

CÔNG TY CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Số: 017/2019/CBTT-OGC

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

— 000 —

Hà Nội, ngày 26 tháng 4 năm 2019

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

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM

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

Mã chứng khoán: OGC

Địa chỉ trụ sở chính: số 4 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024. 37727252

Fax: 024. 37727073

Người thực hiện công bố thông tin: **Lê Huy Giang**

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà VNT Tower, 19 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội

Điện thoại (di động, cơ quan, nhà riêng): 024. 37727252

Fax: 024. 37727073

Loại thông tin công bố:

24 giờ       Bất thường       Theo yêu cầu       Định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

+ *Công bố thông tin Báo cáo tài chính Quý I năm 2019*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 26/4/2019 tại đường dẫn: <http://oceangroup.vn/quan-he-co-dong/cong-bo-thong-tin/>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT;

Người được ủy quyền công bố thông tin

**Phó Tổng Giám đốc**



**Lê Huy Giang**

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo Tài chính năm Quý I năm 2019



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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2019  
đến ngày 31 tháng 03 năm 2019

## 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 - 23

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2019

MẪU SỐ B01a-DN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2019	31/12/2018
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>420.999.674.867</b>	<b>481.516.028.412</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>25.006.352.507</b>	<b>72.978.975.246</b>
1. Tiền	111		3.106.352.507	2.978.975.246
2. Các khoản tương đương tiền	112		21.900.000.000	70.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>6</b>	<b>26.639.745.000</b>	<b>39.118.395.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		53.998.425.000	53.998.425.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(42.358.680.000)	(44.880.030.000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		15.000.000.000	30.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>330.887.636.286</b>	<b>331.156.404.260</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	113.981.780.552	114.091.481.816
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	209.217.018.199	209.170.595.923
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	1.319.113.804.339	1.319.113.804.339
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	866.463.234.975	866.151.700.529
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(2.181.397.750.032)	(2.180.880.726.600)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		3.509.548.253	3.509.548.253
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>36.920.967.052</b>	<b>36.920.967.052</b>
1. Hàng tồn kho	141	11	41.775.334.614	41.775.334.614
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(4.854.367.562)	(4.854.367.562)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.544.974.022</b>	<b>1.341.286.854</b>
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		439.900.953	255.068.271
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1.105.073.069	1.086.218.583
<b>B. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH</b>	<b>200</b>		<b>1.618.365.350.120</b>	<b>1.658.062.022.215</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>380.651.026.673</b>	<b>380.651.026.673</b>
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	8	907.256.666.534	907.256.666.534
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(526.605.639.861)	(526.605.639.861)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.236.162.229</b>	<b>1.342.624.381</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	1.236.162.229	1.342.624.381
- Nguyên giá	222		4.480.159.965	4.480.159.965
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.243.997.736)	(3.137.535.584)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		216.000.000	216.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(216.000.000)	(216.000.000)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>30.775.165.734</b>	<b>30.174.822.167</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	30.775.165.734	30.174.822.167
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>873.058.778.510</b>	<b>911.149.717.353</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	6, 14	1.637.847.972.100	1.637.847.972.100
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	6, 15	104.228.000.000	104.228.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	6	-	31.491.200.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	6	(869.017.193.590)	(862.417.454.747)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>332.644.216.974</b>	<b>334.743.831.641</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	16	332.644.216.974	334.743.831.641
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>2.039.365.024.987</b>	<b>2.139.578.050.627</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**  
(tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2019

MẪU SỐ B01a-DN  
Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2019	31/12/2018
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.703.295.295.098</b>	<b>1.812.825.989.773</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>849.348.889.116</b>	<b>899.170.669.427</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		19.393.534.747	17.372.223.053
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	264.716.436.613	263.312.942.768
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	-	1.558.568.954
4. Phải trả người lao động	314		66.990.319	722.749.498
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	32.880.063.309	33.719.946.619
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	20	7.765.733.232	7.765.733.232
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	21	386.560.117.823	387.502.492.230
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	137.966.013.073	187.216.013.073
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>853.946.405.982</b>	<b>913.655.320.346</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333		37.397.910.222	37.397.910.222
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	20	301.328.980.838	303.298.609.634
3. Phải trả dài hạn khác	337	21	515.219.514.922	572.958.800.490
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>336.069.729.889</b>	<b>326.752.060.854</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>23</b>	<b>336.069.729.889</b>	<b>326.752.060.854</b>
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		(2.775.918.705.623)	(2.785.236.374.658)
- Lợi nhuận chưa phân phối/Lỗ lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(2.785.236.374.658)	(2.761.922.187.302)
- Lợi nhuận chưa phân phối/Lỗ lũy kế kỳ này	421b		9.317.669.035	(23.314.187.356)
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>2.039.365.024.987</b>	<b>2.139.578.050.627</b>

Người lập  
Trương Thanh Tùng

Kế toán trưởng  
Vũ Xuân Dương



Phó Tổng Giám Đốc  
Nguyễn Thị Dung

Ngày 26 tháng 04 năm 2019

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

**MẪU SỐ B02a-DN**  
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý I		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	2.819.558.151	9.079.007.108	2.819.558.151	9.079.007.108
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	-	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	25	2.819.558.151	9.079.007.108	2.819.558.151	9.079.007.108
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	25	1.800.275.144	4.579.893.028	1.800.275.144	4.579.893.028
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20	26	1.019.283.007	4.499.114.080	1.019.283.007	4.499.114.080
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	18.546.131.438	1.742.781.158	18.546.131.438	1.742.781.158
7. Chi phí tài chính	22	27	4.946.582.170	(6.889.182.753)	4.946.582.170	(6.889.182.753)
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		868.193.327	868.193.327	868.193.327	868.193.327
8. Chi phí bán hàng	25		255.218.485	637.524.256	255.218.485	637.524.256
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		5.041.944.755	37.866.281.374	5.041.944.755	37.866.281.374
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22)-(25+26))	30		9.321.669.035	(25.372.727.639)	9.321.669.035	(25.372.727.639)
11. Thu nhập khác	31		-	218.442	-	218.442
12. Chi phí khác	32		4.000.000	44.879.606	4.000.000	44.879.606
13. Lợi nhuận(Lỗ) khác (40=31-32)	40		(4.000.000)	(44.661.164)	(4.000.000)	(44.661.164)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		9.317.669.035	(25.417.388.803)	9.317.669.035	(25.417.388.803)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		-	-	-	-
17. Lỗ sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		9.317.669.035	(25.417.388.803)	9.317.669.035	(25.417.388.803)

*(Handwritten signature)*



Người lập  
 Trương Thanh Tùng  
 Ngày 26 tháng 04 năm 2019

Kế toán trưởng  
 Vũ Xuân Dương

Phó Tổng Giám Đốc  
 Nguyễn Thị Dung




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

MẪU SỐ B03a-DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận/(Lỗ) kế toán trước thuế	01	9.317.669.035	(25.417.388.803)
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao TSCĐ	02	106.462.152	106.531.916
Các khoản dự phòng	03	4.595.412.275	20.274.583.173
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(18.546.131.438)	(1.742.781.158)
Chi phí lãi vay	06	868.193.327	868.193.327
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(3.658.394.649)	(5.910.861.545)
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(451.942.626)	29.501.973.359
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(600.343.567)	2.842.696.100
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(61.148.888.002)	(105.377.386.431)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	2.099.614.667	(4.166.788.779)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	(62.400.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(63.759.954.177)</b>	<b>(83.172.767.296)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	4.357.288.921
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(15.000.000.000)	(30.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	30.000.000.000	-
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	49.250.000.000	-
5. Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	787.331.438	1.742.781.158
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>65.037.331.438</b>	<b>(23.899.929.921)</b>

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

MẪU SỐ B03a-DN  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(49.250.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(49.250.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(47.972.622.739)	(107.072.697.217)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	72.978.975.246	144.361.672.505
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	25.006.352.507	37.288.975.288

Người lập  
Trương Thanh Tùng

Kế toán trưởng  
Vũ Xuân Dương



Phó Tổng Giám Đốc  
Nguyễn Thị Dung

Ngày 26 tháng 04 năm 2019



**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 16 số 0102278484 ngày 30 tháng 7 năm 2015 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 sàn 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 31/03/2019, Công ty có 6 công ty con, gồm:

- Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương
- 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
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam
- Công ty Cổ phần Fafim Việt Nam

Tại ngày 31/03/2019, Công ty có 1 công ty liên kết:

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

**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 1 tháng 1 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 MỤC 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 giá 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, giá 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)**

**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*

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG CHỦ YẾU (Tiếp 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 03 năm 2019 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 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:

	<u>Năm 2019</u>
	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)**

**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*

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG CHỦ YẾU (Tiếp 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 phần 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 khác. Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

**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*

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

- (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 được 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 bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời có 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*

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG CHỦ YẾU (Tiếp 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>	
	<u>31 tháng 03 năm 2019</u>	<u>31 tháng 12 năm 2018</u>
Tiền mặt	256.191.472	245.962.050
Tiền gửi ngân hàng	2.850.161.035	2.733.013.196
Các khoản tương đương tiền	21.900.000.000	70.000.000.000
	<u><b>25.006.352.507</b></u>	<u><b>72.978.975.246</b></u>



**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*

**6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**a) Chứng khoán kinh doanh**

*Đơn vị tính: VND*

	31 tháng 03 năm 2019		31 tháng 12 năm 2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty CP Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam	50.427.000.000	(42.358.680.000)	50.427.000.000	(44.880.030.000)
Công ty CP Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh	3.571.425.000	-	3.571.425.000	-
	<b>53.998.425.000</b>	<b>(42.358.680.000)</b>	<b>53.998.425.000</b>	<b>(44.880.030.000)</b>

**b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

*Đơn vị tính: VND*

	31 tháng 03 năm 2019		31 tháng 12 năm 2018	
	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc
Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng đến dưới 12 tháng	15.000.000.000	15.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
	<b>15.000.000.000</b>	<b>15.000.000.000</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>30.000.000.000</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG**Số 4 Láng Hạ, Quận Ba Đình  
Hà Nội, Việt NamBáo cáo tài chính riêng  
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2019  
đến ngày 31 tháng 03 năm 2019**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****c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31 tháng 03 năm 2019		31 tháng 12 năm 2018		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
<b>c1) Đầu tư vào công ty con</b>	<b>1.637.847.972.100</b>	<b>(869.017.193.590)</b>	<b>1.637.847.972.100</b>	<b>(862.417.454.747)</b>	
Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	1.109.989.000.000	(427.708.390.025)	1.109.989.000.000	(421.108.651.182)	
Công ty CP Đầu tư Đại Dương Thăng Long	480.465.301.009	(433.420.806.483)	480.465.301.009	(433.420.806.483)	
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	-	
Công ty CP Fafim Việt Nam	33.219.930.200	-	33.219.930.200	-	
	<b>1.637.847.972.100</b>	<b>(869.017.193.590)</b>	<b>1.637.847.972.100</b>	<b>(862.417.454.747)</b>	
<b>c2) Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>104.228.000.000</b>	-	<b>104.228.000.000</b>	-	
Công ty CP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	104.228.000.000	-	104.228.000.000	-	
<b>c3) Đầu tư vào đơn vị khác</b>	-	-	<b>31.491.200.000</b>	-	
Công ty CP Truyền thông và Máy tính Việt Nam	-	-	31.491.200.000	-	



**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*

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 03 năm 2019</i>	<i>31 tháng 12 năm 2018</i>
Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	8.775.399.423	8.775.399.423
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	8.900.512.699	8.900.512.699
Các đối tượng khác	47.386.894.708	47.496.595.972
	<b>113.981.780.552</b>	<b>114.091.481.816</b>

**8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

**a) Trả trước người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 03 năm 2019</i>	<i>31 tháng 12 năm 2018</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
Các đối tượng khác	33.827.948.499	33.781.526.223
	<b>209.217.018.199</b>	<b>209.170.595.923</b>

**b) Trả trước người bán dài hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 03 năm 2019</i>	<i>31 tháng 12 năm 2018</i>
Công ty TNHH VNT	528.016.082.500	528.016.082.500
Khác	379.240.584.034	379.240.584.034
	<b>907.256.666.534</b>	<b>907.256.666.534</b>

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 03 năm 2019</i>	<i>31 tháng 12 năm 2018</i>
Công ty CP Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà	555.611.804.339	555.611.804.339
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
Đầu tư ngắn hạn khác	1.000.000	1.000.000
	<b>1.319.113.804.339</b>	<b>1.319.113.804.339</b>

**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**

	Đơn vị tính: VND	
	31 tháng 03 năm 2019	31 tháng 12 năm 2018
a) Các khoản phải thu ngắn hạn khác	763.038.804.046	762.842.695.550
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 Công ty TNHH Phát triển Thương mại và Đầu tư Việt Nam	140.826.522.947	140.826.522.947
Công ty CP Đầu tư Lam Hồng	56.768.170.073	56.768.170.073
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh	35.515.056.108	35.515.056.108
Các đối tượng phải thu khác	28.002.299.999	28.002.299.999
	231.776.754.919	231.580.646.423
b) Tạm ứng cho nhân viên	43.151.595.929	43.036.169.979
c) Các khoản ký quỹ, ký cược	60.272.835.000	60.272.835.000
Công ty TNHH VNT	60.000.000.000	60.000.000.000
Khác	272.835.000	272.835.000
	<b>866.463.234.975</b>	<b>866.151.700.529</b>

**11. HÀNG TỒN KHO**

	Đơn vị tính: VND	
	31 tháng 03 năm 2019	31 tháng 12 năm 2018
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	41.775.334.614	41.775.334.614
	<b>41.775.334.614</b>	<b>41.775.334.614</b>

[\*] Dự phòng hàng tồn kho tại thời điểm 31/03/2019 là 4.854.367.562đ

**12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Tại ngày 01/01/2019	3.428.329.091	979.334.974	72.495.900	4.480.159.965
Tại ngày 31/03/2019	3.428.329.091	979.334.974	72.495.900	4.480.159.965
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Tại ngày 01/01/2019	2.149.808.380	915.231.304	72.495.900	3.137.535.584
Khấu hao trong kỳ	97.540.068	8.922.084	-	106.462.152
Tại ngày 31/03/2019	2.247.348.448	924.153.388	72.495.900	3.243.997.736
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 01/01/2019	1.278.520.711	64.103.670	-	1.342.624.381
Tại ngày 31/03/2019	1.180.980.643	55.181.586	-	1.236.162.229

**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**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 03 năm 2019</i>	<i>31 tháng 12 năm 2018</i>
Dự án Licogi 19	12.294.652.556	12.294.652.556
Dự án "Trung tâm thương mại - văn phòng - khách sạn - căn hộ cho thuê" tại 25 Trần Khánh Dư, Hoàn Kiếm, Hà Nội	16.389.907.909	16.389.907.909
Dự án khác	2.090.605.269	1.490.261.702
	<b>30.775.165.734</b>	<b>30.174.822.167</b>

**14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON**

Thông tin chi tiết về công ty con tại ngày 31 tháng 03 năm 2019 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 Đại Dương	Hải Dương	55,5	55,5	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 Sản giao dịch hàng hóa INFO	Hà Nội	85,0	85,0	Sản 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
6	Công ty Cổ phần Fafim Việt Nam	Hà Nội	50,94	60,69	Chiếu phim, dịch vụ bể bơi, cho thuê văn phòng

**15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT**

Thông tin chi tiết về công ty liên kết tại ngày 31 tháng 03 năm 2019 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)**

**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*

**16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 03 năm 2019</i>	<i>31 tháng 12 năm 2018</i>
Chi phí thuê dài hạn Trung tâm thương mại tại Làng Quốc tế Thăng Long	162.816.961.178	163.814.030.663
Chi phí thuê dài hạn Trung tâm thương mại Ninh Bình Plaza	78.463.636.413	79.024.090.956
Chi phí thuê dài hạn VNT Tower 19 Nguyễn Trãi	76.135.043.636	76.562.543.636
Chi phí xây dựng và sửa chữa chợ Nhật Tân	10.316.543.846	10.375.720.962
Chi phí trả trước dài hạn khác	4.912.031.901	4.967.445.424
	<b>332.644.216.974</b>	<b>334.743.831.641</b>

**17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 03 năm 2019</i>	<i>31 tháng 12 năm 2018</i>
Công ty TNHH VNT	220.000.000.000	220.000.000.000
Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước	19.440.840.883	18.890.149.597
Các đối tượng khác	25.275.595.730	24.422.793.171
	<b>264.716.436.613</b>	<b>263.312.942.768</b>

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 03 năm 2019</i>	<i>31 tháng 12 năm 2018</i>
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.530.868.840
Thuế thu nhập cá nhân	-	27.700.114
	-	<b>1.558.568.954</b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 03 năm 2019</i>	<i>31 tháng 12 năm 2018</i>
Lãi vay phải trả	11.103.227.991	10.235.034.664
Trích trước giá vốn hợp đồng xây dựng	532.724.991	532.724.991
Các khoản trích trước khác	21.244.110.327	22.952.186.964
	<b>32.880.063.309</b>	<b>33.719.946.619</b>

**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*

**20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 03 năm 2019</i>	<i>31 tháng 12 năm 2018</i>
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Doanh thu nhận trước	7.765.733.232	7.765.733.232
	<b>7.765.733.232</b>	<b>7.765.733.232</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Công ty CP Dịch vụ Thương mại tổng hợp Vincommerce	220.191.749.062	221.572.727.827
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phú Nguyên	76.221.818.241	76.782.272.784
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh	4.915.413.535	4.943.609.023
	<b>301.328.980.838</b>	<b>303.298.609.634</b>

**21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 03 năm 2019</i>	<i>31 tháng 12 năm 2018</i>
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Phải trả cổ tức	4.232.450	4.232.450
Công ty TNHH VNT	72.000.000.000	72.000.000.000
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	45.003.583.710	45.453.583.710
Công ty CP BSC Việt Nam	6.131.655.786	6.131.655.786
Công ty CP Đầu tư Lam Hồng	18.788.834.489	18.788.834.489
Phải trả, phải nộp khác	244.631.811.388	245.124.185.795
	<b>386.560.117.823</b>	<b>387.502.492.230</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
	<i>31 tháng 03 năm 2019</i>	<i>31 tháng 12 năm 2018</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	67.773.788.160
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	1.278.243.706	14.617.529.274
	<b>515.219.514.922</b>	<b>572.958.800.490</b>

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

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

a) Ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2018	Phát sinh trong kỳ		31/03/2019
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
Ngân hàng TMCP Quốc Dân	152.488.280.000	-	49.250.000.000	103.238.280.000
Công ty CP Viptour-Togi	34.727.733.073	-	-	34.727.733.073
	<b>187.216.013.073</b>	<b>-</b>	<b>49.250.000.000</b>	<b>137.966.013.073</b>

b) Dài hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2018	Phát sinh trong kỳ		31/03/2019
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
Ngân hàng TMCP Quốc Dân	-	-	-	-
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



**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*

**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 01/01/2018	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	99.871.176.744	10.830.443.286	(2.761.922.187.302)	972.010.937.038
Lỗi trong năm	-	-	-	-	-	(23.314.187.356)	(23.314.187.356)
Số dư tại ngày 31/12/2018	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	99.871.176.744	10.830.443.286	(2.785.236.374.658)	326.752.060.854
Lỗi trong kỳ	-	-	-	-	-	9.317.669.035	9.317.669.035
Số dư tại ngày 31/03/2019	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	99.871.176.744	10.830.443.286	(2.775.918.705.623)	336.069.729.889

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 I năm 2019</i>	<i>Quý I năm 2018</i>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.819.558.151	9.079.007.108
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	11.375.661	6.167.873.624
Doanh thu khác	2.808.182.490	2.911.133.484
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>2.819.558.151</b>	<b>9.079.007.108</b>

**25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý I năm 2019</i>	<i>Quý I năm 2018</i>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	59.177.116	2.845.920.000
Giá vốn khác	1.741.098.028	1.733.973.028
	<b>1.800.275.144</b>	<b>4.579.893.028</b>

**26. DOANH THU TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý I năm 2019</i>	<i>Quý I năm 2018</i>
Lãi chuyển nhượng cổ phần, vốn góp, cổ tức được chia	17.758.800.000	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	787.331.438	1.742.781.158
	<b>18.546.131.438</b>	<b>1.742.781.158</b>

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý I năm 2019</i>	<i>Quý I năm 2018</i>
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	4.078.388.843	(7.757.376.080)
Lãi tiền vay	868.193.327	868.193.327
	<b>4.946.582.170</b>	<b>(6.889.182.753)</b>





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 I/2019 SO VỚI QUÝ I/2018

STT	CHỈ TIÊU	Quý I		Chênh lệch
		Năm nay	Năm trước	
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.819.558.151	9.079.007.108	(6.259.448.957)
2	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	1.800.275.144	4.579.893.028	(2.779.617.884)
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.019.283.007	4.499.114.080	(3.479.831.073)
4	Doanh thu hoạt động tài chính	18.546.131.438	1.742.781.158	16.803.350.280
5	Chi phí tài chính	4.946.582.170	(6.889.182.753)	11.835.764.923
6	Chi phí bán hàng	255.218.485	637.524.256	(382.305.771)
7	Chi phí quản lý doanh nghiệp	5.041.944.755	37.866.281.374	(32.824.336.619)
8	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	9.321.669.035	(25.372.727.639)	34.694.396.674
9	Lợi nhuận/(lỗ) khác	(4.000.000)	(44.661.164)	40.661.164
10	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	9.317.669.035	(25.417.388.803)	34.735.057.838
11	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	9.317.669.035	(25.417.388.803)	34.735.057.838

Kết quả kinh doanh quý I năm 2019 lãi 9,3 tỷ đồng trong khi quý I năm 2018 lỗ 25,4 tỷ đồng do những nguyên nhân chính như sau:

- 1) Trong quý I năm 2019, doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ chỉ đạt 2,8 tỷ đồng do doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản ghi nhận không đáng kể, trong khi cùng kỳ năm trước ghi nhận doanh thu từ bàn giao một số căn hộ tại dự án Lê Văn Lương. Theo đó, giá vốn và lợi nhuận gộp giảm tương ứng.
- 2) Trong quý I năm 2019, Công ty ghi nhận doanh thu tài chính chuyển nhượng cổ phần cho đối tác với mức lợi nhuận là 17,7 tỷ đồng theo đó, doanh thu tài chính Quý I năm 2019 cao hơn cùng kỳ năm trước 16,8 tỷ đồng.
- 3) Trong quý I năm 2019, Công ty phải trích lập dự phòng các khoản đầu tư bị lỗ. Trong khi đó, cùng kỳ năm trước, Công ty hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư này. Điều này dẫn đến chi phí tài chính quý này tăng 11,8 tỷ so với cùng kỳ năm trước.
- 4) Trong Quý I năm 2018, Công ty trích lập dự phòng phải thu với số tiền 32,6 tỷ đồng. Trong Quý I năm 2019, Công ty chỉ còn phải trích lập dự phòng phải thu với số tiền 0,5 tỷ đồng. Theo đó, chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 32,8 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước.

Người lập  
Trương Thanh Tùng

Kế toán trưởng  
Vũ Xuân Dương



Phó Tổng Giám Đốc  
Nguyễn Thị Dung

Ngày 26 tháng 04 năm 2019



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
QUÝ I NĂM 2019**

## MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	2 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	5 - 6
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	7 - 26

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2019

Mẫu số B01a-DN/HN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31 tháng 03 năm 2019	31 tháng 12 năm 2018
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.002.805.214.301</b>	<b>2.044.477.311.456</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	249.499.498.697	365.783.831.175
1. Tiền	111		87.385.498.697	80.669.831.175
2. Các khoản tương đương tiền	112		162.114.000.000	285.114.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		163.482.881.706	169.766.643.509
1. Chứng khoán kinh doanh	121	6	53.998.597.559	53.998.597.559
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(42.358.759.359)	(44.880.109.359)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	151.843.043.506	160.648.155.309
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.283.407.605.811	1.200.078.401.886
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	163.733.237.011	169.972.286.438
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	450.130.249.979	448.810.858.960
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	1.517.313.804.339	1.517.313.804.339
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	3.181.007.542.989	3.092.242.158.651
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(4.036.277.444.533)	(4.035.760.421.101)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		7.500.216.026	7.499.714.599
IV. Hàng tồn kho	140		282.987.776.325	284.745.624.175
1. Hàng tồn kho	141	11	287.842.143.887	289.599.991.737
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(4.854.367.562)	(4.854.367.562)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		23.427.451.762	24.102.810.711
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		8.261.278.905	9.323.466.198
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.794.551.316	4.742.482.450
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		10.371.621.541	10.036.862.063
<b>B. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH</b>	<b>200</b>		<b>2.621.091.659.280</b>	<b>2.670.457.375.092</b>
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		382.383.605.796	382.203.605.796
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	8	907.256.666.534	907.256.666.534
2. Phải thu dài hạn khác	216	10	7.987.662.687	7.807.662.687
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(532.860.723.425)	(532.860.723.425)
II. Tài sản cố định	220		1.292.934.417.394	1.308.098.187.504
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	1.190.934.009.891	1.205.573.746.801
- Nguyên giá	222		1.722.673.974.098	1.718.155.960.898
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(531.739.964.207)	(512.582.214.097)
2. Tài sản cố định vô hình	227		102.000.407.503	102.524.440.703
- Nguyên giá	228		111.726.568.730	111.726.568.730
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(9.726.161.227)	(9.202.128.027)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		209.076.308.646	208.478.150.079
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	209.076.308.646	208.478.150.079
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250		209.224.025.007	237.195.367.746
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	15	123.243.498.853	119.723.641.592
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	6	121.046.900.000	152.538.100.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(35.066.373.846)	(35.066.373.846)
V. Tài sản dài hạn khác	260		527.473.302.437	534.482.063.967
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	16	425.391.884.247	424.005.893.036
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		74.253.428	86.595.982
3. Lợi thế thương mại	269	17	102.007.164.762	110.389.574.949
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>4.623.896.873.581</b>	<b>4.714.934.686.547</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2019

Mẫu số B01a-DN/HN  
Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31 tháng 03 năm 2019	31 tháng 12 năm 2018
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>3.742.719.123.854</b>	<b>3.840.170.063.326</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.310.996.002.963</b>	<b>2.329.544.075.121</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		65.597.939.041	54.023.789.073
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	285.469.741.274	287.694.264.172
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	180.693.162.000	178.475.633.004
4. Phải trả người lao động	314		12.098.626.796	15.287.390.026
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	182.161.122.738	190.796.456.151
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23	12.218.041.815	11.440.711.926
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	21	909.236.303.041	874.428.249.124
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	659.460.052.950	711.782.370.950
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.061.013.308	5.615.210.695
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.431.723.120.891</b>	<b>1.510.625.988.205</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		4.668.672.474	4.668.672.474
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	18	101.672.849.093	101.672.849.093
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		37.397.910.222	37.397.910.222
4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	23	301.357.907.245	303.298.609.634
5. Phải trả dài hạn khác	337	21	687.772.065.376	764.709.979.922
6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	24	211.670.924.745	211.670.924.745
7. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		87.182.791.736	87.207.042.115
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>881.177.749.727</b>	<b>874.764.623.221</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>25</b>	<b>881.177.749.727</b>	<b>874.764.623.221</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
- Cổ phiếu cổ đông 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		110.486.383.968	110.486.383.968
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		14.345.072.839	14.345.072.839
6. Lỗ lũy kế sau thuế chưa phân phối	421		(2.847.906.845.248)	(2.860.994.436.935)
- Lợi nhuận chưa phân phối / Lỗ lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(2.860.927.242.487)	(2.887.007.997.483)
- Lợi nhuận chưa phân phối / Lỗ lũy kế kỳ này	421b		13.020.397.239	26.013.560.548
7. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		602.966.322.686	609.640.787.867
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>4.623.896.873.581</b>	<b>4.714.934.686.547</b>



Người lập  
Trương Thanh Tùng



Kế toán trưởng  
Vũ Xuân Dương



Phó Tổng Giám Đốc  
Nguyễn Thị Dung

Ngày 26 tháng 04 năm 2019

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

Mẫu số B02a-DN/HN  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý I		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		198.236.250.743	214.553.966.781	198.236.250.743	214.553.966.781
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		247.568.454	468.800.730	247.568.454	468.800.730
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	26	197.988.682.289	214.085.166.051	197.988.682.289	214.085.166.051
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	27	133.665.211.824	128.865.691.043	133.665.211.824	128.865.691.043
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		64.323.470.465	85.219.475.008	64.323.470.465	85.219.475.008
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	21.833.270.932	46.129.383.621	21.833.270.932	46.129.383.621
7. Chi phí tài chính	22	29	15.748.820.114	5.524.976.646	15.748.820.114	5.524.976.646
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		18.217.263.228	9.805.788.968	18.217.263.228	9.805.788.968
8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		3.519.857.261	3.665.980.109	3.519.857.261	3.665.980.109
9. Chi phí bán hàng	25		20.988.423.602	20.957.099.616	20.988.423.602	20.957.099.616
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		40.640.184.616	77.515.812.422	40.640.184.616	77.515.812.422
11. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22+24)-(25+26))	30		12.299.170.326	31.016.950.053	12.299.170.326	31.016.950.054
12. Thu nhập khác	31		131.484.856	154.847.711	131.484.856	154.847.711
13. Chi phí khác	32		3.496.579.241	5.317.924.553	3.496.579.241	5.317.924.553
14. (Lỗ)/Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(3.365.094.385)	(5.163.076.842)	(3.365.094.385)	(5.163.076.842)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		8.934.075.941	25.853.873.211	8.934.075.941	25.853.873.212
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		2.595.664.577	798.271.440	2.595.664.577	798.271.440
17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	52		(24.250.379)	(94.943.908)	(24.250.379)	(94.943.908)
18. (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		6.362.661.743	25.150.545.679	6.362.661.743	25.150.545.680
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		13.020.397.240	18.987.337.726	13.020.397.240	18.987.337.726
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(6.657.735.497)	(6.657.735.497)	(6.657.735.497)	(6.657.735.497)
21. (Lỗ)/Lợi nhuận cơ bản trên cổ phiếu	70		43	63	43	63

*(Handwritten signature)*

Kế toán trưởng  
Vũ Xuân Dương

Phó Tổng Giám Đốc  
Nguyễn Thị Dung



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mẫu số B03a-DN/HN  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	01	8.934.075.941	25.853.873.212
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao TSCĐ	02	28.126.177.191	26.889.223.610
Các khoản dự phòng	03	(2.004.326.568)	28.104.513.883
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(25.334.341.235)	(46.129.383.621)
Chi phí lãi vay	06	18.217.263.228	9.805.788.968
Các khoản điều chỉnh khác	07	-	(3.665.980.109)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	27.938.848.557	40.858.035.943
Thay đổi các khoản phải thu	09	(50.465.431.580)	35.117.227.083
Thay đổi hàng tồn kho	10	11.580.075.512	14.928.217.782
Thay đổi các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(68.368.320.722)	(116.915.022.544)
Thay đổi chi phí trả trước	12	(11.794.034.886)	(10.121.896.294)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(4.153.855.242)	(804.378.449)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	<b>(95.262.718.361)</b>	<b>(36.937.816.479)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.304.980.091)	(1.097.322.905)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(35.700.000.000)	(77.200.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	15.000.000.000	-
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	49.250.000.000	-
5. Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	4.055.683.974	5.716.385.565
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>31.300.703.883</b>	<b>(72.580.937.340)</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
(tiếp theo)  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mẫu số B03a-DN/HN  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(52.322.318.000)	(38.546.485.800)
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông	36	-	(5.555.801.875)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<b>40</b>	<b>(52.322.318.000)</b>	<b>(44.102.287.675)</b>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(116.284.332.478)	(153.621.041.494)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	365.783.831.175	416.294.201.953
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	249.499.498.697	262.673.160.459

Người lập  
Trương Thanh Tùng

Kế toán trưởng  
Vũ Xuân Dương



Phó Tổng Giám Đốc  
Nguyễn Thị Dung

Ngày 26 tháng 04 năm 2019



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 16 số 0102278484 ngày 30 tháng 7 năm 2015 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;
- Kinh doanh khách sạn và dịch vụ;
- Sản xuất và kinh doanh bánh kẹo.

**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 31/03/2019, Công ty có 6 công ty con, gồm:

- Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương
- 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
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam
- Công ty Cổ phần Fafim Việt Nam

Tại ngày 31/03/2019, Công ty có 1 công ty liên kết, gồm:

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**2. KỶ KẾ TOÁN VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KỶ KẾ TOÁN**

**Kỳ kế toán:** Năm tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 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 hợp nhất 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:

**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất. Việc kiểm soát này 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.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

**Hợp nhất kinh doanh**

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

**Đầu tư vào công ty liên kết**

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. 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.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

**Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm.

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản có khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

**Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn**

Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn được trích lập theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính về "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp", Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC và các quy định kế toán hiện hành.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, 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 bắt đầu.

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 trừ đi các khoản dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn khác.

**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.

Số dự phải thu dài hạn của Công ty tại thời điểm 31 tháng 03 năm 2019 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 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MÀU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

**Tài sản cố định (Tiếp theo)**

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:

	<u>Năm 2019</u> Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc, thiết bị	03 - 15
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị văn phòng	03 - 08
Tài sản cố định khác	03 - 08

**Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền thuê đất và phần mềm máy tính được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Quyền thuê đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất.

Giá trị phần mềm máy tính được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính.

**Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng, vật kiến trúc do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Năm 2019</u> Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	50
Máy móc, thiết bị	10

**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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MÃU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản (Tiếp theo)*

- (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 được 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 hợp nhất và được ghi nhận theo phương pháp bảng 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

**Thuế (Tiếp theo)**

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.

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**

	<u>31/03/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
	VND	VND
Tiền mặt	11.383.757.674	9.206.015.441
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	75.893.297.887	71.409.260.217
Tiền đang chuyển	108.443.136	54.555.517
Các khoản tương đương tiền	162.114.000.000	285.114.000.000
	<u>249.499.498.697</u>	<u>365.783.831.175</u>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	31/03/2019	31/12/2018
	VND	VND
<b>a. Chứng khoán kinh doanh</b>	<b>53.998.597.559</b>	<b>53.998.597.559</b>
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam	50.427.000.000	50.427.000.000
Công ty Cổ phần Fafilm thành phố Hồ Chí Minh	3.571.425.000	3.571.425.000
Công ty Cổ phần Thủy sản Hùng Vương	172.559	172.559
<b>b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>	<b>151.843.043.506</b>	<b>160.648.155.309</b>
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng	151.843.043.506	160.648.155.309
<b>c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>121.046.900.000</b>	<b>152.538.100.000</b>
Công ty Cổ phần Tài chính và Đầu tư Gia Phát	50.000.000.000	50.000.000.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	11.616.900.000	11.616.900.000
Công ty Cổ phần Truyền thông và Máy tính Việt Nam	-	31.491.200.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	22.000.000.000	22.000.000.000
Công ty Cổ phần Kính mắt Hà Nội	11.430.000.000	11.430.000.000
Công ty Cổ phần Truyền thông TVShopping	11.250.000.000	11.250.000.000
Công ty Cổ phần Bảo Linh	11.220.000.000	11.220.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	2.000.000.000	2.000.000.000
Đầu tư dài hạn khác	1.530.000.000	1.530.000.000

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/03/2019	31/12/2018
	VND	VND
Công ty Cổ phần Robot Tosy	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
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Kinh doanh nhà	12.015.448.545	12.015.448.545
Cửa hàng 236 Khánh Hội	6.921.760.484	7.750.210.736
Các khách hàng khác	97.115.837.628	101.287.653.435
	<b>163.733.237.011</b>	<b>169.972.286.438</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	31/03/2019	31/12/2018
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	189.897.363.762	181.608.284.269
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành An	144.000.000.000	144.000.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Du lịch và Xúc tiến Đầu tư Viptour	40.600.000.000	40.600.000.000
Các đối tượng khác	75.632.886.217	82.602.574.691
	<b>450.130.249.979</b>	<b>448.810.858.960</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Công ty TNHH VNT	528.016.082.500	528.016.082.500
Công ty Cổ phần Đầu tư Tư vấn Tài chính Liên Việt	145.000.000.000	145.000.000.000
Công ty CP BSC Việt Nam	20.934.944.173	20.934.944.173
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh	66.000.000.000	66.000.000.000
Công ty Cổ phần Licogi 19	57.000.000.000	57.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	49.083.247.680	49.083.247.680
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí	41.222.392.181	41.222.392.181
	<b>907.256.666.534</b>	<b>907.256.666.534</b>

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	31/03/2019	31/12/2018
	VND	VND
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà	555.611.804.339	555.611.804.339
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	380.500.000.000	380.500.000.000
Công ty TNHH Gió Hát	199.001.000.000	199.001.000.000
Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tràng tiền Nha Trang	162.200.000.000	162.200.000.000
Công ty Cổ phần Bảo Linh	75.000.000.000	75.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phú Nguyên	69.000.000.000	69.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	40.000.000.000	40.000.000.000
Công ty TNHH VNT	28.600.000.000	28.600.000.000
Công ty Cổ phần Robot Tosy	6.000.000.000	6.000.000.000
Khác	1.401.000.000	1.401.000.000
	<b>1.517.313.804.339</b>	<b>1.517.313.804.339</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MÃU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**10. PHẢI THU KHÁC**

	31/03/2019	31/12/2018
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	672.814.500.000	672.814.500.000
Công ty TNHH VNT	447.729.119.045	447.729.119.045
Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh	270.150.000.000	270.150.000.000
Dự án Xây dựng công viên hồ điều hòa	72.000.000.000	72.000.000.000
Phải thu liên quan đến chi phí hỗ trợ vốn vay	141.713.182.946	141.713.182.946
Công ty TNHH Phát triển Thương mại và Đầu tư Việt Nam	56.768.170.073	56.768.170.073
Cơ quan Cảnh sát Điều tra Bộ Công an	111.840.134.000	111.840.134.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng	35.515.056.108	35.515.056.108
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh	28.002.299.999	28.002.299.999
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đệ Nhất	10.010.000.000	10.010.000.000
Ông Hà Trọng Nam	626.423.847.928	626.423.847.928
Bà Hứa Thị Bích Hạnh	56.794.444.446	56.794.444.446
Khoản tiền phong tỏa tại Chi cục Thi hành án Thành	21.027.308.400	21.027.308.400
Công ty TNHH Quản lý & Khai thác Tài sản Trảng An	21.106.666.666	21.106.666.666
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Liên Việt	40.000.000.000	40.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Trảng Tiền Nha Trang	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	43.036.169.979	43.036.169.979
Tạm ứng cho nhân viên	43.151.595.929	43.719.535.382
Phải thu ứng tiền mua chứng khoán cho các cá nhân tại Công ty Viptour - Togi	99.440.000.000	99.440.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	347.932.786.919	258.599.463.128
	<b>3.181.007.542.989</b>	<b>3.092.242.158.651</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Ông Hà Trọng Nam	-	-
Các đối tượng khác	7.987.662.687	7.807.662.687
	<b>7.987.662.687</b>	<b>7.807.662.687</b>

**11. HÀNG TỒN KHO**

	31/03/2019	31/12/2018
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	17.219.324.710	18.279.537.021
Công cụ, dụng cụ	2.371.080.912	1.634.096.949
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	260.251.801.347	259.960.322.751
Thành phẩm tồn kho	1.353.920.334	1.702.817.083
Hàng hóa	6.646.016.584	8.023.217.932
	<b>287.842.143.887</b>	<b>289.599.991.737</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG**Số 4 Láng Hạ, quận Ba Đình  
Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2019  
đến ngày 31 tháng 03 năm 2019**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****MÃU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYỄN GIÁ</b>						
Tại ngày 31/12/2018	1.392.676.569.991	273.605.834.048	39.814.667.997	2.097.967.631	9.960.921.231	1.718.155.960.898
Mua trong kỳ	-	674.071.000	580.909.091	-	50.000.000	1.304.980.091
Đầu tư XDCB hoàn thành	3.301.580.455	-	-	-	-	3.301.580.455
Thanh lý, nhượng bán	-	(88.547.346)	-	-	-	(88.547.346)
Tại ngày 31/03/2019	1.395.978.150.446	274.191.357.702	40.395.577.088	2.097.967.631	10.010.921.231	1.722.673.974.098
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Tại ngày 31/12/2018	321.171.225.858	162.802.992.594	20.046.174.504	1.848.660.368	6.713.160.773	512.582.214.097
Trích khấu hao trong năm	12.902.128.431	4.893.885.223	1.179.140.466	13.566.688	231.012.996	19.219.733.804
Thanh lý, nhượng bán	-	(61.983.694)	-	-	-	(61.983.694)
Tại ngày 31/03/2019	334.073.354.289	167.634.894.123	21.225.314.970	1.862.227.056	6.944.173.769	531.739.964.207
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày 31/12/2018	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 31/03/2019	1.061.904.796.157	106.556.463.579	19.170.262.118	235.740.575	3.066.747.462	1.190.934.009.891

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	31/03/2019	31/12/2018
	VND	VND
Starcity Westlake Hanoi	171.184.160.168	171.184.160.168
Trồng rừng tại Lạng Sơn	6.400.216.451	6.400.216.451
Dự án Licogi 19	12.294.652.556	12.294.652.556
Các công trình khác	19.197.279.471	18.599.120.904
	<b>209.076.308.646</b>	<b>208.478.150.079</b>

**14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON**

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2019 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 Đại Dương	Hải Dương	55,50	55,50	Kinh doanh khách sạn
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	Hà Nội	94,00	99,99	Xây dựng, kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Phát triển Tái nguyên thiên nhiên Đại Dương	Hà Nội	69,00	69,00	Trồng và chăm sóc rừng, khai thác gỗ
4	Công ty Cổ phần Sàn giao dịch hàng hóa INFO	Hà Nội	85,00	85,00	Sàn giao dịch hàng hóa
5	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam	Hà Nội	98,00	98,00	Kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần Fafim Việt Nam	Hà Nội	50,94	60,69	Chiếu phim, Dịch vụ bể bơi, Cho thuê văn phòng

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT**

	31/03/2019	31/12/2018
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	123.243.498.853	119.723.641.592
	<b>123.243.498.853</b>	<b>119.723.641.592</b>

*Thông tin chi tiết về các công ty liên kết tại ngày 31 tháng 03 năm 2019 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	21,00	21,00	Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ

**16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	31/03/2019	31/12/2018
	VND	VND
Chi phí thuê dài hạn Trung tâm thương mại tại Làng Quốc tế Thăng Long	162.816.961.178	163.814.030.663
Chi phí thuê dài hạn Trung tâm thương mại Ninh Bình	78.463.636.413	79.024.090.956
Chi phí thuê dài hạn VNT Tower 19 Nguyễn Trãi	76.135.043.636	76.562.543.636
Chi phí thuê đất	47.706.953.374	48.058.601.684
Chi phí trả trước dài hạn khác	60.269.289.646	56.546.626.097
	<b>425.391.884.247</b>	<b>424.005.893.036</b>

**17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	31/03/2019	31/12/2018
	VND	VND
Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ	473.312.980	532.477.103
Công ty Cổ phần Tân Việt	4.008.653.174	4.462.651.313
Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	1.496.627.575	1.579.773.551
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	32.930.606.631	34.988.769.545
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	814.421.286	933.460.202
Công ty Cổ phần Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển Đầu tư	7.445.787.414	9.927.716.552
Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiên	44.766.997.521	47.123.155.285
Công ty TNHH MTV Sao Hòm - Nha Trang	10.070.758.181	10.841.571.398
	<b>102.007.164.762</b>	<b>110.389.574.949</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	31/03/2019	31/12/2018
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH VNT	220.000.000.000	220.000.000.000
Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước	20.023.805.587	19.473.114.299
Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông	13.705.514.600	13.705.514.600
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	6.630.600.000	6.630.600.000
Các đối tượng khác	25.109.821.087	27.885.035.273
	<b>285.469.741.274</b>	<b>287.694.264.172</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước	101.672.849.093	101.672.849.093
	<b>101.672.849.093</b>	<b>101.672.849.093</b>

**19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	31/03/2019	31/12/2018
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	11.898.338.548	9.708.185.036
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.700.706.891	6.184.336.700
Thuế nhà đất	104.405.821.110	104.584.397.920
Thuế thu nhập cá nhân	737.934.242	1.200.768.417
Các loại thuế khác	59.950.361.209	56.797.944.931
	<b>180.693.162.000</b>	<b>178.475.633.004</b>

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/03/2019	31/12/2018
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí xây dựng trích trước	151.902.785.204	155.824.737.203
Trích trước giá vốn hợp đồng xây dựng	532.724.991	532.724.991
Các khoản trích trước khác	29.725.612.543	34.438.993.957
	<b>182.161.122.738</b>	<b>190.796.456.151</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**21. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<u>31/03/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	85.872.396.947	62.693.937.473
Công ty TNHH Pegasus Thăng Long	116.042.770.800	116.042.770.800
Cổ tức phải trả	596.029.250	596.029.250
Công ty TNHH VNT	72.000.000.000	72.000.000.000
Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực	70.094.503.260	69.936.515.970
Công ty Cổ phần BSC Việt Nam	6.131.655.786	6.131.655.786
Phải trả phạt do quá hạn hợp đồng	140.262.867.873	140.262.867.873
Trung tâm phát triển quỹ đất Hạ Long	-	25.472.282.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng	18.788.834.489	18.788.834.489
Nhận đặt cọc chuyển nhượng góp vốn dự án VNT Hạ Đình	-	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Lãi vay	304.135.000.000	292.885.000.000
Khác	95.312.244.636	69.618.355.483
	<u>909.236.303.041</u>	<u>874.428.249.124</u>
<b>b. Dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao	220.500.000.000	220.500.000.000
Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần đồng	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà	23.373.788.160	67.773.788.160
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	168.299.570.454	188.744.099.432
Công ty TNHH Gió Hát	70.067.483.056	70.067.483.056
Khác	5.531.223.706	17.624.609.274
	<u>687.772.065.376</u>	<u>764.709.979.922</u>

**22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	<u>31/03/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Quốc Dân	103.238.280.000	152.488.280.000
Ngân hàng TNHH MTV Đại Dương	56.221.772.950	59.294.090.950
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	500.000.000.000	500.000.000.000
	<u>659.460.052.950</u>	<u>711.782.370.950</u>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	31/03/2019	31/12/2018
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Doanh thu nhận trước cho thuê tài sản	12.218.041.815	11.440.711.926
	<b>12.218.041.815</b>	<b>11.440.711.926</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	220.191.749.062	221.572.727.827
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phú Nguyên	76.221.818.241	76.782.272.784
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh	4.915.413.535	4.943.609.023
Khác	28.926.407	-
	<b>301.357.907.245</b>	<b>303.298.609.634</b>

**24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	31/03/2019	31/12/2018
	VND	VND
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	211.670.924.745	211.670.924.745
	<b>211.670.924.745</b>	<b>211.670.924.745</b>

784  
T  
HÀM  
ĐOÀ  
ƯỞ  
T

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG**Số 4 Làng Hạ, quận Ba Đình  
Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2019  
đến ngày 31 tháng 03 năm 2019**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****MÃU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Vốn điều lệ		Vốn khác của chủ sở hữu		Cổ phiếu quỹ		Quý đầu tư phát triển		Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối(Lỗ Lũy kế)		Lợi ích cổ đông không kiểm soát		Tổng cộng			
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND		
Số dư tại ngày 01/01/2018	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	110.125.963.730	14.345.072.839	(2.884.120.830.947)	602.518.012.319	844.155.033.423										
Lãi trong năm	-	-	-	-	-	26.013.560.548	22.311.149.976	48.324.710.524										
Chia cổ tức tại Công ty con	-	-	-	-	-	-	(12.900.580.874)	(12.900.580.874)										
Phân phối lợi nhuận tại Công ty con	-	-	-	360.420.238	-	(2.430.862.993)	(2.561.747.777)	(4.632.190.532)										
Giảm khác	-	-	-	-	-	(456.303.543)	273.954.223	(182.349.320)										
Số dư tại ngày 31/12/2018	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	110.486.383.968	14.345.072.839	(2.860.994.436.935)	609.640.787.867	874.764.623.221										
Lãi/Lỗ trong năm	-	-	-	-	-	13.020.397.240	(6.657.735.497)	6.362.661.743										
Tặng/Giảm khác	-	-	-	-	-	67.194.447	(16.729.684)	50.464.763										
Số dư tại ngày 31/03/2019	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	110.486.383.968	14.345.072.839	(2.847.906.845.248)	602.966.322.686	881.177.749.727										

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

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

	Quý I năm 2019 VND	Quý I năm 2018 VND
<b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán hàng	81.976.554.084	66.309.650.268
Doanh thu cung cấp dịch vụ	112.602.120.521	135.426.164.913
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.167.739.297	10.527.206.352
Doanh thu khác	2.489.836.841	2.290.945.248
	<b>198.236.250.743</b>	<b>214.553.966.781</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Chiết khấu thương mại	247.568.454	468.800.730
	<b>247.568.454</b>	<b>468.800.730</b>

**27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Quý I năm 2019 VND	Quý I năm 2018 VND
Giá vốn của hàng hóa đã cung cấp	57.732.551.928	44.760.873.034
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	73.366.132.858	76.463.633.549
Giá vốn hoạt động chuyển nhượng bất động sản	825.429.010	5.907.211.432
Giá vốn khác	1.741.098.028	1.733.973.028
	<b>133.665.211.824</b>	<b>128.865.691.043</b>

**28. DOANH THU TÀI CHÍNH**

	Quý I năm 2019 VND	Quý I năm 2018 VND
Lãi tiền gửi	4.055.683.974	5.716.385.565
Lãi từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần	17.758.800.000	40.412.998.056
Lãi chênh lệch tỷ giá	18.786.958	-
	<b>21.833.270.932</b>	<b>46.129.383.621</b>

**29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý I năm 2019 VND	Quý I năm 2018 VND
Chi phí lãi vay	18.217.263.228	9.805.788.968
Trích lập / (hoàn nhập) dự phòng các khoản đầu tư	(2.521.350.000)	(4.315.875.370)
Chi phí tài chính khác	52.906.886	35.063.048
	<b>15.748.820.114</b>	<b>5.524.976.646</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**30. GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH LỢI NHUẬN SAU THUẾ QUÝ I/2019 SO VỚI QUÝ I/2018**

STT	CHỈ TIÊU	Quý I		Chênh lệch	
		Năm nay	Năm trước	VND	%
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	197.988.682.289	214.085.166.051	(16.096.483.762)	92%
2	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	133.665.211.824	128.865.691.043	4.799.520.781	104%
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	64.323.470.465	85.219.475.008	(20.896.004.543)	75%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	21.833.270.932	46.129.383.621	(24.296.112.689)	47%
5	Chi phí hoạt động tài chính	15.748.820.114	5.524.976.646	10.223.843.468	285%
6	Lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	3.519.857.261	3.665.980.109	(146.122.848)	96%
7	Chi phí bán hàng	20.988.423.602	20.957.099.616	31.323.986	100%
8	Chi phí quản lý doanh nghiệp	40.640.184.616	77.515.812.422	(36.875.627.806)	52%
9	Thu nhập khác	131.484.856	154.847.711	(23.362.855)	85%
10	Chi phí khác	3.496.579.241	5.317.924.553	(1.821.345.312)	66%
11	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	12.299.170.326	31.016.950.053	(18.717.779.727)	40%
12	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	8.934.075.941	25.853.873.211	(16.919.797.270)	35%
13	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	2.595.664.577	798.271.440	1.797.393.137	325%
14	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	6.362.661.743	25.150.545.679	(18.787.883.936)	25%

Kết quả kinh doanh Quý I năm 2019 lãi 6,4 tỷ đồng, trong khi Quý I năm 2018 lãi lên đến 25,1 tỷ đồng là do những nguyên nhân chính như sau:

- 1) Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ trong quý I năm 2019 giảm 16 tỷ đồng, đạt 92% so với cùng kỳ năm 2018 do doanh thu từ hoạt động bất động sản giảm tại công ty mẹ và doanh thu của hệ thống khách sạn giảm so với cùng kỳ năm trước; trong khi đó giá vốn hàng bán phần lớn là các chi phí cố định không giảm mà còn tăng do giá cả hàng hóa, dịch vụ tăng với mức tăng 4% so với cùng kỳ. Theo đó, lợi nhuận gộp trong quý I năm 2019 chỉ đạt 64,3 tỷ đồng bằng 75% so với cùng kỳ năm trước.
- 2) Doanh thu hoạt động tài chính cũng giảm so với cùng kỳ do Quý I năm 2018, Công ty ghi nhận hợp nhất từ giao dịch chuyển nhượng Công ty CP Chứng khoán Đại Dương với số giá trị ~40 tỷ đồng, trong khi năm nay hoạt động chuyển nhượng cổ phần chỉ mang lại lợi nhuận ~17,7 tỷ đồng.
- 3) Chi phí tài chính tăng mạnh so với cùng kỳ năm 2018 do cùng kỳ năm nay Công ty đã bổ sung trích trước lãi vay khoản vay với Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam tại công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương – công ty con của Công ty.
- 4) Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 36,8 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do Quý 1 năm 2018, Công ty trích lập dự phòng phải thu với số tiền 32,6 tỷ đồng.





Người lập  
Trương Thanh Tùng

Kế toán trưởng  
Vũ Xuân Dương

Phó Tổng Giám Đốc  
Nguyễn Thị Dung

Ngày 26 tháng 04 năm 2019