

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 SGDCCK TPHCM**

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

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

Mã chứng khoán: OGC

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

Điện thoại: 024. 37727252

Fax: 024. 37727073

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

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

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

Fax: 024. 37727073

Loại thông tin công bố:

24 giờ       Bất thường       Theo yêu cầu       Định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

+ Công bố thông tin Báo cáo Tài chính Quý 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

0  
Σ/)

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 10 năm 2018  
đến ngày 31 tháng 12 năm 2018



**MỤC LỤC**

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

02  
ÔN  
CỔ  
TẬP  
ĐẠI  
ĐÌNH

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

**MẪU SỐ B01a-DN**  
Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	31/12/2017
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>483.091.626.200</b>	<b>622.324.404.579</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>102.978.975.246</b>	<b>144.361.672.505</b>
1. Tiền	111		2.978.975.246	27.007.697.505
2. Các khoản tương đương tiền	112		100.000.000.000	117.353.975.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>6</b>	<b>9.118.395.000</b>	<b>14.802.555.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		53.998.425.000	53.998.425.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(44.880.030.000)	(40.845.870.000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	1.650.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>332.608.098.920</b>	<b>420.282.549.647</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	114.091.481.816	117.522.524.789
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	209.170.595.923	211.962.005.746
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	1.319.113.804.339	1.321.133.804.339
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	867.976.974.280	864.026.002.556
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(2.181.254.305.691)	(2.097.871.336.036)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		3.509.548.253	3.509.548.253
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>36.953.106.952</b>	<b>41.772.667.052</b>
1. Hàng tồn kho	141	11	41.775.334.614	46.594.894.714
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>1.433.050.082</b>	<b>1.104.960.375</b>
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		249.471.907	8.252.632
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà	153		1.183.578.175	1.096.707.743
<b>B. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH</b>	<b>200</b>		<b>1.658.114.648.260</b>	<b>2.144.010.186.664</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>380.651.026.673</b>	<b>582.519.500.977</b>
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	8	907.256.666.534	1.095.810.166.534
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(526.605.639.861)	(513.290.665.557)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.342.624.381</b>	<b>1.769.623.982</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	1.342.624.381	1.769.623.982
- Nguyên giá	222		4.480.159.965	5.500.159.965
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.137.535.584)	(3.730.535.983)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		216.000.000	216.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(216.000.000)	(216.000.000)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>29.148.303.116</b>	<b>44.921.007.858</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	29.148.303.116	44.921.007.858
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>911.869.681.171</b>	<b>1.182.339.463.797</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	6, 14	1.637.847.972.100	1.637.804.972.100
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	6, 15	104.228.000.000	533.228.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	6	31.491.200.000	31.491.200.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	6	(861.697.490.929)	(1.020.184.708.303)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>335.103.012.919</b>	<b>332.460.590.050</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	16	335.103.012.919	332.460.590.050
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>2.141.206.274.460</b>	<b>2.766.334.591.243</b>



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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

**MẪU SỐ B01a-DN**

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	31/12/2017
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.812.842.334.332</b>	<b>2.416.268.343.033</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>899.130.623.009</b>	<b>1.232.905.628.484</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		17.348.145.329	19.344.352.213
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	260.494.704.927	267.164.908.363
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	-	3.044.166.269
4. Phải trả người lao động	314		642.611.349	16.485.474
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	33.719.946.619	28.463.453.713
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	20	11.365.733.232	7.765.733.232
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	21	388.343.468.480	530.663.591.513
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	187.216.013.073	376.432.733.073
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	10.204.634
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>913.711.711.323</b>	<b>1.183.362.714.549</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333		37.397.910.222	37.397.910.222
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	20	303.355.000.611	306.120.733.843
3. Phải trả dài hạn khác	337	21	572.958.800.490	736.560.790.484
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22	-	103.283.280.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>328.363.940.128</b>	<b>350.066.248.210</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>23</b>	<b>328.363.940.128</b>	<b>350.066.248.210</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.286.825.482	1.286.825.482
3. Cổ phiếu quỹ	415		(10.000)	(10.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		99.871.176.744	99.871.176.744
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		10.830.443.286	10.830.443.286
6. Lỗ lũy kế sau thuế chưa phân phối	421		(2.783.624.495.384)	(2.761.922.187.302)
- Lợi nhuận chưa phân phối/Lỗ lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(2.761.922.187.302)	(2.139.977.598.474)
- Lợi nhuận chưa phân phối/Lỗ lũy kế kỳ này	421b		(21.702.308.082)	(621.944.588.828)
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>2.141.206.274.460</b>	<b>2.766.334.591.243</b>



Người lập  
Trương Thanh Tùng



Kế toán trưởng  
Vũ Xuân Dương



Phó Tổng Giám Đốc  
Nguyễn Thị Dung

Ngày 30 tháng 01 năm 2019

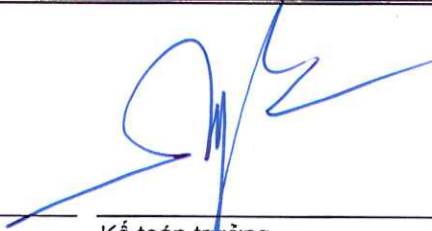
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

**MẪU SỐ B02a-DN**  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 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	80.830.235.710	14.500.479.513	95.338.066.537	30.126.830.246
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		80.830.235.710	14.500.479.513	95.307.083.628	30.126.830.246
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	25	76.656.015.528	(92.181.871.097)	85.116.924.813	(81.654.521.089)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		4.174.220.182	106.682.350.610	10.190.158.815	111.781.351.335
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	39.681.273.487	724.922.510	43.179.983.413	9.075.214.291
7. Chi phí tài chính	22	27	21.167.698.646	(31.105.506.060)	(12.507.058.592)	(56.053.684.695)
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		887.486.512	(111.687.107.965)	5.393.519.760	(74.607.653.353)
8. Chi phí bán hàng	25		254.749.921	201.601.190	1.294.562.792	1.244.812.737
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		29.214.311.350	517.943.738.838	86.555.852.600	793.970.042.678
10. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22)-(25+26))	30		(6.781.266.248)	(379.632.560.848)	(21.973.214.572)	(618.304.605.094)
11. Thu nhập khác	31		140.228.469	-	415.446.911	214.220.816
12. Chi phí khác	32		-	1.919.634.063	144.540.421	3.725.614.285
13. Lợi nhuận(Lỗ) khác (40=31-32)	40		140.228.469	(1.919.634.063)	270.906.490	(3.511.393.469)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(6.641.037.779)	(381.552.194.911)	(21.702.308.082)	(621.815.998.563)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		-	128.590.265	-	128.590.265
17. Lỗ sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(6.641.037.779)	(381.680.785.176)	(21.702.308.082)	(621.944.588.828)



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 RIÊNG**  
(Theo phương pháp gián tiếp)

**MẪU SỐ B03a-DN**

Đơn vị tính: VND


CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận/(Lỗ) kế toán trước thuế	01	(21.702.308.082)	(621.815.998.563)
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao TSCĐ	02	426.999.601	436.124.645,00
Các khoản dự phòng	03	78.744.886.585	795.839.879.791
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(3.652.655.823)	(8.889.194.291)
Chi phí lãi vay	06	5.393.519.760	(74.637.986.686)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	59.210.442.041	90.932.824.896
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	192.516.891.365	116.012.298.485
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	3.721.560.100	(27.000.593.745)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(316.309.323.827)	(44.944.989.299)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	14.228.281.873	7.904.415.160
Tiền lãi vay đã trả	14	-	(28.248.960.328)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(10.204.634)	(101.200.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(46.642.353.082)</b>	<b>114.553.795.169</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	-	(7.881.105.730)
2. Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	275.000.000	-
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.650.000.000	-
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(43.000.000)	(322.000.000)
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	3.377.655.823	9.075.214.291
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>5.259.655.823</b>	<b>1.197.088.561</b>

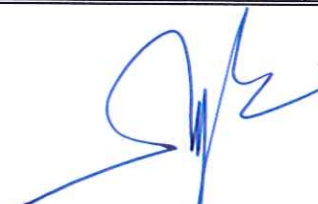
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
(tiếp theo)  
(Theo phương pháp gián tiếp)


MẪU SỐ B03a-DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	-	12.313.003.073
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	-	12.313.003.073
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(41.382.697.259)	128.063.886.803
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	144.361.672.505	16.297.785.702
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	102.978.975.246	144.361.672.505

  
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 RIÊNG**

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG CHỌN LỌC**

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn:** Công ty cổ phần

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0103017634 ngày 31 tháng 5 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 16 số 0102278484 ngày 30 tháng 7 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp với số vốn điều lệ là 3.000.000.000.000 đồng. Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là OGC.

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

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

**Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường**

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

**Cấu trúc doanh nghiệp**

Đơn vị trực thuộc Công ty:

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

Tại ngày 31/12/2018, 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:

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MÃ SỐ B09a-DN**

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

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

Kỳ kế toán: Năm tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng: Việt Nam đồng.

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

**3. CHUẨN 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)**

**MÃU SỐ B09a-DN**

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

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

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

**Nợ phải thu**

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

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

Số dự 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.

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
Dụng cụ quản lý	3
Tài sản cố định khác	3
Phương tiện vận tải	8

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MÃU SỐ B09a-DN**

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

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

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**Các khoản trả trước dài hạn**

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

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

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

**Ghi nhận doanh thu**

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

- 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 RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

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

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

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

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

**Chi phí đi vay**

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

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

**Thuế**

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

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

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

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

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

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

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

*Đơn vị tính: VND*

	<u>31 tháng 12 năm 2018</u>	<u>31 tháng 12 năm 2017</u>
Tiền mặt	245.962.050	693.241.776
Tiền gửi ngân hàng	2.733.013.196	26.314.455.729
Các khoản tương đương tiền	100.000.000.000	117.353.975.000
	<u><u>102.978.975.246</u></u>	<u><u>144.361.672.505</u></u>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

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

**MẪU SỐ B09a-DN**

**6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**a) Chứng khoán kinh doanh**

*Đơn vị tính: VND*

	31 tháng 12 năm 2018		31 tháng 12 năm 2017	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Công ty CP Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam	50.427.000.000	5.546.970.000	50.427.000.000	9.581.130.000
Công ty CP Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh	3.571.425.000	3.571.425.000	3.571.425.000	3.571.425.000
	<b>53.998.425.000</b>	<b>9.118.395.000</b>	<b>53.998.425.000</b>	<b>13.152.555.000</b>

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

*Đơn vị tính: VND*

	31 tháng 12 năm 2018		31 tháng 12 năm 2017	
	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc
Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng đến dưới 12 tháng	-	-	1.650.000.000	1.650.000.000
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.650.000.000</b>	<b>1.650.000.000</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

**c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

*Đơn vị tính: VND*

	31 tháng 12 năm 2018		31 tháng 12 năm 2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>c1) Đầu tư vào công ty con</b>	<b>1.637.804.972.100</b>	<b>(861.697.490.929)</b>	<b>1.637.482.972.100</b>	<b>(883.684.708.303)</b>
Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	1.109.989.000.000	(421.108.651.182)	1.109.989.000.000	(443.095.868.556)
Công ty CP Đầu tư Đại Dương Thăng Long	480.465.301.009	(433.420.806.483)	480.465.301.009	(433.420.806.483)
Công ty CP Phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại Dương	11.267.000.000	(4.349.292.373)	10.960.000.000	(4.349.292.373)
Công ty CP Sở giao dịch hàng hoá INFO	2.818.740.891	(2.818.740.891)	2.818.740.891	(2.818.740.891)
Công ty CP Bất động sản TKD Việt Nam	45.000.000	-	30.000.000	-
Công ty CP Fafim Việt Nam	33.219.930.200	-	33.219.930.200	-
	<b>1.637.804.972.100</b>	<b>(861.697.490.929)</b>	<b>1.637.482.972.100</b>	<b>(883.684.708.303)</b>
<b>c2) Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>104.228.000.000</b>	<b>-</b>	<b>533.228.000.000</b>	<b>(136.500.000.000)</b>
Công ty CP Chứng khoán Đại Dương	-	-	429.000.000.000	(136.500.000.000)
Công ty CP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	104.228.000.000	-	104.228.000.000	-
	<b>104.228.000.000</b>	<b>-</b>	<b>533.228.000.000</b>	<b>(136.500.000.000)</b>
<b>c3) Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>31.491.200.000</b>	<b>-</b>	<b>31.491.200.000</b>	<b>-</b>
Công ty CP Truyền thông và Máy tính Việt Nam	31.491.200.000	-	31.491.200.000	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>31 tháng 12 năm 2017</i>
Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	8.775.399.423	8.426.621.870
Công ty CP Robot Tosy	28.283.010.000	28.283.010.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	20.635.963.722	20.635.963.722
Phải thu khách hàng mua căn hộ	8.900.512.699	11.075.655.678
Các đối tượng khác	47.496.595.972	49.101.273.519
	<b>114.091.481.816</b>	<b>117.522.524.789</b>

**8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

**a) Trả trước người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>31 tháng 12 năm 2017</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	31.454.319.700
Các đối tượng khác	33.781.526.223	36.507.686.046
	<b>209.170.595.923</b>	<b>211.962.005.746</b>

**b) Trả trước người bán dài hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>31 tháng 12 năm 2017</i>
Công ty TNHH VNT	528.016.082.500	528.016.082.500
Công ty CP Đầu tư Tư vấn Tài Chính Liên Việt	145.000.000.000	145.000.000.000
Công ty CP 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 CP Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh	66.000.000.000	66.000.000.000
Công ty CP Licogi 19	57.000.000.000	57.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Gia Định	49.083.247.680	49.083.247.680
Khác	41.222.392.181	164.222.392.181
	<b>907.256.666.534</b>	<b>1.095.810.166.534</b>

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>31 tháng 12 năm 2017</i>
Công ty CP Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà	555.611.804.339	555.611.804.339
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	380.500.000.000	380.500.000.000
Công ty TNHH Gió Hát	199.001.000.000	199.001.000.000
Công ty CP Bảo Linh	75.000.000.000	75.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phú Nguyên	69.000.000.000	69.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	40.000.000.000	40.000.000.000
Đầu tư ngắn hạn khác	1.000.000	2.021.000.000
	<b>1.319.113.804.339</b>	<b>1.321.133.804.339</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

**10. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>31 tháng 12 năm 2017</i>
<b>a) Các khoản phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>764.552.543.351</b>	<b>760.048.932.174</b>
Công ty CP Bình Dương Xanh	270.150.000.000	270.150.000.000
Chi phí sử dụng vốn từ các hợp đồng hỗ trợ vốn	140.826.522.947	140.826.522.947
Công ty TNHH Phát triển Thương mại và Đầu tư Việt Nam	56.768.170.073	56.768.170.073
Công ty CP Đầu tư Lam Hồng	35.515.056.108	35.515.056.108
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh	28.002.299.999	28.002.299.999
Các đối tượng phải thu khác	233.290.494.224	228.786.883.047
<b>b) Tạm ứng cho nhân viên</b>	<b>43.151.595.929</b>	<b>43.704.235.382</b>
<b>c) Các khoản ký quỹ, ký cược</b>	<b>60.272.835.000</b>	<b>60.272.835.000</b>
Công ty TNHH VNT	60.000.000.000	60.000.000.000
Khác	272.835.000	272.835.000
	<b>867.976.974.280</b>	<b>864.026.002.556</b>

**11. HÀNG TỒN KHO**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>31 tháng 12 năm 2017</i>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	41.775.334.614	46.594.894.714
	<b>41.775.334.614</b>	<b>46.594.894.714</b>

[\*] Dự phòng hàng tồn kho tại thời điểm 31/12/2018 là 4.822.227.662đ

**12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>				
Tại ngày 01/01/2018	4.448.329.091	979.334.974	72.495.900	5.500.159.965
Mua trong kỳ	-	-	-	-
Thanh lý trong kỳ	(1.020.000.000)	-	-	(1.020.000.000)
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>3.428.329.091</b>	<b>979.334.974</b>	<b>72.495.900</b>	<b>4.480.159.965</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Tại ngày 01/01/2018	2.678.705.109	979.334.974	72.495.900	3.730.535.983
Khấu hao trong kỳ	426.999.601	-	-	426.999.601
Thanh lý trong kỳ	(1.020.000.000)	-	-	(1.020.000.000)
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>2.085.704.710</b>	<b>979.334.974</b>	<b>72.495.900</b>	<b>3.137.535.584</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 31/12/2018	1.342.624.381	-	-	1.342.624.381
Tại ngày 01/01/2018	1.769.623.982	-	-	1.769.623.982

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>31 tháng 12 năm 2017</i>
Dự án Hạ Đình	-	9.429.061.209
Dự án Licogi 19	10.753.294.566	9.211.936.566
Dự án "Trung tâm thương mại - văn phòng - khách sạn - căn hộ cho thuê" tại 25 Trần Khánh Dư, Hoàn Kiếm, Hà Nội	16.389.907.909	16.291.907.909
Dự án khác	2.005.100.641	9.988.102.174
	<b>29.148.303.116</b>	<b>44.921.007.858</b>

**14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON**

Thông tin chi tiết về công ty con 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	55,5	55,5	Kinh doanh khách sạn
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	Hà Nội	94,0	99,99	Xây dựng, kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên thiên nhiên Đại Dương	Hà Nội	69,0	69,0	Trồng và chăm sóc rừng, khai thác gỗ
4	Công ty Cổ phần Sàn giao dịch hàng hóa INFO	Hà Nội	85,0	85,0	Sàn giao dịch hàng hóa
5	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam	Hà Nội	98,0	98,0	Kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần Fafim Việt Nam	Hà Nội	50,94	60,69	Chiếu phim, dịch vụ bể bơi, cho thuê văn phòng

**15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT**

Thông tin chi tiết về công ty liên kết tại ngày 31 tháng 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	21,0	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>	
	<u>31 tháng 12 năm 2018</u>	<u>31 tháng 12 năm 2017</u>
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 Plaza	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 trả trước dài hạn khác	14.459.231.164	4.056.712.183
	<u><b>335.103.012.919</b></u>	<u><b>332.460.590.050</b></u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<u>31 tháng 12 năm 2018</u>	<u>31 tháng 12 năm 2017</u>
Công ty TNHH VNT	220.000.000.000	220.000.000.000
Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước	18.890.149.597	26.774.793.776
Các đối tượng khác	21.604.555.330	20.390.114.587
	<u><b>260.494.704.927</b></u>	<u><b>267.164.908.363</b></u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<u>31 tháng 12 năm 2018</u>	<u>31 tháng 12 năm 2017</u>
Thuế giá trị gia tăng	-	2.971.666.331
Thuế thu nhập cá nhân	-	72.499.938
	<u><b>-</b></u>	<u><b>3.044.166.269</b></u>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<u>31 tháng 12 năm 2018</u>	<u>31 tháng 12 năm 2017</u>
Lãi vay phải trả	10.235.034.664	6.714.028.394
Trích trước giá vốn hợp đồng xây dựng	532.724.991	532.724.991
Các khoản trích trước khác	22.952.186.964	21.216.700.328
	<u><b>33.719.946.619</b></u>	<u><b>28.463.453.713</b></u>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

**20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>31 tháng 12 năm 2017</i>
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Doanh thu nhận trước	11.365.733.232	7.765.733.232
	<b>11.365.733.232</b>	<b>7.765.733.232</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Công ty CP Dịch vụ Thương mại tổng hợp Vincommerce	221.572.727.827	227.096.642.887
Công ty CP 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>303.355.000.611</b>	<b>306.120.733.843</b>

**21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC**

**a) Ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>31 tháng 12 năm 2017</i>
Phải trả cổ tức	4.232.450	4.232.450
Công ty TNHH VNT	72.000.000.000	72.000.000.000
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	45.603.583.710	48.894.796.497
Công ty CP BSC Việt Nam	3.033.000.000	49.450.694.902
Công ty CP Đầu tư Lam Hồng	21.887.490.275	18.788.834.489
Nhận đặt cọc chuyển nhượng vốn góp dự án VNT Hà Đình	-	75.020.000.000
Phải trả, phải nộp khác	245.815.162.045	266.505.033.175
	<b>388.343.468.480</b>	<b>530.663.591.513</b>

**b) Dài hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>31 tháng 12 năm 2017</i>
Công ty CP Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội	220.500.000.000	220.500.000.000
Công ty CP Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà	67.773.788.160	200.000.000.000
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
Công ty CP Xây dựng Thương mại Hoàng Thành	-	28.166.094.968
Phải trả dài hạn khác	14.617.529.274	17.827.212.460
	<b>572.958.800.490</b>	<b>736.560.790.484</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

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

**a) Ngắn hạn**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2017	Phát sinh trong kỳ		31/12/2018
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
Ngân hàng TMCP Quốc Dân	341.705.000.000	103.283.280.000	292.500.000.000	152.488.280.000
Công ty CP Viptour-Togi	34.727.733.073	-	-	34.727.733.073
	<b>376.432.733.073</b>	<b>103.283.280.000</b>	<b>292.500.000.000</b>	<b>187.216.013.073</b>

**b) Dài hạn**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2017	Phát sinh trong kỳ		31/12/2018
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
Ngân hàng TMCP Quốc Dân	103.283.280.000	-	103.283.280.000	-
	<b>103.283.280.000</b>	<b>-</b>	<b>103.283.280.000</b>	<b>-</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

*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	Lỗi lũy kế	Tổng cộng
Số dư tại ngày 01/01/2017	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	99.871.176.744	10.830.443.286	(2.139.977.598.474)	972.010.937.038
Lỗi trong năm	-	-	-	-	-	(621.944.588.828)	(621.944.588.828)
Số dư tại ngày 01/01/2018	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	99.871.176.744	10.830.443.286	(2.761.922.187.302)	350.066.248.210
Lỗi trong kỳ	-	-	-	-	-	(21.702.308.082)	(21.702.308.082)
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	(2.783.624.495.384)	328.363.940.128

**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 2018</u>	<u>Quý IV năm 2017</u>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	80.830.235.710	14.500.479.513
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	78.125.968.435	11.558.678.028
Doanh thu khác	2.704.267.275	2.941.801.485
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>80.830.235.710</b>	<b>14.500.479.513</b>

**25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<u>Quý IV năm 2018</u>	<u>Quý IV năm 2017</u>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	74.889.980.000	(94.099.017.356)
Giá vốn khác	1.766.035.528	1.917.146.259
	<b>76.656.015.528</b>	<b>(92.181.871.097)</b>

**26. DOANH THU TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<u>Quý IV năm 2018</u>	<u>Quý IV năm 2017</u>
Lãi chuyển nhượng cổ phần, vốn góp, cổ tức được chia	39.036.778.643	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	644.494.844	724.922.510
	<b>39.681.273.487</b>	<b>724.922.510</b>

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<u>Quý IV năm 2018</u>	<u>Quý IV năm 2017</u>
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	20.280.212.134	80.395.581.905
Lãi tiền vay	887.486.512	(111.687.107.965)
Chi phí tài chính khác	-	186.020.000
	<b>21.167.698.646</b>	<b>(31.105.506.060)</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B09a-DN**

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

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

STT	CHỈ TIÊU	Quý IV		Chênh lệch
		Năm nay	Năm trước	
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	80.830.235.710	14.500.479.513	66.329.756.197
2	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	76.656.015.528	(92.181.871.097)	168.837.886.625
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.174.220.182	106.682.350.610	(102.508.130.428)
4	Doanh thu hoạt động tài chính	39.681.273.487	724.922.510	38.956.350.977
5	Chi phí tài chính	21.167.698.646	(31.105.506.060)	52.273.204.706
6	Chi phí bán hàng	254.749.921	201.601.190	53.148.731
7	Chi phí quản lý doanh nghiệp	29.214.311.350	517.943.738.838	(488.729.427.488)
8	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(6.781.266.248)	(379.632.560.848)	372.851.294.600
9	Lợi nhuận/(lỗ) khác	140.228.469	(1.919.634.063)	2.059.862.532
10	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(6.641.037.779)	(381.552.194.911)	374.911.157.132
11	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(6.641.037.779)	(381.680.785.176)	375.039.747.397

Kết quả kinh doanh quý IV năm 2018 lỗ 6,6 tỷ đồng trong khi quý IV năm 2017 lỗ 381,6 tỷ đồng do những nguyên nhân sau:

- 1) Trong quý 4 năm 2018, OGC đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng dự án Hạ Đình cho đối tác và ghi nhận doanh thu tương ứng với thỏa thuận;
- 2) Giá vốn hàng bán cũng được ghi nhận tương ứng với với doanh thu chuyển nhượng dự án như trên; Trong khi quý 4 năm 2017, OGC 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 bị âm;
- 3) Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm mạnh từ 517 tỷ đồng trong quý IV năm 2017 xuống còn 29,2 tỷ đồng trong quý IV năm 2018 là do OGC không còn phải trích lập dự phòng bổ sung lớn cho các khoản nợ phải thu tại thời điểm cuối năm tài chính như cùng kỳ năm trước.

**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/2018 SO VỚI LŨY KẾ ĐẾN QUÝ IV/2017**

STT	CHỈ TIÊU	Lũy kế đến hết Quý IV		Chênh lệch
		Năm nay	Năm trước	
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	95.307.083.628	30.126.830.246	65.180.253.382
2	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	85.116.924.813	(81.654.521.089)	166.771.445.902
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10.190.158.815	111.781.351.335	(101.591.192.520)
4	Doanh thu hoạt động tài chính	43.179.983.413	9.075.214.291	34.104.769.122
5	Chi phí tài chính	(12.507.058.592)	(56.053.684.695)	43.546.626.103
6	Chi phí bán hàng	1.294.562.792	1.244.812.737	49.750.055
7	Chi phí quản lý doanh nghiệp	86.555.852.600	793.970.042.678	(707.414.190.078)
8	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(21.973.214.572)	(618.304.605.094)	596.331.390.522
9	Lợi nhuận/(lỗ) khác	270.906.490	(3.511.393.469)	3.782.299.959
10	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(21.702.308.082)	(621.815.998.563)	600.113.690.481
11	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(21.702.308.082)	(621.944.588.828)	600.242.280.746

Kết quả kinh doanh lũy kế quý 4 năm 2018 lỗ 21,7 tỷ đồng trong khi lũy kế quý 4 năm 2017 lỗ 621,9 tỷ đồng do những nguyên nhân sau:

- 1) Trong quý 4 năm 2018, OGC đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng dự án Hạ Đình cho đối tác và ghi nhận doanh thu tương ứng với thỏa thuận;
- 2) Giá vốn hàng bán cũng được ghi nhận tương ứng với với doanh thu chuyển nhượng dự án như trên; Trong khi quý 4 năm 2017, OGC 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 lũy kế đến quý 4 năm 2017 bị âm;
- 3) Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 707 tỷ đồng là do trong năm 2018, OGC chỉ còn phải trích lập một số khoản dự phòng phải thu khó đòi theo tuổi nợ, số trích lập trong năm khoảng 73 tỷ đồng giảm rất mạnh so với lũy kế đến cùng kỳ năm trước khoảng 778 tỷ đồng.



Người lập  
Trương Thanh Tùng



Kế toán trưởng  
Vũ Xuân Dương



Phó Tổng Giám Đốc  
Nguyễn Thị Dung

Ngày 30 tháng 01 năm 2019