụ	96.684.784.879	452.691.658.593
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản, quyền kinh doanh bất động sản	45.384.067.332	7.110.338.325
Doanh thu khác	186.836.233	-
	907.778.452.548	1.209.742.281.696

28. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
- Chiết khấu thương mại	4.186.170.483	752.790.141
- Hàng bán bị trả lại	47.504.685	63.914.660
	4.233.675.168	816.704.801

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa, thành phẩm đã bán	379.249.409.448	392.918.126.407
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	99.293.014.539	293.793.396.322
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản, quyền kinh doanh bất động sản	46.410.243.882	4.665.708.523
	524.952.667.869	691.377.231.252

30. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	22.241.625.682	25.667.229.196
Lãi bán các khoản đầu tư (*)	259.288.439.190	31.655.661.826
Lãi bán chứng khoán kinh doanh	289.793.180	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.301.611.675	1.287.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	102.581.586	325.410.722
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	-	17.626.327
Doanh thu hoạt động tài chính khác	95.000	2.476.650.411
	284.224.146.313	61.429.578.482

(*) Thực hiện Nghị quyết số 004/2020/NK19-24/NQ-HĐQT-OCH ngày 17/03/2020 và Nghị quyết số 001/2020/NK19-24/NQ-HĐQT-OCH ngày 06/01/2020 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH ("Công ty OCH") - Công ty con của Công ty, Công ty OCH đã hoàn thành chuyển nhượng 3.600.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư và thoái toàn bộ 2.490.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ. Công ty đã ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất lãi bán các khoản đầu tư là 259.288.439.190 đồng.

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền vay	28.696.533.102	77.594.719.707
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	22.350.580	1.310.755.107
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	119.674.777	39.928.039
Dự phòng (hoàn nhập) giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	10.932.210.767	(1.019.420.136)
Chi phí tài chính khác	184.003.266	18.931.376
	39.954.772.492	77.944.914.093

32. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	87.992.615.675	83.904.724.371
Chi phí nhân công	31.523.127.264	39.854.287.480
Chi phí khấu hao tài sản cố định	470.378.904	537.873.866
Chi phí dịch vụ mua ngoài	29.210.682.804	39.983.698.840
Chi phí khác bằng tiền	7.337.312.153	12.546.667.994
	156.534.116.800	176.827.252.551

33. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	640.047.772	5.768.413.570
Chi phí nhân công	52.931.070.923	82.874.476.338
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.607.939.255	10.247.622.424
Chi phí dự phòng	107.853.797.894	2.526.089.576
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.454.456.345	28.409.924.811
Chi phí khác bằng tiền	62.244.260.475	64.475.892.102
	241.731.572.664	194.302.418.821

34. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	461.181.819	323.652.086
Thu nhập khác	532.745.188	940.739.268
	993.927.007	1.264.391.354

35. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	6.340.000	1.157.997.854
Lãi phải trả phát sinh khi bàn giao quỹ bảo trì chung cư Star City cho cư dân	841.440.714	-
Lãi phải trả Oceanbank phát sinh theo bản án sơ thẩm số 100/2020 ngày 28/4/2020 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hà Nội	518.174.229	-
Các khoản bị phạt (*)	11.813.797.137	13.556.759.921
Chi phí khác	681.110.730	1.030.340.900
	13.860.862.810	15.745.098.675

(*) Các khoản bị phạt bao gồm khoản phạt 11.315.277.494 đồng do chậm nộp thuế liên quan đến dự án Khách sạn Trần Vũ tại số 10 Đường Trần Vũ, Quận Ba Đình, thành phố Hà Nội của Công ty Cổ phần Viptour - Togi (Công ty con của Công ty OCH). (Chi tiết xem thêm tại Thuyết minh số 21(**)) và các khoản bị phạt khác 498.519.643 đồng.

36. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con	35.514.287.356	42.264.799.336
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	35.514.287.356	42.264.799.336

37. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	250.067.086	215.792.339
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	250.067.086	215.792.339

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	63.189.506.414	87.182.791.736
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	63.189.506.414	87.182.791.736

c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(34.274.747)	(129.196.357)
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(23.993.285.322)	(24.250.379)
	(24.027.560.069)	(153.446.736)

38. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	111.310.408.273	74.624.965.938
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	111.310.408.273	74.624.965.938
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	299.999.999	299.999.999
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	371	249

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư.

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2020				
Đầu tư ngắn hạn	8.880.467.100	-	-	8.880.467.100
	8.880.467.100	-	-	8.880.467.100
Tại ngày 01/01/2020				
Đầu tư ngắn hạn	7.059.700.641	-	-	7.059.700.641
	7.059.700.641	-	-	7.059.700.641

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 31/12/2020				
Tiền và các khoản tương đương tiền	288.488.166.924	-	-	288.488.166.924
Phải thu khách hàng, phải thu khác	419.987.481.383	1.767.643.923	-	421.755.125.306
Các khoản cho vay	372.563.849.315	-	-	372.563.849.315
	1.081.039.497.622	1.767.643.923	-	1.082.807.141.545
Tại ngày 01/01/2020				
Tiền và các khoản tương đương tiền	223.627.139.409	-	-	223.627.139.409
Phải thu khách hàng, phải thu khác	379.743.556.038	2.011.143.923	-	381.754.699.961
Các khoản cho vay	513.036.798.526	-	-	513.036.798.526
	1.116.407.493.973	2.011.143.923	-	1.118.418.637.896

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
Tại ngày 31/12/2020	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ	- 153.301.588.029	-	- 153.301.588.029	
Phải trả người bán, phải trả khác	616.265.126.183	731.345.097.228	- 1.347.610.223.411	
Chi phí phải trả	188.754.835.947	-	- 188.754.835.947	
	805.019.962.130	884.646.685.257	- 1.689.666.647.387	
Tại ngày 01/01/2020				
Vay và nợ	543.719.935.395	160.031.166.911	- 703.751.102.306	
Phải trả người bán, phải trả khác	953.114.842.662	734.341.818.365	- 1.687.456.661.027	
Chi phí phải trả	190.055.194.729	37.397.910.222	- 227.453.104.951	
	1.686.889.972.786	931.770.895.498	- 2.618.660.868.284	

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.

41. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường;	6.700.693.893	219.702.193.389

42. THÔNG TIN KHÁC

a. 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 phong 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 tài chính phát sinh từ hợp đồng.

- 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 03/08/2020, Tòa án nhân dân quận Ba Đình đã ra quyết định theo Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2020/KDTM-ST ngày 03/08/2020. Cụ thể như sau:

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là EVNFC đối với OGC về việc tranh chấp Hợp đồng đặt cọc;

+ Buộc OGC phải thanh toán cho EVNFC tiền phạt vi phạm hợp đồng, lãi chậm thanh toán và chi phí giao dịch, số tiền 22.579.550.000 đồng;

+ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương;

+ Buộc OGC phải chịu tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với số tiền phải thanh toán cho EVNFC và phải nộp tiền án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp thuận với tổng số tiền 190.143.000 đồng.

- Ngày 14/8/2020, Công ty đã nộp đơn kháng cáo đề nghị tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm bác toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của EVNFC và chấp nhận yêu cầu phản tố của OGC yêu cầu EVNFC phải thanh toán số tiền 59.563.451.000 đồng.

- Ngày 04/02/2021, Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội đã xét xử phúc thẩm, tuy nhiên đến nay Công ty chưa nhận được bản án phúc thẩm chính thức. Do đó, tại Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020, Công ty chưa điều chỉnh nghĩa vụ phải trả đang ghi nhận với số tiền 59.936.515.970 đồng tại Thuyết minh 20⁽⁴⁾ và số tiền 15.300.000.000 tại Thuyết minh 22 giảm còn 22.579.550.000 đồng theo bản án sơ thẩm số 49/2020/KDTM-ST ngày 03/08/2020. Các thông tin chi tiết trình bày về bản án phúc thẩm và ghi nhận các điều chỉnh liên quan sẽ được Công ty thực hiện trong năm 2021 sau khi chính thức nhận được bản án phúc thẩm từ Tòa án Nhân dân Thành phố Hà Nội.

b. Thông tin liên quan đến việc thoái vốn tại các đơn vị thành viên

- 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 nội dung chính: Thông qua chủ trương thoái toàn bộ vốn đầu tư của Công ty tại Công ty Cổ phần BOT Hà Nội - Bắc Giang.
- Ngày 30/12/2020, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương công bố nghị quyết số 017/2020/NK19-24/NQ-HĐQT-OGC với nội dung chính: Thông qua chủ trương chuyển nhượng tối đa 20 triệu cổ phiếu OCH do Công ty nắm giữ. Nguồn tiền thu được dùng để thanh toán cho các nghĩa vụ tài chính hiện tại của Công ty. Tuy nhiên, ngày 26/01/2021, Công ty nhận được công văn số 499/CSKT-P9 của Cơ quan Cảnh sát Điều tra - Bộ Công An về việc "Đề nghị tạm dừng biến động tài sản đối với số cổ phiếu OCH do OGC nắm giữ phục vụ công tác điều tra, xác minh".

c. Thông tin liên quan đến việc chấm dứt hợp tác đầu tư và rút vốn tại dự án đầu tư Xây dựng Công viên hồ điều hòa thuộc Khu đô thị Tây Nam Hà Nội

- Ngày 19/02/2021, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương đã công bố Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/02/2021, thông qua chủ trương chấm dứt hợp tác đầu tư và rút vốn tại dự án đầu tư Xây dựng Công viên hồ điều hòa thuộc khu đô thị Tây Nam Hà Nội. Nguồn thu được dùng để thanh toán các nghĩa vụ tài chính hiện tại của Công ty.

d. Thông tin liên quan đến chủ trương giải thể các công ty con

- Ngày 16/08/2019, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt chủ trương giải thể Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD và Công ty Cổ phần Sở giao dịch Hàng hóa Info. Tuy nhiên tới thời điểm 31/12/2020, Công ty vẫn chưa triển khai công việc giải thể hai đơn vị này.

e. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có các khoản tài sản và nợ tiềm tàng:

- Ngày 14/10/2014, Công ty và Công ty TNHH Gió Hát ký kết biên bản làm việc thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư số 43/2013/HTĐT/OGC-GH, trong đó có ghi nhận việc phạt vi phạm bồi thường thiệt hại do chấm dứt hợp đồng giữa hai Bên 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, hai 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 tài sản và nợ tiềm tàng phát sinh từ thỏa thuận phạt này trong tương lai.

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

Ngày 27/01/2021, Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH (Công ty con của Công ty) nhận được Văn bản số 500/CSKT-P9 của C03 về việc đề nghị OCH quan tâm, phối hợp "tạm dừng mọi biến động (giao dịch chuyển nhượng mua, bán, cho tặng, cầm cố, thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất...) đối với thửa đất số L45-1, khu công nghiệp Quang Minh, thị trấn Quang Minh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội cho đến khi có ý kiến của Cơ quan Cảnh sát điều tra Bộ Công An."

Như trình bày tại Thuyết minh số 15, lô đất này tại thời điểm nhận được văn bản trên đã hoàn thành việc chuyển nhượng và bàn giao cho Công ty TNHH An Việt Hà Nội.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty OCH vẫn đang làm việc với Cơ quan Cảnh sát điều tra Bộ Công an để giải quyết vấn đề này, xem xét hướng xử lý cho giao dịch đã thực hiện nêu trên.

Ngoài sự kiện đã nêu trên và các sự kiện đã nêu tại Thuyết minh số 42^(b) và 42^(c), 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 hợp nhất này.

44. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Hoạt động dịch vụ và hoạt động khác	Hoạt động sản xuất và thương mại	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	92.637.945.944	765.522.764.104	45.384.067.332	903.544.777.380
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	(6.655.068.595)	386.273.354.656	(1.026.176.550)	378.592.109.511
Tổng chi phí mua Tài sản cố định	2.155.982.904	4.001.071.494	-	6.157.054.398
Tài sản bộ phận	3.511.822.463.529	581.403.759.645	1.386.869.523.536	3.064.439.302.443
Tài sản không phân bổ				695.904.068.323
Tổng Tài sản	3.513.978.446.433	585.404.831.139	1.386.869.523.536	3.760.343.370.766
Nợ phải trả của các bộ phận	1.437.404.762.416	56.488.735.598	816.003.303.568	2.007.316.625.987
Nợ phải trả không phân bổ				518.130.462.659
Tổng Nợ phải trả	1.437.404.762.416	56.488.735.598	816.003.303.568	2.525.447.088.646

Theo khu vực địa lý:

Hoạt động kinh doanh của Công ty diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam, do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

45. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính:

	Mối quan hệ	31/12/2020	01/01/2020
		VND	VND
Phải thu khác		1.191.259.494	1.191.259.494
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Công ty liên doanh	1.191.259.494	1.191.259.494

Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát:

	Chức danh	Năm 2020	Năm 2019
		VND	VND
Hội đồng Quản trị			
- Ông Mai Hữu Đạt	Chủ tịch	1.140.000.000	736.333.300
- Ông Nguyễn Thành Trung	Phó Chủ tịch	570.000.000	596.833.300
- Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên	342.000.000	364.500.000
- Ông Bùi Anh Sang	Thành viên	342.000.000	224.000.000
- Bà Nguyễn Mai Phương	Thành viên	342.000.000	224.000.000
Ban Tổng Giám đốc			
- Ông Lò Hồng Hiệp	Tổng Giám đốc	1.089.000.000	630.000.000
- Bà Nguyễn Thị Dung	P. Tổng Giám đốc	559.928.600	820.000.000
- Ông Nguyễn Quang Thành (*)	P. Tổng Giám đốc	381.782.700	-
- Ông Nguyễn Giang Nam (**)	P. Tổng Giám đốc	354.000.000	-
Ban Kiểm soát			
- Bà Nguyễn Hương Nga	Trưởng ban	240.000.000	150.166.700
- Ông Nguyễn Thanh Tùng	Thành viên	203.999.880	123.000.000
- Bà Bùi Diệu Út Hương	Thành viên	120.000.000	77.333.300

(*) Ông Nguyễn Quang Thành được bổ nhiệm ngày 03 tháng 01 năm 2020 và miễn nhiệm ngày 01 tháng 08 năm 2020.

(**) Ông Nguyễn Giang Nam được bổ nhiệm ngày 01/08/2020.

46. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Một số chỉ tiêu đã được điều chỉnh lại cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay:

	Mã số	Số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm trước	Số liệu điều chỉnh lại	Chênh lệch
		VND	VND	VND
a/ Bảng cân đối kế toán hợp nhất				
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	(4.042.641.586.956)	(4.049.528.246.955)	(6.886.659.999)
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước (*)	421a	(2.917.679.776.590)	(2.924.566.436.589)	(6.886.659.999)

(*) Điều chỉnh trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi theo tuổi nợ quy định tại Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài Chính tại các Công ty con của Công ty.

Người lập biểu



Nguyễn Thị Na

Kế toán trưởng



Vũ Xuân Dương

Phó Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Dung

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2021

Tổng Giám đốc



Lò Hồng Hiệp

