

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 SGDCK 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 RIÊNG

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 - 06
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	07 - 52
Bảng cân đối kế toán riêng	07 - 09
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	11 - 12
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	13 - 52

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

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 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 riêng cho Công ty.

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các 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 riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

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

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 riêng



Mai Hữu Đạt

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương được lập ngày 30 tháng 03 năm 2021, từ trang 07 đến trang 52, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Tại ngày 31/12/2020, 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 "Trả trước cho người bán ngắn hạn", "Phải thu ngắn hạn khác", "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(1), 6(2), 6(3), 6(4a), 6(4b), 6(5), 6(6), 6(7), 6(9a), 6(9b), 6(10), 8(1), 8(3), 8(4), 8(5), 8(6), 8(8), 8(9), 8(10), 8(11) và 8(12) phần Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng là 16,29 tỷ đồng (tại ngày 01/01/2020 là: 23,51 tỷ đồng), số dư nợ gốc chưa bù trừ tại ngày 31/12/2020 là 1.688,04 tỷ đồng (tại ngày 01/01/2020 là: 1.686,95 tỷ đồng). Tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng, Công ty cùng các đối tác liên quan chưa cung cấp đầy đủ thông tin và tài liệu về các giao dịch này. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để đánh giá khả năng thu hồi cũng như khả năng tiếp tục thực hiện và thu được lợi ích kinh tế trong tương lai của các khoản trả trước/phải thu 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 31/12/2020, Công ty có các khoản hỗ trợ vốn và các khoản phải thu về chi phí sử dụng vốn đã quá hạn thanh toán được Công ty trích lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019, số tiền nợ gốc sau khi bù trừ với số dự phòng đã trích lập như Công ty trình bày tại Thuyết minh số 7 và Thuyết minh số 8(2) phần Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng là 1 triệu đồng (tại ngày 01/01/2020 là 1 triệu đồng), số dư nợ gốc chưa bù trừ là 1.384,7 tỷ đồng (tại ngày 01/01/2020 là 1.385,1 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 để đưa ra ý kiến về tính hiện hữu, tính chính xác của các phải thu này cũng như dự phòng nợ phải thu khó đòi cần trích lập theo quy định. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.
- Công ty đang đánh giá giá trị thuần của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (“OTL”) - Công ty con của Công ty, dựa trên số liệu từ quá trình quá trình soát xét Báo cáo tài chính năm 2020 của OTL cho mục đích kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty (như Công ty trình bày tại Thuyết minh số 4b(2) phần Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng). Theo đó, Kiểm toán viên chưa đánh giá được giá trị có thể thu hồi liên quan đến khoản đầu tư Công ty Cổ phần Bảo Linh, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà, khoản công nợ phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (SDCON) cùng một số đối tượng khác và ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính của OTL, giá trị của các khoản nợ sau khi đã trích lập dự phòng tại ngày 31/12/2020 là 75.733.140.773 đồng (trong đó, số dư gốc là 809.464.431.445 đồng, số dự phòng đã trích là 733.731.290.672 đồng), tại ngày 01/01/2020 là 362.526.381.770 đồng (trong đó, số dư gốc là 733.627.490.672 đồng, số dự phòng đã trích là 371.101.108.902 đồng). 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 để đưa ra ý kiến về việc liệu có cần thiết phải điều chỉnh dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn của khoản đầu tư vào OTL hay không.
- Công ty đang đánh giá giá trị thuần của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH (“OCH”) - Công ty con của Công ty, dựa trên số liệu từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 đã được kiểm toán của OCH (như Công ty trình bày tại Thuyết minh số 4b(1) phần Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng). Trên Báo cáo kiểm toán cho Báo cáo tài chính hợp nhất này, Kiểm toán viên chưa đánh giá được khả năng thu hồi của một số khoản công nợ phải thu và khả năng giảm giá của một số khoản đầu tư, cụ thể như sau: (1) Khoản ứng trước cho Công ty TNHH Một thành viên Du lịch và Xúc tiến đầu tư Viptour “Viptour” với số tiền 20.300.000.000 đồng; (2) Khoản phải thu ngắn hạn khác đã trích lập dự phòng 100% đối với Công ty TNHH VNT (số dư nợ gốc khoản phải thu 201.200.820.000 đồng); (3) Khoản cho vay ngắn hạn mà công ty con của OCH là Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang cho Công ty TNHH TM&DL Tràng Tiền Nha Trang vay với số dư nợ gốc và lãi vay tương ứng là 162.200.000.000 đồng và 35.552.260.551 đồng; (4) Khoản Cho vay ngắn hạn, Phải thu khác và khoản Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác với giá trị sau khi trích lập dự phòng là 141.891.594.722 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 để đưa ra ý kiến về ảnh hưởng của các vấn đề này đến Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của Công ty. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn của khoản đầu tư vào OCH hay không.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương tại ngày 31/12/2020, 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

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

- Như Công ty trình bày tại Thuyết minh số 1 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 tài sản ngắn hạn của Công ty nhỏ hơn nợ ngắn hạn khoảng 534,79 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 khoảng 453,36 tỷ đồng), số lỗ lũy kế của Công ty đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 khoảng 2.662,41 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 lỗ lũy kế khoảng 2.803,94 tỷ đồng) (chưa bao gồm ảnh hưởng của các vấn đề ngoại trừ nêu trên). Những yếu tố này, cùng những vấn đề ngoại trừ đã được nêu và các vấn đề khác được nêu tại Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng đính kèm, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Báo cáo tài chính riêng chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể có phát sinh từ sự kiện này.
- Ngoài ra, chúng tôi xin lưu ý người đọc về các khoản tài sản và nợ tiềm tàng đã được trình bày tại Thuyết minh số 36 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

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

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Cát Thị Hà

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
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 kiểm toán
số: 4062-2018-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		211.483.409.932	335.988.777.539
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	12.225.089.255	21.783.603.778
111	1. Tiền		12.225.089.255	11.783.603.778
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	10.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	11.135.475.000	10.631.205.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		53.998.425.000	53.998.425.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(42.862.950.000)	(43.367.220.000)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		158.265.074.459	269.251.972.141
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	101.945.699.761	104.887.005.664
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	193.742.361.183	208.837.547.814
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	1.244.284.169.169	1.244.284.169.169
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	840.145.790.641	865.718.543.682
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(2.225.361.194.548)	(2.157.984.842.441)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý	09	3.508.248.253	3.509.548.253
140	IV. Hàng tồn kho	11	28.650.288.871	33.157.648.871
141	1. Hàng tồn kho		33.504.656.433	38.012.016.433
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(4.854.367.562)	(4.854.367.562)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.207.482.347	1.164.347.749
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	9.000.000	-
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		112.263.764	78.129.166
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	1.086.218.583	1.086.218.583
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.880.393.218.566	1.610.102.314.967
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		380.651.026.673	380.651.026.673
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	06	906.052.163.234	906.052.163.234
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(525.401.136.561)	(525.401.136.561)
220	II. Tài sản cố định		255.739.991	323.561.230
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	183.828.927	323.561.230
222	- Nguyên giá		1.379.211.818	1.340.931.818
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.195.382.891)	(1.017.370.588)
227	2. Tài sản cố định vô hình		71.911.064	-
228	- Nguyên giá		313.750.000	216.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(241.838.936)	(216.000.000)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		33.623.020.387	33.324.881.475
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	33.623.020.387	33.324.881.475
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	04	1.132.785.731.905	869.164.800.598
251	1. Đầu tư vào công ty con		1.679.801.953.500	1.679.801.953.500
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		104.228.000.000	104.228.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(651.244.221.595)	(914.865.152.902)
260	V. Tài sản dài hạn khác		333.077.699.610	326.638.044.991
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	333.077.699.610	326.638.044.991
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.091.876.628.498	1.946.091.092.506

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.642.298.149.550	1.638.042.803.980
310	I. Nợ ngắn hạn		746.272.786.663	789.344.351.123
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	11.131.174.531	15.849.074.112
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	260.094.238.468	305.589.541.070
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	90.828.738	187.733.524
314	4. Phải trả người lao động		1.005.652.174	16.485.474
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	39.500.728.297	40.163.361.471
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	9.848.593.190	7.765.733.232
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	389.873.838.192	385.044.689.167
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	34.727.733.073	34.727.733.073
330	II. Nợ dài hạn		896.025.362.887	848.698.452.857
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	-	37.397.910.222
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	343.552.603.384	296.079.834.014
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	552.472.759.503	515.220.708.621
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		449.578.478.948	308.048.288.526
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	449.578.478.948	308.048.288.526
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		1.286.825.482	1.286.825.482
415	3. Cổ phiếu quỹ		(10.000)	(10.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		99.871.176.744	99.871.176.744
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		10.830.443.286	10.830.443.286
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(2.662.409.956.564)	(2.803.940.146.986)
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(2.803.940.146.986)	(2.789.993.640.995)
421b	LNST chưa phân phối năm nay		141.530.190.422	(13.946.505.991)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.091.876.628.498	1.946.091.092.506

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



Lê Hồng Hiệp

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
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	24	20.114.219.813	26.047.522.590
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		20.114.219.813	26.047.522.590
11	4. Giá vốn hàng bán	25	13.445.994.346	20.089.015.666
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		6.668.225.467	5.958.506.924
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	2.648.718.992	30.038.174.911
22	7. Chi phí tài chính	27	(260.594.548.445)	54.474.825.802
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		3.530.652.862	3.521.006.271
25	8. Chi phí bán hàng	28	47.209.000	823.622.542
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	126.907.586.895	(1.432.012.604)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		142.956.697.009	(17.869.753.905)
31	11. Thu nhập khác	30	132.364.410	4.005.324.804
32	12. Chi phí khác	31	1.558.870.997	82.076.890
40	13. Lợi nhuận khác		(1.426.506.587)	3.923.247.914
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		141.530.190.422	(13.946.505.991)
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	-	-
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		141.530.190.422	(13.946.505.991)

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2020

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		141.530.190.422	(13.946.505.991)
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(159.214.605.521)	597.092.197
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		203.851.239	315.609.452
03	- Các khoản dự phòng		(160.242.354.266)	26.834.500.696
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(2.706.755.356)	(30.074.024.222)
06	- Chi phí lãi vay		3.530.652.862	3.521.006.271
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(17.684.415.099)	(13.349.413.794)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		7.069.916.043	11.352.123.513
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		4.507.360.000	3.763.318.181
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		724.692.708	(30.573.178.401)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(6.448.654.619)	8.105.786.650
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(11.831.100.967)	(20.701.363.851)
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		(434.168.912)	(3.180.059.308)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		58.036.364	769.303.010
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	104.829.635.170
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(75.173.911.600)
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	91.305.505.600
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.648.718.992	3.443.799.511
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		2.272.586.444	121.994.272.383
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
34	1. Tiền trả nợ gốc vay		-	(152.488.280.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		-	(152.488.280.000)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

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		(9.558.514.523)	(51.195.371.468)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		21.783.603.778	72.978.975.246
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	12.225.089.255	21.783.603.778

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

Lô Hồng Hiệp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 được đặt tại: Tầng 3, tòa nhà VNT, 19 Nguyễn Trãi, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

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

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 trung tâm thương mại.

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

Trong năm 2020, Công ty con của Công ty là Công ty Cổ phần Khách sạn Đại Dương ("OCH") đã ghi nhận kết quả kinh doanh hợp nhất lãi dẫn đến lỗ lũy kế trên Báo cáo tài chính hợp nhất của OCH giảm đi 271 tỷ đồng. Công ty đã hoàn nhập khoản dự phòng đầu tư vào OCH tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Công ty tại OCH, dẫn đến lợi nhuận sau thuế năm nay trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của Công ty lãi khoảng 141,5 tỷ đồng.

Đặc điểm khả năng hoạt động liên tục

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, tài sản ngắn hạn nhỏ hơn nợ ngắn hạn khoảng 534,79 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 khoảng 453,36 tỷ đồng), số lỗ lũy kế của Công ty đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 khoảng 2.662,41 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 lỗ lũy kế khoảng 2.803,94 tỷ đồng). Những yếu tố này, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Hiện nay, Công ty tiếp tục thực hiện các dự án của mình và cũng đang tìm kiếm các đối tác để chuyển nhượng các dự án với giá phù hợp. Đồng thời, Công ty cũng đang tích cực làm việc với các đối tác liên quan đến các khoản nợ, thu hồi các khoản công nợ từ hỗ trợ vốn ngắn hạn cho đối tác và các khoản đã góp vốn vào các dự án đầu tư. Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào khả năng thực hiện các giao dịch nêu trên. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá và tin tưởng rằng Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty được lập trên cơ sở giả định rằng Công ty tiếp tục hoạt động liên tục là phù hợp.

Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

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

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con (Tập đoàn) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

2.4. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ 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.

2.6. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

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

2.7. Các khoản nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: Nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các 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 căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu và 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 ban hành ngày 08/08/2019 của Bộ Tài Chính và căn cứ vào tình hình tài chính của đơn vị nhận đầu tư. Số dự phòng trích lập được xác định căn cứ vào số dư nợ gốc và đánh giá của Ban Tổng giám đốc về khả năng thu hồi trên cơ sở bù trừ với các khoản công nợ Công ty phải trả và giá trị tài sản đảm bảo.

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

2.8. Hàng tồn kho

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

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

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

2.9. Tài sản cố định

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

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

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

2.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí tập hợp bao gồm chi phí 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.

2.11. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

2.12. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều 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.

2.13. Các khoản nợ phải trả

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

2.14. Các khoản vay

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

2.15. Chi phí đi vay

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

2.16. Chi phí phải trả

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

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

2.17. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.18. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

2.19. Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền 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 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 riêng 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.

2.20. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

2.21. Giá vốn hàng bán

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

2.22. Chi phí tài chính

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

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

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

2.23. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

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

2.24. Các bên liên quan

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

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên 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 riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.25. Thông tin bộ phận

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

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

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tiền mặt	10.651.711.547	6.250.447.817
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.573.377.708	5.533.155.961
Các khoản tương đương tiền	-	10.000.000.000
	12.225.089.255	21.783.603.778

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND
- Tổng giá trị cổ phiếu	53.998.425.000	7.564.050.000 (42.862.950.000)	53.998.425.000	7.059.780.000 (43.367.220.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội ⁽¹⁾	50.427.000.000	7.564.050.000 (42.862.950.000)	50.427.000.000	7.059.780.000 (43.367.220.000)
Công ty Cổ phần Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh ⁽²⁾	3.571.425.000	-	3.571.425.000	-
	53.998.425.000	7.564.050.000 (42.862.950.000)	53.998.425.000	7.059.780.000 (43.367.220.000)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty nắm giữ 9,5% quyền sở hữu trong PVR và 25% quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty xác định quyền sở hữu này chỉ là tạm thời và Công ty sẽ chuyển nhượng các khoản đầu tư này trong tương lai gần. Do vậy, các khoản đầu tư này được phân loại và trình bày tại khoản mục "Chứng khoán kinh doanh" trên Bảng cân đối kế toán riêng.

(1) Giá trị hợp lý của Chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa của mã chứng khoán PVR trên Sàn UPCOM tại ngày 31/12/2020 và 01/01/2020. Theo đó giá trị hợp lý lần lượt là 7.564.050.000 đồng và 7.059.780.000 đồng.

(2) Công ty Cổ phần Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh không phải là công ty đại chúng và niêm yết nên Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

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 riêng

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào Công ty con				
- Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương ("OCH") ⁽¹⁾	1.679.801.953.500	(651.244.221.595)	1.679.801.953.500	(914.865.152.902)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long ("OTL") ⁽²⁾	1.185.162.911.600	(209.688.939.429)	1.185.162.911.600	(473.517.350.863)
- Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại Dương ("ORNC") ⁽³⁾	480.465.301.009	(433.667.285.084)	480.465.301.009	(433.459.804.957)
- Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Hàng hóa INFO ("INFO") ⁽³⁾⁽⁴⁾	11.310.000.000	(5.069.256.191)	11.310.000.000	(5.069.256.191)
- Công ty Cổ phần Sở giao dịch hàng hóa INFO ("INFO") ⁽³⁾⁽⁴⁾	2.818.740.891	(2.818.740.891)	2.818.740.891	(2.818.740.891)
- Công ty Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam ("TKD") ⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾	45.000.000	-	45.000.000	-
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết				
- Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang ("BOT") ⁽³⁾	104.228.000.000	-	104.228.000.000	-
	104.228.000.000	-	104.228.000.000	-
	1.784.029.953.500	(651.244.221.595)	1.784.029.953.500	(914.865.152.902)

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. Riêng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH (mã chứng khoán OCH), giá trị hợp lý tại ngày 31/12/2020 và 01/01/2020 lần lượt là 1.113.159.333.600 đồng và 909.678.595.200 đồng được xác định theo giá đóng cửa trên Sàn HNX.

⁽¹⁾ Tại ngày 31/12/2020, tổng số cổ phiếu OCH công ty đang sở hữu là 119.694.552 cổ phiếu. Trên báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020, Công ty đang đánh giá giá trị thuần của khoản đầu tư vào OCH - Công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 dựa trên số liệu từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 đã được kiểm toán của OCH, chưa bao gồm ảnh hưởng của việc chưa đánh giá được khả năng thu hồi các khoản sau:

- Khoản ứng trước cho Công ty TNHH Một thành viên Dự lịch và Xúc tiến đầu tư Viptour "Viptour" với số tiền 20.300.000.000 đồng;
- Khoản phải thu ngắn hạn khác đối với Công ty TNHH MTV Sao Hóm Nha Trang cho Công ty TNHH TM&DL Tráng Tiên Nha Trang vay với số dư nợ gốc và lãi vay tương ứng là 162.200.000.000 đồng và 35.552.260.551 đồng;
- Khoản Cho vay ngắn hạn, Phải thu khác và khoản Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác với giá trị sau khi trích lập dự phòng là 141.891.594.772 đồng (trong đó, số dư gốc là 302.969.087.348 đồng, số dự phòng đã trích là 161.077.493.126 đồng);

(2) Công ty đang đánh giá giá trị thuần của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long ("OTL") - Công ty con của Công ty, dựa trên số liệu từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của OTL, tự lập cho mục đích Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty, chưa bao gồm ảnh hưởng của việc không thu thập được các bằng chứng xác định giá trị có thể thu hồi liên quan đến khoản công nợ phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư với số dư sau khi trích lập dự phòng là 75.733.140.773 đồng (số dư gốc là 809.464.431.445 đồng, dự phòng nợ phải thu khó đòi đã trích lập là 733.731.290.672 đồng).

(3) Công ty thực hiện việc lập dự phòng đối với các công ty con, công ty liên kết ORNC, INFO, TKD, BOT dựa trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

(4) Trong năm 2015, Công ty đã tiến hành các thủ tục để thành lập công ty con là Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam với số vốn điều lệ là 115 tỷ đồng. Trong đó, Công ty dự kiến góp 112,7 tỷ đồng, tương đương 98% vốn điều lệ. Tính đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đã thực hiện góp 45 triệu đồng.

(5) 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.

Đầu tư vào công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2020 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
	Hà Nội	Khác			
Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	Hà Nội		59,85%	59,85%	Kinh doanh khách sạn, du lịch;
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	Hà Nội		94,58%	99,99%	Xây dựng, kinh doanh bất động sản;
Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên Thiết nhiên Đại Dương	Hà Nội		69,00%	69,00%	Trồng rừng và chăm sóc rừng, khai thác gỗ, sản xuất đồ gỗ;
Công ty Cổ phần Sản giao dịch hàng hóa INFO	Hà Nội		85,00%	85,00%	Sản giao dịch hàng hóa;
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam	Hà Nội		98,00%	98,00%	Kinh doanh bất động sản.

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2020 như sau:

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

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

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

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

Tên công ty	Số lượng tại 31/12/2020 (Cổ phiếu)
Cầm cố cổ phiếu của OCH tại:	
Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng ⁽¹⁾	7.000.000
Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh ⁽²⁾	8.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc Dân ⁽³⁾	3.987.517
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam ⁽⁴⁾	19.339.902
Tổng	38.327.419
Nhận cầm cố cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tài chính và Đầu tư Gia Phát	
Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh ⁽⁵⁾	27.000.000

⁽¹⁾ Công ty đã sử dụng 7 triệu cổ phiếu OCH thuộc sở hữu của Công ty để đảm bảo cho hợp đồng vay ngắn hạn giữa Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng và Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương - Chi nhánh Hà Nội liên quan đến khoản tiền nhận góp vốn từ Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng để cùng thực hiện Dự án "Xây dựng công viên hồ điều hòa thuộc khu đô thị Tây Nam Hà Nội" (Chi tiết tại Thuyết minh số 20⁽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 đã dùng nguồn tiền này để thanh toán khoản vay của NCB trong tháng 12 năm 2019, theo đó số lượng cổ phiếu OCH được giải chấp là 2.900.000 cổ phiếu. Ngày 06/01/2020, Công ty đã hoàn thành thủ tục giải chấp thêm 11.012.483 cổ phiếu. Đến thời điểm 31/12/2020, 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 20⁽¹²⁾) 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⁽¹⁾).

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	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	-
- Phải thu khách hàng mua căn hộ	7.817.448.381	-	7.860.519.883	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	33.193.829.113	(29.418.081.588)	36.092.063.514	(29.441.715.170)
	101.945.699.761	(78.337.055.310)	104.887.005.664	(78.360.688.892)

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thành An ⁽¹⁾	144.000.000.000	144.000.000.000
- Công ty Luật TNHH Key Việt Nam ⁽²⁾	10.000.000.000	10.000.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Topcare ⁽³⁾	10.000.000.000	10.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội ⁽¹¹⁾	16.141.569.700	31.389.069.700
- Các khoản trả trước người bán khác	13.600.791.483	13.448.478.114
	193.742.361.183	208.837.547.814
b) Dài hạn		
- Công ty TNHH VNT ⁽⁴⁾	528.016.082.500	528.016.082.500
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tư vấn Tài Chính Liên Việt ⁽⁵⁾	145.000.000.000	145.000.000.000
- Công ty Cổ phần BSC Việt Nam ⁽⁶⁾	20.934.944.173	20.934.944.173
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Thương mại BMC Hà Nội ⁽⁷⁾	66.000.000.000	66.000.000.000
- Công ty Cổ phần Licogi 19 ⁽⁸⁾	57.000.000.000	57.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định ⁽⁹⁾	49.083.247.680	49.083.247.680
- Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội ⁽¹⁰⁾	40.017.888.881	40.017.888.881
	906.052.163.234	906.052.163.234

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

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

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

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

^[a] Khoản tiền ứng trước với số tiền 450 tỷ đồng theo hợp đồng nguyên tắc về việc tham gia thực hiện Dự án “Khu đô thị số 1 thuộc khu đô thị mới phía Nam thành phố Bắc Giang” với tổng mức đầu tư của dự án là khoảng 2.817 tỷ đồng. Tỷ lệ tham gia của Công ty trong dự án này là 20%. Tại ngày 22 tháng 3 năm 2016, theo Nghị quyết 009/2016/NQ-HĐQT-OGC, Công ty thông qua chủ trương thanh lý hợp đồng nguyên tắc này và chuyển khoản trả trước này sang phải thu. Lãi chậm trả phát sinh của khoản tiền ứng trước này tại ngày 31/12/2020 là 25.953.058.667 đồng được trình bày tại thuyết minh số 8⁽⁶⁾.

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 với khoản công nợ nhận ứng trước từ VNT liên quan hợp đồng tổng thầu của dự án trên với số tiền là 220 tỷ đồng (như trình bày tại Thuyết minh 17⁽¹⁾). Tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng, Công ty đang làm việc với VNT về việc thanh lý các hợp đồng nguyên tắc này và lập biên bản bù trừ các khoản công nợ giữa hai bên. Công ty đã trích lập 100% dự phòng nợ phải thu khó đòi 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 20⁽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.

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

(6) Phản ánh khoản tiền chuyển cho Ocean Bank mua lại quyền tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Phú từ Công ty Cổ phần BSC Việt Nam với tỷ lệ góp vốn là 11,6%. Số tiền vốn góp đã chuyển tính đến ngày 31 tháng 12 năm 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 20⁽⁶⁾. Số dư còn lại sau khi trích lập dự phòng và bù trừ số tiền đã nhận được từ thỏa thuận chuyển nhượng vốn đầu tư tại ngày 31/12/2020 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.

(7) Phản ánh khoản tiền ứng trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh (“Bảo Minh”) để thực hiện dự án “Khu Siêu thị, Văn phòng Giao dịch Thương mại và Nhà ở” tại 317 Trường Chinh, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Đến ngày 31 tháng 12 năm 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⁽⁵⁾. Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi 100% đối với khoản công nợ này.

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

(9) Phân ánh:

[a] Khoản tiền đã ứng trước với số tiền 44.383.247.680 đồng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh để cùng thực hiện dự án “Trung tâm thiết kế thời trang và cao ốc văn phòng cho thuê” (Dự án “Lega Fashion House”) của công ty này. Công ty đã thực hiện thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh vào ngày 09/06/2015 và đang đơn đốc thu hồi khoản công nợ này. Theo biên bản cam kết giữa các bên, khoản công nợ này khi thu hồi được sẽ là nguồn để thực hiện thanh toán cho khoản vay với Công ty Cổ phần Viptour - Togi như trình bày tại Thuyết minh số 36. Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi 100% đối với khoản công nợ này.

[b] Khoản tiền Công ty đã góp vốn vào Dự án Gia Định Plaza cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định với số tiền 4.700.000.000 đồng. Khoản phải thu này Công ty chưa trích lập dự phòng tại ngày 31/12/2020 và 01/01/2020.

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

(11) Phân ánh phân 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 dài hạn liên quan đến các khoản góp vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (Thuyết minh 6^(9b)) và Dự án thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Phú (Thuyết minh 6⁽⁶⁾). Các khoản ứng trước nêu tại thuyết minh này để triển khai một số dự án với tổng số tiền sau khi đã bù trừ với số dự phải trả các đối tượng tương ứng và số dự phòng đã trích lập tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 6.846.109.684 đồng.

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà	480.782.169.169	480.782.169.169
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	380.500.000.000	380.500.000.000
- Công ty TNHH Gió Hát	199.001.000.000	199.001.000.000
- Công ty Cổ phần Bảo Linh	75.000.000.000	75.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Nguyên	69.000.000.000	69.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	40.000.000.000	40.000.000.000
- Các khoản phải thu về cho vay khác	1.000.000	1.000.000
	<u>1.244.284.169.169</u>	<u>1.244.284.169.169</u>

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đã trích lập dự phòng các khoản phải thu khó đòi về cho vay ngắn hạn và chi phí sử dụng vốn tương ứng ở Thuyết minh số 8⁽²⁾ dựa trên thời gian chậm thanh toán của các Công ty đã nhận hỗ trợ vốn với số tiền là 1.384.700.522.122 đồng.

Số còn lại sau khi trích lập dự phòng, bù trừ nghĩa vụ nợ phải trả đối với toàn bộ các khoản cho vay trên tại ngày 31/12/2020 và 01/01/2020 là 1.000.000 đồng.

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Các khoản phải thu khác	622.715.707.835	623.173.057.157
- Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh ⁽¹⁾	270.150.000.000	270.150.000.000
- Chi phí sử dụng vốn từ các hợp đồng hỗ trợ vốn ⁽²⁾	140.417.352.953	140.826.522.947
- Công ty TNHH Phát triển Thương mại và Đầu tư Việt Nam ⁽³⁾	56.768.170.073	56.768.170.073
- Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng ⁽⁴⁾	35.515.056.108	35.515.056.108
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh ⁽⁵⁾	28.002.299.999	28.002.299.999
- Công ty TNHH VNT ⁽⁶⁾	25.953.058.667	25.953.058.667
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn ⁽⁷⁾	10.010.000.000	10.010.000.000
- Bà Nguyễn Thị Xuyên ⁽⁸⁾	6.737.500.000	6.737.500.000
- Dự án "Khu nhà ở CBNV Trung ương hội liên hiệp phụ nữ" ⁽⁹⁾	3.001.740.909	3.001.740.909
- Dự án "Trung tâm Thương mại, Văn phòng và Khách sạn" tại TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh ⁽¹⁰⁾	46.160.529.126	46.178.256.399
- Phải thu khác	-	30.452.055
Ký cược ký quỹ	60.084.500.000	60.084.500.000
- Công ty TNHH VNT ⁽¹¹⁾	60.000.000.000	60.000.000.000
- Ký quỹ ký cược ngắn hạn khác	84.500.000	84.500.000
Các đối tượng phải thu khác ⁽¹²⁾	157.345.582.806	182.460.986.525
	840.145.790.641	865.718.543.682

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

⁽²⁾ Phản ánh khoản lãi phải thu từ các hợp đồng hỗ trợ vốn ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020. Công ty đã trích lập 100% dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với khoản công nợ này.

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

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

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

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

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

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

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

⁽¹⁰⁾ Phản ánh chi phí Công ty đã đầu tư vào Dự án “Trung tâm Thương mại, Văn phòng và Khách sạn” tại TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Trong năm 2016, UBND tỉnh Quảng Ninh đã có văn bản thu hồi lại dự án và chấp thuận về việc hoàn trả các khoản tiền Công ty đã ký quỹ cho các Dự án tại Quảng Ninh và hoàn trả một phần các khoản chi phí mà Công ty đã đầu tư. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 20⁽⁷⁾. Việc thu hồi phần chi phí đầu tư còn lại này phụ thuộc vào kết quả kiểm tra của các cơ quan ban ngành của UBND tỉnh Quảng Ninh và giải trình của Công ty. Công ty đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với khoản công nợ này dựa trên số liệu ước tính tổn thất đối với Dự án là 24.141.707.388 đồng.

⁽¹¹⁾ Phản ánh khoản Công ty ký quỹ cho Công ty TNHH VNT liên quan đến hợp đồng quyền chọn mua cổ phiếu của PVR. Theo hợp đồng này, Công ty có quyền mua cổ phiếu của PVR tại bất kỳ thời điểm nào với giá bằng giá bình quân giao dịch của cổ phiếu công ty này vào ngày thực hiện quyền mua. Số tiền mua cổ phiếu trên sẽ được khấu trừ vào khoản tiền Công ty đã ký quỹ cho VNT. Đến ngày 31 tháng 12 năm 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 20⁽²⁾.

⁽¹²⁾ Phản ánh các khoản tạm ứng phục vụ sản xuất kinh doanh của Cán bộ nhân viên (trong đó có các cán bộ nhân viên đã nghỉ việc tại Công ty) và các khoản phải thu khác. Công ty đã đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu này trên nguyên tắc thận trọng và trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi. Giá trị còn lại sau khi đã trích lập dự phòng tại ngày 31/12/2020 là 9.440.897.818 đồng (tại ngày 31/12/2019 là 16.666.111.591 đồng).

9. TÀI SẢN THIẾU CHỜ XỬ LÝ

Số dư tài sản thiếu chờ xử lý tại ngày 31/12/2020 phản ánh khoản chênh lệch thiếu tiền mặt giữa tồn quỹ thực tế và số dư trên sổ kế toán với số tiền 3.508.248.253 đồng. Công ty đã thực hiện đánh giá ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng và trích lập dự phòng toàn bộ số dư này.

10. NỢ XẤU

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.244.284.169.169	1.000.000	1.244.284.169.169	111.159.295.041
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng	78.337.055.310	-	78.360.688.892	-
- Phải thu ngắn hạn khác	811.984.556.424	81.532.919.557	855.708.543.682	81.532.164.647
- Tài sản thiếu chờ xử lý	3.508.248.253	-	3.509.548.253	-
- Trả trước cho người bán ngắn hạn	168.781.084.949	-	168.813.352.133	-
- Trả trước cho người bán dài hạn	906.052.163.234	380.651.026.673	906.052.163.234	380.651.026.673
	3.212.947.277.339	462.184.946.230	3.256.728.465.363	573.342.486.361

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 Công ty đang ghi nhận phải trả các đối tượng này (như trình bày tại Thuyết minh 6, 7, 8, 9, 20 và Thuyết minh số 36). Theo đó, các khoản phải thu đã quá hạn thanh toán được Công ty trích lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ban hành ngày 08/08/2019 của Bộ Tài Chính, ngoài ra đối với các khoản hỗ trợ vốn và các khoản phải thu được Công ty đánh giá bổ sung căn cứ các khoản phải trả có liên quan của các đối tượng này.

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

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 Tuyển – 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 7.691.368.657 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
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	33.504.656.433	(4.854.367.562)	38.012.016.433	(4.854.367.562)
	33.504.656.433	(4.854.367.562)	38.012.016.433	(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 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 (*)	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	-
Dự án khác	917.080.458	-	917.080.458	-
	33.504.656.433	(4.854.367.562)	38.012.016.433	(4.854.367.562)

(*) 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.

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Dự án Licogi 19 ⁽¹⁾	13.731.265.507	13.575.305.115
Dự án 25 Trần Khánh Dư ⁽¹⁾	16.422.107.909	16.422.107.909
Dự án khác	3.469.646.971	3.327.468.451
	33.623.020.387	33.324.881.475

(1) 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 riêng Công ty đã thực hiện đánh giá một cách thận trọng, tính khả thi và tính hiệu quả các Dự án của Công ty và tin tưởng các dự án này sẽ tiếp tục được triển khai, không bị suy giảm giá trị và Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế trong tương lai.

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	1.265.781.818	75.150.000	1.340.931.818
- Mua trong năm	-	38.280.000	38.280.000
Số dư cuối năm	1.265.781.818	113.430.000	1.379.211.818
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	970.500.159	46.870.429	1.017.370.588
- Khấu hao trong năm	157.481.880	20.530.423	178.012.303
Số dư cuối năm	1.127.982.039	67.400.852	1.195.382.891
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	295.281.659	28.279.571	323.561.230
Tại ngày cuối năm	137.799.779	46.029.148	183.828.927

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Các khoản khác	9.000.000	-
	9.000.000	-
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	4.850.767.756	5.038.463.349
	333.077.699.610	326.638.044.991

⁽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 sàn thương mại giữa Công ty TNHH VNT và Công ty về việc Công ty thuê toàn bộ diện tích sàn dùng làm trung tâm thương mại từ tầng 2 đến tầng 4 tòa nhà VNT TOWER tại số 19, Nguyễn Trãi, phường Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội. Tổng diện tích sàn thương mại là 3.000 m². Mục đích thuê: làm dịch vụ cho thuê mặt bằng 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 là 41,5 năm). Thời hạn hợp tác nêu trên sẽ được điều chỉnh theo sự thỏa thuận của hai Bên hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

⁽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.

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 riêng

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

15. VAY NGẮN HẠN

	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
<i>Công ty Cổ phần Viptour - Togi (1)</i>	34.727.733.073	34.727.733.073	-	-	34.727.733.073	34.727.733.073
	34.727.733.073	34.727.733.073	-	-	34.727.733.073	34.727.733.073

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

(1) Hợp đồng vay vốn số 2708/2013/HĐV/VT-OCG ngày 27/08/2013 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Viptour - Togi, số tiền: 22.414.730.000 đồng. Thời hạn vay 6 tháng kể từ ngày chuyển tiền cho vay. Lãi suất vay dùng để bổ sung thêm vốn lưu động. Mục đích vay dùng để bổ sung thêm vốn lưu động. Căn cứ biên bản thỏa thuận về việc cam kết thực hiện nghĩa vụ và thỏa thuận bù trừ nghĩa vụ thanh toán công nợ các bên ngày 05/02/2016 giữa Công ty; Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH (Công ty con của Công ty) và Công ty Cổ phần Viptour - Togi, Công ty sẽ dùng quyền thụ hồi khoản tiền thoai vốn từ Dự án Lega Fashion House (Như trình bày tại Thuyết minh số 6(9a)) để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán khoản nợ trên. Đến thời điểm 31/12/2017, Công ty và Công ty Cổ phần Viptour - Togi đã thống nhất thỏa thuận số lãi nhập gốc vay là 12.313.003.073 đồng. Như vậy, tổng số dư khoản vay Công ty Cổ phần Viptour - Togi tại thời điểm 31/12/2020 là 34.727.733.073 đồng; lãi suất 10%/năm.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	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 Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	-	-	158.314.574	158.314.574
- 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
- Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - Công ty TNHH	1.410.566.240	1.410.566.240	1.410.566.240	1.410.566.240
- Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Hà Nội	3.103.573.871	3.103.573.871	4.603.573.871	4.603.573.871
- Phải trả các đối tượng khác	5.376.364.249	5.376.364.249	4.957.247.194	4.957.247.194
	11.131.174.531	11.131.174.531	15.849.074.112	15.849.074.112

b) Số nợ quá hạn chưa thanh toán

- Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	-	-	158.314.574	158.314.574
- Công ty TNHH VNT	-	-	1.278.702.061	1.278.702.061
- Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng đô thị UDIC - Cty TNHH MT	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
	1.240.670.171	1.240.670.171	4.877.686.807	4.877.686.807

17. 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 trước tiền ⁽²⁾	14.675.445.284	18.778.347.886
- 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
- Công ty Cổ phần Bánh Givral	-	41.392.400.000
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	82.678.584	82.678.584
	260.094.238.468	305.589.541.070

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

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	-	7.016.942.433	7.016.942.433	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.086.218.583	-	-	-	1.086.218.583	-
- Thuế thu nhập cá nhân	-	187.733.524	937.175.360	1.034.080.146	-	90.828.738
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
	1.086.218.583	187.733.524	7.958.117.793	8.055.022.579	1.086.218.583	90.828.738

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Chi phí phải trả ngắn hạn		
- Chi phí lãi vay	17.286.693.797	13.756.040.935
- Trích trước giá vốn hợp đồng xây dựng	2.397.911.784	4.645.011.027
- Trích trước tiền lãi do chậm thanh toán	18.897.722.716	18.897.722.716
- Chi phí phải trả khác	918.400.000	2.864.586.793
	39.500.728.297	40.163.361.471
b) Chi phí phải trả dài hạn	-	37.397.910.222
- Chi phí lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Quốc Dân	-	37.397.910.222
	-	37.397.910.222

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Phải trả do quá hạn hợp đồng ⁽¹⁾	137.249.639.873	140.262.867.873
- Phải trả cổ tức	4.232.450	4.232.450
- Công ty TNHH VNT ⁽²⁾	72.000.000.000	72.000.000.000
- Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực ⁽³⁾	69.936.515.970	69.936.515.970
- Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương ⁽⁴⁾	44.003.583.710	44.003.583.710
- Công ty Cổ phần BSC Việt Nam ⁽⁵⁾	6.131.655.786	6.131.655.786
- Công ty Cổ phần đầu tư Lam Hồng ⁽⁶⁾	18.788.834.489	18.788.834.489
- Trung tâm Phát triển Quỹ đất TP. Hạ Long ⁽⁷⁾	32.747.730.000	25.472.282.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	9.011.645.914	8.444.716.889
	389.873.838.192	385.044.689.167
b) Dài hạn		
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội ⁽⁸⁾	220.500.000.000	220.500.000.000
- Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà ⁽⁹⁾	23.373.788.160	23.373.788.160
- Công ty Cổ phần Giáo dục và Quốc tế Thần Đồng ⁽¹⁰⁾	200.000.000.000	200.000.000.000
- Công ty TNHH Gió Hát ⁽¹¹⁾	70.067.483.056	70.067.483.056
- Ngân hàng TMCP Quốc Dân (NCB) ⁽¹²⁾	37.397.910.222	-
- Phải trả dài hạn khác	1.133.578.065	1.279.437.405
	552.472.759.503	515.220.708.621

- (1) Phản ánh khoản tiền phạt do thanh lý hợp đồng trước hạn mà Công ty còn phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Giáo dục và Quốc tế Thần Đồng, Công ty TNHH Gió Hát, Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà, Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội và Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà.
- (2) Phản ánh khoản tiền mà một cá nhân đã chuyển cho Công ty để nhận chuyển nhượng 2.700.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương ("ORC") (nay là Công ty Cổ phần Siêu thị Vinmart) thuộc sở hữu của Công ty TNHH VNT ("VNT") mà VNT đã ủy quyền cho Công ty thực hiện chuyển nhượng theo hợp đồng nguyên tắc giữa các bên ngày 03 tháng 10 năm 2014.
- (3) Phản ánh khoản tiền chênh lệch chưa xử lý theo hợp đồng đặt cọc từ Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực (EVNFC) liên quan đến việc nhận chuyển nhượng 20 triệu cổ phiếu của OCH do Công ty nắm giữ. Tổng giá trị khoản đặt cọc ban đầu là 240 tỷ đồng, được đảm bảo bằng 20 triệu cổ phiếu OCH. Đến thời điểm 31/12/2019, EVNFC đã thực hiện giải chấp 20 triệu cổ phiếu OCH với giá trị thị trường tương đương 179,71 tỷ đồng. Ngoài ra, theo thỏa thuận giữa hai bên, Công ty có nghĩa vụ thanh toán bổ sung 9,8 tỷ đồng tiền vi phạm hợp đồng.
- Công ty và EVNFC đang làm việc để xác định giá trị chuyển nhượng cổ phiếu theo đúng quy định của hợp đồng. Chi tiết tại Thuyết minh số 36^(a).
- (4) Phản ánh khoản phải trả cho Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương ("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.
- (5) Phản ánh khoản chênh lệch còn phải trả liên quan đến giao dịch chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Trung tâm Văn hóa Thể thao Giải trí Hà Nội ("Starbowl").
- (6) Phản ánh khoản tiền nhận ứng trước của Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng về việc chuyển nhượng quyền tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Phú để triển khai dự án "Khu dân cư Hưng Phú", số tiền: 18.788.834.489 đồng.
- (7) Khoản nhận bồi hoàn chi phí đền bù giải phóng mặt bằng Công ty đã chi trả cho Dự án "Cột đồng hồ", tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh do UBND Thành Phố Hạ Long thu hồi lại dự án.
- (8) Phản ánh khoản tiền nhận góp vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội vào dự án "Đầu tư, xây dựng và kinh doanh tòa nhà hỗn hợp văn phòng và căn hộ" tại khu đất có diện tích khoảng 4.632 m² đường Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 024/2016/NQ-HĐQT-OGC ngày 01/06/2016 đã được thông qua, Hội đồng Quản trị Công ty chủ trương không đồng ý chấm dứt hợp đồng kinh tế trên theo đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội.
- (9) Phản ánh khoản nhận ứng trước từ Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà ("Mạnh Hà") để nhận toàn bộ quyền tài sản của Công ty tại thỏa thuận đặt cọc về việc nhận chuyển nhượng khu thương mại thuộc dự án SSG Tower tại thành phố Hồ Chí Minh từ Công ty Cổ phần SSG Văn Thánh. Tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng này, Công ty và Mạnh Hà đang làm việc để thanh lý hợp đồng trên, khoản tiền còn lại Công ty nhận được từ Công ty Cổ phần SSG Văn Thánh sẽ được sử dụng để hoàn trả cho Mạnh Hà.
- (10) Phản ánh khoản tiền nhận góp vốn của Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng về việc hợp tác đầu tư để cùng thực hiện dự án "Xây dựng công viên hồ điều hòa thuộc khu đô thị Tây Nam Hà Nội". Như trình bày tại Thuyết minh số 4c⁽¹⁾, Công ty đã sử dụng 7 triệu cổ phần Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) để làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần đồng liên quan đến khoản nhận góp vốn này.

(1) Phản ánh khoản còn phải trả Công ty TNHH Gió Hát ("Gió Hát") về tiền nhận góp vốn từ công ty này vào dự án "Cột đồng hồ", tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Trong năm 2014, Công ty và Gió Hát đã thỏa thuận về việc chấm dứt hợp đồng hợp tác đầu tư và phải hoàn trả khoản nhận góp vốn vào dự án này từ Gió Hát. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, hai bên vẫn trong quá trình làm việc để thanh toán toàn bộ nghĩa vụ tài chính liên quan.

(2) 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 4c⁽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.

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê mặt bằng	9.848.593.190	7.765.733.232
	9.848.593.190	7.765.733.232
b) Dài hạn		
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce ⁽¹⁾	210.524.897.707	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
- Công ty Cổ phần Bánh Givral ⁽⁴⁾	56.123.806.070	-
- Các khoản doanh thu cho thuê mặt bằng chưa thực hiện khác	-	659.739.564
	343.552.603.384	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 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 của Hợp đồng kéo dài đến ngày 07/04/2054.

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

(4) Phản ánh khoản tiền nhận được từ Công ty Cổ phần Bánh Givral được phản ánh vào doanh thu các năm tới theo hợp đồng số 2512/HĐTVP/OGC-GIVRAL ngày 25 tháng 12 năm 2019 về việc thuê sản phẩm thương mại từ tầng 2 đến tầng 4 Tòa nhà VNT Tower tại số 19 Nguyễn Trãi, Phường Khương Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội. Số tiền đã nhận trước về cho thuê ban đầu vào năm 2019 là 59.132.000.000 đồng. Thời hạn của hợp đồng kéo dài hết thời hạn của dự án đến tháng 7 năm 2059.

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
Số dư đầu năm trước	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	10.830.443.286	99.871.176.744	(2.789.993.640.995)	321.994.794.517
Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	-	(13.946.505.991)	(13.946.505.991)
Số dư cuối năm trước	<u>3.000.000.000.000</u>	<u>1.286.825.482</u>	<u>(10.000)</u>	<u>10.830.443.286</u>	<u>99.871.176.744</u>	<u>(2.803.940.146.986)</u>	<u>308.048.288.526</u>
Số dư đầu năm nay	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	10.830.443.286	99.871.176.744	(2.803.940.146.986)	308.048.288.526
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	141.530.190.422	141.530.190.422
Số dư cuối năm nay	<u>3.000.000.000.000</u>	<u>1.286.825.482</u>	<u>(10.000)</u>	<u>10.830.443.286</u>	<u>99.871.176.744</u>	<u>(2.662.409.956.564)</u>	<u>449.578.478.948</u>

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm VND	Tỷ lệ %	Đầu năm VND	Tỷ lệ %
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 VND	Năm 2019 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	300.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	300.000.000	300.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	300.000.000	300.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	1	1
- Cổ phiếu phổ thông	1	1
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	299.999.999	299.999.999
- Cổ phiếu phổ thông	299.999.999	299.999.999
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000	10.000

e) Các quỹ của Công ty

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
- Quỹ đầu tư phát triển	99.871.176.744	99.871.176.744
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	10.830.443.286	10.830.443.286
	110.701.620.030	110.701.620.030

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

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

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

Các hợp đồng cho thuê khác: Xem chi tiết tại thuyết minh số 21⁽¹⁾, 21⁽²⁾ và 21⁽³⁾.

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty có hợp đồng thuê mặt bằng với Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội toàn bộ 02 khu thương mại có diện tích lần lượt là 8.124,08 m² và 211,4 m² tại phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Đến thời điểm 31/12/2020, 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 cho thuê tầng 1 (diện tích 1.906 m²) và tầng 2 (diện tích 800 m²) Khách sạn Ninh Bình Plaza tại Thành phố Ninh Bình. Đến thời điểm 31/12/2020 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 cho thuê toàn bộ diện tích sàn dùng làm trung tâm thương mại từ tầng 2 đến tầng 4 tòa nhà VNT TOWER tại số 19, Nguyễn Trãi, phường Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội. Tổng diện tích sàn thương mại là 3.000 m². Đến thời điểm 31/12/2020 thời hạn thuê còn lại là 38,5 năm.

c) 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 Tuyền	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	-

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	-	1.989.508.450
Doanh thu cho thuê mặt bằng	12.725.134.430	10.790.759.751
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	7.202.249.150	5.953.974.689
Doanh thu của công trình xây lắp	186.836.233	7.313.279.700
	20.114.219.813	26.047.522.590

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Giá vốn hàng hóa đã bán	-	1.966.345.000
Giá vốn cho thuê mặt bằng	8.976.094.997	7.291.455.508
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	4.512.699.000	4.020.708.523
Giá vốn hợp đồng xây lắp	(42.799.651)	6.810.506.635
	13.445.994.346	20.089.015.666

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	347.107.317	2.156.799.511
Lãi bán các khoản đầu tư	-	26.594.375.400
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.301.611.675	1.287.000.000
	2.648.718.992	30.038.174.911

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền vay	3.530.652.862	3.521.006.271
Trích lập (hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(264.125.201.307)	50.934.888.155
Chi phí tài chính khác	-	18.931.376
	(260.594.548.445)	54.474.825.802

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nhân công	-	689.522.200
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	20.818.196
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.372.500	9.597.486
Chi phí khác bằng tiền	41.836.500	103.684.660
	47.209.000	823.622.542

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nhân công	12.379.323.300	11.190.599.530
Chi phí khấu hao tài sản cố định	203.851.239	294.791.256
Chi phí / (Hoàn nhập) dự phòng	103.882.847.041	(24.100.387.459)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.723.193.800	6.246.013.907
Chi phí khác bằng tiền	4.718.371.515	4.936.970.162
	126.907.586.895	(1.432.012.604)

30. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	58.036.364	35.849.311
Tiền chậm nộp thu được từ các hợp đồng phát sinh với OCH	-	3.969.475.493
Thu nhập khác	74.328.046	-
	132.364.410	4.005.324.804

31. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
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	-
Chi phí khác	199.256.054	82.076.890
	1.558.870.997	82.076.890

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	147.096.617.175	(10.509.942.553)
Các khoản điều chỉnh tăng	116.097.354.973	338.197.892.365
- Chi phí không được trừ	1.636.393.332	122.850.835
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi chưa đủ hồ sơ	111.158.295.041	-
- Thù lao HĐQT và BKS	3.302.666.600	3.479.666.700
- Chênh lệch dự phòng đầu tư tài chính theo báo cáo tài chính riêng và báo cáo hợp nhất của OCH	-	334.595.374.830
Các khoản điều chỉnh giảm	(260.964.654.363)	(1.304.344.317.515)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(2.229.317.785)	-
- Chuyển lỗ từ các năm trước	(24.275.742.654)	-
- Chênh lệch dự phòng đầu tư tài chính theo báo cáo tài chính riêng và báo cáo hợp nhất của OCH	(229.413.463.709)	-
- Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(7.275.448.000)	(1.304.344.317.515)
Thu nhập chịu thuế TNDN	-	(976.656.367.703)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	(1.086.218.583)	(1.086.218.583)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh chính	(1.086.218.583)	(1.086.218.583)
	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	(5.566.426.753)	(3.436.563.438)
Thu nhập chịu thuế TNDN	(5.566.426.753)	(3.436.563.438)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản	-	-
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	(1.086.218.583)	(1.086.218.583)

33. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nhân công	12.379.323.300	11.880.121.730
Chi phí khấu hao tài sản cố định	203.851.239	315.609.452
Chi phí dự phòng	103.882.847.041	(24.100.387.459)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.728.566.300	13.420.888.886
Chi phí khác bằng tiền	4.722.747.364	4.943.274.306
	126.917.335.244	6.459.506.915

34. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	12.225.089.255	-	21.783.603.778	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	942.091.490.402	(808.788.692.177)	970.605.549.346	(852.537.067.927)
Các khoản cho vay	1.244.284.169.169	(1.244.283.169.169)	1.244.284.169.169	(1.133.124.874.128)
Đầu tư ngắn hạn	50.427.000.000	(42.862.950.000)	50.427.000.000	(43.367.220.000)
	2.249.027.748.826	(2.095.934.811.346)	2.287.100.322.293	(2.029.029.162.055)

	Giá trị số kế toán	
	31/12/2020	01/01/2020
Nợ phải trả tài chính	VND	VND
Vay và nợ	34.727.733.073	34.727.733.073
Phải trả người bán, phải trả khác	953.477.772.226	916.114.471.900
Chi phí phải trả	39.500.728.297	77.561.271.693
	1.027.706.233.596	1.028.403.476.666

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

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn 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	7.564.050.000	-	-	7.564.050.000
	7.564.050.000	-	-	7.564.050.000
Tại ngày 01/01/2020				
Đầu tư ngắn hạn	7.059.780.000	-	-	7.059.780.000
	7.059.780.000	-	-	7.059.780.000

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
Tại ngày 31/12/2020	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	12.225.089.255	-	-	12.225.089.255
Phải thu khách hàng, phải thu khác	133.302.798.225	-	-	133.302.798.225
Các khoản cho vay	1.000.000	-	-	1.000.000
	145.528.887.480	-	-	145.528.887.480
Tại ngày 01/01/2020				
Tiền và các khoản tương đương tiền	21.783.603.778	-	-	21.783.603.778
Phải thu khách hàng, phải thu khác	118.068.481.419	-	-	118.068.481.419
Các khoản cho vay	111.159.295.041	-	-	111.159.295.041
	251.011.380.238	-	-	251.011.380.238

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	34.727.733.073	-	-	34.727.733.073
Phải trả người bán, phải trả khác	401.005.012.723	552.472.759.503	-	953.477.772.226
Chi phí phải trả	39.500.728.297	-	-	39.500.728.297
	475.233.474.093	552.472.759.503	-	1.027.706.233.596
Tại ngày 01/01/2020				
Vay và nợ	34.727.733.073	-	-	34.727.733.073
Phải trả người bán, phải trả khác	400.893.763.279	515.220.708.621	-	916.114.471.900
Chi phí phải trả	40.163.361.471	37.397.910.222	-	77.561.271.693
	475.784.857.823	552.618.618.843	-	1.028.403.476.666

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

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	-	152.488.280.000

36. 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 chọn 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 59.563.451.030 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 riêng 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 69.936.515.970 đồng tại Thuyết minh 20⁽³⁾ và số tiền 15.300.000.000 tại Thuyết minh 19 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". Hiện nay, Công ty đang tạm dừng quá trình thực hiện thoái vốn để giải quyết với các bên có liên quan.

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 việc giải thể các đơn vị thành viên

- 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. Thông tin về các khoản 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/HYĐT/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^(b)). 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.

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

Ngoài những sự kiện được nêu tại Thuyết minh 36^(b) và 36^(c), không có sự kiện trọng yếu nào khác xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng này.

38. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Hoạt động cho thuê, VND	Hoạt động kinh doanh BĐS VND	Tổng cộng toàn doanh nghiệp VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	12.911.970.663	7.202.249.150	20.114.219.813
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	3.978.675.317	2.689.550.150	6.668.225.467
Tổng chi phí mua tài sản bộ phận	328.226.931.854	1.161.483.592.460	1.489.710.524.314
Tài sản không phân bổ			602.166.104.184
Tổng tài sản	328.226.931.854	1.161.483.592.460	2.091.876.628.498
Nợ phải trả của các bộ phận	353.401.196.574	814.853.283.166	1.168.254.479.740
Nợ phải trả không phân bổ			474.043.669.816
Tổng nợ phải trả	353.401.196.574	814.853.283.166	1.642.298.149.556

Theo khu vực địa lý:

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

39. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Người lập biểu

Nguyễn Thị Na

Kế toán trưởng

Vũ Xuân Dương

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2021
Phó Tổng Giám đốc Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Dung

Tổng Giám đốc



Lê Hồng Hiệp