

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

(đã được kiểm toán)

## NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo Kiểm toán độc lập	04 - 06
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	07 - 80
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	07 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 13
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	14 - 80

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

### CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

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

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

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

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

## KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do 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 hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.


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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2019, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

#### Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.


Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

  
Lò Hồng Hiệp  
Tổng giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2020



Thông qua phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất

  
Mai Hữu Đạt  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương được lập ngày 30 tháng 03 năm 2020, từ trang 07 đến trang 80, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

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

- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có các khoản cho vay, hỗ trợ vốn và các khoản phải thu về lãi vay, chi phí sử dụng vốn và các khoản đầu tư khác đã quá hạn thanh toán được Công ty trích lập dự phòng căn cứ quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính hướng dẫn về trích lập các khoản dự phòng như Công ty trình bày tại Thuyết minh số 4d(1), 4d(2), 4d(4), 4d(5), 4d(6), 4d(7), 4d(8), 4d(9), 7(1), 7(2), 8(2c), 8(5) và Thuyết minh số 8(16) phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất. Sau khi trích lập dự phòng, giá trị khoản hỗ trợ vốn, chi phí sử dụng vốn và các khoản đầu tư khác là 316,17 tỷ đồng (số liệu này tại ngày 31/12/2018 là: 318,09 tỷ đồng), số dư gốc hỗ trợ vốn, khoản đầu tư và chi phí sử dụng vốn là 1.743,86 tỷ đồng (số liệu này tại ngày 31/12/2018 là 1.773,851 tỷ đồng). Chúng tôi không thu thập được đầy đủ các bằng chứng về giá trị có thể thu hồi đối với các khoản này cũng như không thể thực hiện được các thủ tục thay thế để đánh giá giá trị dự phòng cần phải trích lập. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư ("IOC") có nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn 578,71 tỷ đồng, lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 325,03 tỷ đồng, vượt quá vốn điều lệ của Công ty. Đồng thời, toàn bộ Khu du lịch Sunrise Hội An Beach Resort và trang thiết bị hiện có của IOC đang được thẩm định giá tài sản để kê biên theo yêu cầu của Cục Thi hành án Dân sự Tỉnh Quảng Nam với tổng giá trị là 872,06 tỷ đồng. Các dấu hiệu này cùng với các vấn đề khác cho thấy sự tồn tại yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến sự nghi ngờ về khả năng hoạt động liên tục của IOC. Khả năng tiếp tục hoạt động của IOC phụ thuộc vào lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trong tương lai cũng như hỗ trợ từ các cổ đông và phương án xử lý kê biên tài sản. Chúng tôi cũng không thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về kế hoạch dòng tiền cho 12 tháng tới cũng như các bằng chứng cho thấy IOC có khả năng trả nợ cho các khoản nợ đến hạn và đã quá hạn hay không. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu Báo cáo tài chính của IOC cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 đang được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất của OCH - Công ty con của Công ty với giả định Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục có phù hợp hay không. Chi tiết xem thuyết minh số 1 và số 42 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư ("IOC") chưa phản ánh nghĩa vụ phải trả cho bà Lê Thị Thu Hằng (Cổ đông của Công ty) khoản bồi thường theo phán quyết tại Bản án phúc thẩm ngày 22/05/2019 của Tòa án nhân dân Tỉnh Quảng Nam về vụ việc "Tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng" số tiền là 8,721 tỷ đồng và phải chịu án phí dân sự số tiền là 58,36 triệu đồng trên Báo cáo tài chính. Công ty chưa ghi nhận chi phí và nghĩa vụ phải trả này trên Báo cáo tài chính. Điều này dẫn đến trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm 31/12/2019 khoản mục "Lợi nhuận trước thuế chưa phân phối" sẽ giảm đi và khoản mục "Phải trả ngắn hạn khác" sẽ tăng lên 8,78 tỷ đồng, đồng thời chỉ tiêu "Chi phí khác" trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 2019 sẽ tăng lên số tiền tương ứng.

#### **Ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương tại ngày 31/12/2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Như Công ty trình bày tại Thuyết minh số 1 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, tài sản ngắn hạn của Công ty nhỏ hơn nợ ngắn hạn là 385,3 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 295,5 tỷ đồng), số lỗ lũy kế của Công ty đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 2.843,05 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 lỗ lũy kế là 2.869,18 tỷ đồng) (chưa bao gồm ảnh hưởng của các vấn đề ngoại trừ nêu trên). Những yếu tố này, cùng những vấn đề ngoại trừ đã được nêu và các vấn đề khác được nêu tại Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể có phát sinh từ sự kiện này.

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

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

**Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC**



**Vũ Xuân Biên**

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

số: 0743-2018-002-1

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2020

**Đoàn Thị Thúy**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

số: 0937-2018-002-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	01/01/2019	
			31/12/2019	Đã điều chỉnh
			VND	VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.802.743.291.601</b>	<b>2.041.326.738.477</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>03</b>	<b>223.627.139.409</b>	<b>365.783.831.175</b>
111	1. Tiền		132.671.798.360	80.669.831.175
112	2. Các khoản tương đương tiền		90.955.341.049	285.114.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>04</b>	<b>215.075.298.200</b>	<b>169.766.643.509</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		53.998.597.559	53.998.597.559
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(43.367.299.359)	(44.880.109.359)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		204.444.000.000	160.648.155.309
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.037.106.406.073</b>	<b>1.196.927.828.907</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	155.221.684.399	169.972.286.438
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	503.721.305.828	448.810.858.960
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	1.442.484.169.169	1.517.313.804.339
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	2.970.820.527.057	3.092.242.158.651
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(4.042.641.586.956)	(4.038.910.994.080)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý	09	7.500.306.576	7.499.714.599
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>294.829.940.872</b>	<b>284.745.624.175</b>
141	1. Hàng tồn kho		299.684.308.434	289.599.991.737
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(4.854.367.562)	(4.854.367.562)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>32.104.507.047</b>	<b>24.102.810.711</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	16	8.694.049.026	9.323.466.198
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		11.320.529.756	4.742.482.450
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	12.089.928.265	10.036.862.063
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.461.120.445.989</b>	<b>2.670.457.375.092</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>382.662.170.596</b>	<b>382.203.605.796</b>
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	06	906.052.163.234	907.256.666.534
216	2. Phải thu dài hạn khác	08	8.266.227.487	7.807.662.687
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(531.656.220.125)	(532.860.723.425)
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>1.167.022.867.204</b>	<b>1.308.098.187.504</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	1.102.636.692.828	1.205.573.746.801
222	- Nguyên giá		1.660.440.808.972	1.718.155.960.898
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(557.804.116.144)	(512.582.214.097)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	64.386.174.376	102.524.440.703
228	- Nguyên giá		75.613.326.730	111.726.568.730
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(11.227.152.354)	(9.202.128.027)



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
			VND	Đã điều chỉnh VND
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	15	<b>42.964.183.625</b>	-
231	- Nguyên giá		50.952.499.193	-
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(7.988.315.568)	-
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>211.626.024.387</b>	<b>208.478.150.079</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	211.626.024.387	208.478.150.079
250	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	04	<b>214.571.025.240</b>	<b>237.195.367.746</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		129.083.888.950	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		(35.559.763.710)	(35.066.373.846)
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>442.274.174.937</b>	<b>534.482.063.967</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	365.189.022.837	424.005.893.036
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	38	215.792.339	86.595.982
269	3. Lợi thế thương mại	17	76.869.359.761	110.389.574.949
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>4.263.863.737.590</b>	<b>4.711.784.113.568</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
			VND	Đã điều chỉnh VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3.503.068.696.033</b>	<b>3.847.404.686.755</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.188.035.174.785</b>	<b>2.336.778.698.550</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	58.522.790.437	54.023.789.073
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	286.388.329.267	287.694.264.172
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	181.813.945.792	180.952.990.096
314	4. Phải trả người lao động		16.132.619.291	15.287.390.026
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	190.055.194.729	195.553.722.488
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	10.975.581.330	11.440.711.926
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	894.592.052.225	874.428.249.124
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	18	543.719.935.395	711.782.370.950
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		5.834.726.319	5.615.210.695
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.315.033.521.248</b>	<b>1.510.625.988.205</b>
331	1. Phải trả người bán dài hạn	19	3.922.928.954	4.668.672.474
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn	20	-	101.672.849.093
333	3. Chi phí phải trả dài hạn	22	37.397.910.222	37.397.910.222
336	4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	296.079.834.014	303.298.609.634
337	5. Phải trả dài hạn khác	23	730.418.889.411	764.709.979.922
338	6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	18	160.031.166.911	211.670.924.745
341	7. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	38	87.182.791.736	87.207.042.115

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
			VND	Đã điều chỉnh VND
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		760.795.041.557	864.379.426.813
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	760.795.041.557	864.379.426.813
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		110.830.404.280	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		(2.843.054.810.652)	(2.869.182.617.207)
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(2.917.679.776.590)	(2.893.859.525.539)
421b	LNST chưa phân phối năm nay		74.624.965.938	24.676.908.332
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		477.387.559.608	607.443.771.731
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		<u>4.263.863.737.590</u>	<u>4.711.784.113.568</u>

Người lập biểu

Phạm Tiến Thành

Kế toán trưởng

Vũ Xuân Dương

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2020

Tổng giám đốc



Lò Hồng Hiệp

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2019

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2018	
			Năm 2019 VND	Đã điều chỉnh VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27	1.209.742.281.696	1.244.009.946.993
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28	816.704.801	1.279.739.233
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.208.925.576.895	1.242.730.207.760
11	4. Giá vốn hàng bán	29	691.377.231.252	721.977.145.477
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		517.548.345.643	520.753.062.283
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	30	61.429.578.482	104.248.991.927
22	7. Chi phí tài chính	31	77.944.914.093	92.864.122.448
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		77.594.719.707	86.529.489.951
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		9.360.247.358	5.776.696.380
25	9. Chi phí bán hàng	33	176.827.252.551	148.611.455.277
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	34	194.302.418.821	289.344.819.615
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		139.263.586.018	99.958.353.250
31	12. Thu nhập khác	35	1.264.391.354	4.172.829.395
32	13. Chi phí khác	36	15.745.098.675	17.211.147.604
40	14. Lợi nhuận khác		(14.480.707.321)	(13.038.318.209)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		124.782.878.697	86.920.035.040
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	37	42.264.799.336	40.505.647.573
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	38	(153.446.736)	141.536.135
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>82.671.526.097</u>	<u>46.272.851.332</u>
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		74.624.965.938	24.676.908.332
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		8.046.560.159	21.595.943.000
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	39	249	82

Người lập biểu



Phạm Tiến Thành

Kế toán trưởng



Vũ Xuân Dương

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2020



Tổng giám đốc



Lò Hồng Hiệp

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2019

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
			VND	Đã điều chỉnh VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>124.782.878.697</b>	<b>86.920.035.040</b>
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>		<b>125.270.582.360</b>	<b>267.133.170.229</b>
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		113.282.684.113	111.174.543.877
03	- Các khoản dự phòng		1.506.669.440	138.592.520.726
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		22.301.712	(70.297.287)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(67.135.792.612)	(69.093.087.038)
06	- Chi phí lãi vay		77.594.719.707	86.529.489.951
08	<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>250.053.461.057</b>	<b>354.053.205.270</b>
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		71.604.921.726	208.554.627.144
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(10.212.346.453)	8.245.418.891
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(188.326.575.784)	(333.938.049.000)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		15.247.757.540	(16.545.083.475)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(10.513.971.682)	(30.021.156.618)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(42.713.867.221)	(39.988.704.961)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.609.403.367)	(6.388.705.387)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>79.529.975.816</b>	<b>143.971.551.864</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(27.146.790.517)	(21.885.619.063)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		1.065.521.191	768.725.252
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(263.264.333.248)	(126.506.945.205)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		278.927.987.677	40.928.789.896
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(118.333.911.600)	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		122.867.590.494	292.500.000.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		26.954.229.196	22.805.563.055
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>21.070.293.192</b>	<b>208.610.513.935</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		17.800.000	-
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(2.197.702.193.389)	(390.305.909.050)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(23.050.265.674)	(12.810.260.800)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(242.734.659.063)</b>	<b>(403.116.169.850)</b>

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2019

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
			VND	Đã điều chỉnh VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(142.134.390.054)	(50.534.104.051)
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		(22.301.712)	23.733.273
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	<u>223.627.139.409</u>	<u>365.783.831.175</u>

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2020

Người lập biểu

Phạm Tiến Thành

Kế toán trưởng

Vũ Xuân Dương

Tổng giám đốc



Lò Hồng Hiệp

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2019

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh 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 năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

##### *Khả năng hoạt động liên tục*

- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, tài sản ngắn hạn nhỏ hơn nợ ngắn hạn là 385,3 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 295,5 tỷ đồng), số lỗ lũy kế của Công ty đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 2.843,05 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 lỗ lũy kế là 2.869,18 tỷ đồng). 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 578,71 tỷ đồng, lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 325,03 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 với tổng giá trị là 872,06 tỷ đồng. 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. Khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty phụ thuộc vào các cổ đông và phương án xử lý tài sản đã kê biên.

**Đặc điểm hoạt động sản xuất kinh doanh**

- Trong năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty được cải thiện đáng kể nhờ giảm thiểu chi phí trích lập dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi so với các năm trước.

**Cấu trúc tập đoàn**

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2019 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	59,85%	59,85%	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 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 31/12/2019 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 Hóm Nha Trang	Nha Trang	100,00%	100,00%	Kinh doanh khách sạn
Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền (Công ty con của Công ty CP Bánh Givral)	Hà Nội	99,66%	99,66%	Sản xuất, kinh doanh các loại bánh, kem

(\*) 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 Sản phẩm Hàng hóa INFO và Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam được xác định theo tỷ lệ vốn cam kết góp của Công ty.

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

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

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

### 2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

### 2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

#### *Lợi ích của cổ đông không kiểm soát*

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

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

- Trường hợp công ty mẹ sau khi thoái toàn bộ phần vốn tại công ty con: Khoản lãi, lỗ ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn và giá trị tài sản thuần chuyển nhượng cộng với số lợi thế thương mại được ghi giảm là toàn bộ số lợi thế thương mại còn chưa phân bổ;
- 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.

## 2.4. Công cụ tài chính

### *Ghi nhận ban đầu*

#### Tài sản tài chính

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

#### Nợ phải trả tài chính

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

### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

## 2.5. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

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

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

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

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

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

## 2.6. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, 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.

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

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

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

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

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

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

## 2.9. Các khoản nợ phải thu

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

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

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

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

## 2.10. 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.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

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

## 2.11. Tài sản cố định

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

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

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

#### 2.12. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

#### 2.13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

#### 2.14. Thuê hoạt động

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

#### 2.15. Chi phí trả trước

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

#### **2.16. Các khoản nợ phải trả**

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

#### **2.17. Các khoản vay**

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

#### **2.18. Chi phí đi vay**

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

#### **2.19. Chi phí phải trả**

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí 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 năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

#### **2.20. Doanh thu chưa thực hiện**

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

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

#### **2.21. Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

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

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

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

## 2.22. Doanh thu

### *Doanh thu bán hàng*

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

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

#### *Doanh thu cho thuê hoạt động*

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

#### *Doanh thu hợp đồng xây dựng*

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

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

### **2.23. Các khoản giảm trừ doanh thu**

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

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

### **2.24. Giá vốn hàng bán**

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

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

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



## 2.25. Chi phí tài chính

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

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

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

## 2.26. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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 năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

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

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

### c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

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

## 2.27. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

## 2.28. Các bên liên quan

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

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

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

## 2.29. Thông tin bộ phận

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

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

## 3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền mặt	18.405.529.549	9.206.015.441
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	114.152.951.232	71.409.260.217
Tiền đang chuyển	113.317.579	54.555.517
Các khoản tương đương tiền	90.955.341.049	285.114.000.000
	<b>223.627.139.409</b>	<b>365.783.831.175</b>

Tại ngày 31/12/2019, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng có giá trị 82.991.341.049 VND được gửi tại các Ngân hàng thương mại cổ phần trong nước.

#### 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

##### a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	212.408.000.000	-	160.648.155.309	-
	<b>212.408.000.000</b>	<b>-</b>	<b>160.648.155.309</b>	<b>-</b>

(\*) Tại ngày 31/12/2019, khoản Đầu tư ngắn hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng có giá trị 212.408.000.000 VND được gửi tại các Ngân hàng thương mại cổ phần trong nước.

#### 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

##### b) Chứng khoán kinh doanh

Mã chứng khoán	31/12/2019			01/01/2019			
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
<b>- Tổng giá trị cổ phiếu</b>	<b>53.998.597.559</b>	<b>7.059.873.200</b>	<b>(43.367.299.359)</b>	<b>53.998.597.559</b>	<b>5.547.063.200</b>	<b>(44.880.109.359)</b>	
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội (1)</i>	PVR	50.427.000.000	7.059.780.000	(43.367.220.000)	50.427.000.000	5.546.970.000	(44.880.030.000)
<i>Công ty Cổ phần Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh (1) (*)</i>		3.571.425.000			3.571.425.000		-
<i>Công ty Cổ phần Thủy sản Hùng Vương (*)</i>	HVG	172.559	93.200	(79.359)	172.559	93.200	(79.359)
		<b>53.998.597.559</b>	<b>7.059.873.200</b>	<b>(43.367.299.359)</b>	<b>53.998.597.559</b>	<b>5.547.063.200</b>	<b>(44.880.109.359)</b>

(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 31/12/2019. Ngoài ra, Công ty nắm 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 hợp nhất.

(\*) 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

	31/12/2019			01/01/2019			
	Địa chỉ	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	
Đầu tư vào công ty liên kết							
- Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang [ii]	Bắc Ninh	21,00%	21,00%	129.083.888.950	21,00%	21,00%	119.723.641.592
				<b>129.083.888.950</b>			<b>119.723.641.592</b>

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

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty liên kết trong năm: Xem thuyết minh 46.

**d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>				
- Công ty Cổ phần Tài chính và Đầu tư Gia Phát (1)	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu xây dựng (2)	11.616.900.000	(399.407.966)	11.616.900.000	-
- Công ty Cổ phần Máy tính và Truyền thông Việt Nam (3)	-	-	31.491.200.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (4)	22.000.000.000	(22.000.000.000)	22.000.000.000	(22.000.000.000)
- Công ty Cổ phần Kính mắt Hà Nội (5)	11.430.000.000	(3.422.363.089)	11.430.000.000	(3.328.381.191)
- Công ty Cổ phần Truyền thông TV Shopping (6)	11.250.000.000	-	11.250.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bảo Linh (7)	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 (8)	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
- Đầu tư dài hạn khác (9)	1.530.000.000	(251.133.428)	1.530.000.000	(251.133.428)
	<b>121.046.900.000</b>	<b>(35.559.763.710)</b>	<b>152.538.100.000</b>	<b>(35.066.373.846)</b>

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) 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 ("OCH") mua 5.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Tài chính và Đầu tư Gia Phát, tương ứng với tỷ lệ sở hữu 7% cổ phần tại Công ty này theo Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần ngày 01 tháng 10 năm 2013. Tại thời điểm 31/12/2019, 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.
- (2) 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. OCH và các công ty con của OCH chưa thu thập được báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của đơn vị được đầu tư để xem xét mức lại dự phòng đã trích lập.
- (3) 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.
- (4) Phản ánh khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương và Công ty Cổ phần Kem Tràng 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 tại ngày 31/12/2019 là 2.400.000 cổ phần. Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất toàn bộ giá trị khoản đầu tư.
- (5) Phản ánh khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (Công ty con của Công ty) vào Công ty Cổ phần Kính mắt Hà Nội với số cổ phần sở hữu tại ngày 31/12/2019 là 375.000 cổ phần. Công ty chưa thu thập được báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của đơn vị được đầu tư để xem xét mức lại dự phòng đã trích lập.
- (6) 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 1.125.000 cổ phần. Tại thời điểm 31/12/2019, OCH và các Công ty con của OCH chưa thu thập được Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 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 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 31/12/2019, Công ty OTL chưa thu thập được Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 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 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 31/12/2019 làm cơ sở đánh giá khả năng trích lập dự phòng theo quy định.
- (9) Tại thời điểm 31/12/2019, 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.

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

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

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

<sup>(1)</sup> 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”.

<sup>(2)</sup> 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.

<sup>(3)</sup> Công ty đã sử dụng 32 triệu cổ phiếu OCH thuộc sở hữu của Công ty để đảm bảo cho hợp đồng vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Quốc Dân (“NCB”) để thực hiện Dự án “Khu đô thị số 1 thuộc khu đô thị mới phía Nam thành phố Bắc Giang”. Trong năm 2017, Công ty và NCB đã thống nhất về mặt chủ trương Công ty sẽ dùng một số tài sản của mình để hoàn trả một phần khoản nợ này, bao gồm 22.500.000 cổ phiếu đầu tư vào Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương (“OCS”) và tài sản hoặc nguồn thu từ chuyển nhượng 984.100 cổ phiếu Công ty Cổ phần Máy tính và Truyền thông Việt Nam. Ngày 31/01/2018, Công ty đã hoàn thành chuyển nhượng 22.500.000 cổ phiếu đầu tư vào Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương, tương ứng giá trị chuyển nhượng là 292,5 tỷ đồng. Ngày 28/02/2018, Công ty và NCB đã hoàn tất thủ tục giải tỏa 14.100.000 cổ phiếu OCH. Ngày 23/4/2019, Công ty đã hoàn thành chuyển nhượng 984.100 cổ phiếu đầu tư vào Công ty Cổ phần Máy tính và Truyền thông Việt Nam cho Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Công nghệ Điện tử - Viễn Thông với giá trị chuyển nhượng là 49,205 tỷ đồng, Công ty dùng nguồn tiền này để thanh toán khoản vay của NCB, theo đó số lượng cổ phiếu OCH được giải chấp là 2.900.000 cổ phiếu. Trong tháng 12 năm 2019, Công ty đã thanh toán phần nợ gốc vay còn lại cho NCB. Tại ngày 31/12/2019, số lượng cổ phiếu OCH đang được cầm cố còn lại là 15.000.000 cổ phiếu và đến ngày 06/01/2020, Công ty đã hoàn thành thủ tục giải chấp thêm 11.012.483 cổ phiếu. Số lượng cổ phiếu OCH còn lại được thế chấp sau đó để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ lãi vay 37,4 tỷ đồng (chi tiết tại thuyết minh số 18) là 3.987.517 cổ phiếu.



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

<sup>(5)</sup> Ngày 21/10/2019, Công ty đã hoàn tất thủ tục nhận cầm cố 27 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Tài chính và Đầu tư Gia Phát thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh để làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán khoản nợ 270,15 tỷ Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh (Chi tiết tại thuyết minh số 8<sup>(3)</sup>).

## 5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>				
- Công ty Cổ phần Robot Tosy	28.283.010.000	(28.283.010.000)	28.283.010.000	(28.283.010.000)
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	20.635.963.722	(20.635.963.722)	20.635.963.722	(20.635.963.722)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà	12.015.448.545	-	12.015.448.545	-
- Công ty Cổ phần Thương mại Mika	6.647.496.885	(6.647.496.885)	6.647.496.885	(6.647.496.885)
- Cửa hàng 35 Cộng Hòa	11.517.868.992	-	7.279.483.058	-
- Cửa hàng 236 Khánh Hội	4.176.429.151	-	7.750.210.736	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	71.945.467.104	(38.559.825.477)	87.360.673.492	(40.234.278.667)
	<b>155.221.684.399</b>	<b>(94.126.296.084)</b>	<b>169.972.286.438</b>	<b>(95.800.749.274)</b>
<b>b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>	-	-	-	-
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 46)</i>				

## 6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà <sup>(1)</sup>	181.608.284.269	181.608.284.269
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thành An <sup>(2)</sup>	144.000.000.000	144.000.000.000
- Công ty Luật TNHH Key Việt Nam <sup>(3)</sup>	10.000.000.000	10.000.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Topcare <sup>(4)</sup>	10.000.000.000	10.000.000.000
- Công ty TNHH MTV Du lịch và Xúc tiến Đầu tư ("Viptour") <sup>(5)</sup>	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 Cổ phần Dịch vụ Thương mại Phúc Trường	53.549.398.030	-
- Các khoản trả trước người bán khác	32.574.553.829	31.213.504.991
	<b>503.721.305.828</b>	<b>448.810.858.960</b>

**b) Dài hạn**

- Công ty TNHH VNT <sup>(6)</sup>	528.016.082.500	528.016.082.500
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tư vấn Tài chính Liên Việt <sup>(7)</sup>	145.000.000.000	145.000.000.000
- Công ty Cổ phần BSC Việt Nam <sup>(8)</sup>	20.934.944.173	20.934.944.173
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh <sup>(9)</sup>	66.000.000.000	66.000.000.000
- Công ty Cổ phần Licogi 19 <sup>(10)</sup>	57.000.000.000	57.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định <sup>(11)</sup>	49.083.247.680	49.083.247.680
- Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội <sup>(12)</sup>	40.017.888.881	41.222.392.181
	<b>906.052.163.234</b>	<b>907.256.666.534</b>

**c) Trả trước cho người bán là các bên liên quan**

**528.016.082.500 528.016.082.500**

<sup>(1)</sup> 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 và Công ty đang thực hiện các thủ tục, hồ sơ quyết toán với nhà thầu, giá trị ứng trước của dự án này là: 138.324.122.712 đồng.

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

<sup>(2)</sup> 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.

<sup>(3)</sup> Phản ánh số tiền chi tư vấn pháp lý liên quan đến các Dự án kinh doanh Bất động sản. Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi 100% đối với khoản công nợ này.

<sup>(4)</sup> 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.

<sup>(5)</sup> 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 31/12/2019, số dư khoản phải thu này sau khi trừ đi số tiền trên tài khoản đồng sở hữu là 22.332.100.000 đồng.

<sup>(6)</sup> 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<sup>(2e)</sup>.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đang đánh giá khả năng thu hồi khoản trả trước cho người bán dài hạn này trên cơ sở bù trừ công nợ nhận ứng trước từ VNT liên quan hợp đồng tổng thầu của dự án trên với số tiền là 220 tỷ đồng (như trình bày tại Thuyết minh 20<sup>(1)</sup>). 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.

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

Công ty đã ký hợp đồng và nhận tiền góp vốn vào dự án trên từ Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng để cùng thực hiện dự án với số tiền 200 tỷ đồng như trình bày tại Thuyết minh số 23<sup>(10)</sup>. Số dư còn lại sau khi trích lập dự phòng và bù trừ với nghĩa vụ nợ phải trả là 0 đồng.

<sup>(7)</sup> 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.

<sup>(8)</sup> Phản ánh khoản tiền chuyển cho OceanBank mua lại quyền tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Phú từ Công ty Cổ phần BSC Việt Nam với tỷ lệ góp vốn là 11,6%. Số tiền vốn góp đã chuyển tính đến ngày 31 tháng 12 năm 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 23<sup>(8)</sup>. Số dư còn lại sau khi trích lập dự phòng và bù trừ số tiền đã nhận được từ thỏa thuận chuyển nhượng vốn đầu tư tại ngày 31/12/2019 là 2.146.109.684 đồng mặc dù Công ty chưa ký các thỏa thuận với các đối tác về việc bù trừ công nợ phát sinh từ các hợp đồng kinh tế khác nhau.

<sup>(9)</sup> Phản ánh khoản tiền ứng trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh (“Bảo Minh”) để thực hiện dự án “Khu Siêu thị, Văn phòng Giao dịch Thương mại và Nhà ở” tại 317 Trường Chinh, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, dự án đã hoàn thành nhưng bị chậm tiến độ so với dự kiến ban đầu, do đó phát sinh khoản tiền lãi phải thu là 28.002.299.999 đồng được trình bày tại Thuyết minh số 8<sup>(9)</sup>. Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi 100% đối với khoản công nợ này.

<sup>(10)</sup> Phản ánh khoản tiền góp vốn cùng Công ty Cổ phần Licogi 19 để hai bên lập Liên doanh hợp tác đầu tư thực hiện dự án “Xây dựng Tòa nhà hỗn hợp - Văn phòng Thương mại và Nhà ở” tại đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Công ty đã ký hợp đồng và nhận tiền góp vốn từ Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội như trình bày tại Thuyết minh số 23<sup>(9)</sup> để cùng thực hiện dự án trên.

<sup>(11)</sup> Bao gồm các khoản:

<sup>[a]</sup> 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. Khoản công nợ này đã được Công ty trích lập dự phòng 100% căn cứ theo tuổi nợ.

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

<sup>(12)</sup> Phản ánh khoản ứng trước với số tiền 40.017.888.881 đồng để nhận chuyển nhượng toàn bộ 5 tầng Trung tâm thương mại của Dự án Hanoi Time Tower tại lô đất CT10-11, khu đô thị Văn Phú, quận Hà Đông, Hà Nội. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội đang làm việc để chuyển khoản ứng trước này thành giá thuê một phần diện tích trung tâm thương mại dài hạn hoặc diện tích căn hộ chung cư tại Dự án trên. Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi 100% đối với khoản công nợ này.

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<sup>(5)</sup>), khoản góp vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (Thuyết minh 6<sup>(11b)</sup>) và Dự án thành lập Công ty Hưng Phú (Thuyết minh 6<sup>(8)</sup>). 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 dư phòng đã trích lập tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 29.178.209.684 đồng.

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà <sup>(1)</sup>	480.782.169.169	555.611.804.339
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội <sup>(1)</sup>	380.500.000.000	380.500.000.000
- Công ty TNHH Gió Hát <sup>(1)</sup>	199.001.000.000	199.001.000.000
- Công ty Cổ phần Bảo Linh <sup>(1)</sup>	75.000.000.000	75.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Nguyên <sup>(1)</sup>	69.000.000.000	69.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà <sup>(1)</sup>	40.000.000.000	40.000.000.000
- Công ty TNHH VNT <sup>(1)</sup>	28.600.000.000	28.600.000.000
- Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tràng Tiền Nha Trang <sup>(2)</sup>	162.200.000.000	162.200.000.000
- Công ty Cổ phần Robot Tosy <sup>(1)</sup>	6.000.000.000	6.000.000.000
- Công ty Cổ phần Truyền thông TV Shopping <sup>(1)</sup>	1.400.000.000	1.400.000.000
- Các khoản phải thu về cho vay khác	1.000.000	1.000.000
	<b>1.442.484.169.169</b>	<b>1.517.313.804.339</b>
<b>Phải thu về cho vay là các bên liên quan</b>	<b>28.600.000.000</b>	<b>28.600.000.000</b>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 46)

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

<sup>(1)</sup> Phản ánh các khoản Công ty hỗ trợ vốn ngắn hạn cho các đối tác này với tổng số tiền là 1.280.284.169.169 đồng, có chi phí sử dụng vốn từ 10%/năm đến 13%/năm, có thời hạn từ 6 tháng đến 01 năm kể từ ngày bắt đầu. Các khoản này được đảm bảo bằng nghĩa vụ tài chính của Công ty với các đối tượng nhận các khoản hỗ trợ vốn nói trên hoặc không có tài sản đảm bảo.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đã trích lập dự phòng các khoản phải thu khó đòi đối với khoản Phải thu về cho vay ngắn hạn và Phải thu về chi phí sử dụng vốn tương ứng ở Thuyết minh số 8<sup>(5)</sup> dựa trên thời gian chậm thanh toán của các Công ty đã nhận hỗ trợ vốn với số tiền là 1.280.972.977.154 đồng.

Ngoài ra, Công ty đang đánh giá khả năng thu hồi khoản hỗ trợ vốn ngắn hạn đối với Mạnh Hà và Gió Hát trên cơ sở bù trừ công nợ khoản Công ty hỗ trợ vốn ngắn hạn với khoản phải trả các đối tác này với số tiền lần lượt là 5.000.000.000 đồng (như trình bày tại Thuyết minh số 23<sup>(6)</sup>) và 106.158.295.041 đồng (như trình bày tại Thuyết minh số 23<sup>(6)</sup> và 23<sup>(12)</sup>) 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 31/12/2019 là 33.128.860.489 đồng.

<sup>(2)</sup> Phản ánh khoản tiền Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang (Công ty con của OCH) 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 đôn đốc, thu hồi đối với khoản công nợ nêu trên. Khoản lãi phải thu tương ứng với số dư nợ gốc này là 35.552.260.551 đồng như trình bày tại Thuyết minh số 8<sup>(16)</sup>. Tại ngày 31/12/2019, Công ty Sao Hôm Nha Trang chưa trích lập dự phòng đối với khoản công nợ phải thu này.

## 8. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà <sup>(1)</sup>	672.814.500.000	672.814.500.000
- Công ty TNHH VNT <sup>(2)</sup>	446.716.659.247	447.729.119.045
- Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh <sup>(3)</sup>	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) <sup>(4)</sup>	72.000.000.000	72.000.000.000
- Phải thu liên quan đến chi phí hỗ trợ vốn vay <sup>(5)</sup>	141.713.182.946	141.713.182.946
- Công ty TNHH Phát triển Thương mại và Đầu tư Việt Nam <sup>(6)</sup>	56.768.170.073	56.768.170.073
- Cơ quan Cảnh sát Điều tra Bộ Công An <sup>(7)</sup>	-	111.840.134.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng <sup>(8)</sup>	35.515.056.108	35.515.056.108
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh <sup>(9)</sup>	28.002.299.999	28.002.299.999
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn <sup>(10)</sup>	10.010.000.000	10.010.000.000
- Ông Hà Trọng Nam <sup>(11)</sup>	586.131.347.928	626.423.847.928
- Bà Hứa Thị Bích Hạnh <sup>(12)</sup>	56.794.444.446	56.794.444.446
- Khoản tiền phong tỏa tại Chi cục Thi hành án Thành phố Hội An <sup>(13)</sup>	21.027.308.400	21.027.308.400
- Công ty TNHH Quản lý và Khai thác Tài sản Trảng An <sup>(14)</sup>	21.106.666.666	21.106.666.666
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Tài chính Liên Việt <sup>(15)</sup>	40.000.000.000	40.000.000.000
- Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Trảng Tiền Nha Trang <sup>(16)</sup>	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 <sup>(17)</sup>	46.178.256.399	46.597.899.489
- Tài khoản giao dịch chứng khoán tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Thương mại và Công nghiệp Việt Nam <sup>(21)</sup>	35.000.000.000	-
- Phải thu ứng tiền cho các cá nhân tại Công ty cổ phần Viptour-Togi <sup>(18)</sup>	99.440.000.000	99.440.000.000
- Tạm ứng cho CBNV tại Công ty mẹ <sup>(20)</sup>	43.173.487.276	43.036.169.979
- Ký quỹ, ký cược	60.084.500.000	61.680.485.376
<i>Công ty TNHH VNT <sup>(19)</sup></i>	<i>60.000.000.000</i>	<i>60.000.000.000</i>
<i>Đối tượng khác</i>	<i>84.500.000</i>	<i>1.680.485.376</i>
- Các khoản phải thu khó đòi <sup>(20)</sup>	180.895.880.454	161.982.597.670
- Các khoản phải thu khác <sup>(20)</sup>	11.746.506.564	32.058.015.975
	<b>2.970.820.527.057</b>	<b>3.092.242.158.651</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Phải thu khác	6.255.083.564	7.807.662.687
- Ký quỹ, ký cược	2.011.143.923	-
	<b>8.266.227.487</b>	<b>7.807.662.687</b>
<b>c) Phải thu khác là các bên liên quan</b>		
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 46)</i>	<b>1.166.039.266.669</b>	<b>1.207.344.226.467</b>

(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 các khoản hỗ trợ vốn ngắn hạn không có tài sản đảm bảo với số tiền lần lượt là 56 tỷ đồng và 130 tỷ đồng. Thời gian hỗ trợ vốn là 9-10 ngày, lãi suất là 10,5%/năm. Hai khoản hỗ trợ vốn này đã lần lượt đến hạn thanh toán vào ngày 27 tháng 10 năm 2014 và ngày 30 tháng 11 năm 2014.
- Theo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 02/BB-ĐHĐCĐ ngày 02 tháng 3 năm 2015, Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long quyết định miễn lãi cho toàn bộ khoản tiền hỗ trợ vốn và đặt cọc thi công đối với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà.

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

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

- <sup>[a]</sup> 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 nhượng 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.
- <sup>[b]</sup> 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.
- <sup>[c]</sup> 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.
- <sup>[d]</sup> 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.
- <sup>[e]</sup> 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<sup>(a)</sup>. Công ty đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi cho toàn bộ số lãi phải thu này.

Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá thận trọng và thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi đối với các khoản phải thu nêu trên theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC. Ban Tổng Giám đốc Công ty và các Công ty con đang làm việc với Công ty TNHH VNT để thu hồi gốc và lãi các khoản phải thu trên. Số dư sau khi đã trích lập dự phòng tại thời điểm 31/12/2019 là 3.262.780.580 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 31 tháng 12 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 Thương mại TNHH MTV Đại Dương và Công ty Cổ phần Viptour Togi. Trong năm 2019 các bên đã thống nhất giải chấp số tiền 111.840.340.000 đồng để Ngân hàng TM TNHH MTV Đại Dương 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 dựng Bảo Minh liên quan đến khoản tiền Công ty ứng trước cho công ty này để thực hiện dự án "Khu Siêu thị, Văn phòng Giao dịch Thương mại và Nhà ở" tại 317 Trường Chinh, Quận Thanh Xuân, Hà Nội như trình bày tại Thuyết minh 6<sup>(9)</sup>. 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 cho khoản công nợ phải thu. Tuy nhiên đến thời điểm lập báo cáo, ông Hà Trọng Nam chưa thực hiện theo quy định. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty OCH - Công ty con của Công ty đang làm việc với ông Hà Trọng Nam để thu hồi gốc và lãi khoản phải thu này. Đến thời điểm 31/12/2019, ông Hà Trọng Nam đã hoàn trả 1 phần nợ gốc theo Phụ lục số 05 đính kèm HĐ số 2510/2010/HĐCN-CP, số tiền đã hoàn trả trong năm 2019 là 40,29 tỷ đồng.

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

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

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

(13) Khoản tiền 927.130 USD tương đương với 21.027.308.400 đồng tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư (Công ty con của OCH) đang bị Chi cục Thi hành án Thành phố Hội An phong tỏa để thực hiện thi hành án, chi tiết xem thông tin tại Thuyết minh số 42<sup>a</sup>.

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

- Khoản tiền 20.000.000.000 VNĐ là khoản đặt cọc theo hợp đồng số 33/2014/HĐĐC/OCH-TA với Công ty TNHH Quản lý và Khai thác tài sản Trảng An ngày 09 tháng 9 năm 2015. Theo Công văn số 08A/2016/CV-OCH ngày 15 tháng 1 năm 2016, Hợp đồng đặt cọc đã chấm dứt và Công ty TNHH Quản lý và Khai thác tài sản Trảng An phải hoàn lại số tiền đặt cọc trên cho OCH.
- Khoản tiền 1.106.666.666 đồng là lãi phải thu của khoản tiền 20.000.000.000 đồng nêu trên tính từ ngày nhận đặt cọc là ngày 10 tháng 9 năm 2015 đến ngày 22 tháng 02 năm 2016.

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

<sup>(15)</sup> 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.

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

<sup>(17)</sup> 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 23<sup>(7)</sup>. 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.

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

<sup>(19)</sup> Phản ánh khoản Công ty ký quỹ cho Công ty TNHH VNT liên quan đến hợp đồng quyền chọn mua cổ phiếu của PVR. Theo hợp đồng này, Công ty có quyền mua cổ phiếu của PVR tại bất kỳ thời điểm nào với giá bằng giá bình quân giao dịch của cổ phiếu công ty này vào ngày thực hiện quyền mua. Số tiền mua cổ phiếu trên sẽ được khấu trừ vào khoản tiền Công ty đã ký quỹ cho VNT. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty chưa thực hiện quyền mua cổ phiếu

<sup>(20)</sup> Phản ánh các khoản tạm ứng phục vụ sản xuất kinh doanh của Cán bộ nhân viên (trong đó có các cán bộ nhân viên đã nghỉ việc tại Công ty và các Công ty con) và các khoản phải thu khác. Công ty đã đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu này trên cơ sở nguyên tắc thận trọng và trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi. Giá trị còn lại sau khi đã trích lập dự phòng tại ngày 31/12/2019 là 27.912.903.592 đồng (tại ngày 31/12/2018 là 34.545.217.725 đồng).

<sup>(21)</sup> Phản ánh tiền gửi tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Thương mại và Công nghiệp Việt Nam để giao dịch chứng

## 9. TÀI SẢN THIỂU CHỜ XỬ LÝ

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND		VND	
- Tiền <sup>(1)</sup>	5.669.361.648	(3.509.548.253)	5.669.361.648	(3.509.548.253)
- Tài sản khác	1.830.944.928	(1.828.672.641)	1.830.352.951	(1.828.672.641)



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

## 10. NỢ XẤU

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>4.645.305.443.225</b>	<b>596.408.772.705</b>	<b>4.791.634.589.121</b>	<b>746.468.511.477</b>
- Phải thu về cho vay	1.442.484.169.169	302.337.714.962	1.552.041.537.412	388.906.778.230
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng	94.195.648.823	69.352.739	95.977.678.291	6.693.774
- Phải thu ngắn hạn khác	2.914.793.218.657	269.507.519.322	2.940.715.074.756	329.330.375.963
- Tài sản thiếu chờ xử lý	7.500.306.576	2.162.085.682	7.499.714.599	2.161.493.705
- Trả trước cho người bán ngắn hạn	186.332.100.000	22.332.100.000	195.400.584.063	26.063.169.805
<b>b. Dài hạn</b>				
- Trả trước cho người bán dài hạn	849.052.163.234	323.651.026.673	906.498.663.234	379.893.023.373
- Phải thu dài hạn khác	8.266.227.487	8.266.227.487	7.807.662.687	7.807.662.687
	<b>5.502.623.833.946</b>	<b>928.326.026.865</b>	<b>5.705.940.915.042</b>	<b>1.134.169.197.537</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đã trích lập dự phòng các khoản phải thu khó đòi dựa trên việc đánh giá thận trọng các khoản phải thu dựa trên thời gian chậm thanh toán của các đối tượng nợ, tình hình tài chính của các công ty đã nhận hỗ trợ vốn và các khoản phải trả Công ty đang ghi nhận của 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 48/2019/TT-BTC, ngoài ra các khoản hỗ trợ vốn và các khoản phải thu được Công ty đánh giá bổ sung căn cứ các khoản phải trả có liên quan của các đối tượng này.

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

## 11. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	33.578.294.004	-	18.279.537.021	-
- Công cụ, dụng cụ	1.484.841.969	-	1.634.096.949	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	255.740.869.013	(4.854.367.562)	259.960.322.751	(4.854.367.562)
- Thành phẩm	1.433.010.419	-	1.702.817.083	-
- Hàng hóa (**)	7.447.293.029	-	8.023.217.932	-
	<b>299.684.308.434</b>	<b>(4.854.367.562)</b>	<b>289.599.991.737</b>	<b>(4.854.367.562)</b>

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

(\*\*) Số dư Hàng hóa tại thời điểm 31/12/2019 bao gồm quyền kinh doanh, khai thác 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 5.175.189.082 đồng. Tính đến thời điểm 31/12/2019, Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (Công ty con của Công ty) 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.

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Dự án Saigon Airport Plaza <sup>[1]</sup>	217.728.852.580	-	218.184.988.137	-
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 <sup>[2]</sup>	9.871.825.480	(4.854.367.562)	9.851.143.662	(4.854.367.562)
Dự án StarCity Lê Văn Lương	17.776.000.000	-	21.560.000.000	-
Dự án Nam Đàn Plaza	3.527.157.992	-	3.527.157.992	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác	917.080.458	-	917.080.457	-
	<b>255.740.869.013</b>	<b>(4.854.367.562)</b>	<b>259.960.322.751</b>	<b>(4.854.367.562)</b>

<sup>[1]</sup> 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 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, việc chuyển nhượng dự án vẫn chưa được thực hiện.

<sup>[2]</sup> Ngày 29 tháng 05 năm 2018, Công ty đã ký hợp đồng với một đối tác về việc chuyển nhượng toàn bộ Dự án Tổ hợp Thương mại, Tài chính, Dịch vụ và Nhà ở Huyện Can Lộc với giá chuyển nhượng là 5 tỷ đồng. Tại thời điểm 31/12/2019, việc chuyển nhượng dự án chưa hoàn thành.

## 12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>Mua sắm</b>	<b>147.400.000</b>	<b>147.400.000</b>
- Phần mềm kế toán hợp nhất Bravo 7.0	147.400.000	147.400.000
<b>Xây dựng cơ bản</b>	<b>211.478.624.387</b>	<b>208.330.750.079</b>
- Dự án Starcity Westlake Hanoi <sup>(1)</sup>	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 <sup>(2)</sup>	13.575.305.115	12.294.652.556
- Dự án 25 Trần Khánh Dư <sup>(2)</sup>	16.422.107.909	16.389.907.909
- Các công trình khác	3.896.834.744	2.061.812.995
	<b>211.626.024.387</b>	<b>208.478.150.079</b>

(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 20.940m<sup>2</sup> 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. Hiện nay, việc thoái vốn tại Công ty Viptour - Togi chưa thực hiện do chưa tìm kiếm được đối tác chuyển nhượng phù hợp.

(2) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, căn cứ vào các thông tin mà Công ty có được tại thời điểm lập Báo cáo tài chính 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
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	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 năm	-	3.805.032.869	3.157.467.082	30.000.000	383.200.000	7.375.699.951
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	18.746.668.516	-	-	-	50.000.000	18.796.668.516
- Thanh lý, nhượng bán	(2.444.086.190)	(942.731.631)	(3.805.437.728)	(1.048.920.896)	(127.495.900)	(8.368.672.345)
- Giảm do thoái vốn tại Công ty con	(59.286.463.304)	(16.081.384.744)	-	(151.000.000)	-	(75.518.848.048)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.349.692.689.013</b>	<b>260.386.750.542</b>	<b>39.166.697.351</b>	<b>928.046.735</b>	<b>10.266.625.331</b>	<b>1.660.440.808.972</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	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 năm	51.644.867.712	20.182.393.701	4.515.002.876	72.385.519	924.305.886	77.338.955.694
- Thanh lý, nhượng bán	(1.345.633.653)	(883.186.314)	(3.063.568.623)	(1.048.920.896)	(127.495.900)	(6.468.805.386)
- Giảm do thoái vốn tại Công ty con	(19.935.282.156)	(5.688.806.121)	-	(24.159.984)	-	(25.648.248.261)
- Phân loại lại khấu hao	-	-	(64.103.670)	64.103.670	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>351.535.177.761</b>	<b>176.413.393.860</b>	<b>21.433.505.087</b>	<b>912.068.677</b>	<b>7.509.970.759</b>	<b>557.804.116.144</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	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 năm	<b>998.157.511.252</b>	<b>83.973.356.682</b>	<b>17.733.192.264</b>	<b>15.978.058</b>	<b>2.756.654.572</b>	<b>1.102.636.692.828</b>

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 683.576.636.347 đồng.
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 94.873.943.069 đồng.

#### 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
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	72.220.284.239	36.086.750.000	3.419.534.491	111.726.568.730
- Mua trong năm	-	-	83.508.000	83.508.000
- Giảm do thoái vốn tại Công ty con	-	(36.086.750.000)	(110.000.000)	(36.196.750.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>72.220.284.239</b>	<b>-</b>	<b>3.393.042.491</b>	<b>75.613.326.730</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	6.184.166.411	-	3.017.961.616	9.202.128.027
- Khấu hao trong năm	1.884.302.985	-	223.221.351	2.107.524.336
- Giảm do thoái vốn tại Công ty con	-	-	(82.500.009)	(82.500.009)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>8.068.469.396</b>	<b>-</b>	<b>3.158.682.958</b>	<b>11.227.152.354</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	66.036.117.828	36.086.750.000	401.572.875	102.524.440.703
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>64.151.814.843</b>	<b>-</b>	<b>234.359.533</b>	<b>64.386.174.376</b>

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 62.911.392.402
- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.053.845.809 đồng.

#### 15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	-	-
- Tăng khác (*)	50.952.499.193	50.952.499.193
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>50.952.499.193</b>	<b>50.952.499.193</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số tăng trong năm	7.988.315.568	7.988.315.568
- Khấu hao trong năm	315.988.895	315.988.895
- Tăng khác (*)	7.672.326.673	7.672.326.673
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>7.988.315.568</b>	<b>7.988.315.568</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu năm	-	-
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>42.964.183.625</b>	<b>42.964.183.625</b>

(\*) Theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản đầu tư gắn liền với đất số 3112/2017/HĐCNTS/TL-OCH, Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Thương mại Thăng Long đã bàn giao tài sản là Nhà xưởng tại Lô 45-01 Khu Công nghiệp Quang Minh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội cho Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương theo biên bản bàn giao tài sản ngày 11/11/2019.

**16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.414.137.633	1.739.014.232
- Chi phí trả trước thuê văn phòng, nhà xưởng	513.727.272	566.777.272
- Chi phí sửa chữa, cải tạo, bảo trì	200.891.445	386.371.667
- Chi phí quảng cáo	3.997.894.650	295.063.406
- Các khoản khác	2.567.398.026	6.336.239.621
	<b>8.694.049.026</b>	<b>9.323.466.198</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Chi phí thuê dài hạn Trung tâm Thương mại tại Làng Quốc tế Thăng Long <sup>(1)</sup>	159.825.752.723	163.814.030.663
- Chi phí thuê dài hạn Trung tâm Thương mại Ninh Bình Plaza <sup>(2)</sup>	76.782.272.784	79.024.090.956
- Chi phí thuê dài hạn VNT Tower 19 Nguyễn Trãi <sup>(3)</sup>	74.852.543.636	76.562.543.636
- Chi phí thuê đất dự án KCN Quang Minh, Mê Linh, Hà Nội <sup>(4)</sup>	-	48.058.601.684
- Chi phí xây dựng và sửa chữa chợ Nhật Tân <sup>(5)</sup>	10.139.012.499	10.375.720.962
- Các khoản khác	43.589.441.195	46.170.905.135
	<b>365.189.022.837</b>	<b>424.005.893.036</b>

<sup>(1)</sup> 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 m<sup>2</sup> và 211,4 m<sup>2</sup> tại phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Bên thuê sử dụng diện tích thuê để kinh doanh, khai thác dịch vụ thương mại và các mục đích khác. Thời hạn thuê được xác định bắt đầu từ ngày hai bên ký Biên bản bàn giao diện tích thuê và đến hết thời hạn còn lại của Dự án theo quyết định giao đất số 643/QĐ-UBND ngày 02/02/2010 của UBND thành phố Hà Nội. Đến thời điểm 31/12/2019, thời hạn thuê còn lại lần lượt đối với 02 khu trung tâm thương mại trên là 40,5 năm và 40 năm.

<sup>(2)</sup> 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 m<sup>2</sup>) và tầng 2 (diện tích 800 m<sup>2</sup>) Khách sạn Ninh Bình Plaza tại Thành phố Ninh Bình. Mục đích sử dụng: Để làm trung tâm thương mại, văn phòng làm việc và các mục đích khác phù hợp với chức năng của tòa nhà. Thời hạn thuê: Bắt đầu kể từ ngày bên cho thuê bàn giao mặt bằng cho bên thuê cho đến hết thời hạn bên cho thuê được quyền sử dụng đất xây dựng khách sạn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD526021 cấp ngày 29/01/2011. Đến thời điểm 31/12/2019 thời hạn thuê còn lại là 34,2 năm.

<sup>(3)</sup> Hợp đồng thuê sàn thương mại giữa Công ty TNHH VNT và Công ty về việc Công ty thuê toàn bộ diện tích sàn dùng làm trung tâm thương mại từ tầng 2 đến tầng 4 tòa nhà VNT TOWER tại số 19, Nguyễn Trãi, phường Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội. Tổng diện tích sàn thương mại là 3.000 m<sup>2</sup>. Mục đích thuê: Làm trung tâm thương mại, dịch vụ và các mục đích khác phù hợp với quy hoạch kiến trúc công trình, tuân thủ pháp luật. Thời hạn thuê: Toàn bộ thời gian còn lại của tòa nhà theo dự án đầu tư được ghi nhận tại Giấy chứng nhận đầu tư số 01121000314 của UBND thành phố Hà Nội ngày 15/10/2010. Đến thời điểm 31/12/2019 thời hạn thuê còn lại là 43,5 năm.

<sup>(4)</sup> 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 để có quyền sử dụng đất đến ngày 28/09/2053. Tại thời điểm 31/12/2019, Công ty đã ghi nhận tăng bất động sản đầu tư là Nhà xưởng tại Lô 45-01 Khu Công nghiệp Quang Minh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội theo Thuyết minh số 15.

(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. Tại ngày 31/12/2019, thời hạn còn lại của dự án là 43,5 năm. Thời hạn hợp tác sẽ được điều chỉnh theo sự thỏa thuận của hai Bên hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

## 17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ	295.820.612	532.477.103
- Công ty Cổ phần Tân Việt	2.646.658.757	4.462.651.313
- Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	1.247.189.646	1.579.773.551
- Công ty Cổ phần Viptour - Togi	26.756.117.888	34.988.769.545
- Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	466.730.101	933.460.202
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư	-	9.927.716.552
- Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiên	37.698.524.228	47.123.155.285
- Công ty TNHH MTV Sao Hóm Nha Trang	7.758.318.529	10.841.571.398
	<b>76.869.359.761</b>	<b>110.389.574.949</b>

18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2019		Trong năm		31/12/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
- <i>Vay ngắn hạn</i>	<b>152.488.280.000</b>	<b>152.488.280.000</b>	-	<b>152.488.280.000</b>	-	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc dân	152.488.280.000	152.488.280.000	-	152.488.280.000	-	-
- <i>Vay và nợ dài hạn đến hạn trả</i>	<b>559.294.090.950</b>	<b>559.294.090.950</b>	<b>24.639.757.834</b>	<b>40.213.913.389</b>	<b>543.719.935.395</b>	<b>543.719.935.395</b>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam (1)	500.000.000.000	500.000.000.000	-	-	500.000.000.000	500.000.000.000
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (2)	59.294.090.950	59.294.090.950	24.639.757.834	40.213.913.389	43.719.935.395	43.719.935.395
	<b>711.782.370.950</b>	<b>711.782.370.950</b>	<b>24.639.757.834</b>	<b>192.702.193.389</b>	<b>543.719.935.395</b>	<b>543.719.935.395</b>
<b>b) Vay dài hạn</b>						
- <i>Vay dài hạn</i>	<b>770.965.015.695</b>	<b>770.965.015.695</b>	-	<b>67.213.913.389</b>	<b>703.751.102.306</b>	<b>703.751.102.306</b>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam (1)	500.000.000.000	500.000.000.000	-	-	500.000.000.000	500.000.000.000
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (2)	270.965.015.695	270.965.015.695	-	67.213.913.389	203.751.102.306	203.751.102.306
	<b>770.965.015.695</b>	<b>770.965.015.695</b>	-	<b>67.213.913.389</b>	<b>703.751.102.306</b>	<b>703.751.102.306</b>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(559.294.090.950)	(559.294.090.950)	(24.639.757.834)	(40.213.913.389)	(543.719.935.395)	(543.719.935.395)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<b>211.670.924.745</b>	<b>211.670.924.745</b>			<b>160.031.166.911</b>	<b>160.031.166.911</b>



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

(1) Trái phiếu phát hành của Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam: Phản ánh giá trị trái phiếu Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ 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 ngày làm việc ngay sau đó cộng 1%/năm;
- + Hình thức đảm bảo: Tín chấp;
- + Số dư nợ gốc của Hợp đồng mua bán trái phiếu tại thời điểm 31/12/2019 là 500.000.000.000 đồng. Chi tiết các thông tin liên quan đến khoản trái phiếu xem tại Thuyết minh số 42<sup>(a)</sup>.

(2) 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 Hôm 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 Hôm 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 Hôm theo Giấy chứng nhận đầu tư số: 37121000223 do UBND Tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 24/12/2010.
- + Số dư nợ gốc của Hợp đồng tín dụng tại thời điểm 31/12/2019 là 160.031.166.911 đồng.

b) Khoản vay dài hạn của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ 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/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 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 31/12/2019 là 43.719.935.395 đồng, trong đó theo phương án đề nghị gia hạn kéo dài thời gian trả vốn vay và giảm lãi vay tại công ty IOC theo công văn số 30/IOC-2017 ngày 15/08/2018 của Công ty cổ phần dịch vụ hỗ trợ và Phát triển Đầu tư và Công văn 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 IOC theo thứ tự: Nợ gốc, nợ lãi, phí, phạt phát sinh. Số gốc vay đến hạn phải thanh toán cho Oceanbank trong vòng 12 tháng tới là 43.719.935.395 đồng.

**19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>				
- 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	1.240.670.171	1.240.670.171	1.640.063.507	1.640.063.507
- Chi nhánh Công ty Cổ phần cửa sổ Nhựa Châu Âu tại Đà Nẵng	2.200.000.001	2.200.000.001	2.672.432.244	2.672.432.244
- Công ty Cổ phần MGM Nha Trang	5.119.660.505	5.119.660.505	5.119.660.505	5.119.660.505
- Phải trả các đối tượng khác	45.020.773.975	45.020.773.975	40.395.690.552	40.395.690.552
	<b>62.445.719.391</b>	<b>62.445.719.391</b>	<b>58.692.461.547</b>	<b>58.692.461.547</b>
<b>b) Phải trả người bán chi tiết theo kỳ hạn thanh toán</b>				
- Phải trả người bán ngắn hạn	58.522.790.437	58.522.790.437	54.023.789.073	54.023.789.073
- Phải trả người bán dài hạn	3.922.928.954	3.922.928.954	4.668.672.474	4.668.672.474
	<b>62.445.719.391</b>	<b>62.445.719.391</b>	<b>58.692.461.547</b>	<b>58.692.461.547</b>
<b>c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>				
- 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	2.200.000.001	2.200.000.001	2.672.432.244	2.672.432.244
- Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	1.240.670.171	1.240.670.171	1.640.063.507	1.640.063.507
	<b>12.305.284.911</b>	<b>12.305.284.911</b>	<b>13.177.110.490</b>	<b>13.177.110.490</b>
<b>d) Phải trả người bán là các bên liên quan</b>				
	<b>1.278.702.061</b>	<b>1.278.702.061</b>	<b>1.278.702.061</b>	<b>1.278.702.061</b>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 46)

**20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Công ty TNHH VNT <sup>(1)</sup>	220.000.000.000	220.000.000.000
- Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước <sup>(2)</sup>	19.361.312.588	19.473.114.299
- Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông <sup>(3)</sup>	13.705.514.600	13.705.514.600
- Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương <sup>(4)</sup>	6.630.600.000	6.630.600.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất động sản Trí Nguyễn	5.000.000.000	4.000.000.000
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	21.690.902.079	23.885.035.273
	<b>286.388.329.267</b>	<b>287.694.264.172</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Trả trước tiền mua căn hộ dự án Starcity Westlake Hà Nội		- 101.672.849.093
		<b>- 101.672.849.093</b>
<b>c) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</b>		
	<b>220.000.000.000</b>	<b>220.000.000.000</b>

*(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 46)*

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

<sup>(2)</sup> 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.

<sup>(3)</sup> 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 12. Gói thầu hiện nay đã hoàn thành nhưng chưa được chủ đầu tư nghiệm thu.

<sup>(4)</sup> 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 phí xây dựng Tòa nhà này được trình bày tại Thuyết minh số 12).

**21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu năm Đã điều chỉnh	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Giảm khác (*)	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	10.566.441.409	72.727.636.119	82.541.376.251	(57.067.941)	2.164.813.146	2.860.446.482
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	511.425.140	1.722.544.257	2.092.050.125	-	-	141.919.272
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	23.255.509	23.255.509	-	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.008.014.340	6.129.742.770	42.264.799.336	42.713.867.221	-	9.896.267.396	5.568.927.941
- Thuế thu nhập cá nhân	28.847.723	1.864.317.519	12.492.534.839	12.420.468.215	(6.366.984)	28.847.723	1.930.017.159
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	103.053.529.080	3.654.062.292	3.654.062.292	-	-	103.053.529.080
- Các loại thuế khác	-	58.482.455.983	12.975.959.593	3.510.156.891	-	-	67.948.258.685
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	345.078.195	378.699.623	412.930.645	-	-	310.847.173
	<b>10.036.862.063</b>	<b>180.952.990.096</b>	<b>146.239.491.568</b>	<b>147.368.167.149</b>	<b>(63.434.925)</b>	<b>12.089.928.265</b>	<b>181.813.945.792</b>

(\*) Giảm do thoái vốn tại Công ty con - Công ty Cổ phần Fafim Việt Nam.

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

## 22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	Đã điều chỉnh VND
<b>a) Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		
- Chi phí lãi vay	-	258.333.333
- Trích trước giá vốn hợp đồng xây dựng	4.645.011.027	5.289.991.328
- Trích trước chi phí Công trình Khách sạn StarCity Nha Trang (*)	151.923.948.430	155.824.737.203
- Chi phí phải trả khác	33.486.235.272	34.180.660.624
	<b>190.055.194.729</b>	<b>195.553.722.488</b>
<b>b) Chi phí phải trả dài hạn</b>		
- Chi phí lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Quốc Dân (chi tiết tại Thuyết minh số 17 <sup>(1)</sup> )	37.397.910.222	37.397.910.222
	<b>37.397.910.222</b>	<b>37.397.910.222</b>

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

## 23. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương <sup>(1)</sup>	44.003.583.710	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 theo hợp đồng hợp tác kinh doanh <sup>(2)</sup>	116.042.770.800	116.042.770.800
- Cổ tức phải trả	4.232.450	596.029.250
- Công ty TNHH VNT <sup>(3)</sup>	72.000.000.000	72.000.000.000
- Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực <sup>(4)</sup>	69.936.515.970	69.936.515.970
- Công ty Cổ phần BSC Việt Nam <sup>(5)</sup>	6.131.655.786	6.131.655.786
- Phải trả phạt do quá hạn hợp đồng <sup>(6)</sup>	140.262.867.873	140.262.867.873
- Trung tâm Phát triển Quỹ đất TP. Hạ Long <sup>(7)</sup>	25.472.282.000	25.472.282.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng <sup>(8)</sup>	18.788.834.489	18.788.834.489
- Phải trả Ngân hàng TMCP Hàng Hải - Tiền lãi vay	337.885.000.000	292.885.000.000
- Phải trả ngắn hạn khác	64.064.309.147	69.618.355.483
	<b>894.592.052.225</b>	<b>874.428.249.124</b>

**b) Dài hạn**

- Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội <sup>(9)</sup>	220.500.000.000	220.500.000.000
- Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng <sup>(10)</sup>	200.000.000.000	200.000.000.000
- Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà <sup>(11)</sup>	23.373.788.160	67.773.788.160
- Công ty TNHH MTV Gió Hát <sup>(12)</sup>	70.067.483.056	70.067.483.056
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hoàng Thành	-	-
- Ngân hàng TNHH MTV Đại Dương - Tiền lãi vay <sup>(1)</sup>	211.083.180.790	188.744.099.432
- Kinh phí bảo trì Dự án Starcity Lê Văn Lương	-	13.582.256.200
- Phải trả dài hạn khác	5.394.437.405	4.042.353.074
	<b>730.418.889.411</b>	<b>764.709.979.922</b>
	<b>72.000.000.000</b>	<b>72.000.000.000</b>

**d) Phải trả khác là các bên liên quan**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 46)

<sup>(1)</sup> Công ty 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 44.003.583.710 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.
- Theo Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 10 - 0047/2011/PLHĐTĐ1-OCEANBANK01 ngày 31 tháng 08 năm 2016 về việc cơ cấu lại khoản vay của Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang. Cụ thể: kỳ hạn trả nợ đầu tiên ngày 31/08/2016 và kỳ hạn trả nợ cuối cùng ngày 31/05/2032, theo đó Lãi vay dài hạn phải trả của Công ty TNHH Sao Hôm Nha Trang là 176.585.767.532 đồng, phần còn lại là Lãi vay dài hạn phải trả của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư (IOC), số tiền 34.497.413.258 đồng.

<sup>(2)</sup> Công ty phản ánh khoản phải trả Công ty TNHH Pegasus Thăng Long về giá trị phần vốn góp liên quan đến Dự án SaiGon Airport Plaza. Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương ("OCH") (Công ty con của Công ty) và Công ty TNHH Pegasus Thăng Long ("Pegasus Thăng Long") có thỏa thuận hợp tác kinh doanh để cùng nhau đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khách sạn nằm trong Dự án Sài Gòn Airport Plaza, tại số 01, đường Bạch Đằng, Phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên theo Nghị quyết HĐQT số 06/2019/TLNQ-HĐQT của HĐQT Công ty OCH về việc thoái 100% vốn của OCH tại dự án Starcity Airport 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). Chi tiết tại Thuyết minh số 11.

<sup>(3)</sup> Công ty 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.

<sup>(4)</sup> Công ty 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.

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

<sup>(6)</sup> Công ty phản ánh khoản tiền phạt do thanh lý hợp đồng trước hạn mà Công ty còn phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Giáo dục và Quốc tế Thần Đồng, Công ty TNHH MTV Gió Hát, Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà, Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội và Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà.

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, nay 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.

<sup>(7)</sup> 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.

<sup>(8)</sup> Công ty phản ánh khoản tiền nhận ứng trước của Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng về việc chuyển nhượng quyền tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Phú để triển khai dự án “Khu dân cư Hưng Phú”, số tiền: 18.788.834.489 đồng.

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

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

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

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

#### 24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước cho thuê tài sản	10.975.581.330	11.440.711.926
	<b>10.975.581.330</b>	<b>11.440.711.926</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce <sup>(1)</sup>	216.048.812.767	221.572.727.827
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Nguyên <sup>(2)</sup>	74.540.454.612	76.782.272.784
- Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh <sup>(3)</sup>	4.830.827.071	4.943.609.023
- Các khoản doanh thu cho thuê mặt bằng chưa thực hiện khác	659.739.564	-
	<b>296.079.834.014</b>	<b>303.298.609.634</b>



(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 31/12/2019, thời hạn thuê còn lại là 39,5 năm.

(2) Khoản tiền nhận được từ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phú Nguyên còn được phản ánh vào doanh thu các năm tới theo Hợp đồng cho thuê dài hạn 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 thuê kéo dài đến ngày 07/04/2054.

(3) Phản ánh khoản tiền nhận được từ Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh được phản ánh vào doanh thu các năm tới theo hợp đồng hợp tác đầu tư, quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Nhật Tân. Số tiền đã nhận trước về hợp tác kinh doanh 5.000.000.000 đồng theo thời gian trên Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh (chi tiết tại thuyết minh số 16<sup>(5)</sup> của Báo cáo tài chính hợp nhất).

25 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	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	(2.890.972.359.003)	601.036.203.159	835.821.696.207
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	24.676.908.332	21.595.943.000	46.272.851.332
- Chia cổ tức tại Công ty con	-	-	-	-	-	-	(12.900.580.874)	(12.900.580.874)
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	360.420.238	(2.430.862.993)	(2.561.747.777)	(4.632.190.532)
- Điều chỉnh do ảnh hưởng của thanh tra, quyết toán thuế và các nội dung khác tại các Công ty con	-	-	-	-	-	(456.303.543)	273.954.223	(182.349.320)
<b>Số dư cuối năm trước Đã điều chỉnh</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>1.286.825.482</b>	<b>(10.000)</b>	<b>14.345.072.839</b>	<b>110.486.383.968</b>	<b>(2.869.182.617.207)</b>	<b>607.443.771.731</b>	<b>864.379.426.813</b>
<b>Số dư đầu năm nay Đã điều chỉnh</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>1.286.825.482</b>	<b>(10.000)</b>	<b>14.345.072.839</b>	<b>110.486.383.968</b>	<b>(2.869.182.617.207)</b>	<b>607.443.771.731</b>	<b>864.379.426.813</b>
- Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-	17.800.000	17.800.000
- Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	74.624.965.938	8.046.560.159	82.671.526.097
- Chia cổ tức tại công ty con	-	-	-	-	-	-	(22.458.468.874)	(22.458.468.874)
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	387.338.061	(2.975.057.129)	(2.741.250.157)	(5.328.969.225)
- Chênh lệch giá mua và giá trị thuần khi đầu tư thêm vào Công ty	-	-	-	-	-	(45.507.160.487)	(14.727.038.378)	(60.234.198.865)
- Điều chỉnh do thoái vốn tại Công ty con trong năm	-	-	-	-	(43.317.749)	-	(40.074.593.904)	(40.117.911.653)
- Điều chỉnh lợi ích do đầu tư thêm cổ phần tại Công ty con	-	-	-	-	-	-	(58.099.712.735)	(58.099.712.735)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	(14.941.767)	(19.508.234)	(34.450.001)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>1.286.825.482</b>	<b>(10.000)</b>	<b>14.345.072.839</b>	<b>110.830.404.280</b>	<b>(2.843.054.810.652)</b>	<b>477.387.559.608</b>	<b>760.795.041.557</b>

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm VND	Tỷ lệ %	Đầu năm VND	Tỷ lệ %
Doanh Nghiệp Tư nhân Hà Bảo (*)	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%
	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>100%</b>

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

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

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

d) Cổ phiếu

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

e) Các quỹ của Công ty

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
- Quỹ đầu tư phát triển	110.830.404.280	110.486.383.968
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	14.345.072.839	14.345.072.839
	<b>125.175.477.119</b>	<b>124.831.456.807</b>

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

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

#### Tại Công ty mẹ

Công ty có hợp đồng thuê mặt bằng với Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội toàn bộ 02 khu thương mại có diện tích lần lượt là 8.124,08 m<sup>2</sup> và 211,4 m<sup>2</sup> tại phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Đến thời điểm 31/12/2019, thời hạn thuê còn lại lần lượt đối với 02 khu trung tâm thương mại trên là 40,5 năm và 40 năm.

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

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

##### + Văn phòng

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 250m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> trả tiền một lần tại Lô đất 54-1, KCN Quang Minh, Mê Linh, Hà Nội đến ngày 28/09/2053, giá trị đã trả một lần cho toàn bộ thời gian thuê là 50.871.788.128 đồng.

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

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

##### + Công ty TNHH MTV Sao Hóm 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 là 2.453,4 m<sup>2</sup>. Theo Hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

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

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

Công ty ký Hợp đồng thuê đất Số 75/2004/HĐTĐ với Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Khánh Hòa ngày 23/12/2004 để thuê lô đất tại Số 14 Đường Trần Phú, Phường Hương Xuân, Thành Phố Nha Trang để sử dụng vào mục đích xây dựng Khách sạn, Nhà hàng và các Dịch vụ Du lịch theo phương án phối hợp khối hai Khách sạn 12 và 14 Trần Phú từ năm 2004 đến năm 2050. Diện tích khu đất thuê là 1.773,5 m<sup>2</sup>. 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 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. 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. 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 2.176,9m<sup>2</sup>, thời gian thuê 50 năm kể từ ngày 26/03/2009. Hình thức thuê đất trả tiền một lần cho toàn bộ thời gian thuê. Tuy nhiên, đến thời điểm 31/12/2019, Công ty vẫn chưa thực hiện thanh toán tiền thuê đất cho cơ quan Nhà nước.

**b) Tài sản cho thuê**

**Tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương**

Công ty có các hợp đồng cho thuê với các đối tác tại Tòa nhà 25 Tân Mai, Quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội. Diện tích cho thuê là 419,8 m<sup>2</sup>. Thời gian thuê từ 01/08/2017 đến 31/07/2023, tổng số tiền cho thuê 1 tháng là 35.000.000 đồng/tháng (đã bao gồm thuế GTGT);

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. Thời gian thuê đến 31/07/2023, số tiền cho thuê 1 tháng là 179.892.810 đồng/tháng (đã bao gồm thuế GTGT);

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

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động trả tiền hàng năm tại KCN Quang Minh, Thị trấn Quang Minh, Huyện Mê Linh Thành phố Hà Nội.

Các hợp đồng cho thuê khác: xem chi tiết tại thuyết minh số 24<sup>(1)</sup> và 24<sup>(2)</sup>.

**c) Ngoại tệ các loại**

	Đơn vị tính	31/12/2019	01/01/2019
Đô la Mỹ	USD	2.005.690,77	343.357,68
Euro	JPY	10.000,00	220,00
Yên Nhật	AUD	800,00	10.000,00
Đô la Úc	EUR	220,00	800,00

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

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	749.940.284.778	633.757.650.055
Doanh thu cung cấp dịch vụ	452.691.658.593	512.106.028.570
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản, quyền kinh doanh bất động sản	7.110.338.325	98.041.567.853
Doanh thu khác	-	104.700.515
	<b>1.209.742.281.696</b>	<b>1.244.009.946.993</b>



**28. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
- Chiết khấu thương mại	752.790.141	1.205.103.596
- Giảm giá hàng bán	63.914.660	73.710.182
- Hàng bán bị trả lại	-	925.455
	<b>816.704.801</b>	<b>1.279.739.233</b>

**29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa, thành phẩm đã bán	392.918.126.407	336.386.902.240
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	293.793.396.322	297.478.457.734
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản, quyền kinh doanh bất động sản	4.665.708.523	88.079.645.603
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	32.139.900
Giá vốn hợp đồng xây lắp	-	-
	<b>691.377.231.252</b>	<b>721.977.145.477</b>

**30. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	25.667.229.196	22.707.153.055
Lãi bán các khoản đầu tư	31.655.661.826	40.412.998.056
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.287.000.000	98.410.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	325.410.722	2.019.574.776
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	17.626.327	72.487.397
Ghi nhận lợi ích từ việc chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Trung tâm Văn hóa Thể thao Giải trí Hà Nội	-	38.938.368.643
Doanh thu hoạt động tài chính khác	2.476.650.411	-
	<b>61.429.578.482</b>	<b>104.248.991.927</b>

**31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Lãi tiền vay	77.594.719.707	86.529.489.951
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	1.310.755.107	150.735.245
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	39.928.039	2.190.110
Dự phòng/Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(1.019.420.136)	4.256.714.630
Chi phí tài chính khác	18.931.376	1.924.992.512
	<b>77.944.914.093</b>	<b>92.864.122.448</b>

**33. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	83.904.724.371	67.196.930.101
Chi phí nhân công	39.854.287.480	34.406.890.797
Chi phí khấu hao tài sản cố định	537.873.866	2.195.075.159
Chi phí dịch vụ mua ngoài	39.983.698.840	29.073.643.880
Chi phí khác bằng tiền	12.546.667.994	15.738.915.340
	<b>176.827.252.551</b>	<b>148.611.455.277</b>

**34. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 Đã điều chỉnh VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.768.413.570	5.845.844.516
Chi phí nhân công	82.874.476.338	85.089.635.886
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.247.622.424	4.902.007.349
Chi phí/ (Hoàn nhập) dự phòng	2.526.089.576	105.631.443.973
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.409.924.811	27.410.910.341
Chi phí khác bằng tiền	64.475.892.102	60.464.977.550
	<b>194.302.418.821</b>	<b>289.344.819.615</b>

**35. THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	323.652.086	800.445.251
Tiền phạt thu được	-	1.964.977.606
Xử lý các khoản công nợ phải trả	-	580.526.474
Thu nhập khác	940.739.268	826.880.064
	<b>1.264.391.354</b>	<b>4.172.829.395</b>

**36. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	1.157.997.854	702.615.704
Các khoản bị phạt	13.556.759.921	15.000.614.367
Chi phí khác	1.030.340.900	1.507.917.533
	<b>15.745.098.675</b>	<b>17.211.147.604</b>

**37. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con	42.679.265.879	40.505.647.573
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>42.679.265.879</b>	<b>40.505.647.573</b>

**38. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI**

**a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	215.792.339	86.595.982
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>215.792.339</b>	<b>86.595.982</b>

**b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
- 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
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>87.182.791.736</b>	<b>87.207.042.115</b>

**c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại**

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	141.536.135
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(24.250.379)	-
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(129.196.357)	-
	<b>(153.446.736)</b>	<b>141.536.135</b>



### 39. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	74.624.965.938	24.676.908.332
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	74.624.965.938	24.676.908.332
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	299.999.999	299.999.999
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>249</b>	<b>82</b>

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

### 40. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	385.808.356.540	249.030.184.222
Chi phí nhân công	314.060.717.471	287.946.510.328
Chi phí khấu hao tài sản cố định	79.762.468.925	76.247.735.465
Chi phí dịch vụ mua ngoài	153.729.183.035	228.050.821.026
Lợi thế thương mại	33.520.215.188	33.520.215.188
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	2.526.089.576	104.380.218.389
Chi phí khác bằng tiền	84.033.945.860	86.891.526.843
	<b>1.053.440.976.596</b>	<b>1.066.067.211.461</b>

### 41. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	223.627.139.409	-	365.783.831.175	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.134.308.438.943	(2.739.411.995.419)	3.270.022.107.776	(2.707.355.683.310)
Các khoản cho vay	1.646.928.169.169	(1.140.146.454.207)	1.677.961.959.648	(1.163.134.759.182)
Đầu tư ngắn hạn	53.998.597.559	(43.367.299.359)	53.998.597.559	(44.880.109.359)
	<b>5.179.909.245.080</b>	<b>(3.922.925.748.985)</b>	<b>5.520.304.596.158</b>	<b>(3.915.370.551.851)</b>

	31/12/2019		01/01/2019	
	VND		VND	
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Vay và nợ	703.751.102.306	923.453.295.695	1.687.456.661.027	1.697.830.690.593
Phải trả người bán, phải trả khác	227.453.104.951	232.951.632.710	227.453.104.951	232.951.632.710
Chi phí phải trả	2.618.660.868.284	2.854.235.618.998	2.618.660.868.284	2.854.235.618.998

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính 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
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>				
Đầu tư ngắn hạn	10.631.298.200	-	-	10.631.298.200
	<b>10.631.298.200</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.631.298.200</b>
<b>Tại ngày 01/01/2019</b>				
Đầu tư ngắn hạn	9.118.488.200	-	-	9.118.488.200
	<b>9.118.488.200</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.118.488.200</b>

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

Rủi ro về lãi suất:

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

### Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng và 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
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	223.627.139.409	-	-	223.627.139.409
Phải thu khách hàng, phải thu khác	386.630.216.037	8.266.227.487	-	394.896.443.524
Các khoản cho vay	506.781.714.962	-	-	506.781.714.962
	<b>1.117.039.070.408</b>	<b>8.266.227.487</b>	<b>-</b>	<b>1.125.305.297.895</b>
<b>Tại ngày 01/01/2019</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	365.783.831.175	-	-	365.783.831.175
Phải thu khách hàng, phải thu khác	554.858.761.779	7.807.662.687	-	562.666.424.466
Các khoản cho vay	514.827.200.466	-	-	514.827.200.466
	<b>1.435.469.793.420</b>	<b>7.807.662.687</b>	<b>-</b>	<b>1.443.277.456.107</b>

#### Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>				
Vay và nợ	543.719.935.395	160.031.166.911	-	703.751.102.306
Phải trả người bán, phải trả khác	953.114.842.662	734.341.818.365	-	1.687.456.661.027
Chi phí phải trả	190.055.194.729	-	37.397.910.222	227.453.104.951
	<b>1.686.889.972.786</b>	<b>894.372.985.276</b>	<b>37.397.910.222</b>	<b>2.618.660.868.284</b>
<b>Tại ngày 01/01/2019</b>				
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	195.553.722.488	-	37.397.910.222	232.951.632.710
	<b>1.835.788.131.635</b>	<b>981.049.577.141</b>	<b>37.397.910.222</b>	<b>2.854.235.618.998</b>

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.

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

##### a, Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
	219.702.193.389	390.305.909.050

### 43. 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 ứng với số tiền 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 việc cưỡng 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 bao gồm: Toàn bộ khu du lịch Sunrise Hội An Beach Resort cùng máy móc và trang thiết bị kèm theo, tọa lạc trên diện tích 38.775 m<sup>2</sup> đất thương mại dịch vụ, thửa đất số XD.313, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất: Phường Cửa Đại, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam.

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

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 hành án Dân sự Thành phố Hội An đối với Quyết định số 04/QĐ-CCTHADS của Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hội An về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư. Ngày 12/02/2018, Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hội An có Thông báo số 33/CCTHADS về việc không thụ lý đơn 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 Nhân dân Cấp cao tại Đà Nẵng đối với Thông báo số 09/QB-VKS-KDTM ngày 06/02/2018. Ngày 14/03/2018, Viện kiểm sát Nhân dân Cấp cao tại Đà Nẵng có Thông báo số 16/TB-VKS về việc đã chuyển đơn khiếu nại của Công ty Cổ phần 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 chính, vụ việc kinh doanh thương mại, lao động và những việc khác theo quy định của pháp luật (Vụ 10) Viện kiểm sát Nhân dân 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 đề nghị 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 nhập, điều kiện ngày 23/04/2018, Cục Thi hành án Dân sự Tỉnh Quảng Nam có Thông báo số 392/TB-THADS về việc thụ lý đơn khiếu nại ngày 05/02/2018 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư đối với Quyết định số 04/QĐ-CCTHADS ngày 30/01/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hội An về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài 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/CTHADS-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 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;
- Hoãn 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.

Ngày 07/05/2019, Tòa án Nhân dân tối cao ra Thông báo số 749/TB-TA 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.

Ngày 27/09/2019, Cục Thi hành án Dân sự Tỉnh Quảng Nam ra Thông báo số 793/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 872.063.811.000 đồng. Biên bản Giải quyết việc thi hành án giữa các bên ngày 14/10/2019 trong đó Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam căn cứ quy định tại điều 56 Luật Đấu giá tài sản để lựa chọn tổ chức đủ điều kiện thực hiện việc bán đấu giá tài sản đã kê biên của Công ty IOC theo giá khởi điểm là kết quả thẩm định giá lại theo Chứng thư thẩm định giá số 5190236/CT-BTCVALUEĐN ngày 27/09/2019 của Công ty CP Thẩm định giá BTCValue-Chi nhánh Đà Nẵng (tổng giá trị: 872.063.811.000 đồng) theo quy định tại khoản 3 điều 99 Luật Thi hành án dân sự.

Ngày 14/10/2019, Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam ban hành Thông báo số 871/TB-THADS về việc lựa chọn tổ chức bán đấu giá toàn bộ tài sản bao gồm: Công trình và vật kiến trúc gắn liền trên đất, các loại máy móc, thiết bị, cây xanh, cây cảnh, chậu cây, công cụ, dụng cụ, vật dụng đã qua sử dụng của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư (IOC). Giá khởi điểm của tài sản đấu giá là 872.063.811.000 đồng.

Ngày 31/10/2019, Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư gửi Công văn số 52/2019/CV-IOC về việc đề nghị Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam trả lời bằng văn bản về Phương án, kế hoạch thi hành án với Khu Du lịch Sunrise Hội An.

Ngày 04/11/2019, Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam gửi Công văn số 945/CTHADS-NV trả lời Công văn số 52/2019/CV-IOC ngày 31/10/2019. Theo đó, Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam kết luận chờ văn bản hướng dẫn cụ thể của Tổng cục Thi hành án dân sự. Như vậy, việc bán đấu giá tài sản kê biên của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư hiện tại đang tạm dừng chờ hướng dẫn của cơ quan cấp trên.

Ngày 02/12/2019, Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư (IOC) đã có Đơn đề nghị xem xét thủ tục tái 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 gửi Chánh án Tòa án Nhân dân Tối cao và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Tối cao cùng các tài liệu, chứng cứ kèm theo Đơn đề nghị xem xét thủ tục tái thẩm nêu trên.

Đến nay, Công ty đang 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. Ban Giám đốc Công ty IOC cam kết việc tính lãi vay nêu trên là phù hợp trong điều kiện thực tế của Công ty đang làm việc với Ngân hàng. Công ty sẽ thực hiện điều chỉnh sau khi có phán quyết cuối cùng của cơ quan pháp luật.

#### **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 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. Vụ án được phân công cho Thẩm phán Huỳnh Thị Bích Hà giải quyết.

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 chuyên 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 04/10/2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hội An ra Quyết định số 02/2019/QĐST-KDTM về việc Hoãn phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 01/2018/TLST-KDTM ngày 16/03/2018.

Ngày 14/09/2018, Tòa án nhân dân Thành phố Hội An 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.

Ngày 02/07/2019, Tòa án Nhân dân Thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam đã ban hành Quyết định số 01/2019/QĐ.ST-KDTM về việc nhập vụ án dân sự thụ lý số 03/2019/TLST-KDTM ngày 03/04/2019 về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền kinh doanh thương mại" và vụ án dân sự thụ lý số 01/2018/TLST-KDTM ngày 16/03/2018 về việc "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng" thành một vụ án thụ lý số 01/2018/TLST-KDTM ngày 16/03/2018 về việc "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng".

Ngày 14/08/2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hội An ra Quyết định số 01/2019/QĐXXST-KDTM về việc đưa ra xét xử sơ thẩm vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 01/2018/TLST-KDTM ngày 16/03/2018 về việc "Tranh chấp hợp

Ngày 06/09/2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hội An ra Quyết định số 01/2019/QĐST-KDTM về việc Hoãn phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 01/2018/TLST-KDTM ngày 16/03/2018.

Ngày 28/10/2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam ra Bản án số 07/2019/KDTM-ST 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 với các nội dung sau:

- Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương về việc Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư phải thanh toán cho OceanBank đến ngày 21/10/2019 tổng số tiền 85.114.518.437 đồng trong đó, nợ gốc là 52.761.067.039 đồng, nợ lãi trong hạn là 8.499.656.877 đồng và nợ lãi quá hạn là 23.853.794.521 đồng.

- Bác bỏ yêu cầu của Ngân hàng Thương mại TNHH Đại Dương về việc Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại TNHH Đại Dương khoản lãi phạt chậm trả số tiền 2.719.683.537

- Bác bỏ yêu cầu của Ngân hàng Thương mại TNHH Đại Dương về việc trong trường hợp Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư không trả được nợ sẽ xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

- Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư phải nộp 196.114.518 đồng khoản tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực, các đương sự thực hiện kháng cáo. Tòa án Nhân dân tỉnh Quảng Nam đã thụ lý giải quyết theo trình tự Phúc thẩm (Thông báo thụ lý số 01/TBTL-TA ngày 13/01/2020).

**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.

Ngày 28/10/2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam ra Bản án số 07/2019/KDTM-ST 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 với các nội dung sau:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang đối với Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển đầu tư. Công nhận quyền kinh doanh khai thác 12 căn biệt thự của Công ty Sao Hôm Nha Trang cho đến hết thời hạn của dự án.

- Bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực, các đương sự thực hiện kháng cáo. Tòa án Nhân dân tỉnh Quảng Nam đã thụ lý giải quyết theo trình tự Phúc thẩm (Thông báo thụ lý số 01/TBTL-TA ngày 13/01/2020).

**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.

Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư đang thực hiện nộp hồ sơ yêu cầu Kháng nghị Giám đốc thẩm do việc thỏa thuận Bồi thường theo Bản án nêu trên không phù hợp với quy định của pháp luật về Bồi thường thiệt hại. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao đang xem xét đối với hồ sơ này.

Đến ngày 31/12/2019, Công ty vẫn chưa ghi nhận chi phí khác đối với trách nhiệm bồi thường cho Bà Lê Thị Thu Hằng số tiền là 8.721.000.000 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 phương án thay đổi thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát + Miễn nhiệm tư cách Thành viên Hội đồng Quản trị đối với Ông Hà Trọng Nam;
- + Tờ trình v.v xin ý kiến cổ động về việc tăng số lượng thành viên độc lập HĐQT nhiệm kỳ 2014-2019;
- + Tờ trình v.v bầu thêm 01 (một) thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2014-2019;
- + Thông qua danh sách trúng cử thành viên độc lập Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2014-2019: Ông Nguyễn Giang Nam;
- + Thông qua danh sách trúng cử thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2014-2019: Ông Nguyễn Thành Trung;
- + Thông qua danh sách trúng cử Kiểm soát viên nhiệm kỳ 2014-2019: Ông Nguyễn Thanh Tùng.
- Tuy nhiên, Doanh nghiệp Tư nhân Hà Bảo (Cổ đông của Công ty) đã có đơn khởi kiện và yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời buộc Công ty tạm dừng thực hiện Nghị quyết trên gửi tới Tòa án Nhân dân Quận Ba Đình. Theo đó, Tòa án Nhân dân Quận Ba Đình đã ra quyết định số 146/2018/QĐ-BPKCTT ngày 18/10/2018 về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời buộc dừng thực hiện các điều trên của Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2018.
- Ngày 03/04/2019, Tòa án Nhân dân Quận Ba Đình đã ra quyết định số 01/2019/QĐST-KĐTM hủy Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 002/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/08/2018 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương và tiếp tục duy trì Quyết định các biện pháp khẩn cấp tạm thời số 146/2018/QĐ-BPKCTT ngày 18/10/2018.
- Ngày 10/05/2019, Tòa án Nhân dân Thành phố Hà Nội đã ra Quyết định số 138/2019/QĐ-BPKCTT hủy bỏ các biện pháp khẩn cấp tạm thời trong Quyết định số 146/2018/QĐ-BPKCTT ngày 18/10/2018 của Tòa án Nhân dân Quận Ba Đình.
- Ngày 14/06/2019, Tòa án Nhân dân Thành phố Hà Nội đã ra Quyết định số 61/2019/QĐ-KDTM hủy bỏ Quyết định số 01/2019/QĐST-KĐTM 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. Phía nguyên đơn là Doanh nghiệp Tư nhân Hà Bảo không thực hiện kháng cáo. Quyết định trên chính thức có hiệu lực kể từ thời điểm ban hành.

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

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

+ Số lượng cổ phiếu OCH được chuyển nhượng là 20.000.000 cổ phiếu, giá trị chuyển nhượng là 300 tỷ đồng. Thời hạn chuyển nhượng chậm nhất là ngày 15/12/2014. Trong thời gian chờ chuyển nhượng, hai bên sẽ phong tỏa số cổ phiếu

+ Để đảm bảo việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng, EVNFC đồng ý đặt cọc cho Công ty số tiền 240 tỷ đồng, tương đương 80% giá trị chuyển nhượng. Thời hạn đặt cọc là 06 tháng từ ngày ký hợp đồng.

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

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

+ Thanh toán khoản tiền phạt 9,8 tỷ đồng theo điểm a khoản 2 Điều 5 Hợp đồng đặt cọc số 01/2014/HĐĐC/OGC-  
+ Hoàn trả khoản tiền cọc còn thiếu sau khi đã xử lý tài sản cầm cố là 60.136.548.970 đồng.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

+ Hợp đồng số 1301/HĐT-SCLVL/OGC-OJB theo đó OGC cho Oceanbank thuê mặt bằng với diện tích 419 m<sup>2</sup> tại tòa nhà Starcity Lê Văn Lương với thời hạn thuê từ 14/01/2014 đến hết ngày 14/07/2060 với tổng giá trị hợp đồng là 50.280.055.308 đồng. Tiền thuê được trả một lần cho toàn bộ thời gian thuê ngay sau khi hai bên ký hợp đồng thuê.

+ Hợp đồng số 2701/HĐT-VNT.NT/OGC-OJB theo đó OGC cho Oceanbank thuê mặt bằng với diện tích 816 m<sup>2</sup> tại tòa nhà VNT Tower với thời hạn thuê từ 07/02/2014 đến hết ngày 06/07/2050 với tổng giá trị hợp đồng là 57.119.836.800 đồng. Tiền thuê được trả một lần cho toàn bộ thời gian thuê ngay sau khi hai bên ký hợp đồng thuê.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Công ty đã ghi nhận khoản phải trả khác 44.003.583.710 đồng với Oceanbank. Tuy nhiên Oceanbank đang tiếp tục nộp đơn phúc thẩm lên tòa án cấp cao hơn để kháng cáo bản án sơ thẩm số 31/2019/KDTM-ST.

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

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

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

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

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

**g. Các cam kết đầu tư**

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

**h. Các khoản tài sản và nợ tiềm tàng**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương có các khoản tài sản và nợ tiềm tàng:

- Theo biên bản làm việc giữa Công ty và Công ty TNHH MTV Gió Hát về việc thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư số
- 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 23<sup>(4)</sup>.

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

Theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2020/HĐCN/SM ngày 08/01/2020, Công ty OCH (công ty con của Công ty) đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ 2.490.000 cổ phần (83% Vốn điều lệ) của Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ - Công ty con của OCH cho đối tác. Kèm theo đó là theo thỏa thuận ba bên số 02/2020/TT/MBN ngày 08/01/2020, Công ty OCH (công ty con của Công ty) đã chuyển nhượng toàn bộ khoản nợ của Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ tại Công ty cho đối tác nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ.

Theo Nghị quyết số 004/2020/NK19-24/NQ-HĐQT-OCH ngày 17/03/2020, Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương ("OCH") đã thông qua Phương án tăng vốn điều lệ tại Công ty TNHH MTV Sao hôm Nha Trang và thoái vốn đầu tư tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư ("IOC"). Cụ thể:

- Khoản nợ phải thu Công ty TNHH MTV Sao hôm Nha Trang 294.742.352.614 đồng sẽ được chuyển đổi thành vốn góp của OCH tại đơn vị này.
- OCH dự kiến sẽ tìm kiếm, lựa chọn đối tác để chuyển nhượng 3,6 triệu cổ phần trong số 7,4 triệu cổ đang nắm giữ tại

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

**45. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Hoạt động dịch vụ VND	Hoạt động sản xuất và thương mại VND	Hoạt động xây lắp VND	Hoạt động kinh doanh bất động sản VND	Tổng cộng toàn doanh nghiệp VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	452.691.658.593	749.123.579.977	-	7.110.338.325	1.208.925.576.895
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>158.898.262.271</b>	<b>356.205.453.570</b>	<b>-</b>	<b>2.444.629.802</b>	<b>517.548.345.643</b>

Tổng chi phí mua Tài sản cố định	6.103.664.951	20.152.211.516		3.147.874.308	29.403.750.775
Tài sản bộ phận	3.975.909.978.001	530.016.368.627	1.485.804.915	2.181.081.074.662	3.916.906.184.725
Tài sản không phân bổ					346.957.552.865
<b>Tổng Tài sản</b>	<b>3.982.013.642.952</b>	<b>550.168.580.143</b>	<b>1.485.804.915</b>	<b>2.184.228.948.970</b>	<b>4.263.863.737.590</b>
Nợ phải trả của các bộ phận	2.321.570.902.299	80.272.729.648	4.645.011.027	1.186.222.708.706	2.948.897.579.236
Nợ phải trả không phân bổ					554.171.116.797
<b>Tổng Nợ phải trả</b>	<b>2.321.570.902.299</b>	<b>80.272.729.648</b>	<b>4.645.011.027</b>	<b>1.186.222.708.706</b>	<b>3.503.068.696.033</b>

**Theo khu vực địa lý:**

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

**46. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

Số dư tại ngày kết thúc năm:

	Mối quan hệ	31/12/2019	01/01/2019
		VND	VND
<b>Phải thu về cho vay</b>		<b>28.600.000.000</b>	<b>28.600.000.000</b>
Công ty TNHH VNT	Bên liên quan khác	28.600.000.000	28.600.000.000
<b>Phải thu khác ngắn hạn</b>		<b>1.166.448.436.663</b>	<b>1.207.753.396.461</b>
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	578.716.659.247	579.729.119.045
Hà Trọng Nam	Nguyên Chủ tịch HĐQT OCH	586.131.347.928	626.423.847.928
<b>Trả trước cho người bán dài hạn</b>		<b>528.016.082.500</b>	<b>528.016.082.500</b>
Công ty TNHH VNT	Bên liên quan khác	528.016.082.500	528.016.082.500
<b>Phải trả cho người bán</b>		<b>1.278.702.061</b>	<b>1.278.702.061</b>
Công ty TNHH VNT	Bên liên quan khác	1.278.702.061	1.278.702.061
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		<b>220.000.000.000</b>	<b>220.000.000.000</b>
Công ty TNHH VNT	Bên liên quan khác	220.000.000.000	220.000.000.000
<b>Phải trả khác ngắn hạn</b>		<b>72.000.000.000</b>	<b>72.000.000.000</b>
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:

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Thu nhập của Tổng Giám đốc	630.000.000	216.184.500
Thu nhập của các thành viên khác trong Ban Giám đốc và Hội đồng Quản trị	3.479.666.700	3.858.864.000

#### 47. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

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

	Mã số	Điều chỉnh lại	Đã trình bày trên báo cáo năm trước
		VND	VND
<b>a/ Bảng cân đối kế toán hợp nhất</b>			
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(4.038.910.994.080)	(4.035.760.421.101)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	180.952.990.096	178.475.633.004
Chi phí phải trả	315	195.553.722.488	190.796.456.151
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	(2.869.182.617.207)	(2.860.994.436.935)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	607.443.771.731	609.640.787.867
<b>b/ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b>			
Chi phí bán hàng	25	148.611.455.277	148.470.881.999
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	289.344.819.615	288.093.594.031
Chi phí khác	36	17.211.147.604	16.551.087.274
Lợi nhuận kế toán trước thuế	50	86.920.035.040	88.971.894.232
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	46.272.851.332	48.324.710.524
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61	24.676.908.332	26.013.560.548
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	21.595.943.000	22.311.149.976
<b>c/ Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất</b>			
Lợi nhuận trước thuế	01	86.920.035.040	88.971.894.232
Các khoản dự phòng	03	138.592.520.726	137.341.295.141
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay)	11	(333.938.049.000)	(334.738.682.607)
Phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)			

Lý do điều chỉnh:

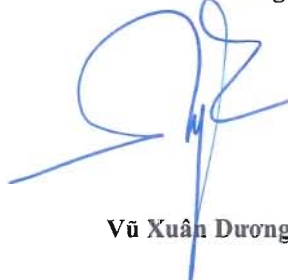
- (i) Điều chỉnh các khoản Thuế phải nộp bổ sung theo các Biên bản kiểm tra thuế; và
- (ii) Điều chỉnh trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi theo tuổi nợ quy định tại Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài Chính tại các Công ty con của Công ty.

Người lập biểu



**Phạm Tiến Thành**

Kế toán trưởng



**Vũ Xuân Dương**



**Lò Hồng Hiệp**