

CÔNG TY CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Số: 02 /2019/CBTT-OGC

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

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2019

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ  
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDC TP HCM**

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 IV năm 2018

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 30/01/2019 tại đường dẫn: <http://oceangroup.vn/quan-he-co-dong/cong-bo-thong-tin/cong-bo-bao-cao-tai-chinh-Quy-IV-nam-2018>

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 Quý IV năm 2018

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
QUÝ IV NĂM 2018**



**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
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 - 28

02  
ÔN  
CỔ  
TẬP  
ẠI  
TIN



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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu số B01a-DN/HH

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31 tháng 12 năm 2018	31 tháng 12 năm 2017
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.045.893.587.604</b>	<b>2.163.173.652.872</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>396.021.510.275</b>	<b>416.294.201.953</b>
1. Tiền	111		80.907.510.275	103.641.815.400
2. Các khoản tương đương tiền	112		315.114.000.000	312.652.386.553
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>139.766.643.509</b>	<b>86.202.648.200</b>
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		(44.880.109.359)	(40.845.949.359)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	130.648.155.309	73.050.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.201.137.397.044</b>	<b>1.336.791.967.410</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	170.023.576.438	178.617.442.412
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	448.286.178.760	454.400.792.231
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	1.517.313.804.339	1.519.333.804.339
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	3.094.143.644.782	2.594.057.617.545
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(4.036.134.000.192)	(3.417.110.554.794)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		7.504.192.917	7.492.865.677
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>284.878.679.198</b>	<b>293.023.182.966</b>
1. Hàng tồn kho	141	11	289.700.906.860	297.845.410.628
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(4.822.227.662)	(4.822.227.662)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>24.089.357.578</b>	<b>30.861.652.343</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		9.292.416.198	10.329.821.115
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.736.886.086	9.746.763.864
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		10.060.055.294	10.785.067.364
<b>B. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH</b>	<b>200</b>		<b>2.669.667.686.219</b>	<b>3.191.535.721.531</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>382.203.605.796</b>	<b>583.967.920.100</b>
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	8	907.256.666.534	1.095.810.166.534
2. Phải thu dài hạn khác	216	10	7.807.662.687	506.615.902.687
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(532.860.723.425)	(1.018.458.149.121)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.308.099.282.052</b>	<b>1.348.259.080.647</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	1.205.574.841.349	1.243.627.550.834
- Nguyên giá	222		1.718.155.960.098	1.686.441.513.862
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(512.581.118.749)	(442.813.963.028)
2. Tài sản cố định vô hình	227		102.524.440.703	104.631.529.813
- Nguyên giá	228		111.726.568.730	111.696.568.730
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(9.202.128.027)	(7.065.038.917)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>207.451.631.028</b>	<b>223.350.269.043</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	207.451.631.028	223.350.269.043
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>237.115.171.600</b>	<b>483.728.227.940</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	15	119.643.445.446	366.033.947.156
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	6	152.538.100.000	152.538.100.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(35.066.373.846)	(34.843.819.216)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>534.797.995.743</b>	<b>552.230.223.801</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	16	424.334.167.364	407.861.047.868
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		74.253.428	459.385.796
3. Lợi thế thương mại	269	17	110.389.574.951	143.909.790.137
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>4.715.561.273.823</b>	<b>5.354.709.374.403</b>



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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

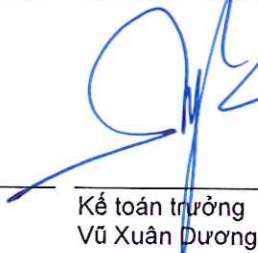
Mẫu số B01a-DN/HN  
Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31 tháng 12 năm 2018	31 tháng 12 năm 2017
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>3.839.457.260.128</b>	<b>4.510.554.340.980</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.328.757.352.243</b>	<b>2.640.290.748.165</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		53.444.263.935	62.473.881.671
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	284.926.026.331	311.645.742.833
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	176.814.574.607	180.187.588.647
4. Phải trả người lao động	314		15.204.918.544	11.986.979.017
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	190.592.323.651	206.896.411.269
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23	15.035.525.778	11.948.363.211
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	21	875.345.011.883	954.441.915.333
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	711.782.370.950	893.405.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		5.612.336.564	7.304.866.184
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.510.699.907.885</b>	<b>1.870.263.592.815</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		4.668.672.474	5.119.660.505
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		37.569.990.222	37.397.910.222
4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	23	303.355.000.611	306.120.733.843
5. Phải trả dài hạn khác	337	21	764.543.086.070	912.183.719.278
6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	24	211.670.924.745	420.354.204.745
7. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		87.219.384.670	87.414.515.129
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>876.104.013.695</b>	<b>844.155.033.423</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>25</b>	<b>876.104.013.695</b>	<b>844.155.033.423</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		110.486.383.967	110.125.963.730
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		(2.858.054.678.223)	(2.884.120.830.947)
- Lợi nhuận chưa phân phối / Lỗ lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(2.882.833.593.585)	(2.411.621.420.044)
- Lợi nhuận chưa phân phối / Lỗ lũy kế kỳ này	421b		24.778.915.362	(472.499.410.903)
7. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		608.040.419.630	602.518.012.319
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>4.716.561.273.823</b>	<b>5.354.709.374.403</b>



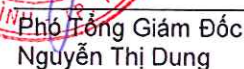
Người lập  
Trương Thanh Tùng

Ngày 30 tháng 01 năm 2019



Kế toán trưởng  
Vũ Xuân Dương



  
Phó Tổng Giám Đốc  
Nguyễn Thị Dung



## 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 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		281.277.896.326	235.657.136.730	1.240.223.044.148	1.135.767.979.846
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		1.248.756.324	416.059.637	2.230.749.761	2.054.101.321
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	26	280.029.140.002	235.241.077.093	1.237.992.294.387	1.133.713.878.525
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	27	208.966.634.793	41.354.379.371	717.642.708.184	519.311.660.103
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		71.062.505.209	193.886.697.722	520.349.586.203	614.402.218.422
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	45.477.442.620	6.076.526.066	102.110.355.128	23.047.799.043
7. Chi phí tài chính	22	29	23.877.372.942	(99.791.208.539)	91.089.149.424	3.693.167.012
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		56.874.558.583	(100.956.028.630)	86.649.379.431	770.870.691
8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		(5.646.979.950)	90.513.895.138	5.690.234.644	117.892.323.910
9. Chi phí bán hàng	25		25.230.374.063	24.520.839.854	148.656.699.775	145.176.291.397
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		64.447.002.578	605.547.886.788	287.219.872.104	1.017.858.883.353
11. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22+24)-(25+26))	30		(2.661.781.704)	(239.800.399.177)	101.184.454.672	(411.386.000.387)
12. Thu nhập khác	31		1.718.944.779	716.706.476	4.172.829.395	6.674.331.245
13. Chi phí khác	32		2.968.748.957	6.880.928.000	16.386.539.954	26.374.755.718
14. (Lỗ)/Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(1.249.804.178)	(6.164.221.524)	(12.213.710.559)	(19.700.424.473)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(3.911.585.882)	(245.964.620.701)	88.970.744.113	(431.086.424.860)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		3.921.131.925	4.533.435.196	40.518.453.604	39.982.072.208
17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	52		261.165.151	(5.796.169.114)	166.221.243	377.855.840
18. (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		(8.093.882.958)	(244.701.886.783)	48.286.069.266	(471.446.352.908)
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		(1.260.496.840)	(219.424.887.042)	26.038.518.051	(472.517.350.873)
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(6.833.386.118)	(25.276.999.741)	22.247.551.215	1.070.997.965
21. (Lỗ)/Lợi nhuận cơ bản trên cổ phiếu	70		(4)	(731)	87	(1.575)

Người lập  
Trương Thanh Tùng  
Ngày 30 tháng 01 năm 2019

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 TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	01	88.970.744.113	(431.086.424.860)
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao TSCĐ	02	109.766.855.303	108.837.344.965
Các khoản dự phòng	03	137.682.734.332	843.813.342.015
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	04		4.682.307
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(52.543.896.677)	(137.582.964.162)
Chi phí lãi vay	06	86.649.379.431	770.870.691
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	370.525.816.502	384.756.850.956
Thay đổi các khoản phải thu	09	210.433.528.945	117.865.350.533
Thay đổi hàng tồn kho	10	17.966.731.430	(1.052.849.322)
Thay đổi các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(399.867.129.386)	(62.990.080.870)
Thay đổi chi phí trả trước	12	(10.011.576.775)	7.629.114.964
Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
Tiền lãi vay đã trả	14	(7.563.268.512)	(59.842.795.395)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(12.496.567.828)	(40.801.552.008)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(8.872.584.914)	(2.256.206.660)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	<b>160.114.949.462</b>	<b>343.307.832.199</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	(22.012.336.816)	(25.912.349.566)
2. Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	275.000.000	397.111.364
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(59.248.155.309)	(59.900.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.650.000.000	3.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(43.000.000)	-
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	324.980.000
6. Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	12.157.049.542	21.918.430.031
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>(67.221.442.583)</b>	<b>(60.171.828.171)</b>

0102  
CÔNG  
CỐ  
TẬP  
ĐOÀN  
ĐẠI  
DƯƠNG



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

Mẫu số B03a-DN/HH  
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	(97.805.909.050)	(63.987.402.090)
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông	36	(15.360.289.507)	(6.557.976.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<b>40</b>	<b>(113.166.198.557)</b>	<b>(70.545.378.090)</b>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(20.272.691.678)	212.590.625.938
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	416.294.201.953	203.703.576.015
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	396.021.510.275	416.294.201.953

Người lập  
Trương Thanh Tùng

Kế toán trưởng  
Vũ Xuân Dương



Phó Tổng Giám Đốc  
Nguyễn Thị Dung

Ngày 30 tháng 01 năm 2019



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

**MÃ 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 sàn 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 31/12/2018, 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 31/12/2018, 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, tồn 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 dư phải thu dài hạn của Công ty tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2018 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.

784  
T  
H  
Đ  
Đ  
Ư  
TP



**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)**

**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 2018</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 2018</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:

- 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;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- 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:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất; và
- 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.

310  
CÔNG  
CỔ  
TẬP  
ĐẠI  
ĐÌNH

**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>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
	VND	VND
Tiền mặt	9.248.720.441	9.239.128.208
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	71.604.234.317	94.318.782.825
Tiền đang chuyển	54.555.517	83.904.367
Các khoản tương đương tiền	315.114.000.000	312.652.386.553
	<u>396.021.510.275</u>	<u>416.294.201.953</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**

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
	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>130.648.155.309</b>	<b>73.050.000.000</b>
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng	130.648.155.309	73.050.000.000
<b>c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>152.538.100.000</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	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**

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
	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	7.750.210.736	8.317.800.903
Các khách hàng khác	101.338.943.435	109.365.219.242
	<b>170.023.576.438</b>	<b>178.617.442.412</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**

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
	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	73.788.814.998	88.192.507.962
	<u>448.286.178.760</u>	<u>454.400.792.231</u>
<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 Xây dựng Thương mại dịch vụ Khang Thông	-	65.553.500.000
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
Khác	41.222.392.181	164.222.392.181
	<u>907.256.666.534</u>	<u>1.095.810.166.534</u>

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
	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	3.421.000.000
	<u>1.517.313.804.339</u>	<u>1.519.333.804.339</u>



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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HH**

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**

	31/12/2018	31/12/2017
	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	140.826.522.947	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 Ông Hà Trọng Nam	626.423.847.928	128.161.447.928
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
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
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	369.170.623.019	345.433.027.383
	<b>3.094.143.644.782</b>	<b>2.594.057.617.545</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Ông Hà Trọng Nam	-	498.912.400.000
Các đối tượng khác	7.807.662.687	7.703.502.687
	<b>7.807.662.687</b>	<b>506.615.902.687</b>

**11. HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2018	31/12/2017
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	18.369.783.749	15.973.387.680
Công cụ, dụng cụ	1.581.470.043	1.925.522.051
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	260.051.801.347	264.322.947.294
Thành phẩm tồn kho	1.702.817.083	1.199.175.246
Hàng hóa	7.995.034.638	14.424.378.357
	<b>289.700.906.860</b>	<b>297.845.410.628</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 10 năm 2018

đến ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN****12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Khác VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Tại ngày 01/01/2018	1.386.234.995.219	261.192.039.055	28.557.266.318	2.827.221.539	7.629.991.731	1.686.441.513.862
Mua trong kỳ	839.656.315	13.227.979.047	6.770.606.908	48.154.546	1.095.940.000	21.982.336.816
Đầu tư XDCB hoàn thành	13.495.410.911	-	-	-	1.269.989.500	14.765.400.411
Thanh lý, nhượng bán	(2.325.148.578)	(494.389.469)	(2.178.752.944)	-	(35.000.000)	(5.033.290.991)
Phân loại lại	(6.244.429.443)	-	6.244.429.443	-	-	-
Tại ngày 31/12/2018	1.392.000.484.424	273.925.628.633	39.393.549.725	2.875.376.085	9.960.921.231	1.718.155.960.098
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Tại ngày 01/01/2018	273.349.740.686	144.255.371.970	17.270.569.196	1.774.532.558	6.163.748.618	442.813.963.028
Trích khấu hao trong năm	50.261.527.214	18.988.339.570	4.242.359.258	61.697.810	555.627.155	74.109.551.007
Thanh lý, nhượng bán	(1.729.137.588)	(434.504.754)	(2.178.752.944)	-	-	(4.342.395.286)
Phân loại lại	(710.904.274)	-	710.904.274	-	-	-
Tại ngày 31/12/2018	321.171.226.038	162.809.206.786	20.045.079.784	1.836.230.368	6.719.375.773	512.581.118.749
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày 31/12/2018	1.070.829.258.386	111.116.421.847	19.348.469.941	1.039.145.717	3.241.545.458	1.205.574.841.349
Tại ngày 31/12/2017	1.112.885.254.533	116.936.667.085	11.286.697.122	1.052.688.981	1.466.243.113	1.243.627.550.834



**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**

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
	VND	VND
Starcity Westlake Hanoi	171.184.160.168	171.184.160.168
Dự án "Hà Đình"	-	9.429.061.209
Trồng rừng tại Lạng Sơn	6.400.216.451	6.400.216.451
Dự án Licogi 19	10.753.294.566	9.211.936.566
Các công trình khác	19.113.959.843	27.124.894.649
	<u>207.451.631.028</u>	<u>223.350.269.043</u>

**14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON**

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 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 Tài 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 Công nghệ Xổ số Đại Dương	Hà Nội			Đang thực hiện thủ tục giải thể
7	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**

	31/12/2018	31/12/2017
	VND	VND
Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	-	252.087.001.944
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	119.643.445.446	113.946.945.212
	<b>119.643.445.446</b>	<b>366.033.947.156</b>

*Thông tin chi tiết về các công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 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**

	31/12/2018	31/12/2017
	VND	VND
Chi phí thuê dài hạn Trung tâm thương mại tại Làng Quốc tế Thăng Long	163.814.030.663	167.802.308.603
Chi phí thuê dài hạn Trung tâm thương mại Ninh Bình	79.024.090.956	81.265.909.128
Chi phí thuê dài hạn VNT Tower 19 Nguyễn Trãi	77.805.660.136	79.335.660.136
Chi phí thuê đất	48.058.601.684	49.465.194.908
Chi phí trả trước dài hạn khác	55.631.783.925	29.991.975.093
	<b>424.334.167.364</b>	<b>407.861.047.868</b>

**17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	31/12/2018	31/12/2017
	VND	VND
Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ	532.477.103	769.133.594
Công ty Cổ phần Tân Việt	4.462.651.313	6.278.643.869
Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	1.579.773.551	1.912.357.456
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	34.988.769.545	43.221.421.202
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	933.460.203	1.400.190.303
Công ty Cổ phần Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển Đầu tư	9.927.716.552	19.855.433.104
Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiên	47.123.155.285	56.547.786.342
Công ty TNHH MTV Sao Hôm - Nha Trang	10.841.571.399	13.924.824.267
	<b>110.389.574.951</b>	<b>143.909.790.137</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**

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
	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	19.473.114.301	32.035.251.806
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	25.116.797.430	39.274.376.427
	<u>284.926.026.331</u>	<u>311.645.742.833</u>
<b>b. Dài hạn</b>		
Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước	101.672.849.093	101.672.849.093
	<u>101.672.849.093</u>	<u>101.672.849.093</u>

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

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	9.857.710.807	12.350.950.078
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.134.393.876	6.270.168.878
Thuế nhà đất	103.053.529.080	103.053.529.080
Thuế thu nhập cá nhân	1.053.766.773	1.676.093.512
Các loại thuế khác	56.715.174.071	56.836.847.099
	<u>176.814.574.607</u>	<u>180.187.588.647</u>

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí xây dựng trích trước	155.824.737.203	173.119.969.442
Trích trước giá vốn hợp đồng xây dựng	532.724.991	532.724.991
Các khoản trích trước khác	34.234.861.457	33.243.716.836
	<u>190.592.323.651</u>	<u>206.896.411.269</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*

**21. PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2018	31/12/2017
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	62.843.937.473	58.922.699.092
Công ty TNHH Pegasus Thăng Long	116.042.770.800	116.042.770.800
Cổ tức phải trả	4.232.450	596.029.250
Công ty TNHH VNT	72.000.000.000	72.000.000.000
Công ty Cổ phần BSC Việt Nam	3.033.000.000	49.450.694.902
Phải trả phạt do quá hạn hợp đồng	168.935.090.095	168.935.090.095
Trung tâm phát triển quỹ đất Hạ Long	-	15.353.795.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng	21.887.490.275	18.788.834.489
Nhận đặt cọc chuyển nhượng góp vốn dự án VNT Hạ Đình	-	75.020.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Lãi vay	292.885.000.000	236.635.000.000
Khác	137.713.490.790	142.697.001.705
	<b>875.345.011.883</b>	<b>954.441.915.333</b>
<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 Thành đồng	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà	67.773.788.160	200.000.000.000
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	188.744.099.432	171.490.100.794
Công ty TNHH Gió Hát	70.067.483.056	70.067.483.056
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hoàng Thành	-	28.166.094.968
Khác	17.457.715.422	21.960.040.460
	<b>764.543.086.070</b>	<b>912.183.719.278</b>

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

	31/12/2018	31/12/2017
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Quốc Dân	152.488.280.000	341.705.000.000
Ngân hàng TNHH MTV Đại Dương	59.294.090.950	51.700.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	500.000.000.000	500.000.000.000
	<b>711.782.370.950</b>	<b>893.405.000.000</b>



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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

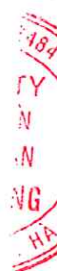
*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Doanh thu nhận trước cho thuê tài sản	15.035.525.778	11.948.363.211
	<b><u>15.035.525.778</u></b>	<b><u>11.948.363.211</u></b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	221.572.727.827	227.096.642.887
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phú Nguyên	76.782.272.784	79.024.090.956
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh	5.000.000.000	-
	<b><u>303.355.000.611</u></b>	<b><u>306.120.733.843</u></b>

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

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
	VND	VND
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	211.670.924.745	317.070.924.745
Ngân hàng TMCP Quốc Dân	-	103.283.280.000
	<b><u>211.670.924.745</u></b>	<b><u>420.354.204.745</u></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 10 năm 2018

đến ngày 31 tháng 12 năm 2018

**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***25. 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	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
<b>Số dư tại ngày 01/01/2017</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>1.286.825.482</b>	<b>(10.000)</b>	<b>109.857.049.800</b>	<b>14.345.072.839</b>	<b>(2.410.574.752.966)</b>	<b>623.850.684.939</b>	<b>1.338.764.870.094</b>
Lỗ trong năm	-	-	-	-	-	(472.517.350.873)	1.070.997.965	(471.446.352.908)
Thoái vốn tại Công ty con	-	-	-	-	-	17.939.967	307.040.033	324.980.000
Chia cổ tức tại Công ty con	-	-	-	-	-	-	(6.827.918.400)	(6.827.918.400)
Phân phối lợi nhuận tại Công ty con	-	-	-	171.071.078	-	(3.010.038.722)	(2.582.941.348)	(5.421.908.992)
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ lợi ích tại Công ty con	-	-	-	120.762.131	-	(286.924.480)	166.162.349	-
Giảm khác do ảnh hưởng điều chỉnh lợi nhuận sau thuế của Công ty con	-	-	-	-	-	(6.521.185.375)	(5.828.814.625)	(12.350.000.000)
Điều chỉnh khấu hao TSCĐ đánh giá lại khi mua Công ty con phân bổ cho Cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	9.396.574.374	(7.121.080.629)	2.275.493.745
Giảm khác	-	-	-	(22.919.280)	-	(625.092.872)	(516.117.964)	(1.164.130.116)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2017</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>1.286.825.482</b>	<b>(10.000)</b>	<b>110.125.963.730</b>	<b>14.345.072.839</b>	<b>(2.884.120.830.947)</b>	<b>602.518.012.319</b>	<b>844.155.033.423</b>
Lãi/Lỗ trong năm	-	-	-	-	-	26.038.518.051	22.247.551.215	48.286.069.266
Ảnh hưởng do phân phối lợi nhuận của Công ty con	-	-	-	360.420.237	-	(2.480.990.136)	(15.360.289.507)	(17.480.859.406)
Điều chỉnh LNST các năm trước tại Công ty con	-	-	-	-	-	2.508.624.809	(1.295.766.739)	1.212.858.070
Tăng/ Giảm khác	-	-	-	-	-	-	(69.087.658)	(69.087.658)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2018</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>1.286.825.482</b>	<b>(10.000)</b>	<b>110.486.383.967</b>	<b>14.345.072.839</b>	<b>(2.858.054.678.223)</b>	<b>608.040.419.630</b>	<b>876.104.013.695</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*

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

	Quý IV năm 2018 VND	Quý IV năm 2017 VND
<b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán hàng	99.689.739.146	88.832.874.354
Doanh thu cung cấp dịch vụ	95.312.869.481	119.225.063.040
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	83.571.020.424	27.234.296.474
Doanh thu khác	2.704.267.275	364.902.862
	<b>281.277.896.326</b>	<b>235.657.136.730</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Chiết khấu thương mại	1.248.756.324	401.189.972
Giảm giá hàng bán	-	14.869.665
	<b>1.248.756.324</b>	<b>416.059.637</b>

**27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Quý IV năm 2018 VND	Quý IV năm 2017 VND
Giá vốn của hàng hóa đã cung cấp	59.810.991.930	49.791.542.562
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	68.943.986.347	76.005.915.959
Giá vốn hoạt động chuyển nhượng bất động sản	78.445.620.988	(84.459.442.785)
Giá vốn khác	1.766.035.528	16.363.635
	<b>208.966.634.793</b>	<b>41.354.379.371</b>

**28. DOANH THU TÀI CHÍNH**

	Quý IV năm 2018 VND	Quý IV năm 2017 VND
Lãi tiền gửi	6.440.663.977	5.747.404.251
Lãi từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần	39.036.778.643	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	187.571.467
Doanh thu tài chính khác	-	141.550.348
	<b>45.477.442.620</b>	<b>6.076.526.066</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*

**29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<u>Quý IV năm 2018</u>	<u>Quý IV năm 2017</u>
	VND	VND
Chi phí lãi vay	56.874.558.583	30.741.878.559
Trích lập / (hoàn nhập) dự phòng các khoản đầu tư	4.034.160.000	933.006.196
Lãi vay NCB được miễn	-	(131.697.907.189)
Chi phí tài chính khác	(37.031.345.641)	231.813.895
	<u>23.877.372.942</u>	<u>(99.791.208.539)</u>

**30. GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH LỢI NHUẬN SAU THUẾ QUÝ IV/2018 SO VỚI QUÝ IV/2017**

STT	CHỈ TIÊU	Quý IV		Chênh lệch	
		Năm nay	Năm trước	VND	%
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	280.029.140.002	235.241.077.093	44.788.062.909	119%
2	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	208.966.634.793	41.354.379.371	167.612.255.422	505%
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	71.062.505.209	193.886.697.722	(122.824.192.513)	37%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	45.477.442.620	6.076.526.066	39.400.916.554	748%
5	Chi phí hoạt động tài chính	23.877.372.942	(99.791.208.539)	123.668.581.481	-24%
6	Lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	(5.646.979.950)	90.513.895.138	(96.160.875.088)	-6%
7	Chi phí bán hàng	25.230.374.063	24.520.839.854	709.534.209	103%
8	Chi phí quản lý doanh nghiệp	64.447.002.578	605.547.886.788	(541.100.884.210)	11%
9	Thu nhập khác	1.718.944.779	716.706.476	1.002.238.303	240%
10	Chi phí khác	2.968.748.957	6.880.928.000	(3.912.179.043)	43%
11	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(2.661.781.704)	(239.800.399.177)	237.138.617.473	1%
12	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(3.911.585.882)	(245.964.620.701)	242.053.034.819	2%
13	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	3.921.131.925	4.533.435.196	(612.303.271)	86%
14	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(8.093.882.958)	(244.701.886.783)	236.608.003.825	3%

Kết quả kinh doanh Quý IV năm 2018 lỗ 8 tỷ đồng, trong khi Quý IV năm 2017 lỗ lên đến 244 tỷ đồng là do những nguyên nhân sau:

- 1) Trong quý 4 năm 2018, Công ty mẹ đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng dự án Hạ Đình và ghi nhận doanh thu khoảng 80 tỷ đồng và giá vốn tương ứng.
- 2) Trong khi quý 4 năm 2017, Công ty mẹ đã ghi giảm giá vốn tại Dự án Starcity Lê Văn Lương theo hợp đồng mua bán ký kết với chủ đầu tư dẫn đến việc giá vốn quý 4 năm 2017 giảm khoảng 101 tỷ đồng.
- 3) Doanh thu hoạt động tài chính tăng mạnh trong quý này so với cùng kỳ chủ yếu do trong năm 2018, Công ty mẹ đã đạt được thỏa thuận với đối tác và ghi nhận lợi nhuận giao dịch chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Trung tâm Văn hóa Thể thao Giải trí Hà Nội.



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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HH**

*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) Chi phí hoạt động tài chính giảm mạnh so với cùng kỳ năm trước là do năm 2017, Công ty mẹ ghi nhận giảm chi phí lãi vay ngân hàng trích trước khoảng 132 tỷ đồng theo phương án xử lý nợ đã đạt được.
- 5) Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm rất mạnh và chỉ bằng 11% so với cùng kỳ do quý này do các khoản dự phòng công nợ phải thu quá hạn thanh toán phải trích theo quy định giảm mạnh so với cùng kỳ năm trước.

**31. GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH LỢI NHUẬN SAU THUẾ LŨY KẾ ĐẾN HẾT QUÝ IV/2018 SO VỚI LỢI NHUẬN SAU THUẾ LŨY KẾ ĐẾN HẾT QUÝ IV/2017**

STT	CHỈ TIÊU	Lũy kế đến hết quý IV		Chênh lệch	
		Năm nay	Năm trước	VND	%
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.237.992.294.387	1.133.713.878.525	104.278.415.862	109%
2	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	717.642.708.184	519.311.660.103	198.331.048.081	138%
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	520.349.586.203	614.402.218.422	(94.052.632.219)	85%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	102.110.355.128	23.047.799.043	79.062.556.085	443%
5	Chi phí hoạt động tài chính	91.089.149.424	3.693.167.012	87.395.982.412	2466%
6	Lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	5.690.234.644	117.892.323.910	(112.202.089.266)	5%
7	Chi phí bán hàng	148.656.699.775	145.176.291.397	3.480.408.378	102%
8	Chi phí quản lý doanh nghiệp	287.219.872.104	1.017.858.883.353	(730.639.011.249)	28%
9	Thu nhập khác	4.172.829.395	6.674.331.245	(2.501.501.850)	63%
10	Chi phí khác	16.386.539.954	26.374.755.718	(9.988.215.764)	62%
11	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	101.184.454.672	(411.386.000.387)	512.570.455.059	-25%
12	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	88.970.744.113	(431.086.424.860)	520.057.168.973	-21%
13	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	40.518.453.604	39.982.072.208	536.381.396	101%
14	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	48.286.069.266	(471.446.352.908)	519.732.422.174	-10%

Kết quả kinh doanh năm 2018 lãi 48 tỷ đồng, trong khi năm 2017 lỗ lên đến 471 tỷ đồng là do những nguyên nhân sau:

- 1) Trong năm, hoạt động sản xuất kinh doanh ở các Công ty con đều giữ ổn định so với cùng kỳ năm trước. Ngoài ra, trong quý 4 năm 2018, Công ty mẹ đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng dự án Hạ Đình và ghi nhận doanh thu và giá vốn tương ứng.
- 2) Trong khi quý 4 năm 2017, Công ty mẹ đã ghi giảm giá vốn tại Dự án Starcity Lê Văn Lương theo hợp đồng mua bán ký kết với chủ đầu tư dẫn đến việc giá vốn quý 4 năm 2017 giảm khoảng 101 tỷ đồng.
- 3) Doanh thu hoạt động tài chính tăng mạnh trong quý này so với cùng kỳ chủ yếu do trong quý 4 năm 2018, Công ty mẹ đã đạt được thỏa thuận với đối tác và ghi nhận giao dịch chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Trung tâm Văn hóa Thể thao Giải trí Hà Nội.

**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) Chi phí hoạt động tài chính giảm mạnh so với cùng kỳ năm trước là do năm 2017, Công ty mẹ ghi nhận giảm chi phí lãi vay ngân hàng trích trước khoảng 132 tỷ đồng theo phương án xử lý nợ đã đạt được.
- 5) Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 730 tỷ đồng và chỉ bằng 28% so với cùng kỳ do các khoản dự phòng công nợ phải thu quá hạn thanh toán phải trích theo quy định giảm mạnh 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 30 tháng 01 năm 2019