

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 10 năm 2020
đến ngày 31 tháng 12 năm 2020**



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
Bảng cân đối kế toán riêng	2 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	5 - 6
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	7 - 22

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

MẪU SỐ B01a-DN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		211.676.699.517	335.988.777.539
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	12.225.089.255	21.783.603.778
	1. Tiền	111		12.225.089.255	11.783.603.778
	2. Các khoản tương đương tiền	112		-	10.000.000.000
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	11.135.475.000	10.631.205.000
	1. Chứng khoán kinh doanh	121		53.998.425.000	53.998.425.000
	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(42.862.950.000)	(43.367.220.000)
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		158.319.689.044	269.251.972.141
	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	102.041.699.761	104.887.005.664
	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	193.742.361.183	208.837.547.814
	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	1.244.284.169.169	1.244.284.169.169
	4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	840.104.405.226	865.718.543.682
	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(2.225.361.194.548)	(2.157.984.842.441)
	6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		3.508.248.253	3.509.548.253
IV.	Hàng tồn kho	140		28.797.963.871	33.157.648.871
	1. Hàng tồn kho	141	11	33.652.331.433	38.012.016.433
	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(4.854.367.562)	(4.854.367.562)
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		1.198.482.347	1.164.347.749
	1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		112.263.764	78.129.166
	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1.086.218.583	1.086.218.583
B.	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.880.521.460.498	1.610.102.314.967
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		380.651.026.673	380.651.026.673
	1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	8	906.052.163.234	906.052.163.234
	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(525.401.136.561)	(525.401.136.561)
II.	Tài sản cố định	220		255.739.991	323.561.230
	1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	183.828.927	323.561.230
	- Nguyên giá	222		1.379.211.818	1.340.931.818
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.195.382.891)	(1.017.370.588)
	2. Tài sản cố định vô hình	227		71.911.064	-
	- Nguyên giá	228		313.750.000	216.000.000
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(241.838.936)	(216.000.000)
III.	Tài sản dở dang dài hạn	240		33.475.345.387	33.324.881.475
	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	33.475.345.387	33.324.881.475
IV.	Đầu tư tài chính dài hạn	250		1.133.061.648.837	869.164.800.598
	1. Đầu tư vào công ty con	251	6, 14	1.679.801.953.500	1.679.801.953.500
	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	6, 15	104.228.000.000	104.228.000.000
	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	6	(650.968.304.663)	(914.865.152.902)
V.	Tài sản dài hạn khác	260		333.077.699.610	326.638.044.991
	1. Chi phí trả trước dài hạn	261	16	333.077.699.610	326.638.044.991
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)		270		2.092.198.160.015	1.946.091.092.506

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
(tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

MẪU SỐ B01a-DN
Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
C.	NỢ PHẢI TRẢ	300		1.642.247.764.135	1.638.042.803.980
I.	Nợ ngắn hạn	310		746.222.401.248	789.344.351.123
	1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		11.131.174.531	15.849.074.112
	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	260.094.238.468	305.589.541.070
	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	90.828.738	187.733.524
	4. Phải trả người lao động	314		1.005.652.174	16.485.474
	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	39.491.728.297	40.163.361.471
	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	20	9.848.593.190	7.765.733.232
	7. Phải trả ngắn hạn khác	319	21	389.832.452.777	385.044.689.167
	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	34.727.733.073	34.727.733.073
II.	Nợ dài hạn	330		896.025.362.887	848.698.452.857
	1. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	37.397.910.222
	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	20	343.552.603.384	296.079.834.014
	3. Phải trả dài hạn khác	337	21	552.472.759.503	515.220.708.621
D.	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		449.950.395.880	308.048.288.526
I.	Vốn chủ sở hữu	410	23	449.950.395.880	308.048.288.526
	1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
	2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.286.825.482	1.286.825.482
	3. Cổ phiếu quỹ	415		(10.000)	(10.000)
	4. Quỹ đầu tư phát triển	418		99.871.176.744	99.871.176.744
	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		10.830.443.286	10.830.443.286
	6. Lỗ lũy kế sau thuế chưa phân phối	421		(2.662.038.039.632)	(2.803.940.146.986)
	- Lợi nhuận chưa phân phối/ Lỗ lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(2.803.940.146.986)	(2.789.993.640.995)
	- Lợi nhuận chưa phân phối/ Lỗ lũy kế kỳ này	421b		141.902.107.354	(13.946.505.991)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)		440		2.092.198.160.015	1.946.091.092.506

Người lập
Nguyễn Thị Na

Kế toán trưởng
Vũ Xuân Dương

Phó Tổng Giám Đốc
Nguyễn Thị Dung



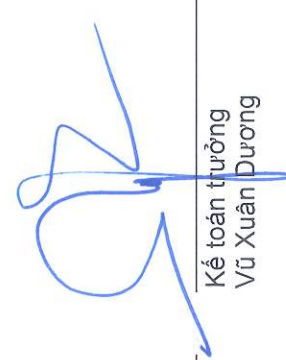
Tổng Giám Đốc
Lò Hồng Hiệp

Ngày 29 tháng 01 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

MẪU SỐ B02a-DN
Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV/2020		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
				Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	5.254.676.869	11.787.289.493	20.172.256.177	26.047.522.590
2	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		5.254.676.869	11.787.289.493	20.172.256.177	26.047.522.590
3	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	11	25	2.346.287.447	10.591.377.871	13.445.994.346	20.089.015.666
4	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		2.908.389.422	1.195.911.622	6.726.261.831	5.958.506.924
5	Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	1.042.687.424	9.380.381.862	2.648.718.992	30.038.174.911
6	Chi phí tài chính	22	27	(27.941.952.268)	31.603.405.784	(260.870.465.377)	54.474.825.802
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		887.486.512	887.486.512	3.530.652.862	3.521.006.271
7	Chi phí bán hàng	25		-	68.283.460	47.209.000	823.622.542
8	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		5.908.671.788	5.612.263.088	126.402.416.901	(1.432.012.604)
9	Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22)-(25+26))	30		25.984.357.326	(26.707.658.848)	143.795.820.299	(17.869.753.905)
10	Thu nhập khác	31		-	5.566.646	74.328.046	4.005.324.804
11	Chi phí khác	32		873.022.161	38.076.890	1.968.040.991	82.076.890
12	Lợi nhuận (Lỗ) khác (40=31-32)	40		(873.022.161)	(32.510.244)	(1.893.712.945)	3.923.247.914
13	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		25.111.335.165	(26.740.169.092)	141.902.107.354	(13.946.505.991)
14	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		25.111.335.165	(26.740.169.092)	141.902.107.354	(13.946.505.991)



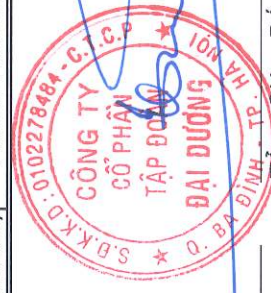
Kế toán trưởng
Vũ Xuân Dương

Người lập
Nguyễn Thị Na

Ngày 29 tháng 01 năm 2021

Phó Tổng Giám Đốc
Nguyễn Thị Dung

Tổng Giám Đốc
Lò Hồng Hiệp



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)

MẪU SỐ B03a-DN
Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
I	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1	Lợi nhuận/(Lỗ) kế toán trước thuế	01	141.902.107.354	(13.946.505.991)
2	Điều chỉnh cho các khoản:			
	Khấu hao TSCĐ	02	203.851.239	315.609.452
	Các khoản dự phòng	03	(197.024.766.132)	26.834.500.696
	(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(2.703.264.447)	(30.074.024.222)
	Chi phí lãi vay	06	3.530.652.862	3.521.006.271
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(54.091.419.124)	(13.349.413.794)
	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	43.521.796.392	11.352.123.513
	(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	4.209.221.088	3.763.318.181
	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	674.307.293	(30.573.178.401)
	(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(6.439.654.619)	8.105.786.650
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(12.125.748.970)	(20.701.363.851)
II	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(136.030.000)	(3.180.059.308)
2	Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	54.545.455	769.303.010
3	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	104.829.635.170
4	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(75.173.911.600)
5	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	91.305.505.600
6	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.648.718.992	3.443.799.511
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	2.567.234.447	121.994.272.383

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(tiếp theo)
(Theo phương pháp gián tiếp)

MẪU SỐ B03a-DN
Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
III	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1	Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	(152.488.280.000)
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	-	(152.488.280.000)
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(9.558.514.523)	(51.195.371.468)
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	21.783.603.778	72.978.975.246
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	12.225.089.255	21.783.603.778

Người lập
Nguyễn Thị Na

Kế toán trưởng
Vũ Xuân Dương

Phó Tổng Giám Đốc
Nguyễn Thị Dung

Tổng Giám Đốc
Lò Hồng Hiệp

Ngày 29 tháng 01 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**MẪU SỐ B09a-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG CHỌN LỌC****1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****Hình thức sở hữu vốn:** Công ty cổ phần

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0103017634 ngày 31 tháng 5 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 17 số 0102278484 ngày 07 tháng 06 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp với số vốn điều lệ là 3.000.000.000.000 đồng. 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.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh sản giao dịch bất động sản (trừ định giá bất động sản);
- Kinh doanh trung tâm thương mại;

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Đơn vị trực thuộc Công ty:

- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương - Chi nhánh Hà Tĩnh
- Văn phòng đại diện tại Tầng 3 Tòa nhà VNT 19 Nguyễn Trãi, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

Tại ngày 31/12/2020, Công ty có 5 công ty con, gồm:

- Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH
- Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long
- Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên thiên nhiên Đại Dương
- Công ty Cổ phần Sở giao dịch hàng hóa INFO (i)
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam (i)

Tại ngày 31/12/2020, Công ty có 1 công ty liên kết:

- Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang (ii)

(i): Ngày 16/8/2019, HĐQT OGC đã có nghị quyết thông qua chủ trương giải thể và giao cho người đại diện phần vốn tại các Công ty này thực hiện đề xuất các phương án giải thể tới các Chủ sở hữu/Cổ đông theo đúng trình tự và quy định của Pháp luật.

(ii): Ngày 16/9/2019, HĐQT OGC đã có Nghị quyết thông qua chủ trương thoái toàn bộ vốn đầu tư của OGC tại Công ty này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B09a-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

2. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG VÀ HÌNH THỨC SỔ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Kỳ kế toán: Năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng: Việt Nam đồng.

Hình thức sổ kế toán áp dụng: Kế toán bằng phần mềm trên máy vi tính.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh là chứng khoán mà Công ty xác định quyền sở hữu chỉ là tạm thời và Công ty sẽ chuyển nhượng các chứng khoán này trong tương lai gần.

Các khoản cho vay là các khoản hỗ trợ vốn ngắn hạn cho các đối tác, có chi phí sử dụng vốn từ 10%/năm đến 13%/năm, có thời hạn từ 6 tháng đến 01 năm kể từ ngày hỗ trợ vốn.

Công ty con là công ty mà Công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động nhằm thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động kinh doanh.

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty mẹ có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty mẹ. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Trong báo cáo tài chính của Công ty mẹ, khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh theo phương pháp giá gốc. Theo đó, các khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty mẹ trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ chỉ phản ánh khoản thu nhập được phân chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**MÃ SỐ B09a-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

Các khoản đầu tư dài hạn khác bao gồm các khoản đầu tư cổ phiếu, góp vốn vào các đơn vị khác với tỷ lệ nhỏ hơn 20% vốn điều lệ của công ty nhận đầu tư và đầu tư dài hạn khác. Các khoản đầu tư này được phản ánh theo giá gốc.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập trên cơ sở đánh giá của Ban Tổng Giám đốc tại từng thời điểm về khả năng thu hồi của các khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự. Các khoản phải thu đã quá hạn thanh toán nhưng Các khoản phải thu nội bộ giữa các Công ty trong cùng Tập đoàn được thanh toán theo sự điều phối của Công ty mẹ. Theo đó, Công ty không trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán đối với các khoản phải thu giữa các đơn vị trong Tập đoàn.

Số dư phải thu dài hạn của Công ty tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2020 là khoản tiền ứng trước cho nhà cung cấp để thực hiện các dự án bất động sản trong các năm tiếp theo.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh đối với hoạt động xây lắp và phương pháp bình quân gia quyền đối với hàng tồn kho khác. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ hoạt động.

Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Năm 2020
	Số năm
Dụng cụ quản lý	3
Tài sản cố định khác	3
Phương tiện vận tải	8

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị phần mềm máy tính và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Giá trị phần mềm máy tính được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 3 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**MÃU SỐ B09a-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các khoản trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm các khoản trả trước tiền thuê văn phòng, trung tâm thương mại và các khoản chi phí trả trước dài hạn khác.

Tiền thuê văn phòng, trung tâm thương mại thể hiện số tiền thuê văn phòng, trung tâm thương mại đã được trả trước. Tiền thuê văn phòng, trung tâm thương mại trả trước được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác là công cụ, dụng cụ và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm theo các quy định kế toán hiện hành.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Đối với các bất động sản mà Công ty được chia sẻ lại từ chủ đầu tư thông qua các hợp đồng mua bán bất động sản và ủy quyền bán, Công ty thực hiện bán cho các nhà đầu tư khác cũng bằng hình thức hợp đồng mua bán bất động sản, chia sẻ lại cho nhà đầu tư khác phần bất động sản đã ký hợp đồng mua bán và chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích phát sinh có liên quan cho các nhà đầu tư



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**MẪU SỐ B09a-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

khác. Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

Doanh thu lãi tiền gửi, lãi từ các khoản đầu tư

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng. Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính riêng và được ghi nhận theo phương pháp băng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Công ty có các khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng, công ty không xác định thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại do chưa chắc chắn về khoản lợi nhuận mang lại trong tương lai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B09a-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

Việc xác định thuế thu nhập của công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>01 tháng 01 năm 2020</i>
Tiền mặt và Tiền gửi ngân hàng	12.225.089.255	11.783.603.778
Các khoản tương đương tiền	-	10.000.000.000
	12.225.089.255	21.783.603.778

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

MÃ SỐ B09a-DN

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31 tháng 12 năm 2020		01 tháng 01 năm 2020		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
a) Chứng khoán kinh doanh	53.998.425.000	(42.862.950.000)	53.998.425.000	(43.367.220.000)	
Công ty CP Đầu tư PVR Hà Nội (trước là Công ty CP KDDV cao cấp Dầu khí VN)	50.427.000.000	(42.862.950.000)	50.427.000.000	(43.367.220.000)	
Công ty CP Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh	3.571.425.000	-	3.571.425.000	-	
b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác					
b1) Đầu tư vào công ty con	1.679.801.953.500	(639.466.247.250)	1.679.801.953.500	(914.865.152.902)	
Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ OCH	1.185.162.911.600	(197.910.965.084)	1.185.162.911.600	(473.517.350.863)	
Công ty CP Đầu tư Đại Dương Thăng Long	480.465.301.009	(433.667.285.084)	480.465.301.009	(433.459.804.957)	
Công ty CP Phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại Dương	11.310.000.000	(5.069.256.191)	11.310.000.000	(5.069.256.191)	
Công ty CP Sở giao dịch hàng hoá INFO	2.818.740.891	(2.818.740.891)	2.818.740.891	(2.818.740.891)	
Công ty CP Bất động sản TKD Việt Nam	45.000.000	-	45.000.000	-	
b2) Đầu tư vào công ty liên kết	104.228.000.000	-	104.228.000.000	-	
Công ty CP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	104.228.000.000	-	104.228.000.000	-	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B09a-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>01 tháng 01 năm 2020</i>
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Kinh doanh nhà	12.015.448.545	12.015.448.545
Công ty CP Robot Tosy	28.283.010.000	28.283.010.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	20.635.963.722	20.635.963.722
Phải thu khách hàng mua căn hộ	7.817.448.381	7.860.519.883
Các đối tượng khác	33.289.829.113	36.092.063.514
	102.041.699.761	104.887.005.664

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

a) Trả trước người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>01 tháng 01 năm 2020</i>
Công ty CP Đầu tư Thành An	144.000.000.000	144.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và thương mại Vneco Hà Nội	31.389.069.700	31.389.069.700
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Topcare	10.000.000.000	10.000.000.000
Các đối tượng khác	8.353.291.483	23.448.478.114
	193.742.361.183	208.837.547.814

b) Trả trước người bán dài hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>01 tháng 01 năm 2020</i>
Công ty TNHH VNT	528.016.082.500	528.016.082.500
Công ty CP Đầu tư - Tư vấn Tài chính Liên Việt	145.000.000.000	145.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Thương mại An Việt	57.000.000.000	57.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp TM BMC Hà Nội	66.000.000.000	66.000.000.000
Các đối tượng khác	110.036.080.734	110.036.080.734
	906.052.163.234	906.052.163.234

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>01 tháng 01 năm 2020</i>
Công ty CP Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà	480.782.169.169	480.782.169.169
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	380.500.000.000	380.500.000.000
Công ty TNHH Gió Hát	199.001.000.000	199.001.000.000
Công ty CP Bảo Linh	75.000.000.000	75.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phú Nguyên	69.000.000.000	69.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	40.000.000.000	40.000.000.000
Cho vay ngắn hạn khác	1.000.000	1.000.000
	1.244.284.169.169	1.244.284.169.169

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNGSố 4 Láng Hạ, Phường Thành Công,
Quận Ba Đình, TP Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 10 năm 2020
đến ngày 31 tháng 12 năm 2020**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)****MẪU SỐ B09a-DN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

10. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>01 tháng 01 năm 2020</i>
Công ty CP Bình Dương Xanh	270.150.000.000	270.150.000.000
Chi phí sử dụng vốn từ các hợp đồng hỗ trợ vốn	140.826.522.947	140.826.522.947
Công ty TNHH Phát triển TM và Đầu tư Việt Nam	56.768.170.073	56.768.170.073
Công ty CP Đầu tư Lam Hồng	35.515.056.108	35.515.056.108
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh	28.002.299.999	28.002.299.999
Các khoản ký quỹ, ký cược	60.021.500.000	60.084.500.000
Các đối tượng phải thu khác	248.820.856.099	274.371.994.555
	840.104.405.226	865.718.543.682

11. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>01 tháng 01 năm 2020</i>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	33.652.331.433	38.012.016.433
	33.652.331.433	38.012.016.433

[*] Dự phòng hàng tồn kho tại thời điểm 31/12/2020 là 4.854.367.562 đồng

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá				
Tại ngày 01/01/2020	1.265.781.818	75.150.000		1.340.931.818
Mua trong kỳ	-	38.280.000	-	38.280.000
Tại ngày 31/12/2020	1.265.781.818	113.430.000	-	1.379.211.818
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 01/01/2020	970.500.159	46.870.429	-	1.017.370.588
Khấu hao trong kỳ	157.481.880	20.530.423	-	178.012.303
Tại ngày 31/12/2020	1.127.982.039	67.400.852	-	1.195.382.891
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2020	295.281.659	28.279.571	-	323.561.230
Tại ngày 31/12/2020	137.799.779	46.029.148	-	183.828.927

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNGSố 4 Láng Hạ, Phường Thành Công,
Quận Ba Đình, TP Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 10 năm 2020
đến ngày 31 tháng 12 năm 2020**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)****MẪU SỐ B09a-DN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	31 tháng 12 năm 2020	01 tháng 01 năm 2020
Dự án Licogi 19	13.731.265.507	13.575.305.115
Dự án 25 Trần Khánh Dư	16.422.107.909	16.422.107.909
Dự án khác	3.321.971.971	3.327.468.451
	33.475.345.387	33.324.881.475

14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

Thông tin chi tiết về công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau:

STT	Tên công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ (%)	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH	Hải Dương	59,85	59,85	Kinh doanh khách sạn
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	Hà Nội	94,0	99,99	Xây dựng, kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên thiên nhiên Đại Dương	Hà Nội	69,0	69,0	Trồng và chăm sóc rừng, khai thác gỗ
4	Công ty Cổ phần Sàn giao dịch hàng hóa INFO	Hà Nội	85,0	85,0	Sàn giao dịch hàng hóa
5	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam	Hà Nội	98,0	98,0	Kinh doanh bất động sản

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

Thông tin chi tiết về công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau:

STT	Tên công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ (%)	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Bắc Ninh	21,0	21,0	Xây dựng công trình đường bộ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B09a-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>01 tháng 01 năm 2020</i>
Chi phí thuê dài hạn Trung tâm thương mại tại Làng Quốc tế Thăng Long	155.837.474.783	159.825.752.723
Chi phí thuê dài hạn Trung tâm thương mại Ninh Bình	74.540.454.612	76.782.272.784
Chi phí thuê dài hạn VNT Tower 19 Nguyễn Trãi	72.920.865.092	74.852.543.636
Chi phí xây dựng và sửa chữa chợ Nhật Tân	9.902.303.917	10.139.012.499
Chi phí thuê dài hạn 25 Tân Mai	4.664.425.688	4.764.425.688
Chi phí thuê dài hạn tại Starcity Lê Văn Lương	15.025.833.332	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	186.342.186	274.037.661
	333.077.699.610	326.638.044.991

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>01 tháng 01 năm 2020</i>
Công ty TNHH VNT	220.000.000.000	220.000.000.000
Công ty CP Bánh Givral	-	41.392.400.000
Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước	14.675.445.284	18.531.749.974
Các đối tượng khác	25.418.793.184	25.665.391.096
	260.094.238.468	305.589.541.070

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>01 tháng 01 năm 2020</i>
Thuế thu nhập cá nhân	90.828.738	187.733.524
	90.828.738	187.733.524

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>01 tháng 01 năm 2020</i>
Lãi vay phải trả	17.286.693.797	13.756.040.935
Trích trước giá vốn hợp đồng xây dựng	-	4.058.286.036
Các khoản trích trước khác	22.205.034.500	22.349.034.500
	39.491.728.297	40.163.361.471

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNGSố 4 Láng Hạ, Phường Thành Công
Quận Ba Đình, TP Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 10 năm 2020
đến ngày 31 tháng 12 năm 2020**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)****MÃ SỐ B09a-DN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>01 tháng 01 năm 2020</i>
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước	9.848.593.190	7.765.733.232
	9.848.593.190	7.765.733.232
b) Dài hạn		
Công ty CP Dịch vụ Thương mại tổng hợp Vincommerce	210.524.897.707	216.048.812.767
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phú Nguyễn	72.298.636.440	74.540.454.612
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh	4.605.263.167	4.830.827.071
Công ty CP Bánh Givral	56.123.806.070	-
Đơn vị khác	-	659.739.564
	343.552.603.384	296.079.834.014

21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>01 tháng 01 năm 2020</i>
a) Ngắn hạn		
Công ty CP Tư vấn Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà	30.336.667.000	30.336.667.000
Công ty TNHH VNT	72.000.000.000	72.000.000.000
Công ty Tài chính CP Điện Lực	69.936.515.970	69.936.515.970
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	44.221.757.939	44.003.583.710
Phải trả, phải nộp khác	173.337.511.868	168.767.922.487
	389.832.452.777	385.044.689.167
b) Dài hạn		
	<i>31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>01 tháng 01 năm 2020</i>
Công ty CP Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội	220.500.000.000	220.500.000.000
Công ty CP Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà	23.373.788.160	23.373.788.160
Công ty CP Giáo dục Quốc tế Thần Đồng	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty TNHH Gió Hát	70.067.483.056	70.067.483.056
Phải trả dài hạn khác	38.531.488.287	1.279.437.405
	552.472.759.503	515.220.708.621

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>01/01/2020</i>	<i>Phát sinh trong kỳ</i>		<i>31/12/2020</i>
	<i>Giá trị</i>	<i>Tăng</i>	<i>Giảm</i>	<i>Giá trị</i>
Công ty CP Viptour-Togi	34.727.733.073	-	-	34.727.733.073
	34.727.733.073	-	-	34.727.733.073

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Số 4 Láng Hạ, Phường Thành Công
Quận Ba Đình, TP Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 10 năm 2020
đến ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

MẪU SỐ B09a-DN**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Vốn điều lệ	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lỗi lũy kế	Tổng cộng
Số dư tại ngày 01/01/2019	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	99.871.176.744	10.830.443.286	(2.789.993.640.995)	321.994.794.517
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	(13.946.505.991)	(13.946.505.991)
Số dư tại ngày 01/01/2020	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	99.871.176.744	10.830.443.286	(2.803.940.146.986)	308.048.288.526
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	141.902.107.354	141.902.107.354
Số dư tại ngày 31/12/2020	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	99.871.176.744	10.830.443.286	(2.662.038.039.632)	449.950.395.880

Đơn vị tính: VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B09a-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2020</i>	<i>Quý IV năm 2019</i>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.254.676.869	11.787.289.493
Doanh thu cung cấp hàng hóa	-	1.989.508.450
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.013.295.181	2.484.501.343
Doanh thu hợp đồng xây lắp	186.836.233	7.313.279.700
Doanh thu khác	54.545.455	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.254.676.869	11.787.289.493

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2020</i>	<i>Quý IV năm 2019</i>
Giá vốn cung cấp hàng hóa	-	1.966.345.000
Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.346.287.447	1.814.526.236
Giá vốn hợp đồng xây lắp	-	6.810.506.635
	2.346.287.447	10.591.377.871

26. DOANH THU TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2020</i>	<i>Quý IV năm 2019</i>
Lãi chuyển nhượng cổ phần, vốn góp, cổ tức được chia	1.037.543.890	8.880.575.400
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.143.534	499.806.462
	1.042.687.424	9.380.381.862

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2020</i>	<i>Quý IV năm 2019</i>
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng tổn thất khoản đầu tư	(28.829.438.780)	30.715.919.272
Lãi tiền vay	887.486.512	887.486.512
	(27.941.952.268)	31.603.405.784

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B09a-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

28. GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH LỢI NHUẬN SAU THUẾ QUÝ IV/2020 SO VỚI QUÝ IV/2019

STT	CHỈ TIÊU	Quý IV		Chênh lệch	Tỷ lệ biến động (%)
		Năm nay	Năm trước		
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.254.676.869	11.787.289.493	(6.532.612.624)	-55,4%
2	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	2.346.287.447	10.591.377.871	(8.245.090.424)	-77,8%
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.908.389.422	1.195.911.622	1.712.477.800	143,2%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	1.042.687.424	9.380.381.862	(8.337.694.438)	-88,9%
5	Chi phí tài chính	(27.941.952.268)	31.603.405.784	(59.545.358.052)	-188,4%
6	Chi phí bán hàng	-	68.283.460	(68.283.460)	-100,0%
7	Chi phí quản lý doanh nghiệp	5.908.671.788	5.612.263.088	296.408.700	5,3%
8	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	25.984.357.326	(26.707.658.848)	52.692.016.174	-197,3%
9	Lợi nhuận/(lỗ) khác	(873.022.161)	(32.510.244)	(840.511.917)	
10	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	25.111.335.165	(26.740.169.092)	51.851.504.257	-193,9%
11	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	25.111.335.165	(26.740.169.092)	51.851.504.257	-193,9%

Kết quả kinh doanh quý IV/2020 lãi 25,11 tỷ đồng trong khi cùng kỳ năm trước lỗ 26,74 tỷ đồng do những nguyên nhân chính như sau:

- 1) Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 6,53 tỷ đồng (tương đương 55,4%) chủ yếu là do Quý IV năm 2019 Công ty có thực hiện hoạt động xây lắp với doanh thu 7,31 tỷ đồng trong khi năm 2020 Công ty không có hoạt động này. Cùng với đó, giá vốn hàng bán giảm 8,24 tỷ đồng (77,8%) làm cho Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 1,71 tỷ đồng (143,2%) so với cùng kỳ năm ngoái.
- 2) Doanh thu hoạt động tài chính Quý IV/2020 giảm 8,34 tỷ đồng so với Quý IV/2019 chủ yếu là do cuối năm 2019 Công ty thực hiện chuyển nhượng cổ phần 01 khoản đầu tư với lợi nhuận ghi nhận 8,88 tỷ đồng.
- 3) Chi phí tài chính Quý IV/2020 giảm 59,55 tỷ đồng so với Quý IV/2019 chủ yếu là do Quý IV/2019 Công ty trích lập dự phòng tổn thất khoản đầu tư tại Công ty CP khách sạn và dịch vụ OCH với số tiền 31,18 tỷ đồng trong khi quý IV/2020 Công ty hoàn nhập dự phòng 27,85 tỷ đồng căn cứ vào Kết quả kinh doanh của Công ty này.

Có thể thấy rõ, sự chênh lệch lợi nhuận giữa hai kỳ so sánh chủ yếu là do việc trích và hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư, còn lại các chỉ tiêu khác có biến động nhưng không ảnh hưởng trọng yếu tới chỉ tiêu lợi nhuận kế toán của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B09a-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

29. GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH LỢI NHUẬN SAU THUẾ LŨY KẾ ĐẾN QUÝ IV/2020 SO VỚI QUÝ IV/2019

STT	CHỈ TIÊU	Lũy kế đến hết Quý IV		Chênh lệch	Tỷ lệ biến động (%)
		Năm nay	Năm trước		
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.172.256.177	26.047.522.590	(5.875.266.413)	-22,6%
2	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	13.445.994.346	20.089.015.666	(6.643.021.320)	-33,1%
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.726.261.831	5.958.506.924	767.754.907	12,9%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	2.648.718.992	30.038.174.911	(27.389.455.919)	-91,2%
5	Chi phí tài chính	(260.870.465.377)	54.474.825.802	(315.345.291.179)	-578,9%
6	Chi phí bán hàng	47.209.000	823.622.542	(776.413.542)	-94,3%
7	Chi phí quản lý doanh nghiệp	126.402.416.901	(1.432.012.604)	127.834.429.505	-8926,9%
8	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	143.795.820.299	(17.869.753.905)	161.665.574.204	-904,7%
9	Lợi nhuận/(lỗ) khác	(1.893.712.945)	3.923.247.914	(5.816.960.859)	-148,3%
10	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	141.902.107.354	(13.946.505.991)	155.848.613.345	-1117,5%
11	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	141.902.107.354	(13.946.505.991)	155.848.613.345	-1117,5%

Kết quả kinh doanh năm 2020 lãi 141,9 tỷ đồng trong khi cùng kỳ năm trước lỗ 13,95 tỷ đồng do những nguyên nhân chính sau:

- 1) Doanh thu hoạt động tài chính giảm 27,39 tỷ đồng do trong năm 2019, Công ty ghi nhận khoản doanh thu tài chính chuyển nhượng cổ phần 02 khoản đầu tư cho đối tác với mức lợi nhuận 26,56 tỷ đồng trong khi năm 2020 không phát sinh các khoản này.
- 2) Chi phí tài chính giảm 315,35 tỷ đồng do trong năm 2020, Công ty đã hoàn nhập dự phòng khoản đầu tư tại Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ OCH với số tiền 275,61 tỷ đồng trong khi cùng kỳ năm trước, Công ty phải trích lập dự phòng khoảng 52,45 tỷ đồng.
- 3) Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 127,83 tỷ đồng là do năm 2019, Công ty đã hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi khoảng 25 tỷ đồng trong khi năm 2020 Công ty trích lập bổ sung khoảng 103 tỷ đồng đảm bảo sự thận trọng cần thiết.
- 4) Lợi nhuận khác giảm 5,82 tỷ đồng do trong năm 2019, Công ty thu được khoản chênh lệch lãi chậm nộp của đối tác với số tiền 2,75 tỷ đồng cùng với việc thanh lý tài sản với số tiền 0,76 tỷ đồng trong khi năm 2020 Công ty phát sinh lãi chậm trả cùng khoản án phí với số tiền 1,36 tỷ đồng.

Có thể thấy rõ, sự chênh lệch lợi nhuận giữa hai kỳ so sánh chủ yếu là do việc trích và hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư, trích lập dự phòng các khoản phải thu khó đòi, còn lại các chỉ tiêu khác có biến động nhưng không ảnh hưởng trọng yếu tới chỉ tiêu lợi nhuận kế toán của Công ty.

Người lập
Nguyễn Thị Na

Kế toán trưởng
Vũ Xuân Dương

Phó Tổng Giám Đốc
Nguyễn Thị Dung

Tổng Giám Đốc
Lô Hồng Hiệp

Ngày 29 tháng 01 năm 2021