



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
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		420.999.674.867	481.516.028.412
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	25.006.352.507	72.978.975.246
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
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	26.639.745.000	39.118.395.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		53.998.425.000	53.998.425.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(42.358.680.000)	(44.880.030.000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		15.000.000.000	30.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		330.887.636.286	331.156.404.260
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
IV. Hàng tồn kho	140		36.920.967.052	36.920.967.052
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)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.544.974.022	1.341.286.854
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. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH	200		1.618.365.350.120	1.658.062.022.215
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		380.651.026.673	380.651.026.673
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	8	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)
II. Tài sản cố định	220		1.236.162.229	1.342.624.381
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)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		30.775.165.734	30.174.822.167
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	30.775.165.734	30.174.822.167
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250		873.058.778.510	911.149.717.353
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)
V. Tài sản dài hạn khác	260		332.644.216.974	334.743.831.641
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	16	332.644.216.974	334.743.831.641
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		2.039.365.024.987	2.139.578.050.627

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
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.703.295.295.098	1.812.825.989.773
I. Nợ ngắn hạn	310		849.348.889.116	899.170.669.427
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
II. Nợ dài hạn	330		853.946.405.982	913.655.320.346
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
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		336.069.729.889	326.752.060.854
I. Vốn chủ sở hữu	410	23	336.069.729.889	326.752.060.854
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)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		2.039.365.024.987	2.139.578.050.627

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		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		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)



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
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
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)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(63.759.954.177)	(83.172.767.296)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	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
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	65.037.331.438	(23.899.929.921)

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
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
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 sản giao dịch bất động sản (trừ định giá bất động sản);
- Kinh doanh trung tâm thương mại;

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Đơn vị trực thuộc Công ty:

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

Tại ngày 31/03/2019, 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. KỲ 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 MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

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

Ước tính kế toán

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

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

	Năm 2019
	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 phân công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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)

- (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 còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thu ế 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

	Đơn vị tính: VND	
	31 tháng 03 năm 2019	31 tháng 12 năm 2018
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
	25.006.352.507	72.978.975.246



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

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
Công ty CP Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam	50.427.000.000	(42.358.680.000)
Công ty CP Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh	3.571.425.000	-
	53.998.425.000	(42.358.680.000)
	53.998.425.000	(44.880.030.000)

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
Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng đến dưới 12 tháng	15.000.000.000	15.000.000.000
	15.000.000.000	15.000.000.000
	30.000.000.000	30.000.000.000
	30.000.000.000	30.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B09a-DN

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

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31 tháng 03 năm 2019		31 tháng 12 năm 2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
c1) Đầu tư vào công ty con	1.637.847.972.100	(869.017.193.590)	1.637.847.972.100	(862.417.454.747)
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	-
	1.637.847.972.100	(869.017.193.590)	1.637.847.972.100	(862.417.454.747)
c2) Đầu tư vào công ty liên kết	104.228.000.000	-	104.228.000.000	-
Công ty CP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	104.228.000.000	-	104.228.000.000	-
c3) Đầu tư vào đơn vị khác	-	-	31.491.200.000	-
Công ty CP Truyền thông và Máy tính Việt Nam	-	-	31.491.200.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B09a-DN

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 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
	113.981.780.552	114.091.481.816

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
	209.217.018.199	209.170.595.923

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
	907.256.666.534	907.256.666.534

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
	1.319.113.804.339	1.319.113.804.339

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	140.826.522.947	140.826.522.947
Công ty TNHH Phát triển Thương mại và Đầu tư Việt Nam	56.768.170.073	56.768.170.073
Công ty CP Đầu tư Lam Hồng	35.515.056.108	35.515.056.108
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh	28.002.299.999	28.002.299.999
Các đối tượng phải thu khác	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
	866.463.234.975	866.151.700.529

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
	41.775.334.614	41.775.334.614

[*] 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
Nguyên giá				
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
Giá trị hao mòn lũy kế				
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
Giá trị còn lại				
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 BÀN DỒI DANG DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	31 tháng 03 năm 2019	31 tháng 12 năm 2018
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
	30.775.165.734	30.174.822.167

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 Sàn giao dịch hàng hóa INFO	Hà Nội	85,0	85,0	Sàn giao dịch hàng hóa
5	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam	Hà Nội	98,0	98,0	Kinh doanh bất động sản
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)

MẪU SỐ B09a-DN

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

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	31 tháng 03 năm 2019	31 tháng 12 năm 2018
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
	332.644.216.974	334.743.831.641

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	31 tháng 03 năm 2019	31 tháng 12 năm 2018
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
	264.716.436.613	263.312.942.768

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	31 tháng 03 năm 2019	31 tháng 12 năm 2018
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
	32.880.063.309	33.719.946.619

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

	Đơn vị tính: VND	
	31 tháng 03 năm 2019	31 tháng 12 năm 2018
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước	7.765.733.232	7.765.733.232
	7.765.733.232	7.765.733.232
b) Dài hạn		
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
	301.328.980.838	303.298.609.634

21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	31 tháng 03 năm 2019	31 tháng 12 năm 2018
a) Ngắn hạn		
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
	386.560.117.823	387.502.492.230
b) Dài hạn		
	31 tháng 03 năm 2019	31 tháng 12 năm 2018
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
	515.219.514.922	572.958.800.490

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
	187.216.013.073	-	49.250.000.000	137.966.013.073

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	-	-	-	-
	-	-	-	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

MẪU SỐ B09a-DN

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Cổ phiếu					Đơn vị tính: VND	
	Vốn điều lệ	Vốn khác của chủ sở hữu	phần vốn	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	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
Lũ 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
Lũ 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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Quý I năm 2019	Quý I năm 2018
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
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.819.558.151	9.079.007.108

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Đơn vị tính: VND	
	Quý I năm 2019	Quý I năm 2018
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
Giá vốn hàng bán	1.800.275.144	4.579.893.028

26. DOANH THU TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Quý I năm 2019	Quý I năm 2018
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
Lãi tài chính	18.546.131.438	1.742.781.158

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Quý I năm 2019	Quý I năm 2018
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
Chi phí tài chính	4.946.582.170	(6.889.182.753)

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 bán 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 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