

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 10 năm 2019
đến ngày 31 tháng 12 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 - 24

22
N
C P
P
A
Đ

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

MẪU SỐ B01a-DN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019 (đã điều chỉnh)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		338.824.350.670	481.516.028.412
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	21.798.999.835	72.978.975.246
1. Tiền	111		11.798.999.835	2.978.975.246
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.000.000.000	70.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	10.631.205.000	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		(43.367.220.000)	(44.880.030.000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	30.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		272.008.603.761	331.156.404.260
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	107.734.317.184	114.091.481.816
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	208.837.547.814	209.170.595.923
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	1.244.284.169.169	1.319.113.804.339
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	865.627.863.782	866.151.700.529
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(2.157.984.842.441)	(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		33.211.648.871	36.920.967.052
1. Hàng tồn kho	141	11	38.066.016.433	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		1.173.893.203	1.341.286.854
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		87.674.620	255.068.271
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1.086.218.583	1.086.218.583
B. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH	200		1.610.102.314.967	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	906.052.163.234	907.256.666.534
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(525.401.136.561)	(526.605.639.861)
II. Tài sản cố định	220		323.561.230	1.342.624.381
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	323.561.230	1.342.624.381
- Nguyên giá	222		1.340.931.818	4.480.159.965
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.017.370.588)	(3.137.535.584)
- 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		33.324.881.475	30.174.822.167
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	33.324.881.475	30.174.822.167
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250		869.164.800.598	911.149.717.353
1. Đầu tư vào công ty con	251	6, 14	1.679.801.953.500	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	(914.865.152.902)	(862.417.454.747)
V. Tài sản dài hạn khác	260		326.638.044.991	334.743.831.641
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	16	326.638.044.991	334.743.831.641
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		1.948.926.665.637	2.139.578.050.627

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
(tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

MẪU SỐ B01a-DN

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019 (đã điều chỉnh)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.640.911.669.473	1.817.583.256.110
I. Nợ ngắn hạn	310		792.210.034.798	903.927.935.764
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		18.720.985.632	21.557.290.208
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	305.589.541.070	263.312.942.768
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	187.733.524	1.558.568.954
4. Phải trả người lao động	314		16.485.474	722.749.498
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	40.217.361.471	34.292.145.801
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	384.984.461.322	387.502.492.230
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	34.727.733.073	187.216.013.073
II. Nợ dài hạn	330		848.701.634.675	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	296.083.015.832	303.298.609.634
3. Phải trả dài hạn khác	337	21	515.220.708.621	572.958.800.490
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		308.014.996.164	321.994.794.517
I. Vốn chủ sở hữu	410	23	308.014.996.164	321.994.794.517
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		(2.803.973.439.348)	(2.789.993.640.995)
- Lợi nhuận chưa phân phối/Lỗ lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(2.789.993.640.995)	(2.766.679.453.639)
- Lợi nhuận chưa phân phối/Lỗ lũy kế kỳ này	421b		(13.979.798.353)	(23.314.187.356)
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.948.926.665.637	2.139.578.050.627

Người lập
Phạm Tiên Thành

Kế toán trưởng
Vũ Xuân Dương



Tổng Giám Đốc
Lò Hồng Hiệp

Ngày 22 tháng 01 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

MẪU SỐ B02a-DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		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	11.787.289.493	80.830.235.710	26.053.886.226	99.337.798.591
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	30.982.909
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		11.787.289.493	80.830.235.710	26.053.886.226	99.306.815.682
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	25	10.591.377.871	76.656.015.528	20.089.015.666	89.796.058.165
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		1.195.911.622	4.174.220.182	5.964.870.560	9.510.757.517
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	9.380.381.862	39.681.273.487	30.007.711.603	43.542.997.112
7. Chi phí tài chính	22	27	31.603.405.784	21.167.698.646	54.979.095.802	(11.787.094.774)
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		887.486.512	887.486.512	3.539.937.647	3.521.006.270
8. Chi phí bán hàng	25		68.283.460	254.749.921	823.622.542	984.289.268
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		5.612.263.088	29.214.311.350	(1.927.089.914)	87.441.653.981
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22)-(25+26))	30		(26.707.658.848)	(6.781.266.248)	(17.903.046.267)	(23.585.093.846)
11. Thu nhập khác	31		5.566.646	140.228.469	6.754.812.153	415.446.911
12. Chi phí khác	32		38.076.890		2.831.564.239	144.540.421
13. Lợi nhuận(Lỗ) khác (40=31-32)	40		(32.510.244)	140.228.469	3.923.247.914	270.906.490
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(26.740.169.092)	(6.641.037.779)	(13.979.798.353)	(23.314.187.356)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		-	-	-	-
17. Lỗ sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(26.740.169.092)	(6.641.037.779)	(13.979.798.353)	(23.314.187.356)



Kế toán trưởng
Vũ Xuân Dương

Tổng Giám Đốc
Lò Hồng Hiệp

Người lập
Phạm Tiên Thành

Ngày 22 tháng 01 năm 2020



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	(13.979.798.353)	(23.314.187.356)
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao TSCĐ	02	315.609.452	426.999.601
Các khoản dự phòng	03	26.834.500.696	50.451.188.990
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(19.015.755.235)	(4.879.628.469)
Chi phí lãi vay	06	3.539.937.647	3.521.006.270
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(2.305.505.793)	26.205.379.036
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	81.333.581.609	198.622.863.420
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	559.258.873	12.563.330.301
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(26.989.790.585)	(285.780.932.674)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	8.105.786.650	8.210.833.603
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	(10.204.634)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	60.703.330.754	(40.188.730.948)
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	(30.000.000)	(7.680.594.780)
2. Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	809.817.335	275.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(28.350.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	30.000.000.000	-
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(75.173.911.600)	(43.000.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	82.424.930.200	292.500.000.000
6. Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.574.137.900	4.604.628.469
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	40.604.973.835	261.306.033.689

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	(152.488.280.000)	(292.500.000.000)
1. Tiền thu từ đi vay	33	-	-
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông	36	-	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	(152.488.280.000)	(292.500.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(51.179.975.411)	(71.382.697.259)
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	21.798.999.835	72.978.975.246


Người lập
Phạm Tiến Thành


Kế toán trưởng
Vũ Xuân Dương



Tổng Giám Đốc
Lô Hồng Hiệp

Ngày 22 tháng 01 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B09a-DN

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG CHỌN LỌC

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần

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

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh 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 31/12/2019, Công ty có 5 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 (i)
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam

Tại ngày 31/12/2019, Công ty có 1 công ty liên kết:

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

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

(ii): Ngày 16/9/2019, HĐQT OGC đã có Nghị quyết thông qua chủ trương thoái toàn bộ vốn đầu tư của OGC tại Công ty này và Công ty Cổ phần Fafim Việt Nam. Tháng 12/2019, OGC đã hoàn tất việc thoái vốn tại Công ty Cổ phần Fafim Việt Nam.

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)

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)

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.

Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

Nợ phải thu

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

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

Số dư phải thu dài hạn của Công ty tại thời điểm 31 tháng 12 năm 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 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)

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.

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:

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) 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:

- (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.

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)

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 thuế thu nhập hoãn lại hiện hành với thuế thu nhập hoãn lại 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 hoãn lại 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

Đơn vị tính: VND

	<u>31 tháng 12 năm 2019</u>	<u>01 tháng 01 năm 2019</u>
Tiền mặt	6.250.447.817	245.962.050
Tiền gửi ngân hàng	5.548.552.018	2.733.013.196
Các khoản tương đương tiền	10.000.000.000	70.000.000.000
	<u>21.798.999.835</u>	<u>72.978.975.246</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG
Số 4 Láng Hạ, Quận Ba Đình
Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 10 năm 2019
đến ngày 31 tháng 12 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

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Chứng khoán kinh doanh

Công ty CP Đầu tư PVR Hà Nội (trước là Công ty CP
KDDV cao cấp Dầu khí VN)
Công ty CP Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh

		Đơn vị tính: VND	
		01 tháng 01 năm 2019	
	31 tháng 12 năm 2019	Giá gốc	Dự phòng
	50.427.000.000	(43.367.220.000)	
	3.571.425.000	-	
	53.998.425.000	(43.367.220.000)	
		50.427.000.000	(44.880.030.000)
		3.571.425.000	-
		53.998.425.000	(44.880.030.000)

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

		Đơn vị tính: VND	
		01 tháng 01 năm 2019	
	31 tháng 12 năm 2019	Giá trị ghi sổ	Giá gốc
	-	-	
	-	-	
		30.000.000.000	30.000.000.000
		30.000.000.000	30.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG
Số 4 Láng Hạ, Quận Ba Đình
Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2019
đến ngày 31 tháng 12 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 12 năm 2019		01 tháng 01 năm 2019		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
c1) Đầu tư vào công ty con	1.679.801.953.500	(914.865.152.902)	1.637.847.972.100	(862.417.454.747)	
Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	1.185.162.911.600	(473.517.350.863)	1.109.989.000.000	(421.108.651.182)	
Công ty CP Đầu tư Đại Dương Thăng Long	480.465.301.009	(433.459.804.957)	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 Sờ 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 (i)	-	-	33.219.930.200	-	
	1.679.801.953.500	(914.865.152.902)	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	-	
--	---	---	----------------	---	--

(i) Ngày 16/09/2019, HĐQT OGC đã có Nghị quyết thông qua chủ trương thoái toàn bộ vốn đầu tư của OGC tại Công ty Cổ phần Fafim Việt Nam. Ngày 30/12/2019, OGC đã hoàn tất thủ tục thoái vốn tại Fafim Việt Nam cho đối tác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B09a-DN

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>01 tháng 01 năm 2019</i>
Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	-	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	7.860.519.883	8.900.512.699
Các đối tượng khác	50.288.950.059	47.496.595.972
	107.068.443.664	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 12 năm 2019</i>	<i>01 tháng 01 năm 2019</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	33.448.478.114	33.781.526.223
	208.837.547.814	209.170.595.923

b) Trả trước người bán dài hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>01 tháng 01 năm 2019</i>
Công ty TNHH VNT	528.016.082.500	528.016.082.500
Khác	378.036.080.734	379.240.584.034
	906.052.163.234	907.256.666.534

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>01 tháng 01 năm 2019</i>
Công ty CP Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà	480.782.169.169	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
	1.244.284.169.169	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 12 năm 2019	01 tháng 01 năm 2019
a) Các khoản phải thu ngắn hạn khác	762.393.467.853	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 TM và Đầu tư Việt Nam	56.768.170.073	56.768.170.073
Công ty CP Đầu tư Lam Hồng	35.515.056.108	35.515.056.108
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh	28.002.299.999	28.002.299.999
Các đối tượng phải thu khác	231.131.418.726	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	60.084.500.000	60.272.835.000
Công ty TNHH VNT	60.000.000.000	60.000.000.000
Khác	84.500.000	272.835.000
	865.629.563.782	866.151.700.529

11. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: VND	
	31 tháng 12 năm 2019	01 tháng 01 năm 2019
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	38.066.016.433	41.775.334.614
	38.066.016.433	41.775.334.614

[*] Dự phòng hàng tồn kho tại thời điểm 31/12/2019 là 4.854.367.562 đồng

12. TÀI SẢN CÓ 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
Mua trong kỳ	-	30.000.000	-	30.000.000
Thanh lý trong kỳ	2.162.547.273	934.184.974	72.495.900	3.169.228.147
Tại ngày 31/12/2019	1.265.781.818	75.150.000	-	1.340.931.818
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	313.889.023	1.720.429	-	315.609.452
Phân loại lại hao mòn	(64.103.670)	64.103.670	-	-
Thanh lý trong kỳ	1.429.093.574	934.184.974	72.495.900	2.435.774.448
Tại ngày 31/12/2019	970.500.159	46.870.429	-	1.017.370.588
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2019	1.278.520.711	64.103.670	-	1.342.624.381
Tại ngày 31/12/2019	295.281.659	28.279.571	-	323.561.230

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>01 tháng 01 năm 2019</i>
Dự án Licogi 19	13.575.305.115	12.294.652.556
Dự án 25 Trần Khánh Dư	16.422.107.909	16.389.907.909
Dự án khác	3.327.468.451	1.490.261.702
	33.324.881.475	30.174.822.167

14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

Thông tin chi tiết về công ty con tại ngày 31 tháng 12 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	59,85	59,85	Kinh doanh khách sạn
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	Hà Nội	94,0	99,99	Xây dựng, kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên thiên nhiên Đại Dương	Hà Nội	69,0	69,0	Trồng và chăm sóc rừng, khai thác gỗ
4	Công ty Cổ phần Sàn giao dịch hàng hóa INFO	Hà Nội	85,0	85,0	Sàn giao dịch hàng hóa
5	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam	Hà Nội	98,0	98,0	Kinh doanh bất động sản

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

Thông tin chi tiết về công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>01 tháng 01 năm 2019</i>
Chi phí thuê dài hạn Trung tâm thương mại tại Làng Quốc tế Thăng Long	159.825.752.723	163.814.030.663
Chi phí thuê dài hạn Trung tâm thương mại Ninh Bình Plaza	76.782.272.784	79.024.090.956
Chi phí thuê dài hạn VNT Tower 19 Nguyễn Trãi	74.852.543.636	76.562.543.636
Chi phí xây dựng và sửa chữa chợ Nhật Tân	10.139.012.499	10.375.720.962
Chi phí thuê dài hạn 25 Tân Mai	4.764.425.688	4.864.425.688
Chi phí trả trước dài hạn khác	274.037.661	103.019.736
	326.638.044.991	334.743.831.641

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>01 tháng 01 năm 2019</i>
Công ty TNHH VNT	220.000.000.000	220.000.000.000
Công ty CP Bánh Givral	41.392.400.000	-
Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước	18.531.749.974	18.890.149.597
Các đối tượng khác	25.665.391.096	24.422.793.171
	305.589.541.070	263.312.942.768

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>01 tháng 01 năm 2019</i>
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.530.868.840
Thuế thu nhập cá nhân	187.733.524	27.700.114
	187.733.524	1.558.568.954

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>01 tháng 01 năm 2019</i> <i>Đã điều chỉnh</i>
Lãi vay phải trả	13.756.040.935	10.235.034.664
Trích trước giá vốn hợp đồng xây dựng	4.645.011.027	532.724.991
Các khoản trích trước khác	21.816.309.509	23.524.386.146
	40.217.361.471	34.292.145.801

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>	
	<u>31 tháng 12 năm 2019</u>	<u>01 tháng 01 năm 2019</u>
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước	7.765.733.232	7.765.733.232
	<u>7.765.733.232</u>	<u>7.765.733.232</u>
b) Dài hạn		
Công ty CP Dịch vụ Thương mại tổng hợp Vincommerce	216.048.812.767	221.572.727.827
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phú Nguyên	74.540.454.612	76.782.272.784
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh	4.830.827.071	4.943.609.023
Đơn vị khác	662.921.382	-
	<u>296.083.015.832</u>	<u>303.298.609.634</u>

21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<u>31 tháng 12 năm 2019</u>	<u>01 tháng 01 năm 2019</u>
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	44.003.583.710	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	244.057.700.342	245.124.185.795
	<u>384.986.006.777</u>	<u>387.502.492.230</u>
b) Dài hạn		
	<u>31 tháng 12 năm 2019</u>	<u>01 tháng 01 năm 2019</u>
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	1.279.437.405	14.617.529.274
	<u>515.220.708.621</u>	<u>572.958.800.490</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

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	01/01/2019	Phát sinh trong kỳ		Đơn vị tính: VND 31/12/2019
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
Ngân hàng TMCP Quốc Dân	152.488.280.000	-	152.488.280.000	-
Công ty CP Viptour-Togi	34.727.733.073	-	-	34.727.733.073
	187.216.013.073	-	152.488.280.000	34.727.733.073

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG
Số 4 Láng Hạ, quận Ba Đình
Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 10 năm 2019
đến ngày 31 tháng 12 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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị tính: VND

	Vốn điều lệ	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lỗ 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	(2.766.679.453.639)	972.010.937.038
Lợi nhuận 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	(2.789.993.640.995)	321.994.794.517
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	(13.979.798.353)	(13.979.798.353)
Số dư tại ngày 31/12/2019	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	99.871.176.744	10.830.443.286	(2.803.973.439.348)	308.014.996.164

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>	
	<u>Quý IV năm 2019</u>	<u>Quý IV năm 2018</u>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	11.787.289.493	80.830.235.710
Doanh thu cung cấp hàng hóa	1.989.508.450	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.484.501.343	2.704.267.275
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	78.125.968.435
Doanh thu hợp đồng xây lắp	7.313.279.700	-
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	11.787.289.493	80.830.235.710

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<u>Quý IV năm 2019</u>	<u>Quý IV năm 2018</u>
Giá vốn cung cấp hàng hóa	1.966.345.000	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.814.526.236	1.766.035.528
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	74.889.980.000
Giá vốn hợp đồng xây lắp	6.810.506.635	-
	10.591.377.871	76.656.015.528

26. DOANH THU TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<u>Quý IV năm 2019</u>	<u>Quý IV năm 2018</u>
Lãi chuyển nhượng cổ phần, vốn góp, cổ tức được chia	8.880.575.400	39.036.778.643
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	499.806.462	644.494.844
	9.380.381.862	39.681.273.487

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<u>Quý IV năm 2019</u>	<u>Quý IV năm 2018</u>
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng tổn thất khoản đầu tư	30.715.919.272	20.280.212.134
Lãi tiền vay	887.486.512	887.486.512
	31.603.405.784	21.167.698.646

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B09a-DN

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

28. GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH LỢI NHUẬN SAU THUẾ QUÝ IV/2019 SO VỚI QUÝ IV/2018

STT	CHỈ TIÊU	Quý IV		Chênh lệch	Tỷ lệ biến động (%)
		Năm nay	Năm trước		
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	11.787.289.493	80.830.235.710	(69.042.946.217)	-85,4%
2	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	10.591.377.871	76.656.015.528	(66.064.637.657)	-86,2%
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.195.911.622	4.174.220.182	(2.978.308.560)	-71,4%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	9.380.381.862	39.681.273.487	(30.300.891.625)	-76,4%
5	Chi phí tài chính	31.603.405.784	21.167.698.646	10.435.707.138	49,3%
6	Chi phí bán hàng	68.283.460	254.749.921	(186.466.461)	-73,2%
7	Chi phí quản lý doanh nghiệp	5.612.263.088	29.214.311.350	(23.602.048.262)	-80,8%
8	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(26.707.658.848)	(6.781.266.248)	(19.926.392.600)	293,8%
9	Lợi nhuận/(lỗ) khác	(32.510.244)	140.228.469	(172.738.713)	
10	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(26.740.169.092)	(6.641.037.779)	(20.099.131.313)	302,7%
11	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(26.740.169.092)	(6.641.037.779)	(20.099.131.313)	302,7%

Kết quả kinh doanh quý IV/2019 lỗ 26,7 tỷ đồng trong khi cùng kỳ năm trước chỉ lỗ 6,6 tỷ đồng do những nguyên nhân chính như sau:

- 1) Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ trong quý IV/2019 đạt 11,7 tỷ đồng, chủ yếu từ hoạt động xây lắp (7,3 tỷ đồng) và cho thuê diện tích sàn thương mại và văn phòng (2,5 tỷ đồng), giảm 69 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước. Doanh thu giảm mạnh do quý IV/2018, Công ty ghi nhận doanh thu chuyển nhượng phần vốn góp đầu tư dự án bất động sản với số tiền khoảng 78 tỷ đồng, trong khi quý IV/2019 không phát sinh khoản doanh thu này.
- 2) Chỉ tiêu giá vốn hàng bán cũng giảm khoảng 66 tỷ đồng do những thay đổi tương ứng với việc ghi nhận doanh thu trên đây.
- 3) Doanh thu tài chính giảm khoảng 30 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước là do doanh thu tài chính trong quý IV/2019 đạt 9,3 tỷ đồng chủ yếu từ giao dịch chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Fafim Việt Nam cho đối tác, trong khi quý IV/2018, Công ty ghi nhận kết quả từ giao dịch chuyển nhượng cổ phần tại StarBowl với số tiền khoảng 39 tỷ đồng.
- 4) Chi phí tài chính cao hơn so với cùng kỳ năm trước khoảng 10,5 tỷ đồng chủ yếu là do trong kỳ Công ty phải trích lập chi phí dự phòng tổn thất khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương cao hơn mức trích lập cùng kỳ năm trước.
- 5) Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm mạnh so với cùng kỳ năm trước do trong kỳ chỉ phát sinh chi phí từ hoạt động quản lý, không phải trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi trong khi cùng kỳ năm trước Công ty trích lập dự phòng khoảng 23 tỷ đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B09a-DN

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

29. GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH LỢI NHUẬN SAU THUẾ LŨY KẾ ĐẾN QUÝ IV/2019 SO VỚI QUÝ IV/2018

STT	CHỈ TIÊU	Lũy kế đến hết Quý IV		Chênh lệch	Tỷ lệ biến động (%)
		Năm nay	Năm trước		
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.053.886.226	99.306.815.682	(73.252.929.456)	-73,8%
2	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	20.089.015.666	89.796.058.165	(69.707.042.499)	-77,6%
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.964.870.560	9.510.757.517	(3.545.886.957)	-37,3%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	30.007.711.603	43.542.997.112	(13.535.285.509)	-31,1%
5	Chi phí tài chính	54.979.095.802	(11.787.094.774)	66.766.190.576	-566,4%
6	Chi phí bán hàng	823.622.542	984.289.268	(160.666.726)	-16,3%
7	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(1.927.089.914)	87.441.653.981	(89.368.743.895)	-102,2%
8	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(17.903.046.267)	(23.585.093.846)	5.682.047.579	-24,1%
9	Lợi nhuận/(lỗ) khác	3.923.247.914	270.906.490	3.652.341.424	1348,2%
10	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(13.979.798.353)	(23.314.187.356)	9.334.389.003	-40,0%
11	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(13.979.798.353)	(23.314.187.356)	9.334.389.003	-40,0%

Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2019 lỗ 14 tỷ đồng, giảm 40% so với năm 2018 do những nguyên nhân chính như sau:

- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ chỉ đạt 6 tỷ đồng giảm 37% so với năm 2018 chủ yếu là do trong năm 2018 OGC ghi nhận doanh thu từ hoạt động bất động sản là 88,2 tỷ đồng trong khi năm 2019 chỉ đạt 5,9 tỷ đồng nhưng có thêm doanh thu từ hoạt động xây lắp. Chỉ tiêu giá vốn hàng bán cũng giảm khoảng 70 tỷ đồng do những thay đổi tương ứng với việc ghi nhận doanh thu trên đây.
- Doanh thu tài chính giảm 31% chủ yếu là do năm 2018 Công ty ghi nhận kết quả từ giao dịch chuyển nhượng cổ phần tại StarBowl với lợi nhuận khoảng 39 tỷ đồng, trong khi năm 2019, giao dịch chuyển nhượng cổ phần tại Vietcom và Fafim Việt Nam mang lại lợi nhuận cho Công ty khoảng 25,6 tỷ đồng.
- Chi phí tài chính tăng mạnh so với năm trước là do trong kỳ Công ty thực hiện trích lập dự phòng tổn thất khoản đầu tư tại Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (OCH) với giá trị khoảng 52 tỷ đồng do ảnh hưởng của việc tăng tỷ lệ sở hữu tại OCH và kết quả sản xuất kinh doanh của OCH trong năm 2019; trong khi năm trước, Công ty thực hiện hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư khoảng 23 tỷ đồng.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp ghi nhận số âm tương ứng mức giảm 89 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do trong năm 2019, Công ty hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi với giá trị khoảng 20 tỷ đồng, trong khi năm trước Công ty phải trích dự phòng với số tiền là 73,7 tỷ đồng.
- Lợi nhuận khác tăng 3,6 tỷ đồng chủ yếu là do trong kỳ Công ty ghi nhận khoản lãi chậm thanh toán từ khách hàng.

Như vậy, so với năm 2018, mặc dù các chỉ tiêu doanh thu đều giảm, chi phí tài chính tăng nhưng chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2019 giảm mạnh hơn dẫn đến số lỗ năm 2019 thấp hơn số lỗ năm 2018.





Người lập: Phạm Tiến Thành
 Ngày 22 tháng 01 năm 2020

Kế toán trưởng: Vũ Xuân Dương

Tổng Giám Đốc: Lò Hồng Hiệp

