

CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Số: 045/2019/CBTT-OGC

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

— 000 —

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2019

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGĐCK 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 soát xét 06 tháng đầu năm năm 2019

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 29/8/2019 tại đường dẫn: <http://oceangroup.vn/quan-he-co-dong/cong-bo-thong-tin/>

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 soát xét 06 đầu năm 2019

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

(đã được soát xét)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04 - 06
Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét	07 - 50
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	07 - 09
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	11 - 12
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	13 - 50



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 giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019.

CÔNG TY

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

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

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

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

Ông: Mai Hữu Đạt	Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 24 tháng 05 năm 2019)
Ông: Lê Quang Thụ	Chủ tịch	(Miễn nhiệm ngày 20 tháng 05 năm 2019)
Ông: Nguyễn Thành Trung	Phó Chủ tịch	
Bà: Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên	
Bà: Nguyễn Mai Phương	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2019)
Ông: Bùi Anh Sang	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2019)
Bà: Nguyễn Thị Dung	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2019)
Bà: Hoàng Thị Phương Lan	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2019)
Ông: Nguyễn Giang Nam	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2019)

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

Ông: Lò Hồng Hiệp	Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 01 tháng 06 năm 2019)
Bà: Nguyễn Thị Dung	Phó Tổng Giám đốc	
Ông: Lê Huy Giang	Phó Tổng Giám đốc	

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà: Nguyễn Hương Nga	Trưởng ban	(Bổ nhiệm ngày 24 tháng 5 năm 2019)
Ông: Nguyễn Thanh Tùng	Thành viên	(Miễn nhiệm Trưởng ban, bổ nhiệm Thành viên BKS ngày 01 tháng 06 năm 2019)
Bà: Bùi Diệu Út Hương	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 20 tháng 05 năm 2019)
Ông: Nguyễn Kim Thành	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 20 tháng 05 năm 2019)
Ông: Nguyễn Đức Trung	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 20 tháng 05 năm 2019)

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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


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

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

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 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 28 tháng 08 năm 2019

Thông qua phát hành Báo cáo tài chính riêng
giữa niên độ.



Mai Hữu Đạt

Chủ tịch Hội đồng quản trị

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương được lập ngày 28 tháng 08 năm 2019, từ trang 07 đến trang 50, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ

- Tại ngày 30/06/2019, Công ty có các khoản nợ phải thu, khoản góp vốn cho các đối tác để triển khai một số dự án đầu tư đang được trình bày trên Khoản mục "Trả trước cho người bán ngắn hạn", "Phải thu khác" và "Trả trước cho người bán dài hạn" với số tiền nợ gốc đã bù trừ với số dư phải trả và dự phòng đã trích lập như Công ty trình bày tại Thuyết minh số 6(1), 6(2), 6(3), 6(4a), 6(4b), 6(5), 6(6), 6(7), 6(9b), 6(10), 8(1), 8(3), 8(4), 8(5), 8(6), 8(8), 8(9), 8(10), 8(11), 8(12) và Thuyết minh số 9 của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ là 14,01 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là: 18,69 tỷ đồng), số dư nợ gốc chưa bù trừ tại ngày 30/06/2019 là 1.688,4 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là: 1.772,4 tỷ đồng). Tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty cùng các đối tác liên quan chưa cung cấp đầy đủ thông tin và tài liệu về các giao dịch này. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để đánh giá khả năng thu hồi cũng như khả năng tiếp tục thực hiện và thu được lợi ích kinh tế trong tương lai của các khoản trả trước/phải thu, và các dự án này bằng các thủ tục thay thế. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số dư gốc và lãi phát sinh và dự phòng nợ phải thu khó đòi tương ứng hay không.

- Tại ngày 30/06/2019, Công ty có các khoản hỗ trợ vốn và các khoản phải thu về chi phí sử dụng vốn đã quá hạn thanh toán được Công ty trích lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC như Công ty trình bày tại Thuyết minh số 7 và Thuyết minh số 8(2) phần Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Sau khi trừ đi giá trị tài sản đảm bảo và trích lập dự phòng, giá trị khoản hỗ trợ vốn và chi phí sử dụng vốn là 1 triệu đồng (số liệu này tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là: 1 triệu đồng), số dư nợ gốc chưa bù trừ tại ngày 30/06/2019 là 1.440,6 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là: 1.460 tỷ đồng). Chúng tôi không thu thập được đầy đủ các bằng chứng về giá trị có thể thu hồi đối với các khoản này cũng như không thể thực hiện được các thủ tục thay thế để đánh giá giá trị dự phòng cần phải trích lập. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.
- Công ty đang đánh giá giá trị thuần của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (“OTL”) - Công ty con của Công ty, dựa trên số liệu từ quá trình soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019 của OTL cho mục đích kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty (như Công ty trình bày tại Thuyết minh số 4b(2) phần Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ). Theo đó, Kiểm toán viên chưa đánh giá được giá trị có thể thu hồi liên quan đến khoản công nợ phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (SDCON) cùng một số đối tượng khác và ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính giữa niên độ của OTL, giá trị của các khoản nợ sau khi đã trích lập dự phòng tại ngày 30/06/2019 là 362,5 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2018 là 362,5 tỷ đồng). Chúng tôi không thể đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn của khoản đầu tư vào OTL hay không.
- Công ty đang đánh giá giá trị thuần của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (“OCH”) - Công ty con của Công ty, dựa trên số liệu từ Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét của OCH (như Công ty trình bày tại Thuyết minh số 4b(1) phần Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ). Trên Báo cáo soát xét cho Báo cáo tài chính này, Kiểm toán viên chưa đánh giá được khả năng thu hồi của một số khoản công nợ phải thu và khả năng giảm giá của một số khoản đầu tư, cụ thể như sau: (1) Khoản ứng trước cho Công ty TNHH Một thành viên Du lịch và Xúc tiến đầu tư Viptour “Viptour” với số tiền 22.332.100.000 đồng; (2) Khoản phải thu ngắn hạn khác sau khi trích lập dự phòng đối với Công ty TNHH VNT số tiền là 33.442.903.580 đồng; (3) Khoản cho vay ngắn hạn mà công ty con của OCH là Công ty TNHH MTV Sao Hóm Nha Trang cho Công ty TNHH TM&DL Trảng 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 290.473.926.365 đồng; (5) Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển đầu tư (“IOC”) - Công ty con của OCH chưa ghi nhận nghĩa vụ phải trả Bà Lê Thị Thu Hằng (Cổ đông của IOC) số tiền 8,78 tỷ đồng. Đồng thời, Kiểm toán viên không thể xác định liệu Báo cáo tài chính của IOC cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2019 đang được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất của OCH với giả định IOC sẽ tiếp tục hoạt động liên tục có phù hợp hay không. Bằng các thủ tục soát xét đã thực hiện, chúng tôi không thể đánh giá được ảnh hưởng của các vấn đề này đến Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn của khoản đầu tư vào OCH hay không.

Kết luận ngoại trừ

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ các vấn đề được mô tả tại đoạn “Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ”, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không 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 30/06/2019, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

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

- Như Công ty trình bày tại Thuyết minh số 1 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, tài sản ngắn hạn của Công ty nhỏ hơn nợ ngắn hạn khoảng 447,04 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 khoảng 417,65 tỷ đồng), số lỗ lũy kế của Công ty đến ngày 30 tháng 06 năm 2019 khoảng 2.806,09 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 lỗ lũy kế khoảng 2.785,24 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 34 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Các vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi kết luận ngoại trừ nêu trên của chúng tôi.



Vũ Xuân Biền

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0743-2018-002-1

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2019	01/01/2019
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		402.005.266.206	481.516.028.412
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	39.092.798.946	72.978.975.246
111	1. Tiền		3.092.798.946	2.978.975.246
112	2. Các khoản tương đương tiền		36.000.000.000	70.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	9.622.665.000	39.118.395.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		53.998.425.000	53.998.425.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(44.375.760.000)	(44.880.030.000)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	30.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		319.026.999.388	331.156.404.260
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	114.068.009.241	114.091.481.816
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	209.149.267.645	209.170.595.923
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	1.299.768.655.619	1.319.113.804.339
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	866.081.931.988	866.151.700.529
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(2.173.550.413.358)	(2.180.880.726.600)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý	09	3.509.548.253	3.509.548.253
140	IV. Hàng tồn kho	11	33.157.648.870	36.920.967.052
141	1. Hàng tồn kho		38.012.016.432	41.775.334.614
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(4.854.367.562)	(4.854.367.562)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.105.154.002	1.341.286.854
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		8.446.259	255.068.271
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	1.096.707.743	1.086.218.583

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2019	01/01/2019
			VND	VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.604.914.984.907	1.658.062.022.215
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		380.651.026.673	380.651.026.673
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	06	907.256.666.534	907.256.666.534
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(526.605.639.861)	(526.605.639.861)
220	II. Tài sản cố định		1.129.700.077	1.342.624.381
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	1.129.700.077	1.342.624.381
222	- Nguyên giá		4.480.159.965	4.480.159.965
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(3.350.459.888)	(3.137.535.584)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	- Nguyên giá		216.000.000	216.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(216.000.000)	(216.000.000)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		31.754.483.916	30.174.822.167
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	31.754.483.916	30.174.822.167
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	04	860.835.171.933	911.149.717.353
251	1. Đầu tư vào công ty con		1.657.447.972.100	1.637.847.972.100
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		104.228.000.000	104.228.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	31.491.200.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(900.840.800.167)	(862.417.454.747)
260	V. Tài sản dài hạn khác		330.544.602.308	334.743.831.641
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	330.544.602.308	334.743.831.641
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.006.920.251.113	2.139.578.050.627

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2019	01/01/2019
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.701.019.434.003	1.812.825.989.773
310	I. Nợ ngắn hạn		849.042.656.817	899.170.669.427
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	19.529.859.032	17.372.223.053
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	263.325.583.545	263.312.942.768
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	174.673.038	1.558.568.954
314	4. Phải trả người lao động		889.491.674	722.749.498
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	33.757.903.229	33.719.946.619
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	7.765.733.232	7.765.733.232
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	385.588.399.994	387.502.492.230
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	138.011.013.073	187.216.013.073
330	II. Nợ dài hạn		851.976.777.186	913.655.320.346
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	37.397.910.222	37.397.910.222
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	299.359.352.042	303.298.609.634
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	515.219.514.922	572.958.800.490
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		305.900.817.110	326.752.060.854
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	305.900.817.110	326.752.060.854
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
411a	Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
414	2. Vốn khác của chủ sở hữu		1.286.825.482	1.286.825.482
415	3. Cổ phiếu quỹ		(10.000)	(10.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		99.871.176.744	99.871.176.744
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		10.830.443.286	10.830.443.286
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(2.806.087.618.402)	(2.785.236.374.658)
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(2.785.236.374.658)	(2.761.922.187.302)
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		(20.851.243.744)	(23.314.187.356)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.006.920.251.113	2.139.578.050.627

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2019

Người lập biểu



Trương Thanh Tùng

Kế toán trưởng



Vũ Xuân Dương

Tổng Giám đốc



Lò Hồng Hiệp

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm	6 tháng đầu năm
			2019	2018
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	11.492.379.760	11.623.502.337
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	30.982.909
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		11.492.379.760	11.592.519.428
11	4. Giá vốn hàng bán	25	7.398.800.287	6.726.936.257
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		4.093.579.473	4.865.583.171
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	19.272.800.245	2.733.169.007
22	7. Chi phí tài chính	27	39.684.040.043	11.300.238.049
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		1.764.964.623	1.746.033.246
25	8. Chi phí bán hàng	28	580.325.769	918.495.503
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	3.917.757.650	59.935.956.007
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(20.815.743.744)	(64.555.937.381)
31	11. Thu nhập khác		-	275.218.442
32	12. Chi phí khác	30	35.500.000	144.540.421
40	13. Lợi nhuận khác		(35.500.000)	130.678.021
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(20.851.243.744)	(64.425.259.360)
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	-	-
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(20.851.243.744)	(64.425.259.360)

Người lập biểu



Trương Thanh Tùng

Kế toán trưởng



Vũ Xuân Dương

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2019

Tổng Giám đốc



Lô Hồng Hiệp

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm	6 tháng đầu năm
			2019	2018
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(20.851.243.744)	(64.425.259.360)
	2. Điều chỉnh cho các khoản		13.293.850.860	58.077.750.597
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		212.924.304	213.063.833
03	- Các khoản dự phòng		30.588.762.178	59.126.822.525
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(19.272.800.245)	(3.008.169.007)
06	- Chi phí lãi vay		1.764.964.623	1.746.033.246
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(7.557.392.884)	(6.347.508.763)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		350.702.246	39.844.122.518
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		3.763.318.182	3.001.480.100
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(64.347.589.017)	(142.894.187.175)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		4.199.229.333	4.011.604.269
14	- Tiền lãi vay đã trả		(18.931.376)	-
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(10.204.634)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(63.610.663.516)	(102.394.693.685)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ 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		(1.579.661.749)	(3.818.802.136)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	275.000.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(28.350.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		49.345.148.720	-
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(19.600.000.000)	(43.000.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		49.205.000.000	292.500.000.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.559.000.245	2.733.169.007
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		78.929.487.216	263.296.366.871

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm	6 tháng đầu năm
			2019	2018
			VND	VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
34	1. Tiền trả nợ gốc vay		(49.205.000.000)	(292.500.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(49.205.000.000)	(292.500.000.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(33.886.176.300)	(131.598.326.814)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		72.978.975.246	144.361.672.505
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	39.092.798.946	12.763.345.691

Người lập biểu

Trương Thanh Tùng

Kế toán trưởng

Vũ Xuân Dương

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2019

Tổng Giám đốc



Lô Hồng Hiệp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

Vốn điều lệ của Công ty là: 3.000.000.000 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 sàn giao dịch Bất động sản (trừ định giá bất động sản);
- Kinh doanh trung tâm thương mại.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Đặc điểm khả năng hoạt động liên tục

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, tài sản ngắn hạn nhỏ hơn nợ ngắn hạn khoảng 447,04 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 khoảng 417,65 tỷ đồng), số lỗ lũy kế của Công ty đến ngày 30 tháng 06 năm 2019 khoảng 2.806,09 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 lỗ lũy kế khoảng 2.785,24 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 giữa niên độ 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 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 giữa niên độ

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

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con (Tập đoàn) cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

2.4. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.6. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán 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 kỳ cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: Căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết: Căn cứ vào Báo cáo tài chính riêng/Báo cáo tài chính hợp nhất (nếu đơn vị nhận đầu tư là Công ty mẹ) của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: Nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.7. Các khoản nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: Nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các 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, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, các khoản phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản hỗ trợ vốn được Công ty trích lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC và căn cứ vào tình hình tài chính của đơn vị nhận đầu tư. Số dự phòng trích lập được xác định căn cứ vào số dư nợ gốc và đánh giá của Ban Tổng giám đốc về khả năng thu hồi trên cơ sở bù trừ với các khoản công nợ Công ty phải trả và giá trị tài sản đảm bảo.

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

2.8. Hàng tồn kho

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

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

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

2.9. Tài sản cố định

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

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

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

2.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí tập hợp bao gồm chi phí xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị, chi phí khác... 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 kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

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

2.13. Các khoản nợ phải trả

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

2.14. Các khoản vay

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

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

2.17. 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 riêng.

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

2.19. Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

2.20. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

2.21. Giá vốn hàng bán

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

2.22. Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;

- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, 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 kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

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

2.24. Thông tin bộ phận

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

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

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền mặt	13.291.472	245.962.050
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.079.507.474	2.733.013.196
Các khoản tương đương tiền	36.000.000.000	70.000.000.000
	<u>39.092.798.946</u>	<u>72.978.975.246</u>

Tại ngày 30/06/2019, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng có giá trị 36.000.000.000 VND được gửi tại các Ngân hàng TMCP trong nước với lãi suất 5,5 - 7,3%/năm.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Chứng khoán kinh doanh

	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Tổng giá trị cổ phiếu	53.998.425.000	(44.375.760.000)	53.998.425.000	(44.880.030.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội ("PVR")	50.427.000.000	(44.375.760.000)	50.427.000.000	(44.880.030.000)
(1)				
Công ty Cổ phần Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh	3.571.425.000	-	3.571.425.000	-
(2)				
	53.998.425.000	(44.375.760.000)	53.998.425.000	(44.880.030.000)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, Công ty nắm giữ 9,5% quyền sở hữu trong PVR và 25% quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty xác định quyền sở hữu này chỉ là tạm thời và Công ty sẽ chuyển nhượng các khoản đầu tư này trong tương lai gần. Do vậy, các khoản đầu tư này được phân loại và trình bày tại khoản mục "Chứng khoán kinh doanh" trên Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ.

(1) Giá trị hợp lý của Chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa của chứng khoán này trên Sàn UPCOM tại ngày 30/06/2019 và 01/01/2019. Theo đó giá trị hợp lý lần lượt là 6.051.240.000 đồng và 5.546.970.000 đồng;

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



b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào Công ty con	1.657.447.972.100	(900.747.394.078)	1.637.847.972.100	(862.417.454.747)
- Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương ("OCH") (1)	1.129.589.000.000	(459.438.590.513)	1.109.989.000.000	(421.108.651.182)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long ("OTL") (2)	480.465.301.009	(433.420.806.483)	480.465.301.009	(433.420.806.483)
- Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại Dương ("ORNC") (3)	11.310.000.000	(5.069.256.191)	11.310.000.000	(5.069.256.191)
- Công ty Cổ phần Sở giao dịch hàng hóa INFO ("INFO") (3)	2.818.740.891	(2.818.740.891)	2.818.740.891	(2.818.740.891)
- Công ty Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam ("TKD") (3)(4)	45.000.000	-	45.000.000	-
- Công ty Cổ phần Fafim Việt Nam (3) (5)	33.219.930.200	-	33.219.930.200	-
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	104.228.000.000	-	104.228.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang ("BOT") (3)	104.228.000.000	-	104.228.000.000	-
Các khoản đầu tư khác	-	-	31.491.200.000	-
- Công ty Cổ phần Máy tính và Truyền thông Việt Nam (6)	-	-	31.491.200.000	-
	1.761.675.972.100	(900.747.394.078)	1.773.567.172.100	(862.417.454.747)

Đối với khoản đầu tư vào OCH, giá trị hợp lý của khoản đầu tư này tại ngày 01/01/2019 và 30/06/2019 lần lượt là 743.692.630.000 đồng và 870.091.530.000 đồng. Đối với các khoản đầu tư còn lại, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính dựa trên số liệu từ Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019 đã hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

(1) Trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019, Công ty đang đánh giá giá trị thuần của khoản đầu tư vào OCH - Công ty con của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2019 dựa trên số liệu từ Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019 đã được soát xét của OCH, chưa bao gồm ảnh hưởng của việc chưa đánh giá được khả năng thu hồi các khoản sau: (1) Khoản ứng trước cho Công ty TNHH Một thành viên Du lịch và Xúc tiến đầu tư Viptour "Viptour" với số tiền 22.332.100.000 đồng; (2) Khoản phải thu ngắn hạn khác đối Công ty TNHH VNT với số tiền sau khi trích lập dự phòng là 33.442.903.580 đồng; (3) Khoản cho vay ngắn hạn mà công ty con của OCH là Công ty TNHH MTV Sao Hòm Nha Trang cho Công ty TNHH Thương mại và Du lịch 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 số tiền sau khi trích lập dự phòng là 290.473.926.365 đồng; (5) Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển đầu tư ("IOC") - Công ty con của OCH chưa ghi nhận nghĩa vụ phải trả Bà Lê Thị Thu Hằng (Cổ đông của IOC) số tiền 8,78 tỷ đồng. Đồng thời, Kiểm toán viên không thể xác định liệu Báo cáo tài chính của IOC cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019 đang được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất của OCH với giá định IOC sẽ tiếp tục hoạt động liên tục có phù hợp hay không.

(2) Công ty đang đánh giá giá trị thuần của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long ("OTL") - Công ty con của Công ty, dựa trên số liệu từ Báo cáo tài chính đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019 của OTL cho mục đích lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty, đã bao gồm ảnh hưởng của việc không thu thập được các bằng chứng xác định giá trị có thể thu hồi liên quan đến khoản công nợ phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà và các khoản phải thu khác sau khi trích lập dự phòng với số tiền là 362.526.381.770 đồng.

(3) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, Công ty thực hiện trích lập dự phòng đối với các công ty con, công ty liên kết ORNC, INFO, BOT, Công ty Cổ phần Fafim Việt Nam dựa trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

(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 30 tháng 06 năm 2019, Công ty đã thực hiện góp 45 triệu đồng.

(5) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, Công ty đã cầm cố toàn bộ cổ phiếu Công ty Cổ phần Fafim Việt Nam mà Công ty đang nắm giữ cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán hợp đồng vay được ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang (gọi tắt là "BOT") với Ngân hàng này.

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

Đầu tư vào công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 30/06/2019 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (OCH) (i)	Hà Nội	56,50%	56,50%	Kinh doanh khách sạn, du lịch
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	Hà Nội	94,00%	94,00%	Xây dựng, kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên thiên nhiên Đại Dương	Hà Nội	69,00%	69,00%	Trồng rừng và chăm sóc rừng, khai thác gỗ, sản xuất đồ gỗ
Công ty Cổ phần Sàn giao dịch hàng hóa INFO	Hà Nội	85,00%	85,00%	Sàn giao dịch hàng hóa
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam	Hà Nội	98,00%	98,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Fafim Việt Nam	Hà Nội	50,94%	60,69%	Kinh doanh chiếu phim

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 30/06/2019 như sau:

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

(i) Trong kỳ, Công ty đã mua thêm 2.000.000 cổ phiếu của OCH thuộc sở hữu Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà theo phương thức giao dịch thỏa thuận trên sàn giao dịch chứng khoán với giá mua là 9.800 đồng/cổ phiếu. Theo đó tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại OCH đã tăng từ 55,5% lên 56,5%.

(ii) Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang là chủ đầu tư thực hiện dự án BOT cao tốc Hà Nội - Bắc Giang. Dự án đã hoàn thành đưa vào hoạt động thu phí từ tháng 7/2016. Theo thỏa thuận tại Hợp đồng BOT số 52/HD.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 30 tháng 06 năm 2019, Công ty đã sử dụng một số cổ phiếu do Công ty nắm giữ đi cầm cố đồng thời nhận cầm cố một số cổ phiếu từ đơn vị khác. Chi tiết như sau:

Tên công ty	Số lượng tại 30/06/2019 (Cổ phiếu)
Cầm cố cổ phiếu của OCH tại:	
Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng (1)	7.000.000
Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh (2)	8.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc Dân (3)	15.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (4)	10.695.652
Tổng:	40.695.652
Cầm cố cổ phiếu Fafim Việt Nam tại:	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (4)	3.289.102
Tổng:	3.289.102
Nhận cầm cố cổ phiếu của OCH từ:	
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà (5)	6.695.652
Tổng:	6.695.652

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

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

(3) Công ty đã sử dụng 32 triệu cổ phiếu OCH thuộc sở hữu của Công ty để đảm bảo cho hợp đồng vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Quốc Dân ("NCB") để thực hiện Dự án "Khu đô thị số 1 thuộc khu đô thị mới phía Nam thành phố Bắc Giang". Trong năm 2017, Công ty và NCB đã thống nhất về mặt chủ trương Công ty sẽ dùng một số tài sản của mình để hoàn trả một phần khoản nợ này, bao gồm 22.500.000 cổ phiếu đầu tư vào Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương ("OCS") và tài sản hoặc nguồn thu từ chuyển nhượng 984.100 cổ phiếu Công ty Cổ phần Máy tính và Truyền thông Việt Nam. Ngày 31/01/2018, Công ty đã hoàn thành chuyển nhượng 22.500.000 cổ phiếu đầu tư vào Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương, tương ứng giá trị chuyển nhượng là 292,5 tỷ đồng. Ngày 28/02/2018, Công ty và NCB đã hoàn tất thủ tục giải tỏa 14.100.000 cổ phiếu OCH. Ngày 23/04/2019, Công ty đã hoàn thành chuyển nhượng 984.100 cổ phiếu đầu tư vào Công ty Cổ phần Máy tính và Truyền thông Việt Nam cho Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Công nghệ Điện tử - Viễn thông với giá trị chuyển nhượng là 49,205 tỷ đồng, Công ty dùng nguồn tiền này để thanh toán khoản vay của NCB, theo đó số lượng cổ phiếu OCH được giải chấp là 2.900.000 cổ phiếu. Đến thời điểm 30/06/2019, Công ty và NCB đang tiến hành các thủ tục để giải chấp số lượng cổ phiếu này. Số lượng cổ phiếu OCH đang được cầm cố còn lại là 15.000.000 cổ phiếu,

(4) Công ty đã sử dụng 4 triệu cổ phiếu OCH thuộc sở hữu của Công ty cùng với 6.695.652 cổ phiếu thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà (như trình bày tại Thuyết minh số 7) và 3.289.102 cổ phiếu Fafim Việt Nam thuộc sở hữu của Công ty để 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) Như trình bày tại Thuyết minh số 7, Công ty đã nhận thế chấp 6.695.652 cổ phiếu OCH thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà ("Mạnh Hà") để đảm bảo cho khoản hỗ trợ vốn của Công ty cho Mạnh Hà.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần Robot Tosy	28.283.010.000	(28.283.010.000)	28.283.010.000	(28.283.010.000)
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	20.635.963.722	(20.635.963.722)	20.635.963.722	(20.635.963.722)
- Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Kinh doanh nhà	12.015.448.545	-	12.015.448.545	-
- Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	9.085.021.923	-	8.775.399.423	-
- Phải thu khách hàng mua căn hộ	8.373.608.519	-	8.900.512.699	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	35.674.956.532	(29.541.715.170)	35.481.147.427	(31.616.405.543)
	114.068.009.241	(78.460.688.892)	114.091.481.816	(80.535.379.265)

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	30/06/2019	01/01/2019
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thành An (1)	144.000.000.000	144.000.000.000
- Công ty Luật TNHH Key Việt Nam (2)	10.000.000.000	10.000.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Topcare (3)	10.000.000.000	10.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	31.389.069.700	31.389.069.700
- Các khoản trả trước người bán khác	13.760.197.945	13.781.526.223
	209.149.267.645	209.170.595.923
b) Dài hạn		
- Công ty TNHH VNT (4)	528.016.082.500	528.016.082.500
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tư vấn Tài Chính Liên Việt (5)	145.000.000.000	145.000.000.000
- Công ty Cổ phần BSC Việt Nam (6)	20.934.944.173	20.934.944.173
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Thương mại BMC Hà Nội (7)	66.000.000.000	66.000.000.000
- Công ty Cổ phần Licogi 19 (8)	57.000.000.000	57.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (9)	49.083.247.680	49.083.247.680
- Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội (10)	41.222.392.181	41.222.392.181
	907.256.666.534	907.256.666.534

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

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

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

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

[a] Khoản tiền ứng trước với số tiền 450 tỷ đồng theo hợp đồng nguyên tắc về việc tham gia thực hiện Dự án “Khu đô thị số 1 thuộc khu đô thị mới phía Nam thành phố Bắc Giang” với tổng mức đầu tư của dự án là khoảng 2.817 tỷ đồng. Tỷ lệ tham gia của Công ty trong dự án này là 20%. Tại ngày 22 tháng 3 năm 2016, theo Nghị quyết 009/2016/NQ-HĐQT-OGC, Công ty thông qua chủ trương thanh lý hợp đồng nguyên tắc này và chuyển khoản trả trước này sang phải thu. Lãi chậm trả phát sinh của khoản tiền ứng trước này tại ngày 30/06/2019 là 25.953.058.667 đồng được trình bày tại thuyết minh số 8(6).

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, Công ty đang đánh giá khả năng thu hồi khoản trả trước cho người bán dài hạn này trên cơ sở bù trừ 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 giữa niên độ, Công ty đang làm việc với VNT về việc thanh lý các hợp đồng nguyên tắc này và lập biên bản bù trừ các khoản công nợ giữa hai bên. Số dư còn lại sau khi trích lập dự phòng và bù trừ với nghĩa vụ nợ phải trả là 0 đồng.

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

Công ty đã ký hợp đồng và nhận tiền góp vốn vào dự án trên từ Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng để cùng thực hiện dự án với số tiền 200 tỷ đồng như trình bày tại Thuyết minh 20(10).

(5) Phản ánh khoản tiền chuyển cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tư vấn Tài chính Liên Việt để hợp tác vào 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 trả trước để 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 30 tháng 06 năm 2019 là 20.934.944.173 đồng. Khoản đầu tư này được Công ty chuyển nhượng quyền tham gia góp vốn lại cho Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng như trình bày tại Thuyết minh số 20(6). Số dư còn lại sau khi trích lập dự phòng và bù trừ số tiền đã nhận được từ thỏa thuận chuyển nhượng vốn đầu tư tại ngày 30/06/2019 là 0 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 lắp Thương mại BMC Hà Nội 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 30 tháng 06 năm 2019, dự án đã hoàn thành và chậm hơn tiến độ 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 số tiền 220,5 tỷ đồng như trình bày tại Thuyết minh số 20(8) để cùng thực hiện dự án trên.

(9) Phản 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 đôn đốc thu hồi khoản công nợ này. Theo biên bản cam kết giữa các bên, khoản công nợ này khi thu hồi được sẽ là nguồn để thực hiện thanh toán cho khoản vay với Công ty Cổ phần Viptour - Togi như trình bày tại Thuyết minh số 15(2). 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 chưa được Công ty trích lập dự phòng phải thu khó đòi tại ngày 01/01/2019 và ngày 30/06/2019.

(10) Phản ánh:

[a] 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.

[b] Khoản ứng trước với số tiền 1.204.503.300 đồng liên quan đến việc chuyển giao quyền đầu tư 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.

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 Hưng Phú (Thuyết minh 6.6). Đây là các khoản ứng trước để triển khai một số dự án với tổng số tiền sau khi đã bù trừ với số dư phải trả các đối tượng tương ứng và số dự phòng đã trích lập tại ngày 30 tháng 06 năm 2019 là 6.846.109.684 đồng.

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	30/06/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà	536.266.655.619	555.611.804.339
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	380.500.000.000	380.500.000.000
- Công ty TNHH Gió Hát	199.001.000.000	199.001.000.000
- Công ty Cổ phần Bảo Linh	75.000.000.000	75.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Nguyên	69.000.000.000	69.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	40.000.000.000	40.000.000.000
- Các khoản phải thu về cho vay khác	1.000.000	1.000.000
	1.299.768.655.619	1.319.113.804.339

Phản 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.

Riêng đối với khoản hỗ trợ vốn ngắn hạn cho Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà (“Mạnh Hà”), ngoài việc được đảm bảo bằng nghĩa vụ tài chính phải trả của Công ty đối với Mạnh Hà, khoản hỗ trợ vốn còn được đảm bảo bằng 6.695.652 cổ phiếu OCH thuộc quyền sở hữu của Mạnh Hà. Công ty đã đánh giá giá trị tài sản đảm bảo này từ việc sử dụng giá trị sổ sách theo Báo cáo tài chính hợp nhất của OCH tại thời điểm cuối kỳ kế toán. Theo đó, giá trị tài sản đảm bảo này tại thời điểm 30/06/2019 là khoảng 39,73 tỷ đồng.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, Công ty đã trích lập dự phòng các khoản phải thu khó đòi về cho vay ngắn hạn và chi phí sử dụng vốn tương ứng ở Thuyết minh số 8(2) dựa trên thời gian chậm thanh toán của các Công ty đã nhận hỗ trợ vốn với số tiền là 1.289.708.534.182 đồng.

Ngoài ra, Công ty đang đánh giá khả năng thu hồi khoản hỗ trợ vốn ngắn hạn đối với Mạnh Hà và Gió Hát trên cơ sở bù trừ công nợ khoản Công ty hỗ trợ vốn ngắn hạn với giá trị tài sản đảm bảo và khoản phải trả các đối tác này với số tiền lần lượt là 44.727.349.343 đồng (như trình bày tại Thuyết minh số 4c(5) và 20(1)) và 106.158.295.041 đồng (như trình bày tại Thuyết minh số 20(1) và 20(11)) căn cứ trên nghĩa vụ đảm bảo của các khoản hỗ trợ vốn là bằng nghĩa vụ tài chính của các đơn vị này với Công ty mà chưa ký các thỏa thuận với các đối tác này về việc bù trừ công nợ phát sinh từ các hợp đồng kinh tế khác nhau.

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

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/06/2019	01/01/2019
	VND	VND
Các khoản phải thu khác	623.142.605.102	623.142.605.102
- Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh (1)	270.150.000.000	270.150.000.000
- Chi phí sử dụng vốn từ các hợp đồng hỗ trợ vốn (2)	140.826.522.947	140.826.522.947
- Công ty TNHH Phát triển Thương mại và Đầu tư Việt Nam (3)	56.768.170.073	56.768.170.073
- Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng (4)	35.515.056.108	35.515.056.108
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Thương mại BMC Hà Nội (5)	28.002.299.999	28.002.299.999
- Công ty TNHH VNT (6)	25.953.058.667	25.953.058.667
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn (7)	10.010.000.000	10.010.000.000
- Bà Nguyễn Thị Xuyên (8)	6.737.500.000	6.737.500.000
- Dự án "Khu nhà ở CBNV Trung ương hội liên hiệp phụ nữ" (9)	3.001.740.909	3.001.740.909
- Dự án "Trung tâm Thương mại, Văn phòng và Khách sạn" tại TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh (10)	46.178.256.399	46.178.256.399
Tạm ứng cho cán bộ nhân viên (12)	43.278.195.912	43.036.169.979
Ký cược ký quỹ	60.272.835.000	60.272.835.000
- Công ty TNHH VNT (11)	60.000.000.000	60.000.000.000
- Ký quỹ ký cược ngắn hạn khác	272.835.000	272.835.000
Các đối tượng phải thu khác (12)	139.388.295.974	139.700.090.448
	866.081.931.988	866.151.700.529

(1) Phản ánh khoản hợp tác đầu tư của Công ty với Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh ("Bình Dương Xanh") với mục đích đầu tư cổ phiếu ngắn hạn của Công ty Cổ phần Tài chính và Đầu tư Gia Phát ("Gia Phát"). Theo đó, Công ty sẽ được hưởng tỷ lệ lợi tức tối thiểu là 9,5%/năm trên số tiền đầu tư. Khoản hợp tác đầu tư này có thời hạn ban đầu là 01 năm. 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 30 tháng 06 năm 2019. Giá trị còn lại sau khi trích lập dự phòng là 0 đồng.

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

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

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

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

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

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

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

(10) Phản ánh chi phí Công ty đã đầu tư vào Dự án “Trung tâm Thương mại, Văn phòng và Khách sạn” tại TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Trong năm 2016, UBND tỉnh Quảng Ninh đã có văn bản thu hồi lại dự án và chấp thuận về việc hoàn trả các khoản tiền Công ty đã ký quỹ cho các Dự án tại Quảng Ninh và hoàn trả một phần các khoản chi phí mà Công ty đã đầu tư. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã được hoàn trả một phần chi phí đã đầu tư theo kết quả kiểm tra giai đoạn một của UBND tỉnh Quảng Ninh với số tiền là 25.472.282.000 đồng, chi tiết tại Thuyết minh 20(7). Việc thu hồi phần chi phí đầu tư còn lại này phụ thuộc vào kết quả kiểm tra của các cơ quan ban ngành của UBND tỉnh Quảng Ninh và giải trình của Công ty. Công ty đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với khoản công nợ này dựa trên số liệu ước tính tổn thất đối với Dự án là 31.243.106.297 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 30 tháng 06 năm 2019, Công ty chưa thực hiện quyền mua cổ phiếu này. Công ty đánh giá khả năng thu hồi khoản công nợ này trên cơ sở bù trừ với số dư nợ phải trả Công ty TNHH VNT với số tiền là 72.000.000.000 đồng 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 là: 7.161.260.032 đồng.

9. TÀI SẢN THIẾU CHỜ XỬ LÝ

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

10. NỢ XẤU

	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị sau dự phòng	Giá gốc	Giá trị sau dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.299.768.655.619	150.886.644.384	1.319.113.804.339	163.000.625.236
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng	78.460.688.892	-	80.535.379.265	-
- Phải thu ngắn hạn khác	854.691.281.210	80.814.545.255	855.868.865.540	84.087.674.584
- Tài sản thiếu chờ xử lý	3.509.548.253	-	3.509.548.253	-
- Trả trước cho người bán ngắn hạn	168.821.429.023	-	172.672.498.828	3.731.069.805
- Trả trước cho người bán dài hạn	907.268.386.534	380.662.746.673	906.498.663.234	379.893.023.373
	3.312.519.989.531	612.363.936.312	3.338.198.759.459	630.712.392.998

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, Công ty đã trích lập dự phòng các khoản phải thu khó đòi dựa trên việc đánh giá thận trọng các khoản phải thu dựa trên thời gian chậm thanh toán của các đối tượng nợ, tình hình tài chính của các công ty đã nhận hỗ trợ vốn và các khoản Công ty đang ghi nhận phải trả các đối tượng này (như trình bày tại Thuyết minh 6, 7, 8, 9, 20 và Thuyết minh số 34). 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 228/2009/TT-BTC, ngoài ra đối với các khoản hỗ trợ vốn và các khoản phải thu được Công ty đánh giá bổ sung căn cứ các thông tin khác có liên quan của các đối tượng này.

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

11. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	38.012.016.432	(4.854.367.562)	41.775.334.614	(4.854.367.562)
	38.012.016.432	(4.854.367.562)	41.775.334.614	(4.854.367.562)

Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Dự án công trình Trung tâm hội nghị 800 chỗ - Nghệ An	5.919.952.503	-	5.919.952.503	-
Dự án Oceanmart Can Lộc - Hà Tĩnh (*)	9.871.825.480	(4.854.367.562)	9.851.143.662	(4.854.367.562)
Dự án StarCity Lê Văn Lương	17.776.000.000	-	21.560.000.000	-
Dự án Nam Đan Plaza	3.527.157.992	-	3.527.157.992	-
Dự án khác	917.080.457	-	917.080.457	-
	38.012.016.432	(4.854.367.562)	41.775.334.614	(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 30/06/2019, việc chuyển nhượng dự án chưa hoàn thành.

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	30/06/2019	01/01/2019
	VND	VND
Dự án Licogi 19 (1)	13.322.308.710	12.294.652.556
Dự án 25 Trần Khánh Dư (1)	16.389.907.909	16.389.907.909
Dự án khác (1)	2.042.267.297	1.490.261.702
	31.754.483.916	30.174.822.167

(1) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, căn cứ vào các thông tin mà Công ty có được tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ Công ty đã thực hiện đánh giá một cách thận trọng, tính khả thi và tính hiệu quả các Dự án của Công ty và tin tưởng các dự án này sẽ tiếp tục được triển khai, không bị suy giảm giá trị và Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế trong tương lai.

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	TSCĐ dùng trong quản lý VND	TSCĐ hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	3.428.329.091	979.334.974	72.495.900	4.480.159.965
Số dư cuối kỳ	3.428.329.091	979.334.974	72.495.900	4.480.159.965
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	2.149.808.380	915.231.304	72.495.900	3.137.535.584
- Khấu hao trong kỳ	212.924.304	-	-	212.924.304
Số dư cuối kỳ	2.362.732.684	915.231.304	72.495.900	3.350.459.888
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	1.278.520.711	64.103.670	-	1.342.624.381
Tại ngày cuối kỳ	1.065.596.407	64.103.670	-	1.129.700.077

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.051.830.874 VND

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	30/06/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Chi phí thuê dài hạn Trung tâm Thương mại tại làng Quốc tế Thăng Long (1)	161.819.891.693	163.814.030.663
- Chi phí thuê dài hạn Trung tâm Thương mại Ninh Bình Plaza (2)	77.903.181.870	79.024.090.956
- Chi phí thuê dài hạn VNT Tower 19 Nguyễn Trãi (3)	75.707.543.636	76.562.543.636
- Chi phí xây dựng và sửa chữa chợ Nhật Tân (4)	10.257.366.731	10.375.720.962
- Chi phí thuê mặt bằng dài hạn Tòa nhà 25 Tân Mai (5)	4.814.425.688	4.864.425.688
- Các khoản khác	42.192.690	103.019.736
	330.544.602.308	334.743.831.641

(1) Hợp đồng cho thuê mặt bằng dài hạn giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương về việc cho thuê toàn bộ 02 khu thương mại có diện tích lần lượt là 8.124,08 m² và 211,4 m² tại phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Bên thuê sử dụng diện tích thuê để kinh doanh, khai thác dịch vụ thương mại và các mục đích khác. Thời hạn thuê được xác định bắt đầu từ ngày hai bên ký Biên bản bàn giao diện tích thuê và đến hết thời hạn còn lại của Dự án theo quyết định giao đất số 643/QĐ-UBND ngày 02/02/2010 của UBND thành phố Hà Nội. Đến thời điểm 30/06/2019, thời hạn thuê còn lại lần lượt đối với 02 khu trung tâm thương mại trên là 41,0 năm và 40,5 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 30/06/2019 thời hạn thuê còn lại là 34,7 năm.

(3) Hợp đồng thuê sàn thương mại giữa Công ty TNHH VNT và Công ty 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. Mục đích thuê: Làm trung tâm thương mại, dịch vụ và các mục đích khác phù hợp với quy hoạch kiến trúc công trình, tuân thủ pháp luật. Thời hạn thuê: Toàn bộ thời gian còn lại của tòa nhà theo dự án đầu tư được ghi nhận tại Giấy chứng nhận đầu tư số 01121000314 của UBND thành phố Hà Nội ngày 15/10/2010. Đến thời điểm 30/06/2019 thời hạn thuê còn lại là 44 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. Thời hạn hợp tác sẽ được điều chỉnh theo sự thỏa thuận của hai Bên hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

(5) Hợp đồng thuê diện tích mặt bằng giữa Công ty Cổ phần Licogi 19 và Công ty về việc cho thuê diện tích 491,8m² tại Tòa nhà 25 Tân Mai, Quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội, thời gian thuê từ 01/08/2017 đến 31/07/2023 theo Hợp đồng số 189HĐTMB/Licogi-OGC ngày 29/11/2013. Đến thời điểm 30/06/2019 thời hạn thuê còn lại là 5 năm.

15. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	01/01/2019		Trong kỳ		30/06/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn	187.216.013.073	187.216.013.073	-	49.205.000.000	138.011.013.073	138.011.013.073
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc dân (1)	152.488.280.000	152.488.280.000	-	49.205.000.000	103.283.280.000	103.283.280.000
Công ty Cổ phần Viptour - Togi (2)	34.727.733.073	34.727.733.073	-	-	34.727.733.073	34.727.733.073
	187.216.013.073	187.216.013.073	-	49.205.000.000	138.011.013.073	138.011.013.073

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

(1) Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 005/14/HĐTD/TIDV/KHCL ngày 19/06/2014 giữa Công ty và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc dân ("NCB"), hạn mức vay 450.000.000.000 đồng. Mục đích vay bổ sung vốn hợp tác với Công ty TNHH VNT thực hiện đầu tư dự án "Khu số 1 thuộc khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang" (như trình bày tại Thuyết minh số 4c(3)). Thời hạn vay 12 tháng, kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay kể từ ngày giải ngân đầu tiên là 11%/năm. Tài sản đảm bảo cho vay: 32.000.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (giá trị tài sản đảm bảo tại thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng này là 564.480.000.000 đồng) và 2.500.000 cổ phiếu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (trước đây). Đến thời điểm ngày 12/12/2017, Công ty và NCB đã thống nhất một số nội dung thỏa thuận về xử lý nợ như sau:

(a) Chậm nhất đến ngày 22/12/2017 hoặc thời hạn theo yêu cầu của Cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền, Công ty sẽ phải hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ quyền sở hữu 22.500.000 cổ phiếu đầu tư vào Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương ("OCS") cho NCB hoặc cá nhân, tổ chức do NCB chỉ định để cầm trừ một phần nợ gốc; Đồng thời, NCB đồng ý nhận 984.100 cổ phiếu Công ty Cổ phần Máy tính và Truyền thông Việt Nam (hoặc nguồn thu từ chuyển nhượng cổ phiếu này) thuộc sở hữu của Công ty để ưu tiên thanh toán số dư nợ gốc của hợp đồng tín dụng. Phần nợ gốc được cầm trừ tương ứng với giá trị các tài sản trên là 341.705.000.000 đồng;

Đến thời điểm ngày 31/01/2018, Công ty đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương để xử lý một phần số dư nợ gốc tại Ngân hàng TMCP Quốc Dân với giá chuyển nhượng là 13.000 đồng/cổ phần, tương ứng giá trị chuyển nhượng là 292,5 tỷ đồng. Ngày 28/02/2018, NCB đã giải chấp phân tài sản đảm bảo để trả lại cho Công ty là 14.100.000 cổ phiếu OCH.

Đến thời điểm ngày 23/04/2019, Công ty đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng 984.100 cổ phần tại Công ty Cổ phần Máy tính và Truyền thông Việt Nam (VIETCOM) để xử lý một phần số dư nợ gốc tại Ngân hàng TMCP Quốc Dân (NCB) với giá chuyển nhượng là 50.000 đồng/cổ phần, tương ứng giá trị chuyển nhượng là 49.205.000.000 đồng. Theo đó, số lượng cổ phiếu OCH được giải chấp là 2.900.000 cổ phiếu.



(b) Hai bên thống nhất về nghĩa vụ nợ của Công ty phải trả NCB không tính lãi và tại ngày 12/12/2017, nợ gốc phải trả là 444.988.280.000 đồng; NCB miễn một phần lãi quá hạn và toàn bộ lãi phạt quá hạn cho Công ty, phần lãi trong hạn còn phải trả là 37.397.910.222 đồng.

(c) Số nợ gốc còn lại sau khi trừ giá trị chuyển nhượng hai khoản đầu tư nêu trên là 103.283.280.000 đồng sẽ được thanh toán trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày 12/12/2017 và lãi còn phải trả là 37.397.910.222 đồng có thời hạn thanh toán trong 10 năm kể từ ngày 12/12/2017.

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

34
2278
NG T
PH
P DO
I DUC
VH -

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
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	5.773.599.885	5.773.599.885	5.377.906.433	5.377.906.433
- Công ty TNHH VNT	1.278.702.061	1.278.702.061	1.278.702.061	1.278.702.061
- Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	1.640.063.507	1.640.063.507	1.640.063.507	1.640.063.507
- Chi nhánh Công ty Cổ phần cửa sổ Nhựa Châu Âu tại Đà Nẵng	2.672.432.244	2.672.432.244	2.672.432.244	2.672.432.244
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Bắc Bộ	3.089.212.936	3.089.212.936	1.207.743.482	1.207.743.482
- Phải trả các đối tượng khác	5.075.848.399	5.075.848.399	5.195.375.326	5.195.375.326
	19.529.859.032	19.529.859.032	17.372.223.053	17.372.223.053
b) Số nợ quá hạn chưa thanh toán				
- Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	5.773.599.885	5.773.599.885	5.377.906.433	5.377.906.433
- Công ty TNHH VNT	1.278.702.061	1.278.702.061	1.278.702.061	1.278.702.061
- Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	1.640.063.507	1.640.063.507	1.640.063.507	1.640.063.507
- Chi nhánh Công ty Cổ phần cửa sổ Nhựa Châu Âu tại Đà Nẵng	2.672.432.244	2.672.432.244	2.672.432.244	2.672.432.244
	11.364.797.697	11.364.797.697	10.969.104.245	10.969.104.245

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Công ty TNHH VNT (1)	220.000.000.000	220.000.000.000
- Khách hàng mua căn hộ trả trước tiền (2)	18.531.749.974	18.890.149.597
- Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông (3)	13.705.514.600	13.705.514.600
- Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (4)	6.630.600.000	6.630.600.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất động sản Trí Nguyễn (5)	4.300.000.000	4.000.000.000
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	157.718.971	86.678.571
	263.325.583.545	263.312.942.768

(1) Phản ánh khoản nhận ứng trước liên quan đến việc Công ty nhận làm tổng thầu cho Công ty TNHH VNT tại dự án "Khu đô thị số 1 thuộc khu đô thị mới phía Nam thành phố Bắc Giang". Theo Nghị quyết số 009/2016 ngày 22/03/2016 của Hội đồng Quản trị về việc thông qua chủ trương thanh lý hợp đồng tổng thầu, Công ty đang trong quá trình làm việc với VNT để tiến hành các thủ tục thanh lý hợp đồng này.

- (2) Phản ánh số tiền thanh toán theo tiến độ mua căn hộ tại dự án “Star City Lê Văn Lương” và dự án “VNT 19 Nguyễn Trãi” mà Công ty chưa hoàn thành thủ tục bàn giao căn hộ cho người mua.
- (3) Phản ánh khoản nhận ứng trước từ Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông liên quan đến gói thầu “Lập dự án chuẩn bị đầu tư, thiết kế, cung cấp công nghệ và thi công xây dựng công trình dự án trung tâm hội nghị 800 chỗ, văn phòng làm việc và thương mại Phương Đông” tại Nghệ An được nêu tại Thuyết minh số 11. Gói thầu hiện nay đã hoàn thành nhưng chưa được chủ đầu tư nghiệm thu.
- (4) Phản ánh các khoản nhận ứng trước từ Oceanbank liên quan đến Hợp đồng số 06/2013/HĐTT/OCEAN BANK-OGC về việc xây dựng Tòa nhà Nam Đàn Plaza tại Nghệ An nêu tại Thuyết minh số 11.
- (5) Phản ánh khoản nhận ứng trước từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất động sản Trí Nguyễn theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thừa đất số 8 tờ bản đồ số “00” tại cụm CN-TTCN xã Thiện Lộc, huyện Can Lộc, tỉnh Hà Tĩnh” được nêu tại Thuyết minh số 11. Tại thời điểm 30/06/2019, việc bàn giao dự án chưa hoàn thành.

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ VND	Số phải nộp đầu kỳ VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	Số phải thu cuối kỳ VND	Số phải nộp cuối kỳ VND
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.086.218.583	-	-	-	1.086.218.583	-
- Thuế thu nhập cá nhân	-	27.700.114	335.227.241	318.240.717	-	44.686.638
- Thuế nhà đất, tiền thuế đất	-	1.530.868.840	1.000.000.000	2.541.358.000	10.489.160	-
- Các loại thuế khác	-	-	133.986.400	4.000.000	-	129.986.400
	1.086.218.583	1.558.568.954	1.469.213.641	2.863.598.717	1.096.707.743	174.673.038

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/06/2019	01/01/2019
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí lãi vay	11.981.067.911	10.235.034.664
- Trích trước giá vốn các hợp đồng xây dựng	532.724.991	532.724.991
- Trích trước tiền lãi phạt do chậm thanh toán	18.897.722.716	18.897.722.716
- Chi phí phải trả khác	2.346.387.611	4.054.464.248
	33.757.903.229	33.719.946.619
b) Dài hạn		
- Chi phí lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Quốc Dân (Chi tiết tại Thuyết minh số 15(1c))	37.397.910.222	37.397.910.222
	37.397.910.222	37.397.910.222

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2019	01/01/2019
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Phải trả phạt do quá hạn hợp đồng (1)	140.262.867.873	140.262.867.873
- Phải trả cổ tức	4.232.450	4.232.450
- Công ty TNHH VNT (2)	72.000.000.000	72.000.000.000
- Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực (3)	69.936.515.970	69.936.515.970
- Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (4)	44.503.583.710	45.453.583.710
- Công ty Cổ phần BSC Việt Nam (5)	6.131.655.786	6.131.655.786
- Công ty Cổ phần đầu tư Lam Hồng (6)	18.788.834.489	18.788.834.489
- Trung tâm Phát triển Quỹ đất TP. Hạ Long (7)	25.472.282.000	25.472.282.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.488.427.716	9.452.519.952
	385.588.399.994	387.502.492.230
b) Dài hạn		
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội (8)	220.500.000.000	220.500.000.000
- Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà (9)	23.373.788.160	67.773.788.160
- Công ty Cổ phần Giáo dục và Quốc tế Thần Đồng (10)	200.000.000.000	200.000.000.000
- Công ty TNHH Gió Hát (11)	70.067.483.056	70.067.483.056
- Phải trả dài hạn khác	1.278.243.706	14.617.529.274
	515.219.514.922	572.958.800.490

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

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

Liên quan đến nghiệp vụ chuyển nhượng này, Công ty đã ký kết một hợp đồng nguyên tắc và các hợp đồng giảm lược chi tiết với các đối tác mua. Tuy nhiên, trong năm 2015, Công ty mới hoàn tất các quyền lợi, nghĩa vụ phát sinh từ các hợp đồng giảm lược và thực hiện thanh lý các hợp đồng này. Riêng hợp đồng nguyên tắc nêu trên chưa được thanh lý, theo đó, Công ty vẫn có thể có nghĩa vụ tiềm tàng theo hợp đồng này. Công ty đang trong quá trình tiến hành các thủ tục để thanh lý hợp đồng nguyên tắc nói trên và tin tưởng rằng vấn đề này không ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.

(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 30/06/2019, EVNFC đã thực hiện giải chấp 20 triệu cổ phiếu với giá trị thị trường tương đương 179,71 tỷ đồng. Ngoài ra, theo thỏa thuận giữa hai bên, Công ty có nghĩa vụ thanh toán bổ sung 9,8 tỷ đồng tiền vi phạm hợp đồng.

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

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

(5) Phản ánh khoản chênh lệch còn phải trả Công ty Cổ phần BSC Việt Nam 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 giữa niên độ này, Công ty và Mạnh Hà đang làm việc để thanh lý hợp đồng trên, khoản tiền Công ty nhận được từ Công ty Cổ phần SSG sẽ được sử dụng để hoàn trả cho Mạnh Hà.

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

(11) Phản ánh khoản còn phải trả Công ty TNHH Gió Hát ("Gió Hát") về tiền nhận góp vốn từ công ty này vào dự án "Cột đồng hồ", tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Trong năm 2014, Công ty và Gió Hát đã thỏa thuận về việc chấm dứt hợp đồng hợp tác đầu tư và phải hoàn trả khoản nhận góp vốn vào dự án này từ Gió Hát. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, hai bên vẫn trong quá trình làm việc để thanh toán toàn bộ nghĩa vụ tài chính liên quan.

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/06/2019	01/01/2019
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê mặt bằng	7.765.733.232	7.765.733.232
	<u>7.765.733.232</u>	<u>7.765.733.232</u>
b) Dài hạn		
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce (1)	218.810.770.297	221.572.727.827
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phú Nguyên (2)	75.661.363.698	76.782.272.784
- Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh (3)	4.887.218.047	4.943.609.023
	<u>299.359.352.042</u>	<u>303.298.609.634</u>

(1) Phản ánh khoản tiền nhận được từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce còn được phản ánh vào doanh thu các năm tới theo hợp đồng cho thuê dài hạn sàn 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 30/06/2019, thời hạn còn lại là 40 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 sàn 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 giữa niên độ).

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	10.830.443.286	99.871.176.744	(2.761.922.187.302)	350.066.248.210
Lỗ trong kỳ trước	-	-	-	-	-	(64.425.259.360)	(64.425.259.360)
Số dư cuối kỳ trước	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	10.830.443.286	99.871.176.744	(2.826.347.446.662)	285.640.988.850
Số dư đầu kỳ này	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	10.830.443.286	99.871.176.744	(2.785.236.374.658)	326.752.060.854
Lỗ trong kỳ này	-	-	-	-	-	(20.851.243.744)	(20.851.243.744)
Số dư cuối kỳ này	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	10.830.443.286	99.871.176.744	(2.806.087.618.402)	305.900.817.110

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

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

	6 tháng đầu năm 2019	6 tháng đầu năm 2018
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
- Vốn góp cuối kỳ	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000

d) Cổ phiếu

	30/06/2019	01/01/2019
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	300.000.000	300.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	300.000.000	300.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	300.000.000	300.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	1	1
- Cổ phiếu phổ thông	1	1
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	299.999.999	299.999.999
- Cổ phiếu phổ thông	299.999.999	299.999.999
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000	10.000

e) Các quỹ của Công ty

	30/06/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	99.871.176.744	99.871.176.744
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	10.830.443.286	10.830.443.286
	110.701.620.030	110.701.620.030

23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty có hợp đồng cho thuê với đối tác tại Tòa nhà 25 Tân Mai, Quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội, diện tích thuê 491,8 m², tiền thuê thanh toán từng kỳ với số tiền cho thuê 1 tháng là 35.000.000 đồng/tháng (đã bao gồm thuế GTGT);

Công ty có các hợp đồng cho thuê với các đối tác tại Tòa nhà VNT 19 Nguyễn Trãi, Quận Đống Đa, TP. Hà Nội. Diện tích cho thuê 1327,8 m², thời gian thuê đến 31/07/2023, số tiền cho thuê 1 tháng là 179.892.810 đồng/tháng (đã bao gồm thuế GTGT);

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

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty có hợp đồng thuê mặt bằng với Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội toàn bộ 02 khu thương mại có diện tích lần lượt là 8.124,08 m² và 211,4 m² tại phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Đến thời điểm 30/06/2019, thời hạn thuê còn lại lần lượt đối với 02 khu trung tâm thương mại trên là 41 năm và 40,5 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 30/06/2019 thời hạn thuê còn lại là 34,7 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 30/06/2019 thời hạn thuê còn lại là 44 năm.

Công ty thực hiện thuê mặt bằng từ Công ty Cổ phần Ligogi 19 tại Tòa nhà 25 Tân Mai, Quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội, diện tích thuê 491,8 m², thời gian thuê từ 01/08/2017 đến 31/07/2023, tổng số tiền thuê ban đầu là 5.014.425.688 đồng. Đến thời điểm 30/06/2019 thời hạn thuê còn lại là 5 năm.

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

	6 tháng đầu năm 2019	6 tháng đầu năm 2018
	VND	VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	5.953.974.689	6.167.873.624
Doanh thu cho thuê mặt bằng	5.538.405.071	5.443.227.698
Doanh thu khác	-	12.401.015
	11.492.379.760	11.623.502.337

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	6 tháng đầu năm 2019	6 tháng đầu năm 2018
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	3.902.354.231	3.258.990.201
Giá vốn cho thuê mặt bằng	3.496.446.056	3.467.946.056
	7.398.800.287	6.726.936.257

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	6 tháng đầu năm 2019	6 tháng đầu năm 2018
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.559.000.245	2.733.169.007
Lãi bán các khoản đầu tư (*)	17.713.800.000	-
	19.272.800.245	2.733.169.007

(*) Trong kỳ, Công ty đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng 984.100 cổ phần tại Công ty Cổ phần Máy tính và Truyền thông Việt Nam (VIETCOM) để xử lý một phần số dư nợ gốc tại Ngân hàng TMCP Quốc Dân (NCB) với giá chuyển nhượng là 50.000 đồng/cổ phần, tương ứng giá trị chuyển nhượng là 49.205.000.000 đồng.

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	6 tháng đầu năm 2019 VND	6 tháng đầu năm 2018 VND
Lãi tiền vay	1.764.964.623	1.746.033.246
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	37.919.075.420	9.554.204.803
	39.684.040.043	11.300.238.049

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	6 tháng đầu năm 2019 VND	6 tháng đầu năm 2018 VND
Chi phí nhân công	517.533.500	426.878.500
Chi phí khấu hao tài sản cố định	17.844.168	17.855.054
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.427.901	891.664
Chi phí khác bằng tiền	35.520.200	472.870.285
	580.325.769	918.495.503

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	6 tháng đầu năm 2019 VND	6 tháng đầu năm 2018 VND
Chi phí nhân công	5.956.994.430	5.620.879.200
Chi phí khấu hao tài sản cố định	195.080.136	195.208.779
Chi phí dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)	(7.330.313.242)	49.572.617.722
Thuế, phí, và lệ phí	56.933.160	13.895.635
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.204.947.120	2.897.509.998
Chi phí khác bằng tiền	1.834.116.046	1.635.844.673
	3.917.757.650	59.935.956.007

30. CHI PHÍ KHÁC

	6 tháng đầu năm 2019 VND	6 tháng đầu năm 2018 VND
Các khoản bị phạt	23.000.000	138.340.421
Chi phí khác	12.500.000	6.200.000
	35.500.000	144.540.421

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	6 tháng đầu năm 2019 VND	6 tháng đầu năm 2018 VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(17.924.506.472)	(61.331.571.428)
Các khoản điều chỉnh tăng	12.500.000	31.345.712.793
- Chi phí không được trừ	12.500.000	31.345.712.793
Thu nhập chịu thuế TNDN	(17.912.006.472)	(29.985.858.635)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	(1.086.218.583)	(1.086.218.583)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ từ hoạt động kinh doanh chính	(1.086.218.583)	(1.086.218.583)
<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	(2.926.737.272)	(3.093.687.932)
Thu nhập chịu thuế TNDN	(2.926.737.272)	(3.093.687.932)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ của HĐKD bất động sản	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ của HĐKD bất động sản	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của HĐKD bất động sản	-	-
Tổng Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	(1.086.218.583)	(1.086.218.583)

32. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	6 tháng đầu năm	6 tháng đầu năm
	2019	2018
	VND	VND
Chi phí nhân công	6.474.527.930	6.047.757.700
Chi phí khấu hao tài sản cố định	212.924.304	213.063.833
Chi phí dự phòng	(7.330.313.242)	49.572.617.722
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.849.857.126	6.366.347.718
Chi phí khác bằng tiền	1.926.569.406	2.154.750.493
	8.133.565.524	64.354.537.466

33. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	39.092.798.946	-	72.978.975.246	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	980.149.941.229 (852.337.424.847)		936.404.244.805 (852.316.570.221)	
Các khoản cho vay	1.299.768.655.619 (1.148.882.011.235)		1.349.113.804.339 (1.156.113.179.103)	
Đầu tư ngắn hạn	50.427.000.000 (44.375.760.000)		50.427.000.000 (44.880.030.000)	
	2.369.438.395.794 (2.045.595.196.082)		2.440.415.224.390 (2.053.309.779.324)	

	Giá trị sổ kế toán	
	30/06/2019	01/01/2019
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	138.011.013.073	187.216.013.073
Phải trả người bán, phải trả khác	920.337.773.948	977.833.515.773
Chi phí phải trả	71.155.813.451	71.117.856.841
	1.129.504.600.472	1.236.167.385.687

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

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban 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 30/06/2019				
Đầu tư ngắn hạn	6.051.240.000	-	-	6.051.240.000
	6.051.240.000	-	-	6.051.240.000
Tại ngày 01/01/2019				
Đầu tư ngắn hạn	5.546.970.000	-	-	5.546.970.000
	5.546.970.000	-	-	5.546.970.000

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2019				
Tiền và các khoản tương đương tiền	39.092.798.946	-	-	39.092.798.946
Phải thu khách hàng, phải thu khác	127.812.516.382	-	-	127.812.516.382
Các khoản cho vay	150.886.644.384	-	-	150.886.644.384
	317.791.959.712	-	-	317.791.959.712
Tại ngày 01/01/2019				
Tiền và các khoản tương đương tiền	72.978.975.246	-	-	72.978.975.246
Phải thu khách hàng, phải thu khác	84.087.674.584	-	-	84.087.674.584
Các khoản cho vay	193.000.625.236	-	-	193.000.625.236
	350.067.275.066	-	-	350.067.275.066

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 30/06/2019	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ	138.011.013.073	-	-	138.011.013.073
Phải trả người bán, phải trả khác	405.118.259.026	515.219.514.922	-	920.337.773.948
Chi phí phải trả	33.757.903.229	-	37.397.910.222	71.155.813.451
	576.887.175.328	515.219.514.922	37.397.910.222	1.129.504.600.472
Tại ngày 01/01/2019				
Vay và nợ	187.216.013.073	-	-	187.216.013.073
Phải trả người bán, phải trả khác	404.874.715.283	572.958.800.490	-	977.833.515.773
Chi phí phải trả	33.719.946.619	-	37.397.910.222	71.117.856.841
	625.810.674.975	572.958.800.490	37.397.910.222	1.236.167.385.687

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.

34. THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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



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

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

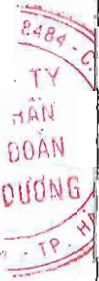
- Ngày 24/06/2019, Chi cục thi hành án dân sự Quận Ba Đình đã ban hành Quyết định số 61/QĐ-CCTHADS đình chỉ các biện pháp khẩn cấp tạm thời trong Quyết định số 146/2018/QĐ-BPKCTT ngày 18/10/2018 của Tòa án Nhân dân Quận Ba Đình;

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, Công ty có khoản cam kết đầu tư như sau:

- Công ty cam kết góp vốn thành lập Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam với vốn điều lệ là 115.000.000.000 đồng. Trong đó, Công ty dự kiến góp 112.700.000.000 đồng, tương đương 98,7% vốn điều lệ của công ty này. Tính đến thời điểm 30/06/2019, Công ty đã góp vốn với số tiền 45.000.000 đồng.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, Công ty có các khoản nợ tiềm tàng:

- Theo biên bản làm việc giữa Công ty và Công ty TNHH Gió Hát về việc thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư số 43/2013/HTĐT/OGC-GH ngày 14/10/2014, 02 bên thống nhất Công ty sẽ chịu phạt vi phạm bồi thường thiệt hại cho Công ty TNHH Gió Hát. Tuy nhiên, 02 bên chưa thống nhất mức phạt cụ thể. Công ty đã ước tính khoản phạt trong năm 2014 với số tiền 36.090.811.985 đồng (trình bày tại Thuyết minh 20(1)). Đến thời điểm hiện tại, giữa 02 bên vẫn chưa thống nhất được mức phạt bồi thường cụ thể. Công ty đang trong quá trình đánh giá liệu có hay không các nghĩa vụ tiềm tàng phát sinh từ thỏa thuận phạt này trong tương lai bao gồm cả số tiền ước tính như trên.
- Như Công ty trình bày tại Thuyết minh số 20(2) phần Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, Công ty có thể có một số nghĩa vụ tiềm tàng theo các điều khoản ký kết trong hợp đồng nguyên tắc liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (ORC) (nay là Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce). Công ty đang trong quá trình đánh giá liệu có hay không các nghĩa vụ tiềm tàng phát sinh từ hợp đồng nguyên tắc nêu trên trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.
- Công ty đang ghi giảm khoản công nợ với Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực tương ứng số lượng cổ phiếu bị giải chấp 20 triệu cổ phiếu OCH với số tiền được giải chấp là 179,71 tỷ đồng theo giá thị trường tại thời điểm giải chấp. Giá trị khoản công nợ này có thể thay đổi và có thể phát sinh thêm các khoản thu nhập cho Công ty khi 02 bên thống nhất được giá trị của hợp đồng chuyển nhượng cổ phiếu như trình bày tại Thuyết minh 20(3).



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

Theo Nghị quyết số 006-1/2019/NK19-24/NQ-HĐQT-OGC ngày 16/08/2019, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua chủ trương giải thể các Công ty con là Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam và Công ty Cổ phần Sở Giao dịch hàng hóa Info.

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

36. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Hoạt động kinh doanh bất động	Hoạt động thương mại dịch	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	5.953.974.689	5.538.405.071	11.492.379.760
Lợi nhuận từ hoạt động-kinh doanh	2.051.620.458	2.041.959.015	4.093.579.473
Tổng chi phí mua TSCĐ	1.579.661.749	-	1.579.661.749
Tài sản bộ phận	1.511.342.358.073	123.383.275.887	1.634.725.633.960
Tài sản không phân bổ			372.194.617.153
Tổng tài sản	1.511.342.358.073	123.383.275.887	2.006.920.251.113
Nợ phải trả của các bộ phận	1.109.706.503.064	19.687.578.003	1.129.394.081.067
Nợ phải trả không phân bổ			571.625.352.936
Tổng nợ phải trả	1.109.706.503.064	19.687.578.003	1.701.019.434.003

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.

37. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2019

Người lập biểu



Trương Thanh Tùng

Kế toán trưởng



Vũ Xuân Dương

Tổng Giám đốc



Lô Hồng Hiệp



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

(đã được soát xét)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04 - 06
Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét	07 - 78
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	07 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	12 - 13
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	14 - 78

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

CÔNG TY

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

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

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

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

Ông: Mai Hữu Đạt	Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 24 tháng 5 năm 2019)
Ông: Lê Quang Thọ	Chủ tịch	(Miễn nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2019)
Ông: Nguyễn Thành Trung	Phó Chủ tịch	
Bà: Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên	
Bà: Nguyễn Mai Phương	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2019)
Ông: Bùi Anh Sang	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2019)
Bà: Nguyễn Thị Dung	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2019)
Bà: Hoàng Thị Phương Lan	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2019)
Ông: Nguyễn Giang Nam	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2019)

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

Ông: Lò Hồng Hiệp	Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 01 tháng 06 năm 2019)
Bà: Nguyễn Thị Dung	Phó Tổng Giám đốc	
Ông: Lê Huy Giang	Phó Tổng Giám đốc	

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà: Nguyễn Hương Nga	Trưởng ban	(Bổ nhiệm ngày 24 tháng 5 năm 2019)
Ông: Nguyễn Thanh Tùng	Thành viên	(Miễn nhiệm Trưởng ban, bổ nhiệm Thành viên BKS ngày 01 tháng 06 năm 2019)
Bà: Bùi Diệu Út Hường	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 20 tháng 05 năm 2019)
Ông: Nguyễn Kim Thành	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2019)
Ông: Nguyễn Đức Trung	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2019)

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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


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

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

Cam kết khác

Ban 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

Lập, ngày 28 tháng 08 năm 2019

Thông qua phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ



Mai Hữu Đạt
Chủ tịch Hội đồng quản trị

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương được lập ngày 28 tháng 08 năm 2019, từ trang 07 đến trang 78, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ

- Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, Công ty có các khoản nợ phải thu, khoản góp vốn cho các đối tác để triển khai một số dự án đầu tư đang được trình bày trên Khoản mục "Trả trước cho người bán ngắn hạn", "Phải thu khác" và "Trả trước cho người bán dài hạn" với số tiền nợ gốc đã bù trừ với số dư phải trả và dự phòng đã trích lập như Công ty trình bày tại Thuyết minh số 6(2), 6(3), 6(4), 6(5), 6(6), 6(7), 6(8), 6(9), 6(11b), 6(12a), 8(1), 8(2a), 8(2b), 8(2d), 8(2e), 8(2f), 8(3), 8(4), 8(6), 8(8), 8(9), 8(11), 8(15), 8(17), 8(18), 8(19), 8(20) và 9 của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là 241,5 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2018 là: 257,1 tỷ đồng), số dư nợ gốc tại ngày 30/06/2019 là 3.680,8 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là: 3.665,6 tỷ đồng). Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, 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 30 tháng 06 năm 2019, Công ty có các khoản hỗ trợ vốn và các khoản phải thu về chi phí sử dụng vốn và các khoản đầu tư khác đã quá hạn thanh toán được Công ty trích lập dự phòng theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC như Công ty trình bày tại Thuyết minh số 4d(2), 4d(3), 4d(5), 4d(6), 4d(7), 4d(8), 4d(9), 4d(10), 7(1), 8(2c) và Thuyết minh số 8(5) phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Sau khi trừ đi giá trị tàn sản đảm bảo, trích lập dự phòng, giá trị khoản hỗ trợ vốn, chi phí sử dụng vốn và các khoản đầu tư khác là 115,45 tỷ đồng (số liệu này tại ngày 31/12/2018 là: 117,08 tỷ đồng), số dư gốc hỗ trợ vốn và đầu tư là 1.601,8 tỷ đồng (số liệu này tại ngày 31/12/2018 là 1.576,1 tỷ đồng). Chúng tôi không thu thập được đầy đủ các bằng chứng về giá trị có thể thu hồi đối với các khoản này cũng như không thể thực hiện được các thủ tục thay thế để đánh giá giá trị dự phòng cần phải trích lập. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.
- Tại ngày 01/01/2019 và ngày 30/06/2019, Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang cho vay Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tràng Tiền Nha Trang với số tiền gốc là: 162.200.000.000 VND và lãi phát sinh tương ứng là 35.552.260.551 VND. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Ban lãnh đạo Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang đang đánh giá khả năng thu hồi các khoản này. Đối với số dư này, chúng tôi chưa có đủ bằng chứng thích hợp để đánh giá khả năng thu hồi khoản này cũng như không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này cũng như dự phòng nợ phải thu khó đòi hay không. Chi tiết xem thuyết minh số 7(2) và số 8(16) phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư ("IOC") có nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn 584,51 tỷ đồng, lỗ lũy kế đến ngày 30 tháng 06 năm 2019 là 304,44 tỷ đồng, vượt quá vốn điều lệ của Công ty. Đồng thời, toàn bộ Khu du lịch Sunrise Hội An Beach Resort và trang thiết bị hiện có của IOC đang được thẩm định giá tài sản để kê biên theo yêu cầu của Cục Thi hành án Dân sự Tỉnh Quảng Nam. Ban Giám đốc Công ty cũng chưa xây dựng kế hoạch dòng tiền cho năm 2019. Các dấu hiệu này cùng với các vấn đề khác cho thấy sự tồn tại yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến sự nghi ngờ về khả năng hoạt động liên tục của IOC. Khả năng tiếp tục hoạt động của IOC phụ thuộc vào lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trong tương lai cũng như hỗ trợ từ các cổ đông và phương án xử lý kê biên tài sản. Chúng tôi cũng không thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về kế hoạch dòng tiền cho 12 tháng tới cũng như các bằng chứng cho thấy IOC có khả năng trả nợ cho các khoản nợ đến hạn và đã quá hạn hay không. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu Báo cáo tài chính giữa niên độ của IOC cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019 đang được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của OCH - Công ty con của Công ty với giả định Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục có phù hợp hay không. Chi tiết xem thuyết minh số 1 và số 41 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư ("IOC") chưa phản ánh nghĩa vụ phải trả cho bà Lê Thị Thu Hằng (Cổ đông của IOC) khoản bồi thường theo phán quyết tại Bản án phúc thẩm ngày 22/05/2019 của Tòa án nhân dân Tỉnh Quảng Nam về vụ việc "Tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng" số tiền là 8,721 tỷ đồng và phải chịu án phí dân sự số tiền là 58,36 triệu đồng trên Báo cáo tài chính giữa niên độ. Công ty chưa ghi nhận chi phí và nghĩa vụ phải trả này trên Báo cáo tài chính giữa niên độ. Nếu công ty thực hiện đúng quy định thì trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại thời điểm 30/06/2019 khoản mục "Lợi nhuận trước thuế chưa phân phối" sẽ giảm đi và khoản mục "Phải trả khác" sẽ tăng lên 8,78 tỷ đồng, đồng thời chỉ tiêu "Chi phí khác" trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2019 sẽ tăng lên số tiền tương ứng.

Kết luận ngoại trừ

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như Công ty trình bày tại Thuyết minh số 1 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, tài sản ngắn hạn của Công ty nhỏ hơn nợ ngắn hạn là 457,4 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 285,07 tỷ đồng), số lỗ lũy kế của Công ty đến ngày 30 tháng 06 năm 2019 là 2.873,77 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 lỗ lũy kế là 2.861,00 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 hợp nhất giữa niên độ cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019 chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể có phát sinh từ sự kiện này.

Ngoài các vấn đề nêu trên, chúng tôi xin lưu ý người đọc về các khoản tài sản và nợ tiềm tàng đã được trình bày tại Thuyết minh số 41 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Các vấn đề nhấn mạnh này không liên quan đến kết luận ngoại trừ nêu trên của chúng tôi.



Vũ Xuân Biển

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0743-2018-002-1

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2019	01/01/2019
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.838.408.682.867	2.044.477.311.456
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	282.899.689.740	365.783.831.175
111	1. Tiền		95.381.627.276	80.669.831.175
112	2. Các khoản tương đương tiền		187.518.062.464	285.114.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	162.632.916.263	169.766.643.509
121	1. Chứng khoán kinh doanh		53.998.597.559	53.998.597.559
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(44.375.839.359)	(44.880.109.359)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		153.010.158.063	160.648.155.309
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.080.810.988.808	1.200.078.401.886
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	152.114.086.541	169.972.286.438
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	494.077.131.631	448.810.858.960
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	1.497.968.655.619	1.517.313.804.339
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	2.994.281.945.514	3.092.242.158.651
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(4.065.131.137.073)	(4.035.760.421.101)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý	09	7.500.306.576	7.499.714.599
140	IV. Hàng tồn kho	11	286.239.068.235	284.745.624.175
141	1. Hàng tồn kho		291.093.435.797	289.599.991.737
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(4.854.367.562)	(4.854.367.562)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		25.826.019.821	24.102.810.711
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	7.899.426.972	9.323.466.198
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		4.605.544.146	4.742.482.450
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	13.321.048.703	10.036.862.063

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2019	01/01/2019
			VND	VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.596.664.010.061	2.670.457.375.092
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		382.957.757.634	382.203.605.796
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	06	907.256.666.534	907.256.666.534
216	2. Phải thu dài hạn khác	08	8.561.814.525	7.807.662.687
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(532.860.723.425)	(532.860.723.425)
220	II. Tài sản cố định		1.278.191.346.321	1.308.098.187.504
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	1.176.693.184.663	1.205.573.746.801
222	- Nguyên giá		1.726.183.663.983	1.718.155.960.898
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(549.490.479.320)	(512.582.214.097)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	101.498.161.658	102.524.440.703
228	- Nguyên giá		111.762.796.730	111.726.568.730
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(10.264.635.072)	(9.202.128.027)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		210.576.917.737	208.478.150.079
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	210.576.917.737	208.478.150.079
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	04	212.571.245.954	237.195.367.746
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		126.990.127.716	119.723.641.592
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		121.046.900.000	152.538.100.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(35.465.781.762)	(35.066.373.846)
260	V. Tài sản dài hạn khác		512.366.742.416	534.482.063.967
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	418.654.684.035	424.005.893.036
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	36	82.591.028	86.595.982
269	3. Lợi thế thương mại	16	93.629.467.353	110.389.574.949
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.435.072.692.928	4.714.934.686.547

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2019	01/01/2019
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.629.499.338.271	3.840.170.063.326
310	I. Nợ ngắn hạn		2.295.811.142.101	2.329.544.075.121
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	53.512.992.574	54.023.789.073
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	283.787.231.759	287.694.264.172
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	178.252.374.147	178.475.633.004
314	4. Phải trả người lao động		16.983.378.827	15.287.390.026
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	186.591.657.749	190.796.456.151
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	11.014.123.326	11.440.711.926
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	894.641.134.148	874.428.249.124
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	17	666.017.135.395	711.782.370.950
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		163.377.900	-
322	10. Quỹ khen thưởng phúc lợi		4.847.736.276	5.615.210.695
330	II. Nợ dài hạn		1.333.688.196.170	1.510.625.988.205
331	1. Phải trả người bán dài hạn	18	4.668.672.474	4.668.672.474
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn	19	-	101.672.849.093
333	3. Chi phí phải trả dài hạn	21	37.397.910.222	37.397.910.222
336	4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	299.370.546.848	303.298.609.634
337	5. Phải trả dài hạn khác	22	720.037.107.979	764.709.979.922
338	6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	17	185.031.166.911	211.670.924.745
341	7. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	36	87.182.791.736	87.207.042.115

010
CÔM
CÔ
TẬP
ĐẠI
ĐÌNH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2019	01/01/2019
			VND	VND
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		805.573.354.657	874.764.623.221
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	805.573.354.657	874.764.623.221
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
414	2. Vốn khác của chủ sở hữu		1.286.825.482	1.286.825.482
415	3. Cổ phiếu quỹ		(10.000)	(10.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		110.873.722.579	110.486.383.968
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		14.345.072.839	14.345.072.839
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(2.873.765.320.023)	(2.860.994.436.935)
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(2.869.700.846.773)	(2.887.007.997.483)
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		(4.064.473.250)	26.013.560.548
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		552.833.063.780	609.640.787.867
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.435.072.692.928	4.714.934.686.547

Người lập biểu



Trương Thanh Tùng

Kế toán trưởng



Vũ Xuân Dương

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2019

Tổng Giám đốc



Lê Hồng Hiệp

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm	6 tháng đầu năm
			2019	2018
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26	423.095.405.724	428.897.381.550
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27	460.591.298	768.243.241
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		422.634.814.426	428.129.138.309
11	4. Giá vốn hàng bán	28	277.869.680.526	257.746.456.940
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		144.765.133.900	170.382.681.369
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29	30.344.920.219	53.522.048.087
22	7. Chi phí tài chính	30	37.898.733.923	24.105.287.798
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		37.844.111.666	22.310.709.557
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		7.266.486.124	8.650.869.165
25	9. Chi phí bán hàng	31	43.097.206.366	41.714.648.863
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	116.239.118.103	159.990.985.701
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(14.858.518.149)	6.744.676.259
31	12. Thu nhập khác	33	255.088.941	2.260.634.699
32	13. Chi phí khác	34	7.441.613.416	9.699.495.659
40	14. Lợi nhuận khác		(7.186.524.476)	(7.438.860.960)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(22.045.042.625)	(694.184.701)
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	35	7.832.503.135	8.873.074.351
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	36	(20.245.425)	(105.015.258)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(29.857.300.335)	(9.462.243.794)
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		(4.064.473.250)	(12.680.459.650)
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(25.792.827.085)	3.218.215.856
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	37	(14)	(42)

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Trương Thanh Tùng



Vũ Xuân Dương

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2019

Tổng Giám đốc



Lò Hồng Hiệp

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm	6 tháng đầu năm
			2019	2018
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(22.045.042.625)	(694.184.701)
	2. Điều chỉnh cho các khoản		87.387.274.410	90.697.608.764
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		56.868.476.896	54.410.471.092
03	- Các khoản dự phòng		29.429.231.788	75.192.628.889
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(7.270.206)	(100.481.753)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(36.747.275.734)	(61.115.719.021)
06	- Chi phí lãi vay		37.844.111.666	22.310.709.557
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		65.342.231.785	90.003.424.062
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		66.435.268.072	24.153.556.529
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(1.493.444.060)	4.644.749.315
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(169.178.337.976)	(135.579.533.913)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		6.071.951.611	(13.445.016.670)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(15.344.111.666)	(22.310.709.557)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(6.054.882.988)	(9.765.996.420)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.715.912.647)	(5.463.877.763)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(56.937.237.869)	(67.763.404.417)
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		(12.279.447.672)	(11.695.233.946)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	738.711.818
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(82.080.000.000)	(88.550.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		109.063.145.966	24.100.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(19.600.000.000)	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		49.205.000.000	292.500.000.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		12.449.438.123	11.397.519.630
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		56.758.136.417	228.490.997.502

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm	6 tháng đầu năm
			2019	2018
			VND	VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
34	1. Tiền trả nợ gốc vay		(72.404.993.389)	(355.307.902.050)
36	2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(10.307.316.800)	(12.758.348.800)
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		<i>(82.712.310.189)</i>	<i>(368.066.250.850)</i>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(82.891.411.641)	(207.338.657.765)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		365.783.831.175	416.294.201.953
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		7.270.206	100.481.753
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	<u>282.899.689.740</u>	<u>209.056.025.941</u>

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2019

Người lập biểu

Trương Thanh Tùng

Kế toán trưởng

Vũ Xuân Dương

Tổng Giám đốc



Lô Hồng Hiệp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 4, Láng Hạ, Quận Ba Đình, 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 và Công ty con là:

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

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

Khả năng hoạt động liên tục

- Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, tài sản ngắn hạn nhỏ hơn nợ ngắn hạn là 457,4 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 285,07 tỷ đồng), số lỗ lũy kế của Công ty đến ngày 30 tháng 06 năm 2019 là 2.873,77 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 lỗ lũy kế là 2.861,00 tỷ đồng). Những vấn đề này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Hiện nay, Công ty vẫn tiếp tục thực hiện các dự án của mình và cũng đang tìm kiếm các đối tác để chuyển nhượng các dự án với giá phù hợp. Đồng thời, Công ty cũng đang tích cực thu hồi các khoản công nợ từ hỗ trợ vốn ngắn hạn cho đối tác và các khoản đã góp vốn vào các dự án đầu tư. Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào khả năng thực hiện các giao dịch nêu trên. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá và tin tưởng rằng Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty được lập trên cơ sở giả định rằng Công ty tiếp tục hoạt động liên tục là phù hợp.
- Theo Biên bản về việc giải quyết thi hành án ngày 28 tháng 11 năm 2018 giữa Đại diện Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam, Đại diện Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam, Đại diện Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư ("IOC") - Công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương và Đại diện Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam, Công ty IOC và Ngân hàng không thỏa thuận được phương án trả nợ, và sẽ thực hiện kê biên tài sản của Công ty IOC để đảm bảo thi hành án theo Quyết định số 08/2016/QĐST-KDTM ngày 28/09/2016. Mặt khác, Công ty IOC có các khoản nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn 584,51 tỷ đồng, lỗ lũy kế đến ngày 30 tháng 06 năm 2019 là 304,44 tỷ đồng, vượt quá vốn điều lệ của IOC. Hiện tại, toàn bộ Khu du lịch Sunrise Hội An Beach Resort và trang thiết bị hiện có của IOC đang được thẩm định giá tài sản để kê biên theo yêu cầu của Cục Thi hành án Dân sự Tỉnh Quảng Nam. Những vấn đề trên cho thấy yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty này.

Đặc điểm hoạt động sản xuất kinh doanh

- Trong 6 tháng đầu năm 2019, hoạt động kinh doanh khối khách sạn tại Công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương ("OCH") gặp nhiều khó khăn, đồng thời đối với sự cạnh tranh về giá phòng và chất lượng dịch vụ. Do đó lợi nhuận 06 tháng đầu năm 2019 của Công ty giảm đáng kể so với cùng kỳ năm trước.

Cấu trúc tập đoàn

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

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương [1]	Hà Nội	56,50%	56,50%	Kinh doanh khách sạn
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	Hà Nội	94,00%	99,99%	Xây dựng, kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên thiên nhiên Đại Dương [2]	Hà Nội	69,00%	69,00%	Trồng rừng, chăm sóc rừng, khai thác gỗ, sản xuất đồ gỗ
Công ty Cổ phần Sàn giao dịch Hàng hóa INFO [2]	Hà Nội	85,00%	85,00%	Sàn giao dịch hàng hóa
Công ty Cổ phần Fafim Việt Nam	Hà Nội	50,94%	60,69%	Kinh doanh chiếu phim
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam [2]	Hà Nội	98,00%	98,00%	Kinh doanh bất động sản

[1] Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương có các công ty con được hợp nhất Báo cáo tài chính tại thời điểm 30/06/2019 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư (*)	Quảng Nam	95,62%	74,00%	Kinh doanh khách sạn
Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ	Quảng Ninh	83,00%	83,00%	Kinh doanh khách sạn
Công ty Cổ phần Tân Việt	Nha Trang	51,42%	51,42%	Kinh doanh khách sạn
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Hồ Chí Minh	99,68%	99,68%	Sản xuất, kinh doanh các loại bánh
Công ty Cổ phần Viptour Togi	Hà Nội	80,00%	80,00%	Kinh doanh khách sạn
Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	Hà Nội	94,00%	94,00%	Truyền thông
Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang	Nha Trang	100,00%	100,00%	Kinh doanh khách sạn
Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiên (Công ty con của Công ty CP Bánh Givral)	Hà Nội	78,15%	76,83%	Sản xuất, kinh doanh các loại bánh, kem

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

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

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

Lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con

- Trường hợp công ty con huy động thêm vốn góp từ các chủ sở hữu: Khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất, công ty mẹ xác định và điều chỉnh lại sự biến động giữa phần sở hữu của mình và cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con tại thời điểm trước và sau khi huy động thêm vốn.
- Trường hợp hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung: Khi chuyển công ty con sở hữu gián tiếp thành công ty con sở hữu trực tiếp hoặc ngược lại, công ty mẹ xác định và điều chỉnh lại sự biến động giữa phần sở hữu của mình và cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con do thay đổi cơ cấu sở hữu trong công ty con.

2.4. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

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

2.6. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.7. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

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

2.8. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

2.9. Các khoản nợ phải thu

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

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, các khoản phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản hỗ trợ vốn được Công ty trích lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC và căn cứ vào tình hình tài chính của đơn vị nhận đầu tư. Số dự phòng trích lập được xác định căn cứ vào số dư nợ gốc và đánh giá của Ban Tổng giám đốc về khả năng thu hồi trên cơ sở bù trừ với các khoản công nợ Công ty phải trả và giá trị tài sản đảm bảo.

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

2.10. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

2.11. Tài sản cố định

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 15 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 08 năm
- Các tài sản khác	03 - 10 năm
- Quyền sử dụng đất/ Quyền đầu tư dự án	30 - 39,5 năm
- Phần mềm quản lý	03 năm

2.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

2.13. Thuê hoạt động

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

2.14. Chi phí trả trước

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

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

2.15. Các khoản nợ phải trả

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

2.16. Các khoản vay

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

2.17. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.18. Chi phí phải trả

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

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

2.19. 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.

2.20. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

- Quỹ đầu tư phát triển:

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành:
Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán.

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

2.21. Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

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

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

2.22. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

2.23. Giá vốn hàng bán

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

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

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong kỳ và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

2.24. Chi phí tài chính

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

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

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

2.25. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

Tài sản thuế TNDN hoãn lại chỉ được Công ty ghi nhận đối với khoản lỗ tính thuế được kết chuyển khi Công ty chắc chắn đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản lỗ tính thuế.

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

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

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

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

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với toàn bộ hoạt động kinh doanh cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019.

2.26. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

2.27. Các bên liên quan

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

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;

- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

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

2.28. Thông tin bộ phận

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

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

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền mặt	11.399.958.600	9.206.015.441
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	83.948.085.830	71.409.260.217
Tiền đang chuyển	33.582.846	54.555.517
Các khoản tương đương tiền (*)	187.518.062.464	285.114.000.000
	282.899.689.740	365.783.831.175

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30/06/2019 phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc từ 1 tháng đến 3 tháng tại các Ngân hàng TMCP trong nước.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	153.010.158.063	-	160.648.155.309	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	153.010.158.063	-	160.648.155.309	-
	153.010.158.063	-	160.648.155.309	-

(*) Các tiền gửi có kỳ hạn gốc từ trên 3 tháng đến 12 tháng tại các Ngân hàng TMCP trong nước.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Chứng khoán kinh doanh

Mã CK	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
- Tổng giá trị cổ phiếu	53.998.425.000	6.051.240.000	53.998.425.000	5.546.970.000
Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội (1)	50.427.000.000	6.051.240.000	50.427.000.000	5.546.970.000
Công ty Cổ phần Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh	3.571.425.000	-	3.571.425.000	-
Công ty Cổ phần Thủy sản Hùng Vương (*)	172.559	(79.359)	172.559	(79.359)
	53.998.597.559	6.051.240.000	53.998.597.559	5.546.970.000
		(44.375.839.359)		(44.880.109.359)

(1) Công ty xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội (mã cổ phiếu PVR) trên cơ sở giá bình quân của cổ phiếu PVR trên sàn UPCOM tại ngày 30/06/2019.

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty Cổ phần Thủy Sản Hùng Vương do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

c) Đầu tư vào công ty liên kết

Địa chỉ	30/06/2019			01/01/2019		
	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu
VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Bắc Ninh	21,00%	21,00%	126.990.127.716	21,00%	21,00%	119.723.641.592
			<u>126.990.127.716</u>			<u>119.723.641.592</u>

- Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang [i]

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

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty liên kết trong kỳ: Xem thuyết minh 44.



d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào đơn vị khác				
- Công ty Cổ phần Tài chính và Đầu tư Gia Phát (2)	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu xây dựng (3)	11.616.900.000	(399.407.966)	11.616.900.000	-
- Công ty Cổ phần Máy tính và Truyền thông Việt Nam (4) [1]	-	-	31.491.200.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (5)	22.000.000.000	(22.000.000.000)	22.000.000.000	(22.000.000.000)
- Công ty Cổ phần Kính mắt Hà Nội (6)	11.430.000.000	(3.328.381.191)	11.430.000.000	(3.328.381.191)
- Công ty Cổ phần Truyền thông TV Shopping (7)	11.250.000.000	-	11.250.000.000	-
- Công ty Cổ phần Báo Linh (8)	11.220.000.000	(9.486.859.227)	11.220.000.000	(9.486.859.227)
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (9)	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
- Đầu tư dài hạn khác (10)	1.530.000.000	(251.133.378)	1.530.000.000	(251.133.428)
	121.046.900.000	(35.465.781.762)	152.538.100.000	(35.066.373.846)

- Đầu tư vào đơn vị khác
- Công ty Cổ phần Tài chính và Đầu tư Gia Phát (2)
 - Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu xây dựng (3)
 - Công ty Cổ phần Máy tính và Truyền thông Việt Nam (4) [1]
 - Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (5)
 - Công ty Cổ phần Kính mắt Hà Nội (6)
 - Công ty Cổ phần Truyền thông TV Shopping (7)
 - Công ty Cổ phần Báo Linh (8)
 - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (9)
 - Đầu tư dài hạn khác (10)

[1] Trong năm 2017, 2018 và 06 tháng đầu năm 2019, Công ty đã thống nhất với Ngân hàng TMCP Quốc Dân ("NCB") sử dụng toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương và Công ty Cổ phần Máy tính và Truyền thông Việt Nam để xử lý một phần số dư khoản vay tại NCB. Sau khi xử lý xong các tài sản này thì NCB sẽ giải chấp một phần cổ phiếu OCH đã thế chấp tương ứng với số dư nợ vay đã xử lý (xem thêm tại Thuyết minh số 17(1)).

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



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

- (1) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, Công ty nắm 9,5% quyền sở hữu trong PVR và 25% quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Fafilin 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 hợp nhất.
- (2) Phản ánh số tiền 50 tỷ đồng Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư - Công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương mua 5.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Tài chính và Đầu tư Gia Phát, tương ứng với tỷ lệ sở hữu 7% cổ phần tại Công ty này theo Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần ngày 01 tháng 10 năm 2013. Tại thời điểm 30/06/2019, Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư chưa thu thập được Báo cáo tài chính của đơn vị được đầu tư để đánh giá trích lập dự phòng theo quy định.
- (3) Phản ánh khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (Công ty con của Công ty), Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư và Công ty Cổ phần Du lịch Suối Mơ (Công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương) vào Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng với số cổ phần sở hữu là 1.161.690 cổ phần. Tại thời điểm 30/06/2019, OCH và các Công ty con của OCH chưa thu thập được Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2019 của đơn vị được đầu tư để đánh giá trích lập dự phòng theo quy định.
- (4) Tại ngày 01/01/2019, phản ánh khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Máy tính và Truyền thông Việt Nam với số cổ phần sở hữu là 984.100 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ 16,40% trên vốn điều lệ của Công ty này. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Máy tính và Truyền thông Việt Nam để xử lý một phần số dư nợ gốc tại Ngân hàng TMCP Quốc Dân với giá chuyển nhượng là 50.000 đồng/cổ phần, tương ứng giá trị chuyển nhượng là 49.205.000.000 đồng.
- (5) Phản ánh khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương và Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiên (Các Công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương - "OCH") vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội với số cổ phần sở hữu là 3.400.000 cổ phần.
- (6) Phản ánh khoản đầu tư của OCH vào Công ty Cổ phần Kính mắt Hà Nội với số cổ phần sở hữu tại ngày 30/06/2019 là 375.000 cổ phần. Tại thời điểm 30/06/2019, OCH chưa thu thập được Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2019 của đơn vị được đầu tư để đánh giá trích lập dự phòng theo quy định.
- (7) Phản ánh khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương (Công ty con của OCH) vào Công ty Cổ phần Truyền thông TVShopping với số cổ phần sở hữu là 750.000 cổ phần. Tại thời điểm 30/06/2019, OCH và các Công ty con của OCH chưa thu thập được Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2019 của đơn vị được đầu tư để đánh giá trích lập dự phòng theo quy định.
- (8) Phản ánh khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long ("OTL") (Công ty con của Công ty) vào Công ty Cổ phần Bảo Linh với số cổ phần sở hữu là 1.000.000 cổ phần. Tại thời điểm 30/06/2019, Công ty OTL chưa thu thập được Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2019 của đơn vị được đầu tư để đánh giá trích lập dự phòng theo quy định.
- (9) Phản ánh khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long ("OTL") (Công ty con của Công ty) vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà với số cổ phần sở hữu là 200.000 cổ phần. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, OTL chưa thu thập được Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà đến thời điểm 30/06/2019 làm cơ sở đánh giá khả năng trích lập dự phòng theo quy định.
- (10) Tại thời điểm 30/06/2019, Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương (Công ty con của OCH) chưa thu thập được Báo cáo tài chính của các đơn vị được đầu tư để đánh giá trích lập dự phòng theo quy định.

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

e) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, Công ty đã sử dụng một số cổ phiếu do Công ty nắm giữ đi cầm cố đồng thời nhận cầm cố một số cổ phiếu từ đơn vị khác. Chi tiết như sau:

Tên công ty	Số lượng CP tại 30/06/2019
Cầm cố cổ phiếu OCH tại các đơn vị:	
Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng (1)	7.000.000
Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh (2)	8.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc Dân (3)	15.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (4)	10.695.652
Tổng:	40.695.652
Cầm cố cổ phiếu Fafim Việt Nam tại các đơn vị:	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (4)	3.289.102
Tổng:	3.289.102
Nhận cầm cố cổ phiếu OCH từ đơn vị:	
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà (5)	6.695.652
Tổng:	6.695.652

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

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

(3) Công ty đã sử dụng 32 triệu cổ phiếu OCH thuộc sở hữu của Công ty để đảm bảo cho hợp đồng vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Quốc Dân ("NCB") để thực hiện Dự án "Khu đô thị số 1 thuộc khu đô thị mới phía Nam thành phố Bắc Giang". Trong năm 2017, Công ty và NCB đã thống nhất về mặt chủ trương Công ty sẽ dùng một số tài sản của mình để hoàn trả một phần khoản nợ này, bao gồm 22.500.000 cổ phiếu đầu tư vào Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương ("OCS") và tài sản hoặc nguồn thu từ chuyển nhượng 984.100 cổ phiếu Công ty Cổ phần Máy tính và Truyền thông Việt Nam. Ngày 31/01/2018, Công ty đã hoàn thành chuyển nhượng 22.500.000 cổ phiếu đầu tư vào Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương, tương ứng giá trị chuyển nhượng là 292,5 tỷ đồng. Ngày 28/02/2018, Công ty và NCB đã hoàn tất thủ tục giải tỏa 14.100.000 cổ phiếu OCH. Ngày 23/04/2019, Công ty đã hoàn thành chuyển nhượng 984.100 cổ phiếu đầu tư vào Công ty Cổ phần Máy tính và Truyền thông Việt Nam cho Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Công nghệ Điện tử - Viễn thông với giá trị chuyển nhượng là 49,205 tỷ đồng, Công ty dùng nguồn tiền này để thanh toán khoản vay của NCB, theo đó số lượng cổ phiếu OCH được quyền giải chấp là 2.900.000 cổ phiếu. Đến thời điểm 30/06/2019, Công ty và NCB đang tiến hành các thủ tục để giải chấp số lượng cổ phiếu này. Số lượng cổ phiếu OCH đang được cầm cố còn lại là 15.000.000 cổ phiếu.

(4) Công ty đã sử dụng 4 triệu cổ phiếu OCH thuộc sở hữu của Công ty cùng với 6.695.652 cổ phiếu thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà (như trình bày tại Thuyết minh số 7) và 3.289.102 cổ phiếu Fafim Việt Nam thuộc sở hữu của Công ty để 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) Như trình bày tại Thuyết minh số 7, Công ty đã nhận thế chấp 6.695.652 cổ phiếu OCH thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà ("Mạnh Hà") để đảm bảo cho khoản hỗ trợ vốn của Công ty cho Mạnh Hà.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần Robot Tosy	28.283.010.000	(28.283.010.000)	28.283.010.000	(28.283.010.000)
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	20.635.963.722	(20.635.963.722)	20.635.963.722	(20.635.963.722)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà	12.015.448.545	-	12.015.448.545	-
- Công ty Cổ phần Thương mại Mika	6.647.496.885	(6.647.496.885)	6.647.496.885	(6.647.496.885)
- Cửa hàng 236 Khánh Hội	4.581.439.044	-	7.750.210.736	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	79.950.728.345	(38.386.156.772)	94.640.156.550	(40.234.278.667)
	152.114.086.541	(93.952.627.379)	169.972.286.438	(95.800.749.274)
b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	103.270.904	-	103.270.904	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 44)

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	30/06/2019	01/01/2019
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (1)	181.608.284.269	181.608.284.269
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thành An (2)	144.000.000.000	144.000.000.000
- Công ty Luật TNHH Key Việt Nam (3)	10.000.000.000	10.000.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Topcare (4)	10.000.000.000	10.000.000.000
- Công ty TNHH MTV Du lịch và Xúc tiến Đầu tư ("Viptour") (5)	40.600.000.000	40.600.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	31.389.069.700	31.389.069.700
- Công ty TNHH C&C	18.000.000.000	-
- Công ty TNHH Sản xuất & Dịch vụ In Bao Bì Tâm Bảo	12.085.797.500	278.238.730
- Các khoản trả trước cho người bán khác	46.393.980.162	30.935.266.261
	494.077.131.631	448.810.858.960
b) Dài hạn		
- Công ty TNHH VNT (6)	528.016.082.500	528.016.082.500
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tư vấn Tài chính Liên Việt (7)	145.000.000.000	145.000.000.000
- Công ty Cổ phần BSC Việt Nam (8)	20.934.944.173	20.934.944.173
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Thương mại BMC Hà Nội (9)	66.000.000.000	66.000.000.000
- Công ty Cổ phần Licogi 19 (10)	57.000.000.000	57.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (11)	49.083.247.680	49.083.247.680
- Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội (12)	41.222.392.181	41.222.392.181
	907.256.666.534	907.256.666.534
c) Trả trước cho người bán là các bên liên quan	528.016.082.500	528.016.082.500

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 44)

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

[a] Khoản ứng trước để thi công Dự án Khách sạn StarCity Nha Trang. Hiện tại Dự án đã hoàn thành đưa vào hoạt động kinh doanh từ ngày 01/01/2016 và Công ty đang thực hiện các thủ tục, hồ sơ quyết toán với nhà thầu, giá trị ứng trước của dự án này là: 138.324.122.712 đồng.

[b] Khoản ứng trước để thi công Dự án StarCity Westlake Hà Nội. Hiện tại, Dự án đang triển khai, chưa hoàn thành, giá trị đã ứng trước của dự án này là 43.284.161.557 đồng. Công ty chưa trích lập dự phòng phải thu khó đòi đối với khoản công nợ này.

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

(3) 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.

(4) 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.

(5) Phản ánh khoản đặt cọc theo hợp đồng số 05/HĐCN/OCH-VIPTOUR ngày 16/05/2012 để nhận chuyển nhượng 4.055.800 cổ phần của Công ty Cổ phần Viptour - Togi - Công ty con của Công ty, trong đó bao gồm số tiền: 18.267.900.000 đồng trong tài khoản đồng sở hữu giữa Công ty và Viptour mở tại Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (OceanBank). Tại ngày 30/08/2016, Công ty đã có biên bản làm việc với Công ty Viptour về việc đồng ý chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng, Công ty Viptour có trách nhiệm hoàn trả lại tiền sau khi có ý kiến của Đại hội đồng cổ đông, sử dụng toàn bộ cổ phiếu của Công ty Cổ phần Viptour - Togi làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả tiền của Viptour. Tại thời điểm 30/06/2019, số dư khoản phải thu này sau khi trừ đi số tiền trên tài khoản đồng sở hữu là 22.332.100.000 đồng.

(6) 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 là 25.953.058.678 đồng được trình bày tại Thuyết minh số 8(2e).

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, Công ty đang đánh giá khả năng thu hồi khoản trả trước cho người bán dài hạn này trên cơ sở bù trừ 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 19(1)). Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đang làm việc với VNT về việc thanh lý các hợp đồng nguyên tắc này và lập biên bản bù trừ các khoản công nợ giữa hai bên. Số dư còn lại sau khi trích lập dự phòng và bù trừ với nghĩa vụ nợ phải trả là 0 đồng.

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

Công ty đã ký hợp đồng và nhận tiền góp vốn vào dự án trên từ Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng để cùng thực hiện dự án với số tiền 200 tỷ đồng như trình bày tại Thuyết minh 22(10).

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

(8) Phản ánh khoản trả trước để 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 30 tháng 06 năm 2019 là 20.934.944.173 đồng. Khoản đầu tư này được Công ty chuyển nhượng quyền tham gia góp vốn lại cho Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng như trình bày tại Thuyết minh số 22(8). Số dư còn lại sau khi trích lập dự phòng và bù trừ số tiền đã nhận được từ thỏa thuận chuyển nhượng vốn đầu tư tại ngày 30/06/2019 là 2.146.109.684 đồng mặc dù Công ty chưa ký các thỏa thuận với các đối tác về việc bù trừ công nợ phát sinh từ các hợp đồng kinh tế khác nhau.

(9) Phản ánh khoản tiền ứng trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Thương mại BMC Hà Nội 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 30 tháng 06 năm 2019, dự án đang bị chậm tiến độ do đó phát sinh khoản tiền lãi phải thu là 28.002.299.999 đồng được trình bày tại Thuyết minh số 8(9). Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi 100% đối với khoản công nợ này.

(10) Phản ánh khoản tiền góp vốn cùng Công ty Cổ phần Licogi 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 số tiền 220,5 tỷ đồng như trình bày tại Thuyết minh số 22(9) để cùng thực hiện dự án trên.

(11) Bao gồm các khoản:

[a] Khoản tiền đã ứng trước với số tiền 44.383.247.680 đồng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh để cùng thực hiện dự án “Trung tâm thiết kế thời trang và cao ốc văn phòng cho thuê” (Dự án “Lega Fashion House”) của công ty này. Công ty đã thực hiện thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh vào ngày 09/06/2015 và đang đơn đốc thu hồi 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 công nợ này chưa được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi tại ngày 30/06/2019.

(12) Phản ánh:

[a] 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.

[b] Khoản trả trước với số tiền 1.204.503.300 đồng liên quan đến việc chuyển giao quyền đầu tư 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.

Hiện tại, Công ty đang trong quá trình đánh giá khả năng thu hồi và giá trị có thể thực hiện được để xác định liệu có hay không cần phải trích lập dự phòng bổ sung cho các khoản Trả trước cho người bán liên quan đến các khoản trả trước cho Công ty TNHH MTV Du lịch và Xúc tiến Đầu tư (Thuyết minh 6(5)), khoản góp vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (Thuyết minh 6(11b)) và Dự án thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Phú (Thuyết minh 6(8)). Đây là các khoản ứng trước để nhận chuyển nhượng cổ phần và triển khai một số dự án với tổng số tiền sau khi đã bù trừ với số dư phải trả các đối tượng tương ứng và số dự phòng đã trích lập tại ngày 30 tháng 06 năm 2019 là 29.178.209.684 đồng.

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	30/06/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà (1)	536.266.655.619	555.611.804.339
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (1)	380.500.000.000	380.500.000.000
- Công ty TNHH Gió Hát (1)	199.001.000.000	199.001.000.000
- Công ty Cổ phần Bảo Linh (1)	75.000.000.000	75.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Nguyên (1)	69.000.000.000	69.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (1)	40.000.000.000	40.000.000.000
- Công ty TNHH VNT (1)	28.600.000.000	28.600.000.000
- Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tràng Tiền Nha Trang (2)	162.200.000.000	162.200.000.000
- Công ty Cổ phần Robot Tosy (1)	6.000.000.000	6.000.000.000
- Công ty Cổ phần Truyền thông TV Shopping (1)	1.400.000.000	1.400.000.000
- Các khoản phải thu về cho vay khác	1.000.000	1.000.000
	1.497.968.655.619	1.517.313.804.339

Phải thu về cho vay là các bên liên quan

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 44)

28.600.000.000	28.600.000.000
-----------------------	-----------------------

(1) Phản ánh các khoản Công ty hỗ trợ vốn ngắn hạn cho các đối tác này với tổng số tiền là 1.355.112.804.339 đồng, có chi phí sử dụng vốn từ 10%/năm đến 13%/năm, có thời hạn từ 6 tháng đến 01 năm kể từ ngày bắt đầu. Các khoản này được đảm bảo bằng nghĩa vụ tài chính của Công ty với các đối tượng nhận các khoản hỗ trợ vốn nói trên hoặc không có tài sản đảm bảo.

Riêng đối với khoản hỗ trợ vốn ngắn hạn cho Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà ("Mạnh Hà"), ngoài việc được đảm bảo bằng nghĩa vụ tài chính phải trả của Công ty đối với Mạnh Hà, khoản hỗ trợ vốn còn được đảm bảo bằng 6.695.652 cổ phiếu OCH thuộc quyền sở hữu của Mạnh Hà. Công ty đã đánh giá giá trị tài sản đảm bảo này từ việc sử dụng giá trị sổ sách theo Báo cáo tài chính hợp nhất của OCH tại thời điểm cuối kỳ kế toán. Theo đó, giá trị tài sản đảm bảo này tại thời điểm 30/06/2019 là khoảng 39,73 tỷ đồng.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, Công ty đã trích lập dự phòng các khoản phải thu khó đòi về cho vay ngắn hạn và chi phí sử dụng vốn tương ứng ở Thuyết minh số 8(5) và 8(2c) dựa trên thời gian chậm thanh toán của các công ty đã nhận hỗ trợ vốn với số tiền là 1.299.992.894.841 đồng. Ngoài ra, Công ty đang đánh giá khả năng thu hồi khoản hỗ trợ vốn ngắn hạn đối với Mạnh Hà và Gió Hát trên cơ sở bù trừ công nợ khoản Công ty hỗ trợ vốn ngắn hạn với giá trị tài sản đảm bảo và khoản phải trả các đối tác này với số tiền lần lượt là 44.727.349.343 đồng (như trình bày tại thuyết minh số 4e(5), 22(6)) và 106.158.295.041 đồng (như trình bày tại Thuyết minh số 22(6) và 22(12)) căn cứ trên nghĩa vụ đảm bảo của các khoản hỗ trợ vốn là bằng nghĩa vụ tài chính của các đơn vị này với Công ty mà chưa ký các thỏa thuận với các đối tác này về việc bù trừ công nợ phát sinh từ các hợp đồng kinh tế khác nhau.

Số dư nợ gốc và lãi sau khi bù trừ các khoản phải trả, tài sản đảm bảo và dự phòng đã trích lập tại ngày 30/06/2019 là 29.866.079.920 đồng.

(2) Phản ánh khoản tiền Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang chuyển cho Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tràng Tiền Nha Trang vay năm 2014. Ban Lãnh đạo Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang đang làm việc với Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tràng Tiền Nha Trang và các bên có liên quan để có biện pháp đơn độc, thu hồi đối với khoản công nợ nêu trên. Khoản lãi phải thu tương ứng với số dư nợ gốc này là 35.552.260.551 đồng như trình bày tại Thuyết minh số 8(16).

8. PHẢI THU KHÁC

	30/06/2019	01/01/2019
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (1)	672.814.500.000	672.814.500.000
- Công ty TNHH VNT (2)	447.729.119.045	447.729.119.045
- Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh (3)	270.150.000.000	270.150.000.000
- Công ty TNHH VNT (Dự án Xây dựng công viên hồ điều hòa thuộc đô thị Tây Nam Hà Nội) (4)	72.000.000.000	72.000.000.000
- Phải thu liên quan đến chi phí hỗ trợ vốn vay (5)	141.713.182.946	141.713.182.946
- Công ty TNHH Phát triển Thương mại và Đầu tư Việt Nam (6)	56.768.170.073	56.768.170.073
- Cơ quan Cảnh sát Điều tra Bộ Công An (7)	-	111.840.134.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng (8)	35.515.056.108	35.515.056.108
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Thương mại BMC Hà Nội (9)	28.002.299.999	28.002.299.999
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn (10)	10.010.000.000	10.010.000.000
- Ông Hà Trọng Nam (11)	626.423.847.928	626.423.847.928
- Bà Hứa Thị Bích Hạnh (12)	56.794.444.446	56.794.444.446
- Khoản tiền phong tỏa tại Chi cục Thi hành án Thành phố Hội An (13)	21.027.308.400	21.027.308.400
- Công ty TNHH Quản lý và Khai thác Tài sản Trảng An (14)	21.106.666.666	21.106.666.666
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Tài chính Liên Việt (15)	40.000.000.000	40.000.000.000
- Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Trảng Tiền Nha Trang (16)	35.552.260.551	35.552.260.551
- Dự án "Trung tâm Thương mại, Văn phòng và Khách sạn" tại TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh (17)	46.178.256.399	46.597.899.489
- Phải thu ứng tiền mua chứng khoán cho các cá nhân tại Công ty Viptour-Togi (18)	99.440.000.000	99.440.000.000
- Tạm ứng cho CBNV tại Công ty mẹ (20)	43.278.195.912	43.036.169.979
- Tạm ứng cho CBNV tại các Công ty con	12.000.000	11.000.000
- Ký quỹ, ký cược	61.209.159.300	61.680.485.376
<i>Công ty TNHH VNT (19)</i>	<i>60.000.000.000</i>	<i>60.000.000.000</i>
<i>Đối tượng khác</i>	<i>1.209.159.300</i>	<i>1.680.485.376</i>
- Các khoản phải thu khó đòi (20)	176.316.862.549	161.982.597.670
- Các khoản phải thu khác	32.240.615.192	32.047.015.975
	<u>2.994.281.945.514</u>	<u>3.092.242.158.651</u>
b) Dài hạn		
- Ký cược, ký quỹ	2.306.730.961	-
- Phải thu khác	6.255.083.564	7.807.662.687
	<u>8.561.814.525</u>	<u>7.807.662.687</u>
c) Phải thu khác là các bên liên quan	<u>1.207.753.396.461</u>	<u>1.207.753.396.461</u>
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 44)</i>		

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

- Khoản đặt cọc với số tiền 313.349.250.000 VND của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long ("OTL") (Công ty con của Công ty) để thi công Dự án tòa nhà chung cư cao cấp Starcity Center theo hợp đồng nguyên tắc giữa hai bên.

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

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

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

- [a] Khoản tiền 210.000.000.000 đồng Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư ("IOC"), Công ty con của Công ty OCH, trả trước cho VNT theo Hợp đồng chuyển-nhuợng cổ phần số 09/2011/HĐ-CNCP ngày 06 tháng 9 năm 2011 về việc Công ty nhận chuyển nhượng 21.000.000 cổ phần của Ngân hàng TNHH MTV Đại Dương từ VNT. Theo điều khoản của Hợp đồng, Công ty có quyền hưởng cổ tức phát sinh từ số cổ phần trên cho đến hết ngày hoàn thiện thủ tục sang tên cổ phần.
- [b] Khoản IOC phải thu Công ty TNHH VNT với số tiền 6.300.000.000 đồng liên quan tới cổ tức năm 2013 được chia của Ngân hàng TMCP Đại Dương theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2014/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 4 năm 2014 mà Công ty được hưởng theo quy định tại Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 09/2011/HĐ-CNCP ngày 06 tháng 9 năm 2011 nêu trên.
- [c] Khoản tiền lãi 3.262.780.580 đồng (tính từ ngày 28/09/2013 đến ngày 28/09/2014) của khoản tiền IOC cho VNT vay vốn ngắn hạn như trình bày tại Thuyết minh số 7.
- [d] Khoản Công ty OCH phải thu VNT với giá trị 201.200.820.000 đồng, đây là khoản phải thu theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 3008/2013/ĐTĐT/VNT-OCH ngày 30 tháng 8 năm 2013 để thực hiện Dự án khu số 1 thuộc Khu đô thị mới phía Nam thành phố Bắc Giang với Công ty TNHH VNT. Ngày 19 tháng 10 năm 2015 hai bên đã lập biên bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng hợp tác kinh doanh, Công ty TNHH VNT có nghĩa vụ phải hoàn trả số tiền OCH đã góp vốn.

Công ty OCH và các Công ty con của OCH đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi cho các khoản phải thu VNT tại mục 8(a), 8(b), 8(c), 8(d) nêu trên. Giá trị còn lại sau khi trích lập dự phòng là: 33.442.903.580 đồng.

- [e] Khoản lãi phải thu VNT 25.953.058.678 đồng liên quan đến khoản tiền 450 tỷ đồng Công ty mẹ đã ứng trước cho Công ty này để thực hiện hợp tác đầu tư dự án "Khu số 1 thuộc Khu đô thị mới phía Nam thành phố Bắc Giang" như trình bày tại Thuyết minh số 6(6a). Công ty mẹ đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi cho toàn bộ số lãi phải thu này.
- [f] Phản ánh khoản phải thu VNT số tiền 1.012.459.787 đồng của Công ty Cổ phần Fafim Việt Nam.

Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá thận trọng và thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi đối với các khoản phải thu nêu trên theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC. Ban Tổng Giám đốc Công ty và các Công ty con đang làm việc với Công ty TNHH VNT để thu hồi gốc và lãi các khoản phải thu trên. Số dư sau khi đã trích lập dự phòng tại thời điểm 30/06/2019 là 34.455.363.367 đồng.

(3) 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. Tuy nhiên, theo Nghị quyết số 014/2016/HĐQT-OGC ngày 07/04/2016, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua chủ trương không tiếp tục thực hiện đầu tư vào cổ phiếu Gia Phát và sẽ thu hồi lại khoản hợp tác đầu tư này. Công ty đã trích lập 100% dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với khoản công nợ này.

- (4) Khoản tiền ứng trước với tổng số tiền 72 tỷ đồng của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long ("OTL") cho Công ty TNHH VNT về việc tham gia thực hiện Dự án "Xây dựng Công viên Hồ điều hòa thuộc Khu đô thị Tây Nam Hà Nội". Công ty chưa trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi cho khoản công nợ này.
- (5) Phản ánh khoản lãi phải thu từ các hợp đồng hỗ trợ vốn ngắn hạn tại ngày 30 tháng 06 năm 2019. Giá trị còn lại sau khi trích lập dự phòng là 886.659.999 đồng.
- (6) Phản ánh khoản tiền phải thu Công ty TNHH Phát triển Thương mại và Đầu tư Việt Nam ("Phát triển Việt Nam") cho giao dịch giải chấp hơn 2.461.210 cổ phiếu OCH thuộc quyền sở hữu của Công ty để thanh toán khoản nợ của Phát triển Việt Nam tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty đã trích lập 100% dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với khoản công nợ này.
- (7) Khoản tiền tạm giữ của Cục cảnh sát điều tra tội phạm về kinh tế - Bộ Công an theo Công văn số 1793/C46(P11) ngày 04 tháng 06 năm 2015 và Quyết định khởi tố vụ án số 116/C46-P11 ngày 21 tháng 10 năm 2014 liên quan đến vụ án xảy ra tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương. Theo Biên bản làm việc ngày 23/01/2019 giữa Cơ quan Cảnh sát điều tra - Bộ Công an, đại diện Đoàn giám định Ngân hàng Nhà nước theo Quyết định số 1439/QĐ-NHNN ngày 28/07/2015, đại diện Ngân hàng TM TNHH MTV Đại Dương và Công ty Cổ phần Viptour Togi, các bên đã thống nhất giải chấp số tiền 111.840.340.000 đồng để Ngân hàng TM TNHH MTV Đại Dương để tất toán các Hợp đồng tín dụng của các cá nhân có hồ sơ vay vốn tại Ocean Bank.
- (8) Phản ánh khoản Công ty thực hiện chuyển khoản 35.515.056.108 đồng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng chưa có hợp đồng kinh tế bằng văn bản kèm theo. Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho toàn bộ số dư này.
- (9) Phản ánh khoản lãi phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Thương mại BMC Hà Nội liên quan đến khoản tiền Công ty ứng trước cho công ty này để thực hiện dự án "Khu Siêu thị, Văn phòng Giao dịch Thương mại và Nhà ở" tại 317 Trường Chinh, Quận Thanh Xuân, Hà Nội như trình bày tại Thuyết minh 6(9). Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho toàn bộ số dư này.
- (10) Phản ánh khoản phải thu liên quan đến việc chuyển nhượng quyền khai thác sử dụng Dự án xây dựng văn phòng làm việc tại IF Thái Hà, Hà Nội. Công ty đã trích lập 100% dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với khoản công nợ này.

(11) Số gốc và lãi của khoản ứng trước cho ông Hà Trọng Nam (Bên liên quan của Công ty) theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 2510/2010/HĐ-CNCP ngày 25 tháng 10 năm 2010 về việc Công ty OCH - Công ty con của Công ty nhận chuyển nhượng 634.700 cổ phần của Công ty Cổ phần Trảng Tiền từ một nhóm cổ đông. Tại ngày 05 tháng 6 năm 2015, Công ty OCH đã ký phụ lục hợp đồng số 05 với ông Hà Trọng Nam. Theo đó, hai bên thỏa thuận dừng thực hiện chuyển nhượng cổ phần và ông Hà Trọng Nam có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ gốc và lãi tối đa trong vòng 3 năm kể từ ngày ký kết phụ lục.

Các khoản phải thu này đã được trích lập dự phòng 100% theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 số 01/2015/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 6 năm 2015 của OCH. Công ty OCH đã yêu cầu ông Hà Trọng Nam bổ sung tài sản dùng để đảm bảo công nợ phải thu. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty OCH - Công ty con của Công ty đang làm việc với ông Hà Trọng Nam để thu hồi gốc và lãi khoản phải thu này.

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

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

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

(13) Khoản tiền 927.130 USD tương đương với 21.027.308.400 đồng tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư (Công ty con của OCH) đang bị Chi cục Thi hành án Thành phố Hội An phong tỏa để thực hiện thi hành án, chi tiết xem thông tin tại Thuyết minh số 41a.

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

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

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

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

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

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

(17) Phản ánh chi phí Công ty đã đầu tư vào Dự án "Trung tâm Thương mại, Văn phòng và Khách sạn" tại TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Trong năm 2016, UBND tỉnh Quảng Ninh đã có văn bản thu hồi lại dự án và chấp thuận về việc hoàn trả các khoản tiền Công ty đã ký quỹ cho các Dự án tại Quảng Ninh và hoàn trả một phần các khoản chi phí mà Công ty đã đầu tư. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã được hoàn trả một phần chi phí đã đầu tư theo kết quả kiểm tra giai đoạn một của UBND tỉnh Quảng Ninh với số tiền là 25.472.282.000 đồng, chi tiết tại Thuyết minh 22(7). Việc thu hồi phần chi phí đầu tư còn lại này phụ thuộc vào kết quả kiểm tra của các cơ quan ban ngành của UBND tỉnh Quảng Ninh và giải trình của Công ty. Công ty đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với khoản công nợ này dựa trên số liệu ước tính tổn thất đối với dự án là 31.417.155.388 đồng.

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

(19) Phản ánh khoản Công ty ký quỹ cho Công ty TNHH VNT liên quan đến hợp đồng quyền chọn mua cổ phiếu của PVR. Theo hợp đồng này, Công ty có quyền mua cổ phiếu của PVR tại bất kỳ thời điểm nào với giá bằng giá bình quân giao dịch của cổ phiếu công ty này vào ngày thực hiện quyền mua. Số tiền mua cổ phiếu trên sẽ được khấu trừ vào khoản tiền Công ty đã ký quỹ cho VNT. Đến ngày 30 tháng 06 năm 2019, Công ty chưa thực hiện quyền mua cổ phiếu này. Công ty đánh giá khả năng thu hồi khoản công nợ này trên cơ sở bù trừ với số dư nợ phải trả Công ty TNHH VNT với số tiền là 72.000.000.000 đồng tại thuyết minh số 20(3).

(20) Phản ánh các khoản tạm ứng phục vụ sản xuất kinh doanh của Cán bộ nhân viên (trong đó có các cán bộ nhân viên đã nghỉ việc tại Công ty và các Công ty con) và các khoản phải thu khác. Công ty đã đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu này trên cơ sở nguyên tắc thận trọng và trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi. Giá trị còn lại sau khi đã trích lập dự phòng là: 61.102.576.448 đồng.

9. TÀI SẢN THIẾU CHỜ XỬ LÝ

	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND		VND	
- Tiền (1)	5.669.361.648	(3.509.548.253)	5.669.361.648	(3.509.548.253)
- Tài sản khác	1.830.944.928	(415.368.392)	1.830.352.951	(415.368.392)
	7.500.306.576	(3.924.916.645)	7.499.714.599	(3.924.916.645)

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

10. NỢ XẤU

	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị sau dự phòng	Giá gốc	Giá trị sau dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a. Ngắn hạn				
- Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.532.696.388.692	376.792.797.378	1.517.313.804.339	354.179.045.157
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng	93.993.198.990	40.571.611	95.810.587.048	9.837.774
- Phải thu ngắn hạn khác	2.925.990.662.727	283.858.075.250	2.929.917.074.332	326.354.492.590
- Tài sản thiếu chờ xử lý	7.499.714.599	3.574.797.954	7.499.714.599	3.574.797.954
- Trả trước cho người bán ngắn hạn	191.577.014.258	22.359.600.000	195.400.584.063	26.063.169.805
b. Dài hạn				
- Trả trước cho người bán dài hạn	906.498.663.234	379.893.023.373	906.498.663.234	379.893.023.373
- Phải thu dài hạn khác	7.799.662.687	1.544.579.123	7.799.662.687	1.544.579.123
	5.666.055.305.187	1.068.063.444.689	5.660.240.090.302	1.091.618.945.776

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, Công ty đã trích lập dự phòng các khoản phải thu khó đòi dựa trên việc đánh giá thận trọng các khoản phải thu dựa trên thời gian chậm thanh toán của các đối tượng nợ, tình hình tài chính của các công ty đã nhận hỗ trợ vốn, giá trị tài sản đảm bảo và các khoản phải trả Công ty đang ghi nhận liên quan đến các đối tượng này. 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 228/2009/TT-BTC, ngoài ra các khoản hỗ trợ vốn và các khoản phải thu được Công ty đánh giá bổ sung căn cứ các thông tin khác có liên quan của các đối tượng này.

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

11. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	24.218.555.710	-	18.279.537.021	-
- Công cụ, dụng cụ	2.415.014.307	-	1.634.096.949	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	256.397.004.569	(4.854.367.562)	259.960.322.751	(4.854.367.562)
- Thành phẩm	923.255.716	-	1.702.817.083	-
- Hàng hóa (ii)	7.139.605.494	-	8.023.217.932	-
	291.093.435.797	(4.854.367.562)	289.599.991.737	(4.854.367.562)

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

	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Dự án Saigon Airport Plaza [1]	217.728.852.580	-	217.728.852.580	-
Dự án công trình Trung tâm hội nghị 800 chỗ - Nghệ An	5.919.952.503	-	5.919.952.503	-
Dự án Oceanmart Can Lộc - Hà Tĩnh [2]	9.871.825.480	(4.854.367.562)	9.851.143.662	(4.854.367.562)
Dự án StarCity Lê Văn Lương	17.776.000.000	-	21.560.000.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác	5.100.374.006	-	4.900.374.006	-
	256.397.004.569	(4.854.367.562)	259.960.322.751	(4.854.367.562)

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

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

[2] 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 30/06/2019, việc chuyển nhượng dự án chưa hoàn thành.

(ii) Số dư hàng hóa tại thời điểm 30/06/2019 bao gồm quyền kinh doanh, khai khác và sử dụng 93 phòng Khách sạn StarCity Nha Trang, khách sạn đã hoàn thành và đưa vào kinh doanh từ ngày 15/01/2016 có giá trị là 13.469.944.742 đồng. Tính đến thời điểm 30/06/2019, Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương đã thực hiện bàn giao cho khách hàng 87 phòng, phần còn lại Công ty đang tiếp tục hoàn thành các thủ tục để bàn giao cho khách hàng.

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30/06/2019	01/01/2019
	VND	VND
Mua sắm	147.400.000	147.400.000
- Phần mềm kế toán hợp nhất Bravo 7.0	147.400.000	147.400.000
Xây dựng cơ bản	210.429.517.737	208.330.750.079
- Dự án Starcity Westlake Hanoi (1)	171.184.160.168	171.184.160.168
- Dự án trồng rừng tại Lạng Sơn	6.400.216.451	6.400.216.451
- Dự án Licogi 19 (2)	13.322.308.710	12.294.652.556
- Dự án 25 Trần Khánh Dư (2)	16.389.907.909	16.389.907.909
- Các công trình khác (2)	3.132.924.499	2.061.812.995
	210.576.917.737	208.478.150.079

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

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

(2) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, căn cứ vào các thông tin mà Công ty có được tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đã thực hiện đánh giá một cách thận trọng, tính khả thi và tính hiệu quả các Dự án của Công ty và tin tưởng các dự án này sẽ tiếp tục được triển khai, không bị suy giảm giá trị và Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế trong tương lai.

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	1.392.676.569.991	273.605.834.048	39.814.667.997	2.097.967.631	9.960.921.231	1.718.155.960.898
- Mua trong kỳ	-	2.229.234.469	1.261.693.454	-	50.000.000	3.540.927.923
- Đầu tư Xây dựng cơ bản hoàn thành	6.603.524.091	-	-	-	-	6.603.524.091
- Thanh lý, nhượng bán	-	(303.674.831)	(599.218.182)	(114.735.922)	-	(1.017.628.935)
- Phá, bóc dỡ	(1.099.119.994)	-	-	-	-	(1.099.119.994)
Số dư cuối kỳ	1.398.180.974.088	275.531.393.686	40.477.143.269	1.983.231.709	10.010.921.231	1.726.183.663.983
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	321.171.225.858	162.802.992.594	20.046.174.504	1.848.660.368	6.713.160.773	512.582.214.097
- Khấu hao trong kỳ	25.761.328.822	9.769.782.011	2.317.831.637	33.348.376	460.274.793	38.342.565.639
- Thanh lý, nhượng bán	-	(244.129.514)	(599.218.182)	(114.735.922)	-	(958.083.618)
- Phá, bóc dỡ	(476.216.798)	-	-	-	-	(476.216.798)
Số dư cuối kỳ	346.456.337.882	172.328.645.091	21.764.787.959	1.767.272.822	7.173.435.566	549.490.479.320
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ	1.071.505.344.133	110.802.841.454	19.768.493.493	249.307.263	3.247.760.458	1.205.573.746.801
Tại ngày cuối kỳ	1.051.724.636.206	103.202.748.595	18.712.355.310	215.958.887	2.837.485.665	1.176.693.184.663

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 386.154.250.047 VND;
- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 57.146.507.707 VND;

2278
NG T
PHÁ
42 Đ
ĐƯỢC
NH - T

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền đầu tư Dự án VND	Quyền sử dụng đất VND	Chương trình phần mềm VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	72.220.284.239	36.086.750.000	3.419.534.491	111.726.568.730
- Mua trong kỳ	-	-	36.228.000	36.228.000
Số dư cuối kỳ	72.220.284.239	36.086.750.000	3.455.762.491	111.762.796.730
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	6.184.166.411	-	3.017.961.616	9.202.128.027
- Khấu hao trong kỳ	941.690.598	-	120.816.447	1.062.507.045
Số dư cuối kỳ	7.125.857.009	-	3.138.778.063	10.264.635.072
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	66.036.117.828	36.086.750.000	401.572.875	102.524.440.703
Tại ngày cuối kỳ	65.094.427.230	36.086.750.000	316.984.428	101.498.161.658

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 63.979.468.351 VND;
- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.150.975.000 VND.

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2019 VND	01/01/2019 VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.222.551.102	1.739.014.232
- Chi phí trả trước thuê văn phòng, nhà xưởng	750.776.772	566.777.272
- Chi phí sửa chữa, cải tạo, bảo trì	296.110.906	386.371.667
- Các khoản khác	5.629.988.192	6.631.303.027
	7.899.426.972	9.323.466.198
b) Dài hạn		
- Chi phí thuê dài hạn Trung tâm Thương mại tại Làng Quốc tế Thăng Long (1)	161.819.891.693	163.814.030.663
- Chi phí thuê dài hạn Trung tâm Thương mại Ninh Bình Plaza (2)	77.903.181.870	79.024.090.956
- Chi phí thuê dài hạn VNT Tower 19 Nguyễn Trãi (3)	75.707.543.636	76.562.543.636
- Chi phí thuê đất dự án KCN Quang Minh, Mê Linh, Hà Nội (4)	47.355.305.068	48.058.601.684
- Chi phí xây dựng và sửa chữa chợ Nhật Tân (5)	10.257.366.731	10.375.720.962
- Các khoản khác	45.611.395.037	46.170.905.135
	418.654.684.035	424.005.893.036

(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 diện tích khu thương mại 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 30/06/2019, thời hạn thuê còn lại lần lượt đối với 02 khu trung tâm thương mại trên là 41 năm và 40,5 năm.

(2) Hợp đồng thuê diện tích mặt bằng giữa Công ty Cổ phần Ninh Bình Plaza và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương 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 30/06/2019 thời hạn thuê còn lại là 34,7 năm.

(3) Hợp đồng thuê sàn thương mại giữa Công ty TNHH VNT và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương 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. Mục đích thuê: làm trung tâm thương mại, dịch vụ và các mục đích khác phù hợp với quy hoạch kiến trúc công trình, tuân thủ pháp luật. Thời hạn thuê: toàn bộ thời gian còn lại của tòa nhà theo dự án đầu tư được ghi nhận tại Giấy chứng nhận đầu tư số 01121000314 của UBND thành phố Hà Nội ngày 15/10/2010. Đến thời điểm 30/06/2019 thời hạn thuê còn lại là 44 năm.

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

(5) 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. Thời hạn hợp tác sẽ được điều chỉnh theo sự thỏa thuận của hai Bên hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	30/06/2019	01/01/2019*
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ	414.148.857	532.477.103
- Công ty Cổ phần Tân Việt	3.554.655.035	4.462.651.313
- Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	1.413.481.598	1.579.773.551
- Công ty Cổ phần Viptour - Togi	30.872.443.717	34.988.769.545
- Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	700.095.152	933.460.202
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư	4.963.858.276	9.927.716.552
- Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiên	42.410.839.756	47.123.155.285
- Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang	9.299.944.963	10.841.571.398
	<u>93.629.467.353</u>	<u>110.389.574.949</u>

17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2019		Trong kỳ		30/06/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn	152.488.280.000	152.488.280.000	-	49.205.000.000	103.283.280.000	103.283.280.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc dân (1)	152.488.280.000	152.488.280.000	-	49.205.000.000	103.283.280.000	103.283.280.000
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	559.294.090.950	559.294.090.950	24.639.757.834	21.199.993.389	562.733.855.395	562.733.855.395
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam (2)	500.000.000.000	500.000.000.000	-	-	500.000.000.000	500.000.000.000
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (3)	59.294.090.950	59.294.090.950	24.639.757.834	21.199.993.389	62.733.855.395	62.733.855.395
	<u>711.782.370.950</u>	<u>711.782.370.950</u>	<u>24.639.757.834</u>	<u>70.404.993.389</u>	<u>666.017.135.395</u>	<u>666.017.135.395</u>
b) Vay dài hạn						
- Vay dài hạn	270.965.015.695	270.965.015.695	-	23.199.993.389	247.765.022.306	247.765.022.306
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (3)	270.965.015.695	270.965.015.695	-	23.199.993.389	247.765.022.306	247.765.022.306
- Trái phiếu thường (2)	500.000.000.000	500.000.000.000	-	-	500.000.000.000	500.000.000.000
	<u>770.965.015.695</u>	<u>770.965.015.695</u>	<u>-</u>	<u>23.199.993.389</u>	<u>747.765.022.306</u>	<u>747.765.022.306</u>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(559.294.090.950)	(559.294.090.950)	(24.639.757.834)	(21.199.993.389)	(562.733.855.395)	(562.733.855.395)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<u>211.670.924.745</u>	<u>211.670.924.745</u>			<u>185.031.166.911</u>	<u>185.031.166.911</u>

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

- (1) Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 005/14/HĐTD/TTDVKHCL ngày 19/06/2014 giữa Công ty và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc dân ("NCB"), hạn mức vay 450.000.000.000 đồng. Mục đích vay bổ sung vốn hợp tác với Công ty TNHH VNT thực hiện đầu tư dự án "Khu số 1 thuộc khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang" (như trình bày tại Thuyết minh số 4e(3)). Thời hạn vay 12 tháng, kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay kể từ ngày giải ngân đầu tiên là 11%/năm. Tài sản đảm bảo cho vay: 32.000.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (giá trị tài sản đảm bảo tại thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng này là 564.480.000.000 đồng) và 2.500.000 cổ phiếu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (trước đây). Đến thời điểm ngày 12/12/2017, Công ty và NCB đã thống nhất một số nội dung thỏa thuận về xử lý nợ như sau:
- (a) Chậm nhất đến ngày 22/12/2017 hoặc thời hạn theo yêu cầu của Cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền, Công ty sẽ phải hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ quyền sở hữu 22.500.000 cổ phiếu đầu tư vào Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương ("OCS") cho NCB hoặc cá nhân, tổ chức do NCB chỉ định để cấn trừ một phần nợ gốc; Đồng thời, NCB đồng ý nhận 984.100 cổ phiếu Công ty Cổ phần Máy tính và Truyền thông Việt Nam (hoặc nguồn thu từ chuyển nhượng cổ phiếu này) thuộc sở hữu của Công ty để ưu tiên thanh toán số dư nợ gốc của hợp đồng tín dụng. Phần nợ gốc được cấn trừ tương ứng với giá trị các tài sản trên là 341.705.000.000;
- Đến thời điểm ngày 31/01/2018, Công ty đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương để xử lý một phần số dư nợ gốc tại Ngân hàng TMCP Quốc Dân với giá chuyển nhượng là 13.000 đồng/cổ phần, tương ứng giá trị chuyển nhượng là 292,5 tỷ đồng. Ngày 28/02/2018, NCB đã giải chấp phần tài sản đảm bảo để trả lại cho Công ty là 14.100.000 cổ phiếu OCH.
- Đến thời điểm ngày 23/04/2019, Công ty đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng 984.100 cổ phần tại Công ty Cổ phần Máy tính và Truyền thông Việt Nam (VIETCOM) để xử lý một phần số dư nợ gốc tại Ngân hàng TMCP Quốc Dân (NCB) với giá chuyển nhượng là 50.000 đồng/cổ phần, tương ứng giá trị chuyển nhượng là 49.205.000.000 đồng. Theo đó, số lượng cổ phiếu OCH được giải chấp là 2.900.000 cổ phiếu.
- (b) Hai bên thống nhất về nghĩa vụ nợ của Công ty phải trả NCB không tính lãi và tại ngày 12/12/2017, nợ gốc phải trả là 444.988.280.000 đồng; NCB miễn một phần lãi quá hạn và toàn bộ lãi phạt quá hạn cho Công ty, phần lãi trong hạn còn phải trả là 37.397.910.222 đồng.
- (c) Số nợ gốc còn lại sau khi cấn trừ giá trị chuyển nhượng hai khoản đầu tư nêu trên là 103.283.280.000 đồng sẽ được thanh toán trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày 12/12/2017 và lãi còn phải trả là 37.397.910.222 đồng có thời hạn thanh toán trong 10 năm kể từ ngày 12/12/2017.

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

- (2) Trái phiếu phát hành của Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam: Phần ảnh giá trị trái phiếu Công ty Cổ phần Dịch vụ Hồ trợ và Phát triển Đầu tư ("IOC") - Công ty con của OCH phát hành cho Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam theo Hợp đồng mua bán trái phiếu số 07/HĐTP/MSB ngày 01/09/2011 với các thông tin như sau:
- + Số lượng trái phiếu phát hành: 500 trái phiếu;
 - + Mệnh giá trái phiếu phát hành: 1.000.000.000 đồng/trái phiếu;
 - + Mục đích vay: Đầu tư vào dự án Sunrise Resort Hội An và bổ sung vốn lưu động;
 - + Thời hạn trái phiếu: 5 năm. Tuy nhiên, sau một năm kể từ thời điểm phát hành, Công ty có nghĩa vụ mua lại/ hoặc nhờ người khác mua lại khoản trái phiếu này bất cứ lúc nào Ngân hàng TMCP Hàng Hải đề nghị bán lại trái phiếu.
 - + Lãi suất trái phiếu cho năm đầu tiên là 15%/năm, với các năm tiếp theo là lãi suất thả nổi theo nguyên tắc lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả sau trung bình của 04 ngân hàng (Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Sở giao dịch, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch I, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Sở Giao dịch và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN TP Hà Nội) tại ngày đầu tiên của kỳ tính lãi hoặc ngay sau đó cộng 1%/năm;
 - + Hình thức đảm bảo: Tín chấp;
 - + Số dư nợ gốc của Hợp đồng tại thời điểm 30/06/2019 là 500.000.000.000 đồng. Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam đã yêu cầu IOC mua lại trái phiếu hoặc nhờ người mua lại trái phiếu đã phát hành này theo Công văn số 2512/2014/CV-MSB ngày 25/12/2014. Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam đã yêu cầu IOC thực hiện thủ tục chuyển nhượng trái phiếu, theo đó yêu cầu đề nghị điều chỉnh lại việc cấp giấy chứng nhận cho chủ sở hữu mới là Công ty CP Đầu tư Tiến An (trước đây là Công ty Cổ phần Mua bán nợ VID). Tuy nhiên, IOC chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng trái phiếu theo yêu cầu đề nghị của Ngân hàng này. Ngân hàng TMCP Hàng Hải đã nộp đơn khởi kiện lên Tòa án nhân dân Thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam, Tòa án đã có bản án sơ thẩm và Công ty IOC đã có đơn kháng nghị lên Chánh án Tòa án Nhân dân cấp cao Thành phố Đà Nẵng để tiếp tục xử lý vụ việc (Chi tiết xem thuyết minh số 41).
- (3) Khoản vay dài hạn của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương ("OCH") và Công ty con của OCH với Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương theo các hợp đồng sau:
- a) Khoản vay dài hạn của Công ty TNHH MTV Sao Hồn Nha Trang (Công ty con của OCH) tại Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương theo Hợp đồng số 0047/2011/HDDTD1-OCEANBANK 01 với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 342.000.000.000 đồng;
 - + Mục đích vay: Bổ sung vốn đầu tư xây dựng Dự án Khách sạn Sao Hồn tại địa chỉ số 72-74 Trần Phú, Phường Lộc Thọ, Thành Phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa;
 - + Thời hạn cho vay: 90 tháng kể từ ngày bên vay rút khoản đầu tiên, thời gian ân hạn là 36 tháng;
 - + Lãi suất cho vay: Thả nổi có điều chỉnh;
 - + Hình thức đảm bảo tiền vay: Tài sản hình thành trong tương lai bao gồm toàn bộ tài sản gắn liền trên đất thuê tại địa chỉ số 72-74 Đường Trần Phú, Phường Lộc Thọ, Thành Phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa thuộc Dự án Khách sạn Sao Hồn theo Giấy chứng nhận đầu tư số: 37121000223 do UBND Tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 24/12/2010.
 - + Số dư nợ gốc của Hợp đồng tín dụng tại thời điểm 30/06/2019 là 165.031.166.911 đồng.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương

Số 4, Láng Hạ, Quận Ba Đình, Thành Phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019

b) Khoản vay dài hạn của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hồ trợ và Phát triển Đầu tư (Công ty con của OCH) với Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương theo Hợp đồng tín dụng dài hạn số 0060/2007/HĐTĐ-OJBĐN ngày 20/11/2007 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng dài hạn số 0060.7/2007/PLHĐTĐ-OJBĐN ngày 09/06/2011 với các thông tin như sau:

+ Hạn mức tín dụng: 326.000.000.000 đồng, trong đó số tiền đã giải ngân là 246.910.364.231 đồng;

+ Mục đích vay: Đầu tư xây dựng dự án Sunrise Resort;

+ Thời hạn cho vay: 120 tháng kể từ ngày nhận nợ vay đầu tiên;

+ Lãi suất cho vay: Thả nổi có điều chỉnh;

+ Hình thức đảm bảo tiền vay: Đảm bảo bằng tài sản gắn liền với đất hình thành từ vốn vay (giá trị xây dựng khu Sunrise Resort), máy móc và thiết bị nội thất văn phòng (toàn bộ trang thiết bị nội thất trang trí khu Sunrise Resort);

+ Số dư nợ gốc của Hợp đồng tín dụng tại thời điểm 30/06/2019 là 52.733.855.395 đồng. Trong đó, theo phương án đề nghị gia hạn kéo dài thời gian trả vốn vay và giảm lãi vay của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hồ trợ và Phát triển Đầu tư tại Công văn số 30/OC-2017 ngày 15/08/2017 và Công văn phúc đáp số 92/2017/CV-GDCN ngày 15/09/2017, Oceanbank Đà Nẵng chấp nhận thay đổi thứ tự thu nợ khoản vay của Công ty theo thứ tự: Nợ gốc, nợ lãi, phí, phạt phát sinh. Số gốc vay đến hạn phải thanh toán cho Oceanbank Đà Nẵng trong vòng 12 tháng tới là 52.733.855.395 đồng.

c) Khoản vay dài hạn của Công ty Cổ phần Bánh Givral (Công ty con của OCH) với Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương - Chi nhánh Sài Gòn theo Hợp đồng tín dụng số 0080/TDA/14CD ngày 24/02/2014 với các điều khoản chi tiết sau:

+ Hạn mức tín dụng: 88.000.000.000 đồng;

+ Mục đích vay: Mua và cải tạo nhà xưởng;

+ Thời hạn cho vay: 120 tháng kể từ ngày nhận nợ vay đầu tiên;

+ Lãi suất cho vay: Thả nổi có điều chỉnh;

+ Hình thức đảm bảo tiền vay: Đảm bảo bằng tài sản thế chấp của bên vay là toàn bộ công trình, trang thiết bị máy móc, nội thất kèm theo trang thiết bị nhà xưởng Givral tại Lô II - 1B, Lê Trọng Tấn, KCN Tân Bình, Phường Tây Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh;

+ Số dư nợ gốc của Hợp đồng tín dụng tại thời điểm 30/06/2019 là 30.000.000.000 đồng, trong đó số phải trả trong 12 tháng tới là 10.000.000.000 đồng.

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần Thống Nhất 508	2.239.847.346	2.239.847.346	2.239.847.346	2.239.847.346
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	5.346.065.332	5.346.065.332	5.346.065.332	5.346.065.332
- Công ty TNHH VNT	1.278.702.061	1.278.702.061	1.278.702.061	1.278.702.061
- Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	1.640.063.507	1.640.063.507	1.640.063.507	1.640.063.507
- Chi nhánh Công ty Cổ phần cửa sổ Nhựa Châu Âu tại Đà Nẵng	2.672.432.244	2.672.432.244	2.672.432.244	2.672.432.244
- Công ty Cổ phần MGM Nha Trang	5.119.660.505	5.119.660.505	5.119.660.505	5.119.660.505
- Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế Bắc Bộ	3.089.212.936	3.089.212.936	1.207.743.482	1.207.743.482
- Phải trả các đối tượng khác	36.795.681.117	36.795.681.117	39.187.947.070	39.187.947.070
	58.181.665.048	58.181.665.048	58.692.461.547	58.692.461.547
b) Phải trả người bán chi tiết theo kỳ hạn thanh toán				
- Phải trả người bán ngắn hạn	53.512.992.574	53.512.992.574	54.023.789.073	54.023.789.073
- Phải trả người bán dài hạn	4.668.672.474	4.668.672.474	4.668.672.474	4.668.672.474
	58.181.665.048	58.181.665.048	58.692.461.547	58.692.461.547
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán				
- Công ty Cổ phần Thống Nhất 508	2.239.847.346	2.239.847.346	2.239.847.346	2.239.847.346
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	5.346.065.332	5.346.065.332	5.346.065.332	5.346.065.332
- Công ty TNHH VNT	1.278.702.061	1.278.702.061	1.278.702.061	1.278.702.061
- Chi nhánh Công ty Cổ phần cửa sổ Nhựa Châu Âu tại Đà Nẵng	2.672.432.244	2.672.432.244	2.672.432.244	2.672.432.244
- Công ty Cổ phần MGM Nha Trang	5.119.660.505	5.119.660.505	5.119.660.505	5.119.660.505
- Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	1.640.063.507	1.640.063.507	1.640.063.507	1.640.063.507
	18.296.770.995	18.296.770.995	18.296.770.995	18.296.770.995
d) Phải trả người bán là các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 4)</i>	1.278.702.061	1.278.702.061	1.278.702.061	1.278.702.061

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	30/06/2019	01/01/2019
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công ty TNHH VNT (1)	220.000.000.000	220.000.000.000
- Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước (2)	19.114.714.676	19.473.114.299
- 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)	4.300.000.000	4.000.000.000
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	20.036.402.483	23.885.035.273
	<u>283.787.231.759</u>	<u>287.694.264.172</u>
b) Dài hạn		
- Khách hàng mua căn hộ dự án Starcity Westlake Hà Nội trả tiền trước		- 101.672.849.093
		<u>- 101.672.849.093</u>
c) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	<u>220.000.000.000</u>	<u>220.000.000.000</u>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 44)

(1) Phản ánh khoản nhận ứng trước liên quan đến việc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương nhận làm tổng thầu cho VNT tại dự án "Khu đô thị số 1 thuộc khu đô thị mới phía Nam thành phố Bắc Giang". Theo Nghị quyết số 009/2016 ngày 22/03/2016 của Hội đồng Quản trị về việc thông qua chủ trương thanh lý hợp đồng tổng thầu, Công ty đang trong quá trình làm việc với VNT để tiến hành các thủ tục thanh lý hợp đồng này.

(2) Các khoản trả trước theo Hợp đồng mua bán căn hộ được ký kết giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương và các Công ty con với khách hàng.

(3) Phản ánh khoản nhận ứng trước từ Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông liên quan đến gói thầu "Lập dự án chuẩn bị đầu tư, thiết kế, cung cấp công nghệ và thi công xây dựng công trình Dự án Trung tâm hội nghị 800 chỗ, Văn phòng làm việc và Thương mại Phương Đông" tại Nghệ An được nêu tại Thuyết minh số 11. Gói thầu hiện nay đã hoàn thành nhưng chưa được chủ đầu tư nghiệm thu.

(4) Phản ánh các khoản nhận ứng trước từ Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương liên quan đến Hợp đồng số 06/2013/HĐTT/OCEAN BANK-OGC về việc xây dựng Tòa nhà Nam Đan Plaza tại Nghệ An (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 11).

(5) Phản ánh khoản nhận ứng trước từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất động sản Trí Nguyễn theo "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 8 tờ bản đồ số "00" tại cụm CN-TTCN xã Thiện Lộc, huyện Can Lộc, tỉnh Hà Tĩnh" được nêu tại Thuyết minh số 11. Tại thời điểm 30/06/2019, việc bàn giao dự án chưa hoàn thành.

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	9.708.185.036	15.253.642.689	24.938.867.743	3.177.101.402	3.200.061.384
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	135.163.814	821.925.654	813.774.662	-	143.314.806
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	21.164.579	21.164.579	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.008.014.340	6.184.336.700	7.832.503.135	6.054.882.988	9.793.134.200	7.747.076.707
- Thuế thu nhập cá nhân	28.847.723	1.200.768.417	3.599.488.427	4.181.702.485	326.383.172	916.089.808
- Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	104.584.397.920	4.151.859.549	4.955.810.636	24.429.929	103.804.876.762
- Các loại thuế khác	-	194.600.351	946.904.620	810.099.390	-	331.405.581
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	56.468.180.766	5.666.659.079	25.290.746	-	62.109.549.099
	10.036.862.063	178.475.633.004	38.294.147.732	41.801.593.229	13.321.048.703	178.252.374.147

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

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/06/2019	01/01/2019
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí lãi vay	258.333.333	258.333.333
- Trích trước giá vốn hợp đồng xây dựng	532.724.991	532.724.991
- Trích trước chi phí Công trình Khách sạn StarCity Nha Trang (*)	151.923.948.430	155.824.737.203
- Chi phí phải trả khác	33.876.650.995	34.180.660.624
	186.591.657.749	190.796.456.151
b) Dài hạn		
- Chi phí lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Quốc Dân (chi tiết tại Thuyết minh số 17(1c))	37.397.910.222	37.397.910.222
	37.397.910.222	37.397.910.222

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

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2019	01/01/2019
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (1)	52.879.236.218	62.693.937.473
- Phải trả Công ty TNHH Pegasus Thăng Long tương ứng 60% lợi ích được hưởng trong dự án Sài Gòn AirPort (2)	116.042.770.800	116.042.770.800
- Cổ tức phải trả	8.039.792.450	596.029.250
- Công ty TNHH VNT (3)	72.000.000.000	72.000.000.000
- Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực (4)	69.936.515.970	69.936.515.970
- Công ty Cổ phần BSC Việt Nam (5)	6.131.655.786	6.131.655.786
- Phải trả phạt do quá hạn hợp đồng (6)	140.262.867.873	140.262.867.873
- Trung tâm Phát triển Quỹ đất TP. Hạ Long (7)	25.472.282.000	25.472.282.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng (8)	18.788.834.489	18.788.834.489
- Phải trả Ngân hàng TMCP Hàng Hải - Tiền lãi vay tại Công ty IOC	315.385.000.000	292.885.000.000
- Phải trả ngắn hạn khác	69.702.178.562	69.618.355.483
	894.641.134.148	874.428.249.124
b) Dài hạn		
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội (9)	220.500.000.000	220.500.000.000
- Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng (10)	200.000.000.000	200.000.000.000
- Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà (11)	23.373.788.160	67.773.788.160
- Công ty TNHH MTV Gió Hát (12)	70.067.483.056	70.067.483.056
- Ngân hàng TNHH MTV Đại Dương (1)	200.552.613.057	188.744.099.432
- Phải trả dài hạn khác	5.543.223.706	17.624.609.274
	720.037.107.979	764.709.979.922

	30/06/2019	01/01/2019
	VND	VND
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
- Cổ tức phải trả	596.029.250	596.029.250
- Phải trả phạt do quá hạn hợp đồng (6)	140.262.867.873	140.262.867.873
- Phải trả Ngân hàng TMCP Hàng Hải - Tiền lãi vay tại Công ty IOC	315.385.000.000	292.885.000.000
	456.243.897.123	433.743.897.123
d) Phải trả khác là các bên liên quan	72.000.000.000	72.000.000.000

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 44)

(1) Phản ánh khoản tiền phải trả Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương ("Ocean Bank") bao gồm các khoản sau:

- Khoản phải trả ngắn hạn số tiền 44.503.583.710 đồng cho Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương do thanh lý hợp đồng cho thuê mặt bằng Starcity Lê Văn Lương và VNT 19 Nguyễn Trãi.
- Khoản lãi vay Công ty TNHH Sao Hôm Nha Trang phải trả Ngân hàng TNHH MTV Đại Dương trong ngắn hạn là đến 30/06/2019 là 8.375.652.508 đồng, dài hạn phải trả đến 30/06/2019 là 170.496.747.173 đồng liên quan đến khoản vay để bổ sung vốn đầu tư dự án khách sạn StarCity Nha Trang tại địa chỉ 72-74 đường Trần Phú, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.
- Khoản lãi vay Công ty Cổ phần Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển đầu tư phải trả Ngân hàng TMCP MTV Đại Dương trong dài hạn là 30.055.865.884 đồng

(2) Khoản phải trả Công ty TNHH Pegasus Thăng Long về giá trị phần vốn góp liên quan đến Dự án SaiGon Airport Plaza.

(3) Phản ánh khoản tiền mà một cá nhân đã chuyển cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương để nhận chuyển nhượng 2.700.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương ("ORC") (nay là Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce) thuộc sở hữu của Công ty TNHH VNT ("VNT") mà VNT đã ủy quyền cho Công ty thực hiện chuyển nhượng theo hợp đồng nguyên tắc giữa các bên ngày 03 tháng 10 năm 2014.

Liên quan đến nghiệp vụ chuyển nhượng này, Công ty đã ký kết một hợp đồng nguyên tắc và các hợp đồng giảm lược chi tiết với các đối tác mua. Tuy nhiên, trong năm 2015, Công ty mới hoàn tất các quyền lợi, nghĩa vụ phát sinh từ các hợp đồng giảm lược và thực hiện thanh lý các hợp đồng này. Riêng hợp đồng nguyên tắc nêu trên chưa được thanh lý, theo đó, Công ty vẫn có thể có nghĩa vụ tiềm tàng theo hợp đồng này. Công ty đang trong quá trình tiến hành các thủ tục để thanh lý hợp đồng nguyên tắc nói trên và tin tưởng rằng vấn đề này không ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty.

(4) 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 31/12/2018, EVNFC đã thực hiện giải chấp 20 triệu cổ phiếu với giá trị thị trường tương đương 179,71 tỷ đồng. Ngoài ra, theo thỏa thuận giữa hai bên, Công ty có nghĩa vụ thanh toán bổ sung 9,8 tỷ đồng tiền vi phạm hợp đồng.

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

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

(6) 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.

Công ty đang đánh giá khả năng thu hồi công nợ dựa trên cơ sở bù trừ công nợ phải thu với khoản phải trả khác này từ Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà với số tiền là 5.000.000.000 đồng và Công ty TNHH MTV Gió Hát với số tiền 106.158.295.041 đồng như trình bày tại Thuyết minh số 7, mặc dù Công ty chưa ký các thỏa thuận với đối tác này về việc bù trừ công nợ phát sinh từ các hợp đồng kinh tế khác nhau.

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

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

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

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

(12) Phản ánh khoản còn phải trả Công ty TNHH MTV Gió Hát về tiền nhận góp vốn từ công ty này vào dự án "Cột đồng hồ" tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Trong năm 2014, Công ty và Gió Hát đã thỏa thuận về việc chấm dứt hợp đồng hợp tác đầu tư và phải hoàn trả khoản nhận góp vốn vào dự án này từ Gió Hát. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, hai bên vẫn trong quá trình làm việc để thanh toán toàn bộ nghĩa vụ tài chính liên quan.

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/06/2019	01/01/2019
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước cho thuê tài sản	11.014.123.326	11.440.711.926
	<u>11.014.123.326</u>	<u>11.440.711.926</u>
b) Dài hạn		
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce (1)	218.810.770.297	221.572.727.827
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Nguyên (2)	75.661.363.698	76.782.272.784
- Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh (3)	4.887.218.047	4.943.609.023
- Doanh thu chưa thực hiện khác	11.194.806	-
	<u>299.370.546.848</u>	<u>303.298.609.634</u>

(1) Phản ánh khoản tiền nhận được từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce còn được phản ánh vào doanh thu các năm tới theo Hợp đồng cho thuê dài hạn sản phẩm trung tâm thương mại Làng Quốc tế Thăng Long. Số tiền đã nhận trước về cho thuê ban đầu vào năm 2012 là 258.340.000.000 đồng. Đến thời điểm 30/06/2019, thời hạn còn lại là 40 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 là 40 năm kể từ ngày 07/04/2014.

(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 15(5) của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ).

24 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ		Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển		Lợi nhuận chưa phân phối		Lợi ích cổ đông không kiểm soát		Cộng
	VND	VND		VND	VND		VND	VND	VND	VND	VND	VND	
Số dư đầu năm trước	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	14.345.072.839	110.125.963.730	(2.884.120.830.947)	602.518.012.319	844.155.033.423					
- Lãi/lỗ trong kỳ trước	-	-	-	-	-	(12.680.459.650)	3.218.215.856	(9.462.243.794)					
- Chia cổ tức tại Công ty con	-	-	-	-	-	-	(12.758.348.800)	(12.758.348.800)					
- Ảnh hưởng do Công ty con trích quỹ Khen thưởng phúc lợi, Quỹ thưởng Ban điều	-	-	-	-	-	(2.120.569.899)	(2.601.940.707)	(4.722.510.606)					
- Ảnh hưởng do Công ty con trích quỹ Đầu tư phát triển	-	-	-	-	360.420.238	(360.420.238)	-	-					
- Giảm khác	-	-	-	-	-	(6.930.164)	(10.584.910)	(17.515.074)					
Số dư cuối kỳ trước	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	14.345.072.839	110.486.383.968	(2.899.289.210.898)	590.365.353.758	817.194.415.149					
Số dư đầu năm nay	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	14.345.072.839	110.486.383.968	(2.860.994.436.935)	609.640.787.867	874.764.623.221					
- Lỗ trong kỳ này	-	-	-	-	-	(4.064.473.250)	(25.792.827.085)	(29.857.300.335)					
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	387.338.611	(958.079.222)	(1.377.697.617)	(1.948.438.228)					
- Chia cổ tức tại công ty con	-	-	-	-	-	-	(17.751.080.000)	(17.751.080.000)					
- Điều chỉnh lợi ích do mua thêm cổ phần tại công ty con	-	-	-	-	-	-	(11.866.611.151)	(11.866.611.151)					
- Chênh lệch giá mua và giá trị tài sản thuần khi mua thêm cổ phần tại công ty con	-	-	-	-	-	(7.733.388.849)	-	(7.733.388.849)					
- Giảm khác	-	-	-	-	-	(14.941.767)	(19.508.234)	(34.450.001)					
Số dư cuối kỳ này	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	14.345.072.839	110.873.722.579	(2.873.765.320.023)	552.833.063.780	805.573.354.657					



b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

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

	6 tháng đầu năm 2019	6 tháng đầu năm 2018
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- <i>Vốn góp đầu kỳ</i>	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
- <i>Vốn góp cuối kỳ</i>	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000

d) Cổ phiếu

	30/06/2019	01/01/2019
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	300.000.000	300.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	300.000.000	300.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	300.000.000	300.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	1	1
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1	1
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	299.999.999	299.999.999
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	299.999.999	299.999.999
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000	10.000

f) Các quỹ của Công ty

	30/06/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	110.873.722.579	110.486.383.968
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	14.345.072.839	14.345.072.839
	125.218.795.418	124.831.456.807

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương

Công ty có hợp đồng cho thuê với đối tác tại Tòa nhà 25 Tân Mai, Quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội, diện tích thuê 491,8 m², tiền thuê thanh toán từng kỳ với số tiền cho thuê 1 tháng là 35.000.000 đồng/tháng (đã bao gồm thuế GTGT);

Công ty có các hợp đồng cho thuê với các đối tác tại Tòa nhà VNT 19 Nguyễn Trãi, Quận Đống Đa, TP. Hà Nội. Diện tích cho thuê 1327,8 m², thời gian thuê đến 31/07/2023, số tiền cho thuê 1 tháng là 179.892.810 đồng/tháng (đã bao gồm thuế GTGT);

Các hợp đồng cho thuê khác: xem chi tiết tại thuyết minh số 23(1) và 23(2).

b) Tài sản thuê ngoài

Tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương

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 30/06/2019, thời hạn thuê còn lại lần lượt đối với 02 khu trung tâm thương mại trên là 41 năm và 40,5 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 30/06/2019 thời hạn thuê còn lại là 34,7 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 30/06/2019 thời hạn thuê còn lại là 44 năm.

Công ty thực hiện thuê mặt bằng từ Công ty Cổ phần Ligogi 19 tại Tòa nhà 25 Tân Mai, Quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội, diện tích thuê 491,8 m², thời gian thuê từ 01/08/2017 đến 31/07/2023, tổng số tiền thuê ban đầu là 5.014.425.688 đồng. Đến thời điểm 30/06/2019 thời hạn thuê còn lại là 5 năm.

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

+ Công ty mẹ

Công ty ký Hợp đồng thuê Văn phòng thương mại số 0505/HĐT-VNT.NT/OGC-OCH ngày 05/05/2016 với Công ty CP Tập đoàn Đại dương để thuê sử dụng với tổng diện tích 250m² tại Tầng 3 Tòa nhà VNT, số 10 Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội; Thời hạn thuê từ ngày 01/08/2015 đến 31/07/2020. Theo hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê Văn phòng hàng năm đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định.

Công ty hiện đang thuê mảnh đất rộng 10.000 m² trả tiền một lần tại Lô đất 54-1, KCN Quang Minh, Mê Linh, Hà Nội đến ngày 28/09/2053, với giá trị là 50.871.788.128 đồng.

+ Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền (Công ty con của OCH)

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

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

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

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

Công ty ký Hợp đồng thuê đất Số 66/2004/HĐTĐ với Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Khánh Hòa ngày 10/11/2004 để thuê lô đất tại Số 12 Đường Trần Phú, Phường Hương Xuân, Thành Phố Nha Trang để sử dụng vào mục đích xây dựng Khách sạn, Dịch vụ Du lịch từ năm 2001 đến năm 2051, diện tích khu đất thuê là 5.226,8m². Theo hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

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

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

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

Công ty ký các Hợp đồng thuê cửa hàng tại Thành phố Hồ Chí Minh với các đối tác với mục đích thuê cửa hàng để thực hiện kinh doanh sản phẩm, thời hạn thuê từ 03 năm đến 05 năm.

+ Công ty Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư (Công ty con của OCH)

Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư ký hợp đồng thuê đất với UBND Tỉnh Quảng Nam theo quyết định số 41HĐ/TĐ ngày 19/08/2004 để thuê khu đất tại Đường Âu Cơ, Phường Cửa Đại, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam. Với diện tích đất thuê là 38.775 m², thời hạn thuê đất là 50 năm: Từ ngày 09/06/2004 đến ngày 09/06/2054. Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định.

+ Công ty Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ (Công ty con của OCH)

Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh để sử dụng với mục đích xây dựng và kinh doanh khách sạn từ năm 2001 đến năm 2031, diện tích đất thuê là 3.582 m². Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

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

Công ty ký Hợp đồng thuê đất với UBND Thành phố Hà Nội theo Quyết định số 3270/QĐ-UBND ngày 22/05/2013 để thuê khu đất tại số 10 Trần Vũ, Phường Quán Thánh, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, diện tích thuê 2.176,9m², thời gian thuê 50 năm kể từ ngày 26/03/2009. Hình thức thuê đất trả tiền một lần cho toàn bộ thời gian thuê. Tuy nhiên, đến thời điểm 30/06/2019, Công ty vẫn chưa thực hiện thanh toán tiền thuê đất cho cơ quan Nhà nước.

c) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	30/06/2019	01/01/2019
Đô la Mỹ	USD	1.475.612	343.357,68
Đồng tiền chung Châu Âu	EUR	100	220,00
Yên Nhật	JPY	20.000	10.000,00
Đô la Úc	CNY	880	800,00
Đô la Canada	CNY	100	-

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

	6 tháng đầu năm 2019	6 tháng đầu năm 2018
	VND	VND
Doanh thu bán thành phẩm	180.169.031.941	153.985.666.841
Doanh thu bán hàng hóa	-	1.790.986.341
Doanh thu cung cấp dịch vụ	235.816.035.458	262.581.121.007
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản, quyền kinh doanh bất động sản	7.110.338.325	10.527.206.352
Doanh thu khác	-	12.401.015
	423.095.405.724	428.897.381.550

27. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	6 tháng đầu năm 2019	6 tháng đầu năm 2018
	VND	VND
- Chiết khấu thương mại	426.986.084	714.151.295
- Giảm giá hàng bán	33.605.214	54.091.946
	460.591.298	768.243.241

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	6 tháng đầu năm 2019	6 tháng đầu năm 2018
	VND	VND
Giá vốn của thành phẩm đã bán	121.072.307.730	103.796.556.007
Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	1.106.102.080
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	152.128.766.671	146.584.816.387
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản, quyền kinh doanh bất động sản	4.668.606.125	6.258.982.466
	277.869.680.526	257.746.456.940

29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	6 tháng đầu năm 2019 VND	6 tháng đầu năm 2018 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	12.449.438.123	11.397.519.630
Lãi bán các khoản đầu tư (*)	17.713.800.000	40.412.998.056
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	156.993.730	1.611.048.648
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	24.688.366	100.481.753
	30.344.920.219	53.522.048.087

(*) Trong kỳ, Công ty đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng 984.100 cổ phần tại Công ty Cổ phần Máy tính và Truyền thông Việt Nam (VIETCOM) để xử lý một phần số dư nợ gốc tại Ngân hàng TMCP Quốc Dân (NCB) với giá chuyển nhượng là 50.000 đồng/cổ phần, tương ứng giá trị chuyển nhượng là 49.205.000.000 đồng.

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	6 tháng đầu năm 2019 VND	6 tháng đầu năm 2018 VND
Lãi tiền vay	37.844.111.666	22.310.709.557
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	142.066.181	59.193.611
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	17.418.160	-
Dự phòng/Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(104.862.084)	1.735.364.630
Chi phí tài chính khác	-	20.000
	37.898.733.923	24.105.287.798

31. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	6 tháng đầu năm 2019 VND	6 tháng đầu năm 2018 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.997.818.305	3.845.628.429
Chi phí nhân công	16.941.658.310	13.754.798.950
Chi phí khấu hao tài sản cố định	951.874.516	241.923.849
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.470.660.586	7.021.166.086
Chi phí khác bằng tiền	10.735.194.649	16.851.131.549
	43.097.206.366	41.714.648.863

32. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	6 tháng đầu năm 2019	6 tháng đầu năm 2018
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.814.237.401	2.215.983.188
Chi phí nhân công	38.317.447.392	37.273.518.962
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.184.831.984	5.376.526.239
Chi phí dự phòng	29.370.715.972	73.408.756.299
Thuế, phí, và lệ phí	189.941.903	51.858.152
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.689.615.860	12.413.411.113
Chi phí khác bằng tiền	27.672.327.591	29.250.931.748
	116.239.118.103	159.990.985.701

33. THU NHẬP KHÁC

	6 tháng đầu năm 2019	6 tháng đầu năm 2018
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	736.711.818
Thu nhập từ cho thuê mặt bằng, thiết bị	-	3.636.363
Tiền phạt thu được	-	795.593.146
Tiền thu đền bù	-	529.081.322
Thu nhập khác	255.088.941	195.612.050
	255.088.941	2.260.634.699

34. CHI PHÍ KHÁC

	6 tháng đầu năm 2019	6 tháng đầu năm 2018
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	682.448.513	82.379.648
Thuế GTGT không được hoàn	-	480.494.572
Chi phí bị thiệt hại do thiên tai	-	658.530.710
Các khoản bị phạt	6.263.857.074	7.599.926.344
Chi phí khác	495.307.829	878.164.385
	7.441.613.416	9.699.495.659

35. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	6 tháng đầu năm 2019	6 tháng đầu năm 2018
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN Công ty mẹ	-	-
Chi phí thuế TNDN các Công ty con	7.832.503.135	8.873.074.351
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	7.832.503.135	8.873.074.351

36. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

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

c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	6 tháng đầu năm 2019	6 tháng đầu năm 2018
	VND	VND
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(20.245.425)	(105.015.258)
	(20.245.425)	(105.015.258)

37. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	6 tháng đầu năm 2019	6 tháng đầu năm 2018
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(4.064.473.250)	(12.680.459.650)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(4.064.473.250)	(12.680.459.650)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	299.999.999	299.999.999
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(14)	(42)

38. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	6 tháng đầu năm	6 tháng đầu năm
	2019	2018
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	100.965.330.392	100.112.190.362
Chi phí nhân công	126.314.387.038	124.035.429.691
Chi phí khấu hao tài sản cố định	39.405.072.684	37.650.363.496
Chi phí dịch vụ mua ngoài	60.248.412.513	57.337.067.898
Chi phí dự phòng	29.370.715.972	73.408.756.299
Chi phí khác bằng tiền	48.344.482.955	64.051.393.772
	404.648.401.554	456.595.201.518

39. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	282.899.689.740	-	365.783.831.175	
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.154.957.846.580	(2.742.340.298.420)	3.270.022.107.776	(2.705.618.414.580)
Các khoản cho vay	1.650.978.813.682	(1.155.903.591.314)	1.677.961.959.648	(1.163.134.759.182)
Đầu tư ngắn hạn	50.427.000.000	(44.375.760.000)	50.427.000.000	(44.880.030.000)
	5.139.263.350.002	(3.942.619.649.734)	5.364.194.898.599	(3.913.633.203.762)

	Giá trị sổ kế toán	
	30/06/2019	01/01/2019
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	851.048.302.306	923.453.295.695
Phải trả người bán, phải trả khác	1.672.859.907.175	1.697.830.690.593
Chi phí phải trả	223.989.567.971	228.194.366.373
	2.747.897.777.452	2.849.478.352.661

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

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn 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 30/06/2019				
Đầu tư ngắn hạn	6.051.240.000	-	-	6.051.240.000
	<u>6.051.240.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6.051.240.000</u>
Tại ngày 01/01/2019				
Đầu tư ngắn hạn	5.546.970.000	-	-	5.546.970.000
	<u>5.546.970.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5.546.970.000</u>

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

Y
DUHA
TOA
C
P.V

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 30/06/2019	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	282.899.689.740	-	-	282.899.689.740
Phải thu khách hàng, phải thu khác	410.310.817.199	2.306.730.961	-	412.617.548.160
Các khoản cho vay	495.075.222.368	-	-	495.075.222.368
	1.188.285.729.307	2.306.730.961	-	1.190.592.460.268
Tại ngày 01/01/2019				
Tiền và các khoản tương đương tiền	365.783.831.175	-	-	365.783.831.175
Phải thu khách hàng, phải thu khác	562.851.114.073	1.552.579.123	-	564.403.693.196
Các khoản cho vay	514.827.200.466	-	-	514.827.200.466
	1.443.462.145.714	1.552.579.123	-	1.445.014.724.837

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 30/06/2019	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ	666.017.135.395	185.031.166.911	-	851.048.302.306
Phải trả người bán, phải trả khác	948.154.126.722	724.705.780.453	-	1.672.859.907.175
Chi phí phải trả	186.591.657.749	37.397.910.222	-	223.989.567.971
	1.800.762.919.866	947.134.857.586	-	2.747.897.777.452
Tại ngày 01/01/2019				
Vay và nợ	711.782.370.950	211.670.924.745	-	923.453.295.695
Phải trả người bán, phải trả khác	928.452.038.197	769.378.652.396	-	1.697.830.690.593
Chi phí phải trả	190.796.456.151	37.397.910.222	-	228.194.366.373
	1.831.030.865.298	1.018.447.487.363	-	2.849.478.352.661

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.

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

	6 tháng đầu năm 2019	6 tháng đầu năm 2018
	VND	VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	72.404.993.389	355.307.902.050

41. THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ngày 30/01/2018, Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hội An ra Quyết định số 04/QĐ-CCTHADS về v
chế kê biên, xử lý tài sản của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư. Tài sản kê biên, xử lý
Toàn bộ khu du lịch Sunrise Hội An Beach Resort cùng máy móc và trang thiết bị kèm theo, tọa lạc trên
38.775 m2 đất thương mại dịch vụ, thửa đất số XD.313, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất: Phường Cửa Đại, T
Hội An, Tỉnh Quảng Nam.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Theo đó, Công ty thực hiện trích lãi vay tính trên số gốc trái phiếu 500.000.000.000 đồng, không thực hiện trích lãi trên tổng số tiền phải thanh toán 687.885.000.000 đồng theo Bản án sơ thẩm của Tòa án, lãi suất đang áp dụng là 9%/năm, lãi vay phải trả tính đến thời điểm 30/06/2019 là 315.385.000.000 đồng (được trình bày tại thuyết minh số 22a). Ban Giám đốc Công ty IOC cam kết việc tính lãi vay nêu trên là phù hợp trong điều kiện thực tế Công ty đang làm việc với Ngân hàng. Tuy nhiên, tùy thuộc vào phán quyết cuối cùng của cơ quan pháp luật thì Công ty có thể phát sinh nghĩa vụ nợ tiềm tàng về lãi phải trả Ngân hàng TMCP Hàng Hải.

b. Khoản vay Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương

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

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

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

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

001
CƠ
CH
NG
A
BANK
01022
CÔNG
CỔ P
TẬP
ĐẠI
BA ĐÌNH

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- + Miễn nhiệm tư cách Thành viên Hội đồng Quản trị đối với Ông Hà Trọng Nam;
- + Tờ trình v.v xin ý kiến cổ đông về việc tăng số lượng thành viên độc lập HĐQT nhiệm kỳ 2014-2019;
- + Tờ trình v.v bầu thêm 01 (một) thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2014-2019;

- + Thông qua danh sách trúng cử thành viên độc lập Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2014-2019: Ông Nguyễn Giang Nam;
- + Thông qua danh sách trúng cử thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2014-2019: Ông Nguyễn Thành Trung;
- + Thông qua danh sách trúng cử Kiểm sát viên nhiệm kỳ 2014-2019: Ông Nguyễn Thanh Tùng.

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

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

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

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

- Ngày 24/06/2019, Chi cục thi hành án dân sự Quận Ba Đình đã ban hành Quyết định số 61/QĐ-CCTHADS đình chỉ các biện pháp khẩn cấp tạm thời trong Quyết định số 146/2018/QĐ-BPKCTT ngày 18/10/2018 của Tòa án Nhân dân Quận Ba Đình;

f. Các khoản nợ tiềm tàng

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương có các khoản nợ tiềm tàng:

- Theo biên bản làm việc giữa Công ty và Công ty TNHH Gió Hát về việc thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư số 43/2013/HTĐT/OGC-GH ngày 14/10/2014, theo đó 02 bên thống nhất Công ty sẽ chịu phạt vi phạm bồi thường thiệt hại cho Công ty TNHH Gió Hát, tuy nhiên giữa 02 bên chưa thống nhất mức phạt cụ thể. Công ty đã ước tính khoản phạt trong năm 2014 với số tiền 36.090.811.985 đồng (trình bày tại Thuyết minh 22(6)). Đến thời điểm hiện tại, giữa 02 bên vẫn chưa thống nhất được mức phạt bồi thường cụ thể. Công ty đang trong quá trình đánh giá liệu có hay không các nghĩa vụ tiềm tàng phát sinh từ thỏa thuận phạt này trong tương lai bao gồm cả số tiền ước tính như trên.
- Như Công ty trình bày tại Thuyết minh số 22(3) phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có thể có một số nghĩa vụ tiềm tàng theo các điều khoản ký kết trong hợp đồng nguyên tắc liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (ORC) (nay là Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce). Công ty đang trong quá trình đánh giá liệu có hay không các nghĩa vụ tiềm tàng phát sinh từ hợp đồng nguyên tắc nêu trên trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.
- Công ty đang ghi giảm khoản công nợ với Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực tương ứng số lượng cổ phiếu bị giải chấp 20 triệu cổ phiếu OCH với số tiền được giải chấp là 179,71 tỷ đồng theo giá trị trường tại thời điểm giải chấp. Giá trị khoản công nợ này có thể thay đổi và có thể phát sinh thêm các khoản thu nhập cho Công ty khi 02 bên thống nhất được giá trị của hợp đồng chuyển nhượng cổ phiếu như trình bày tại Thuyết minh 22(4).

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

Theo Nghị quyết số 006-1/2019/NK19-24/NQ-HĐQT-OGC ngày 16/08/2019, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua chủ trương giải thể các Công ty con là Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam và Công ty Cổ phần Sở Giao dịch hàng hóa Info.

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

43. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Hàng hóa, thành phẩm	Dịch vụ, khác	Bất động sản, quyền kinh doanh BĐS	Loại trừ	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	179.708.440.643	235.816.035.458	7.110.338.325	-	422.634.814.426
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	58.636.132.913	83.687.268.787	2.441.732.200	-	144.765.133.900
Tổng chi phí mua Tài sản cố định	2.816.585.723	7.883.200.200	1.579.661.749	-	12.279.447.672
Tài sản bộ phận	594.454.747.334	3.077.391.430.395	2.810.666.015.555	(2.419.674.515.848)	4.062.837.677.437
Tài sản không phân bổ					372.235.015.491
Tổng Tài sản	594.454.747.334	3.077.391.430.395	2.810.666.015.555	(2.419.674.515.848)	4.435.072.692.928
Nợ phải trả của các bộ phận	282.915.443.672	2.481.963.149.905	1.148.160.685.969	(942.032.749.915)	2.971.006.529.631
Nợ phải trả không phân bổ					658.492.808.640
Tổng Nợ phải trả	282.915.443.672	2.481.963.149.905	1.148.160.685.969	(942.032.749.915)	3.629.499.338.271

Theo khu vực địa lý:

Công ty không có hoạt động kinh doanh nào ngoài lãnh thổ Việt Nam. Do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

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

Công ty có các giao dịch phát sinh trong kỳ và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm với các bên liên quan như sau:

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

	Mối quan hệ	30/06/2019	01/01/2019
		VND	VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng		103.270.904	103.270.904
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Dịch vụ Hà Thành	Bên liên quan khác	103.270.904	103.270.904
Trả trước cho người bán dài hạn		528.016.082.500	528.016.082.500
Công ty TNHH VNT	Bên liên quan khác	528.016.082.500	528.016.082.500
Phải thu về cho vay		28.600.000.000	28.600.000.000
Công ty TNHH VNT	Bên liên quan khác	28.600.000.000	28.600.000.000
Phải thu khác ngắn hạn		1.207.753.396.461	1.207.753.396.461
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Công ty liên kết	1.191.259.494	1.191.259.494
Công ty TNHH VNT	Bên liên quan khác	579.729.119.045	579.729.119.045
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Dịch vụ Hà Thành	Bên liên quan khác	409.169.994	409.169.994
Hà Trọng Nam	Chủ tịch HĐQT OCH đến 02/07/2019	626.423.847.928	626.423.847.928
Phải trả cho người bán ngắn hạn		1.278.702.061	1.278.702.061
Công ty TNHH VNT	Bên liên quan khác	1.278.702.061	1.278.702.061
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		220.000.000.000	220.000.000.000
Công ty TNHH VNT	Bên liên quan khác	220.000.000.000	220.000.000.000
Phải trả khác ngắn hạn		72.000.000.000	72.000.000.000
Công ty TNHH VNT	Bên liên quan khác	72.000.000.000	72.000.000.000
Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:			
		6 tháng đầu năm 2019	6 tháng đầu năm 2018
		VND	VND
Thu nhập của Tổng Giám đốc		90.000.000	216.184.500
Thu nhập của các thành viên khác trong Ban Tổng Giám đốc và HĐQT		2.127.050.000	1.790.664.000

45. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Người lập biểu



Trương Thanh Tùng

Kế toán trưởng



Vũ Xuân Dương

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2019

Tổng Giám đốc



Lỗ Hồng Hiệp

