



Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2019

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ  
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK HÀ NỘI**

**Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước**

**Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội**

1. Thông tin Công ty: Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương
- Mã chứng khoán: OCH
  - Địa chỉ trụ sở chính: Số 4 Láng Hạ, Phường Thành Công, Quận Ba Đình, TP. Hà Nội
  - Địa chỉ VPĐD: Tầng 3, Tòa nhà VNT, số 19 Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Hà Nội
  - Điện thoại: 024. 37830101 Fax: 024. 37830202
  - Người thực hiện công bố thông tin: Nguyễn Giang Nam
  - Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà VNT, số 19 Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Hà Nội.
  - Điện thoại (di động, cơ quan, nhà riêng): 024. 37830101
  - Loại thông tin công bố:
    - 24 giờ
    - Bất thường khác
    - Theo yêu cầu
    - Định kỳ

2. Nội dung thông tin công bố:

Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương công bố thông tin về Báo cáo Tài chính Riêng Quý III năm 2019. Toàn văn Báo cáo như file đính kèm.

Thông tin này được công bố trên trang điện tử của Công ty ngày 29/10/2019 tại website công ty OCH theo đường dẫn: <http://och.vn/quan-he-co-dong/thong-tin-tai-chinh/bao-cao-tai-chinh/>

Chúng tôi 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 thông tin công bố.

**Nơi nhận:**

- Như Kg;
- Lưu HC;

**NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN  
TỔNG GIÁM ĐỐC**



**NGUYỄN GIANG NAM**



## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHÁCH SẠN VÀ DỊCH VỤ ĐẠI DƯƠNG**  
Quý 3 năm 2019

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHÁCH SẠN VÀ DỊCH VỤ ĐẠI DƯƠNG**  
Quý 3 năm 2019

## NỘI DUNG

|  | Trang   |
|--|---------|
| Bảng cân đối kế toán riêng                 | 02 - 03 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 04      |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng           | 05      |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng        | 06 - 20 |



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2019

| Mã số | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | 30/09/2019               | 01/01/2019               |
|-------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
|       |  |             | VND                      | VND                      |
| 100   | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>711,511,957,631</b>   | <b>764,099,898,990</b>   |
| 110   | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>03</b>   | <b>76,959,885,815</b>    | <b>74,752,871,253</b>    |
| 111   | 1. Tiền                                      |             | 13,809,885,815           | 6,102,871,253            |
| 112   | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | 63,150,000,000           | 68,650,000,000           |
| 120   | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>04</b>   | <b>95,028,352,507</b>    | <b>74,006,945,205</b>    |
| 123   | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           |             | 95,028,352,507           | 74,006,945,205           |
| 130   | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>309,543,165,820</b>   | <b>384,848,992,566</b>   |
| 131   | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 05          | 13,589,304,112           | 20,265,864,332           |
| 132   | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 06          | 38,803,408,728           | 38,653,900,036           |
| 135   | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 07          | 50,239,551,434           | 50,639,551,434           |
| 136   | 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 08          | 1,073,738,332,867        | 1,115,717,362,085        |
| 137   | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        |             | (866,827,431,321)        | (840,427,685,321)        |
| 140   | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>10</b>   | <b>223,724,436,985</b>   | <b>224,162,574,783</b>   |
| 141   | 1. Hàng tồn kho                              |             | 223,724,436,985          | 224,162,574,783          |
| 150   | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>6,256,116,504</b>     | <b>6,328,515,183</b>     |
| 152   | 1. Thuế GTGT được khấu trừ                   |             | 42,786,944               | 12,912,896               |
| 153   | 2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 16          | 6,213,329,560            | 6,315,602,287            |
| 200   | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    |             | <b>1,115,710,251,671</b> | <b>1,119,682,286,740</b> |
| 210   | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         |             | <b>238,444,022,905</b>   | <b>214,906,558,145</b>   |
| 215   | 1. Phải thu về cho vay dài hạn               | 07          | 91,412,423,000           | 89,412,423,000           |
| 216   | 2. Phải thu dài hạn khác                     | 08          | 153,286,683,469          | 131,749,218,709          |
| 219   | 3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi         |             | (6,255,083,564)          | (6,255,083,564)          |
| 220   | <b>II. Tài sản cố định</b>                   |             | <b>808,989,308</b>       | <b>970,300,582</b>       |
| 221   | 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 11          | 760,176,453              | 903,789,578              |
| 222   | - Nguyên giá                                 |             | 2,720,605,992            | 2,720,605,992            |
| 223   | - Giá trị hao mòn lũy kế                     |             | (1,960,429,539)          | (1,816,816,414)          |
| 227   | 2. Tài sản cố định vô hình                   | 12          | 48,812,855               | 66,511,004               |
| 228   | - Nguyên giá                                 |             | 349,928,682              | 349,928,682              |
| 229   | - Giá trị hao mòn lũy kế                     |             | (301,115,827)            | (283,417,678)            |
| 240   | <b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>          |             | <b>147,400,000</b>       | <b>147,400,000</b>       |
| 242   | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           |             | 147,400,000              | 147,400,000              |
| 250   | <b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>          | <b>04</b>   | <b>828,897,362,205</b>   | <b>855,502,730,167</b>   |
| 251   | 1. Đầu tư vào công ty con                    |             | 1,242,786,126,467        | 1,242,786,126,467        |
| 252   | 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết   |             | 20,662,858,800           | 20,662,858,800           |
| 253   | 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác            |             | 90,094,700,000           | 90,094,700,000           |
| 254   | 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn         |             | (524,646,323,062)        | (498,040,955,100)        |
| 260   | <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>               |             | <b>47,412,477,253</b>    | <b>48,155,297,846</b>    |
| 261   | 1. Chi phí trả trước dài hạn                 | 13          | 47,355,583,561           | 48,098,404,154           |
| 262   | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại            | 28          | 56,893,692               | 56,893,692               |
| 270   | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     |             | <b>1,827,222,209,302</b> | <b>1,883,782,185,730</b> |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2019

| Mã số | NGUỒN VỐN  | Thuyết minh | 30/09/2019<br>VND        | 01/01/2019<br>VND        |
|-------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 300   | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                                |             | <b>209,267,188,477</b>   | <b>320,465,812,122</b>   |
| 310   | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                |             | <b>142,620,406,948</b>   | <b>147,192,586,148</b>   |
| 311   | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                       | 14          | 5,607,743,973            | 14,533,664,485           |
| 312   | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                 |             | 864,464,702              | 864,464,704              |
| 313   | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước               | 16          | 65,448,804               | 115,405,850              |
| 314   | 4. Phải trả người lao động                           |             | 437,601,016              | 707,115,686              |
| 315   | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                         | 17          | 1,840,773,718            | 1,802,423,718            |
| 318   | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                 | 19          | 1,056,909,436            | 1,255,192,258            |
| 319   | 7. Phải trả ngắn hạn khác                            | 18          | 132,100,629,598          | 126,789,160,490          |
| 322   | 8. Quỹ khen thưởng phúc lợi                          |             | 646,835,701              | 1,125,158,957            |
| 330   | <b>II. Nợ dài hạn</b>                                |             | <b>66,646,781,529</b>    | <b>173,273,225,974</b>   |
| 337   | 1. Phải trả dài hạn khác                             | 18          | 66,646,781,529           | 58,273,225,974           |
| 338   | 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                  | 15          | -                        | 115,000,000,000          |
| 400   | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                             |             | <b>1,617,955,020,825</b> | <b>1,563,316,373,608</b> |
| 410   | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                             | 20          | <b>1,617,955,020,825</b> | <b>1,563,316,373,608</b> |
| 411   | 1. Vốn góp của chủ sở hữu                            |             | 2,000,000,000,000        | 2,000,000,000,000        |
| 411a  | <i>Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết</i>         |             | <i>2,000,000,000,000</i> | <i>2,000,000,000,000</i> |
| 418   | 2. Quỹ đầu tư phát triển                             |             | 4,493,439,505            | 4,493,439,505            |
| 420   | 3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                     |             | 6,329,814,592            | 6,329,814,592            |
| 421   | 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                 |             | (392,868,233,272)        | (447,506,880,489)        |
| 421a  | <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước</i> |             | <i>(447,506,880,489)</i> | <i>(488,913,509,692)</i> |
| 421b  | <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>                    |             | <i>54,638,647,217</i>    | <i>41,406,629,203</i>    |
| 440   | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                           |             | <b>1,827,222,209,302</b> | <b>1,883,782,185,730</b> |

Người lập biểu



Lê Bích Thủy

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Mai Hoa

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2019

Tổng Giám đốc



Nguyễn Giang Nam

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Quý 3 năm 2019

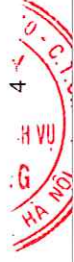
| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Quý 3/2019      |                | Quý 3/2018      |                | 9 tháng đầu năm 2019 |     | 9 tháng đầu năm 2018 |  |
|-------|--|-------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------------|-----|----------------------|--|
|       |  |             | VND             | VND            | VND             | VND            | VND                  | VND |                      |  |
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 22          | 17,475,671,649  | 49,954,072,490 | 42,820,473,458  | 74,287,598,789 |                      |     |                      |  |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    |             | -               | -              | -               | -              |                      |     |                      |  |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ |             | 17,475,671,649  | 49,954,072,490 | 42,820,473,458  | 74,287,598,789 |                      |     |                      |  |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán                                | 23          | 16,917,566,785  | 48,254,280,306 | 40,823,947,737  | 70,000,763,692 |                      |     |                      |  |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | 558,104,864     | 1,699,792,184  | 1,996,525,721   | 4,286,835,097  |                      |     |                      |  |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 24          | 13,478,207,187  | 9,259,652,908  | 125,585,848,804 | 72,681,622,434 |                      |     |                      |  |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                               | 25          | 12,826,048,000  | 3,419,414,967  | 34,500,923,517  | 13,210,729,926 |                      |     |                      |  |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                          |             | 2,113,611,111   | 2,938,888,889  | 7,895,555,555   | 9,547,775,193  |                      |     |                      |  |
| 25    | 8. Chi phí bán hàng                                |             | 26,280,991      | -              | 26,280,991      | 299,384,617    |                      |     |                      |  |
| 26    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 26          | (3,625,701,230) | 2,083,292,429  | 34,342,287,633  | 28,370,499,211 |                      |     |                      |  |
| 30    | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        |             | 4,809,684,290   | 5,456,737,696  | 58,712,882,384  | 35,087,843,777 |                      |     |                      |  |
| 31    | 11. Thu nhập khác                                  |             | 2,018,015,988   | 55,760,861     | 2,018,085,113   | 851,489,420    |                      |     |                      |  |
| 32    | 12. Chi phí khác                                   |             | 5,986,544,706   | 16,869,684     | 5,990,047,553   | 791,779,682    |                      |     |                      |  |
| 40    | 13. Lợi nhuận khác                                 |             | (3,968,528,718) | 38,891,177     | (3,971,962,440) | 59,709,738     |                      |     |                      |  |
| 50    | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              |             | 841,155,572     | 5,495,628,873  | 54,740,919,944  | 35,147,553,515 |                      |     |                      |  |
| 51    | 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành   | 27          | -               | -              | 102,272,727     | 192,575,621    |                      |     |                      |  |
| 60    | 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       |             | 841,155,572     | 5,495,628,873  | 54,638,647,217  | 34,954,977,894 |                      |     |                      |  |

Người lập biểu

  
Lê Bích Thủy

Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thị Mai Hoa



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Quý 3 năm 2019  
(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số  | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | 9 tháng đầu năm   | 9 tháng đầu năm  |
|--|--|-------------|-------------------|------------------|
|  |  |             | 2019              | 2018             |
|  |  |             | VND               | VND              |
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>  |  |             |                   |                  |
| 01   | 1. Lợi nhuận trước thuế  |             | 54,740,919,944    | 35,147,553,515   |
|  | 2. Điều chỉnh cho các khoản  |             | (64,523,868,013)  | (37,435,912,530) |
| 02   | - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư  |             | 161,311,274       | 254,231,312      |
| 03   | - Các khoản dự phòng   |             | 53,005,113,962    | 25,443,703,399   |
| 05   | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  |             | (125,585,848,804) | (72,681,622,434) |
| 06   | - Chi phí lãi vay  |             | 7,895,555,555     | 9,547,775,193    |
| 08   | 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                                 |             | (9,782,948,069)   | (2,288,359,015)  |
| 09   | - Tăng, giảm các khoản phải thu  |             | 33,811,640,946    | 6,019,549,355    |
| 10   | - Tăng, giảm hàng tồn kho  |             | 438,137,798       | 2,077,643,603    |
| 11   | - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) |             | (3,615,855,944)   | 3,734,565,071    |
| 12   | - Tăng, giảm chi phí trả trước   |             | 742,820,593       | 1,052,131,715    |
| 14   | - Tiền lãi vay đã trả  |             | -                 | (1,306,637,224)  |
| 15   | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  |             | -                 | (192,575,621)    |
| 17   | - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh   |             | (478,323,256)     | (199,218,228)    |
| 20   | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh  |             | 21,115,472,068    | 8,897,099,656    |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>     |  |             |                   |                  |
| 23   | 1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác  |             | (127,080,000,000) | (54,073,000,000) |
| 24   | 2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                  |             | 104,850,000,000   | 4,600,000,000    |
| 27   | 3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia   |             | 118,321,542,494   | 106,436,215,991  |
| 30   | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư  |             | 96,091,542,494    | 56,963,215,991   |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> |  |             |                   |                  |
| 34   | 1. Tiền trả nợ gốc vay   |             | (115,000,000,000) | (23,193,362,776) |
| 40   | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính   |             | (115,000,000,000) | (23,193,362,776) |
| 50   | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ   |             | 2,207,014,562     | 42,666,952,871   |
| 60   | Tiền và tương đương tiền đầu năm   |             | 74,752,871,253    | 35,602,620,580   |
| 70   | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ   | 03          | 76,959,885,815    | 78,269,573,451   |

Người lập biểu



Lê Bích Thủy

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Mai Hoa

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2019



Nguyễn Giang Nam



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 3 năm 2019

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại Bảo Long, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0403000464 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 24 tháng 7 năm 2006, đăng ký chứng nhận doanh nghiệp thay đổi lần thứ mười ba số 0800338870 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 02 tháng 08 năm 2019.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 4 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội.

Văn phòng giao dịch: Tầng 3 tòa nhà VNT, số 19 Nguyễn Trãi, Phường Khương Trung, Quận Thanh Xuân, Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là: 2.000.000.000.000 đồng; tương đương 200.000.000 cổ phần, Mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

#### Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ Du lịch - Nhà hàng - Khách sạn.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Dịch vụ ăn uống khác (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...);
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Dịch vụ phục vụ đồ uống (không bao gồm kinh doanh quán bar);
- Dịch vụ tư vấn, quản lý, quảng cáo bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản;
- Cho thuê nhà xưởng, văn phòng, nhà ở và kho bãi;
- Đầu tư và xây dựng hạ tầng, nhà ở, văn phòng, nhà xưởng, kho bãi.

### 2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

#### 2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

#### 2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

##### Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

##### Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

#### 2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con (Tập đoàn) cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/09/2019 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

## 2.4. Công cụ tài chính

### *Ghi nhận ban đầu*

#### Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

#### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

## 2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

## 2.6. Các khoản đầu tư tài chính

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

*Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

*Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác* bao gồm: Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết: căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: Căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## 2.7. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: Nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Mức trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn thanh toán hoặc mức dự kiến tổn thất có thể xảy ra.

## 2.8. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

## 2.9. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

|                         |             |
|-------------------------|-------------|
| - Máy móc, thiết bị     | 03 - 15 năm |
| - Phương tiện vận tải   | 10 năm      |
| - Thiết bị văn phòng    | 03 - 05 năm |
| - Chương trình phần mềm | 03 năm      |
| - Tài sản vô hình khác  | 10 năm      |

## 2.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí tập hợp bao gồm chi phí xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị, chi phí khác... đối với các tài sản đủ điều kiện, chi phí đi vay được ghi nhận phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại tài sản cố định khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

## 2.11. Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

## 2.12. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

## 2.13. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

## 2.14. Vay

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo đối chi tiết theo nguyên tệ.

## 2.15. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

## 2.16. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

## 2.17. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

## 2.18. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

## 2.19. Doanh thu

### *Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao 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 đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các 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 vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

### *Doanh thu bán bất động sản, quyền kinh doanh bất động sản*

Doanh thu bán bất động sản và quyền kinh doanh bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

### *Doanh thu cho thuê hoạt động*

Doanh thu cho thuê hoạt động chủ yếu bao gồm doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

## 2.20. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

## 2.21. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

## 2.22. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

c) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/09/2019.

## 3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

|                                 | 30/09/2019            | 01/01/2019            |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                 | VND                   | VND                   |
| Tiền mặt                        | 230,892,657           | 321,784,544           |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 13,578,993,158        | 5,781,086,709         |
| Các khoản tương đương tiền      | 63,150,000,000        | 68,650,000,000        |
|                                 | <b>76,959,885,815</b> | <b>74,752,871,253</b> |

## 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

|                      | 30/09/2019            |          | 01/01/2019            |          |
|----------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|                      | Giá gốc               | Dự phòng | Giá gốc               | Dự phòng |
|                      | VND                   | VND      | VND                   | VND      |
| Đầu tư ngắn hạn      | 95,028,352,507        | -        | 74,006,945,205        | -        |
| - Tiền gửi có kỳ hạn | 95,028,352,507        | -        | 74,006,945,205        | -        |
|                      | <b>95,028,352,507</b> | <b>-</b> | <b>74,006,945,205</b> | <b>-</b> |

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

|   | 30/09/2019               |                          | 01/01/2019               |                          |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|   | Giá gốc                  | Dự phòng                 | Giá gốc                  | Dự phòng                 |
|   | VND                      | VND                      | VND                      | VND                      |
| <b>Đầu tư vào Công ty con</b>                         | <b>1,242,786,126,467</b> | <b>(502,127,435,475)</b> | <b>1,242,786,126,467</b> | <b>(476,015,457,377)</b> |
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư | 172,928,550,363          | (172,928,550,363)        | 172,928,550,363          | (172,928,550,363)        |
| - Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ           | 47,209,238,000           | (35,730,841,510)         | 47,209,238,000           | (35,859,938,284)         |
| - Công ty Cổ phần Tân Việt                            | 109,493,338,104          | -                        | 109,493,338,104          | -                        |
| - Công ty Cổ phần Bánh Givral                         | 323,400,000,000          | -                        | 323,400,000,000          | -                        |
| - Công ty Cổ phần Viptour Togi                        | 246,832,000,000          | (86,598,230,430)         | 246,832,000,000          | (77,081,364,184)         |
| - Công ty Cổ phần Truyền thống Đại Dương              | 47,000,000,000           | (34,634,289,222)         | 47,000,000,000           | (34,620,190,282)         |
| - Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang                  | 295,923,000,000          | (172,235,523,950)        | 295,923,000,000          | (155,525,414,264)        |
| <b>Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b>        | <b>20,662,858,800</b>    | <b>-</b>                 | <b>20,662,858,800</b>    | <b>-</b>                 |
| - Công ty Cổ phần Fafim Việt Nam                      | 20,662,858,800           | -                        | 20,662,858,800           | -                        |

|  |                          |                          |                          |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Các khoản đầu tư khác                                    | 90,094,700,000           | (22,518,887,587)         | 90,094,700,000           | (22,025,497,723)         |
| - Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng | 4,423,700,000            | (399,407,966)            | 4,423,700,000            | -                        |
| - Công ty Cổ phần Kính mắt Hà Nội                        | 11,430,000,000           | (3,422,363,089)          | 11,430,000,000           | (3,328,381,191)          |
| - Công ty Cổ phần Đại Dương Thăng Long                   | 74,241,000,000           | (18,697,116,532)         | 74,241,000,000           | (18,697,116,532)         |
|  | <b>1,353,543,685,267</b> | <b>(524,646,323,062)</b> | <b>1,353,543,685,267</b> | <b>(498,040,955,100)</b> |

**Đầu tư vào công ty con**

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 30/09/2019 như sau:

| Tên công ty con                                       | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính          |
|---|----------------------------|---------------|------------------------|-------------------------------------|
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư | Quảng Nam                  | 95.62%        | 74% (*)                | Kinh doanh khách sạn;               |
| - Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ           | Quảng Ninh                 | 83.00%        | 83.00%                 | Kinh doanh khách sạn;               |
| - Công ty Cổ phần Tân Việt                            | Nha Trang                  | 51.42%        | 51.42%                 | Kinh doanh khách sạn;               |
| - Công ty Cổ phần Bánh Givral                         | Hồ Chí Minh                | 99.68%        | 99.68%                 | Sản xuất, kinh doanh các loại bánh; |
| - Công ty Cổ phần Viptour Togi                        | Hà Nội                     | 80.00%        | 80.00%                 | Sản xuất, kinh doanh các loại bánh; |
| - Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương              | Hà Nội                     | 94.00%        | 94.00%                 | Kinh doanh khách sạn;               |
| - Công ty TNHH MTV Sao Hòm Nha Trang                  | Nha Trang                  | 100.00%       | 100.00%                | Kinh doanh khách sạn                |

(\*) Tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương trong Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư được xác định theo tỷ lệ vốn cam kết góp của Công ty.

**Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết của Công ty tại ngày 30/09/2019 như sau:

| Tên công ty liên doanh, liên kết | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|----------------------------------|----------------------------|---------------|------------------------|----------------------------|
| Công ty Cổ phần Fafilm Việt Nam  | Hà Nội                     | 21.17%        | 21.17%                 | Sản xuất, xuất             |

**Đầu tư vào đơn vị khác:**

| Tên công ty nhận đầu tư                                  | Nơi thành lập và hoạt động | Số cổ phần nắm giữ | Hoạt động kinh doanh chính     |
|--|----------------------------|--------------------|--------------------------------|
| - Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng | Hồ Chí Minh                | 442,370            | Tư vấn thiết kế, xây lắp       |
| - Công ty Cổ phần Kính mắt Hà Nội                        | Hà Nội                     | 375,000            | Sản xuất, kinh doanh kính mắt  |
| - Công ty Cổ phần Đại Dương Thăng Long                   | Hà Nội                     | 7,424,100          | Đầu tư kinh doanh bất động sản |

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

|   | 30/09/2019            |                        | 01/01/2019            |                        |
|---|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|   | Giá trị VND           | Dự phòng VND           | Giá trị VND           | Dự phòng VND           |
| <b>a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b> |                       |                        |                       |                        |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương                                    | -                     | -                      | 5,432,614,097         | -                      |
| - Công ty Cổ phần Bánh Givral   | 3,074,900,236         | -                      | 4,424,516,822         | -                      |
| - Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ                             | 7,243,821,352         | -                      | 6,880,306,199         | -                      |
| - Các khoản phải thu khách hàng khác                                    | 3,270,582,524         | (1,350,152,281)        | 3,528,427,214         | (1,350,152,281)        |
|   | <b>13,589,304,112</b> | <b>(1,350,152,281)</b> | <b>20,265,864,332</b> | <b>(1,350,152,281)</b> |

## 6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|   | 30/09/2019            |                 | 01/01/2019            |                 |
|---|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
|   | Giá trị<br>VND        | Dự phòng<br>VND | Giá trị<br>VND        | Dự phòng<br>VND |
| - Công ty TNHH Du lịch và Xúc tiến Đầu tư nay là Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư (Viptour) (*) | 38,567,900,000        | -               | 38,567,900,000        | -               |
| - Các khoản trả trước người bán khác  | 235,508,728           | -               | 86,000,036            | -               |
|   | <b>38,803,408,728</b> | <b>-</b>        | <b>38,653,900,036</b> | <b>-</b>        |

(\*) Đây là khoản đặt cọc để nhận chuyển nhượng 3.853.010 cổ phần của Công ty Cổ phần Viptour - Togi, tương ứng với 19% số cổ phần còn lại trong Công ty con này của Công ty, trong đó bao gồm số tiền: 18.267.900.000 đồng trong tài khoản đồng sở hữu giữa Công ty và Viptour mở tại Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (OceanBank). Tại ngày 30/08/2016, Công ty đã có biên bản làm việc với Công ty Viptour về việc đồng ý chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng, Công ty Viptour có trách nhiệm hoàn trả lại tiền và sử dụng toàn bộ cổ phiếu của Công ty Cổ phần Viptour - Togi làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả tiền của Viptour.

## 7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

|   | 30/09/2019            |                 | 01/01/2019            |                 |
|---|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
|   | Giá trị<br>VND        | Dự phòng<br>VND | Giá trị<br>VND        | Dự phòng<br>VND |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                          |                       |                 |                       |                 |
| - Công ty Cổ phần Viptour - Togi            | 40,241,163,333        | -               | 40,241,163,333        | -               |
| - Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ | 9,998,388,101         | -               | 10,398,388,101        | -               |
|   | <b>50,239,551,434</b> | <b>-</b>        | <b>50,639,551,434</b> | <b>-</b>        |
| <b>b) Dài hạn</b>                           |                       |                 |                       |                 |
| - Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ | 16,221,856,000        | -               | 16,221,856,000        | -               |
| - Công ty TNHH MTV Sao Hóm Nha Trang        | 75,190,567,000        | -               | 73,190,567,000        | -               |
|   | <b>91,412,423,000</b> | <b>-</b>        | <b>89,412,423,000</b> | <b>-</b>        |

## 8. PHẢI THU KHÁC

|   | 30/09/2019               |                          | 01/01/2019               |                          |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|   | Giá trị<br>VND           | Dự phòng<br>VND          | Giá trị<br>VND           | Dự phòng<br>VND          |
| <b>a) Ngắn hạn</b>  |                          |                          |                          |                          |
| - Ông Hà Trọng Nam  | 586,131,347,928          | (586,131,347,928)        | 626,423,847,928          | (626,423,847,928)        |
| - Bà Hứa Thị Bích Hạnh  | 56,794,444,446           | (56,794,444,446)         | 56,794,444,446           | (56,794,444,446)         |
| - Công ty TNHH VNT  | 201,200,820,000          | (201,200,820,000)        | 201,200,820,000          | (140,840,574,000)        |
| - Công ty TNHH Quản lý và Khai thác tài sản Trảng An                  | 21,106,666,666           | (21,106,666,666)         | 21,106,666,666           | (14,774,666,666)         |
| - Phải thu Công ty Cổ phần Bánh Givral tiền cổ tức                    |                          |                          | 16,170,000,000           |                          |
| - Phải thu Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ tiền lãi cho vay | 9,249,653,000            |                          | 9,249,653,000            |                          |
| - Phải thu Công ty TNHH MTV Sao Hóm Nha Trang tiền đặt cọc            | 162,000,000,000          |                          | 162,000,000,000          |                          |
| - Phải thu Công ty Cổ phần Viptour - Togi tiền lãi cho vay            | 15,703,314,222           |                          | 12,650,197,514           |                          |
| - Phải thu khác   | 21,552,086,605           | (244,000,000)            | 10,121,732,531           | (244,000,000)            |
|   | <b>1,073,738,332,867</b> | <b>(865,477,279,040)</b> | <b>1,115,717,362,085</b> | <b>(839,077,533,040)</b> |

**b) Dài hạn**

|   |                        |                        |                        |                        |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| - Phải thu Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ tiền lãi cho vay         | 20,835,525,890         | -                      | 18,637,014,973         | -                      |
| - Phải thu Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang tiền lãi cho vay và lãi đặt cọc | 126,196,074,015        | -                      | 106,857,120,172        | -                      |
| - Phải thu khác   | 6,255,083,564          | (6,255,083,564)        | 6,255,083,564          | (6,255,083,564)        |
|   | <b>153,286,683,469</b> | <b>(6,255,083,564)</b> | <b>131,749,218,709</b> | <b>(6,255,083,564)</b> |

**9. NỢ XẤU**

|   | 30/09/2019             |                        | 01/01/2019             |                        |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|   | Giá gốc                | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc                | Giá trị có thể thu hồi |
|   | VND                    | VND                    | VND                    | VND                    |
| - Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi |                        |                        |                        |                        |
| Ông Hà Trọng Nam  | 586,131,347,928        | -                      | 626,423,847,928        | -                      |
| Bà Hứa Thị Bích Hạnh  | 56,794,444,446         | -                      | 56,794,444,446         | -                      |
| Công ty TNHH VNT  | 201,200,820,000        | -                      | 201,200,820,000        | 60,360,246,000         |
| Công ty TNHH Quản lý và Khai thác tài sản Trảng An  | 21,106,666,666         | -                      | 21,106,666,666         | 6,332,000,000          |
| Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư (Viptour) (*)  | 20,300,000,000         | 20,300,000,000         | 20,300,000,000         | 20,300,000,000         |
| Các đối tượng khác  | 13,033,095,946         | 5,183,860,101          | 13,433,095,946         | 5,583,860,101          |
|   | <b>898,566,374,986</b> | <b>25,483,860,101</b>  | <b>939,258,874,986</b> | <b>92,576,106,101</b>  |

(\*) Số liệu sau khi đã loại trừ 18.267.900.000 đồng trong tài khoản đồng sở hữu giữa Công ty và Viptour mở tại Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (OceanBank).

**10. HÀNG TỒN KHO**

|                                     | 30/09/2019             |          | 01/01/2019             |          |
|-------------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                                     | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
|                                     | VND                    | VND      | VND                    | VND      |
| - Nguyên liệu, vật liệu             | 72,144,451             | -        | 66,409,431             | -        |
| - Công cụ, dụng cụ                  | 91,447,133             | -        | 90,988,133             | -        |
| - Dự án Saigon Airport Plaza        | 217,728,852,580        | -        | 217,728,852,580        | -        |
| - Chi phí sản xuất kinh doanh dự án | 656,135,557            | -        | 456,135,557            | -        |
| - Hàng hóa bất động sản             | 5,175,857,264          | -        | 5,820,189,082          | -        |
|                                     | <b>223,724,436,985</b> | <b>-</b> | <b>224,162,574,783</b> | <b>-</b> |

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                               | Máy móc, thiết bị    | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | TSCĐ dùng trong quản lý | Cộng                 |
|-------------------------------|----------------------|---------------------------------|-------------------------|----------------------|
|                               | VND                  | VND                             | VND                     | VND                  |
| <b>Nguyên giá</b>             |                      |                                 |                         |                      |
| Số dư đầu năm                 | 1,602,922,900        | 1,069,528,546                   | 48,154,546              | 2,720,605,992        |
| Số dư cuối kỳ                 | <b>1,602,922,900</b> | <b>1,069,528,546</b>            | <b>48,154,546</b>       | <b>2,720,605,992</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                      |                                 |                         |                      |
| Số dư đầu năm                 | 1,294,909,796        | 517,893,740                     | 4,012,878               | 1,816,816,414        |
| - Khấu hao trong kỳ           | 51,359,849           | 80,214,642                      | 12,038,634              | 143,613,125          |
| Số dư cuối kỳ                 | <b>1,346,269,645</b> | <b>598,108,382</b>              | <b>16,051,512</b>       | <b>1,960,429,539</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                      |                                 |                         |                      |
| Tại ngày đầu năm              | 308,013,104          | 551,634,806                     | 44,141,668              | 903,789,578          |
| Tại ngày cuối kỳ              | <b>256,653,255</b>   | <b>471,420,164</b>              | <b>32,103,034</b>       | <b>760,176,453</b>   |

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.225.650.700 đồng



## 12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

|                               | Chương trình<br>phần mềm | TSCĐ vô hình<br>khác | Cộng               |
|-------------------------------|--------------------------|----------------------|--------------------|
|                               | VND                      | VND                  | VND                |
| <b>Nguyên giá</b>             |                          |                      |                    |
| Số dư đầu năm                 | 114,000,000              | 235,928,682          | 349,928,682        |
| Số dư cuối kỳ                 | <b>114,000,000</b>       | <b>235,928,682</b>   | <b>349,928,682</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                          |                      |                    |
| Số dư đầu năm                 | 114,000,000              | 169,417,678          | 283,417,678        |
| - Khấu hao trong kỳ           | -                        | 17,698,149           | 17,698,149         |
| Số dư cuối kỳ                 | <b>114,000,000</b>       | <b>187,115,827</b>   | <b>301,115,827</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                          |                      |                    |
| Tại ngày đầu năm              | -                        | 66,511,004           | 66,511,004         |
| Tại ngày cuối kỳ              | -                        | <b>48,812,855</b>    | <b>48,812,855</b>  |

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 114.000.000 đồng.

## 13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

|  | 30/09/2019            | 01/01/2019            |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | VND                   | VND                   |
| - Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ                    | 239,063,432           | 18,611,087            |
| - Chi phí thuê đất dự án KCN Quang Minh, Mê Linh, Hà Nội | 47,003,656,762        | 48,058,601,684        |
| - Các khoản khác   | 112,863,367           | 21,191,383            |
|  | <b>47,355,583,561</b> | <b>48,098,404,154</b> |

## 14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẪN HẠN

|   | 30/09/2019           |                          | 01/01/2019            |                          |
|---|----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
|   | Giá trị              | Số có khả<br>năng trả nợ | Giá trị               | Số có khả<br>năng trả nợ |
|   | VND                  | VND                      | VND                   | VND                      |
| <b>Phải trả người bán chi tiết theo nhà<br/>cung cấp có số dư lớn</b> |                      |                          |                       |                          |
| - Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đại Dương                                  | 1,128,318,560        | 1,128,318,560            | 8,769,524,423         | 8,769,524,423            |
| - Công ty TNHH Sản xuất Thương mại<br>Thực phẩm Ngon                  | 1,020,373,200        | 1,020,373,200            | 1,229,725,200         | 1,229,725,200            |
| - Phải trả các đối tượng khác   | 3,459,052,213        | 3,459,052,213            | 4,534,414,862         | 4,534,414,862            |
|   | <b>5,607,743,973</b> | <b>5,607,743,973</b>     | <b>14,533,664,485</b> | <b>14,533,664,485</b>    |

## 15. CÁC KHOẢN VAY

|                             | 30/09/2019 | 01/01/2019             |
|-----------------------------|------------|------------------------|
|                             | VND        | VND                    |
| - Vay dài hạn               | -          | <b>115,000,000,000</b> |
| Công ty Cổ phần Bánh Givral | -          | 115,000,000,000        |
|                             | -          | <b>115,000,000,000</b> |

## 16. THUÊ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

|                         | 30/09/2019        | 01/01/2019         |
|-------------------------|-------------------|--------------------|
|                         | VND               | VND                |
| - Thuế giá trị gia tăng | -                 | -                  |
| - Thuế thu nhập cá nhân | 65,448,804        | 115,405,850        |
|                         | <b>65,448,804</b> | <b>115,405,850</b> |

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|                         | 30/09/2019                  | 01/01/2019                  |
|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                         | VND                         | VND                         |
| - Chi phí điện, nước    | 1,686,060,082               | 1,686,060,082               |
| - Chi phí phải trả khác | 154,713,636                 | 116,363,636                 |
|                         | <b><u>1,840,773,718</u></b> | <b><u>1,802,423,718</u></b> |

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

|  | 30/09/2019                    | 01/01/2019                    |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
|  | VND                           | VND                           |
| <b>a) Ngắn hạn</b>   |                               |                               |
| - Kinh phí công đoàn   | 8,310,740                     | 8,036,339                     |
| - Bảo hiểm xã hội  | 16,497,156                    | 16,497,135                    |
| - Bảo hiểm thất nghiệp   | 1,323,425                     | 1,323,066                     |
| - Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn  | 6,195,673,472                 | 7,062,230,487                 |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác  | 125,878,824,805               | 119,701,073,463               |
| <i>Phải trả Công ty TNHH Pegasus Thăng Long tương ứng 60% lợi ích được hưởng trong dự án Sài Gòn AirPort theo hợp đồng hợp tác kinh doanh.</i> | <i>116,042,770,800</i>        | <i>116,042,770,800</i>        |
| <i>Phải trả Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư tiền lãi vay</i>   | <i>1,110,708,665</i>          | <i>1,110,708,665</i>          |
| <i>Phải trả khác</i>   | <i>8,725,345,340</i>          | <i>2,547,593,998</i>          |
|  | <b><u>132,100,629,598</u></b> | <b><u>126,789,160,490</u></b> |
| <b>b) Dài hạn</b>  |                               |                               |
| - Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn   | 478,000,000                   | -                             |
| - Phải trả Công ty Cổ phần Bánh Givral tiền lãi vay  | 66,168,781,529                | 58,273,225,974                |
|  | <b><u>66,646,781,529</u></b>  | <b><u>58,273,225,974</u></b>  |
| <b>c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>  |                               |                               |
| - Phải trả Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư tiền lãi vay  | 1,110,708,665                 | 1,110,708,665                 |
|  | <b><u>1,110,708,665</u></b>   | <b><u>1,110,708,665</u></b>   |

**19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN**

|  | 30/09/2019                  | 01/01/2019                  |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
|  | VND                         | VND                         |
| - Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản | 1,056,909,436               | 1,255,192,258               |
|  | <b><u>1,056,909,436</u></b> | <b><u>1,255,192,258</u></b> |

## 20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

|                     | Vốn đầu tư<br>của chủ sở hữu | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Quỹ khác của chủ<br>sở hữu | Lợi nhuận<br>chưa phân phối | Cộng                     |
|---------------------|------------------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------------|
|                     | VND                          | VND                      | VND                        | VND                         | VND                      |
| Số dư đầu kỳ trước  | 2,000,000,000,000            | 4,493,439,505            | 6,329,814,592              | (488,913,509,692)           | 1,521,909,744,405        |
| Lãi trong kỳ trước  | -                            | -                        | -                          | 34,954,977,894              | 34,954,977,894           |
| Số dư cuối kỳ trước | <u>2,000,000,000,000</u>     | <u>4,493,439,505</u>     | <u>6,329,814,592</u>       | <u>(453,958,531,798)</u>    | <u>1,556,864,722,299</u> |
| Số dư đầu kỳ này    | 2,000,000,000,000            | 4,493,439,505            | 6,329,814,592              | (447,506,880,489)           | 1,563,316,373,608        |
| Lãi trong kỳ này    | -                            | -                        | -                          | 54,638,647,217              | 54,638,647,217           |
| Số dư cuối kỳ này   | <u>2,000,000,000,000</u>     | <u>4,493,439,505</u>     | <u>6,329,814,592</u>       | <u>(392,868,233,272)</u>    | <u>1,617,955,020,825</u> |

### b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

|                                    | Cuối kỳ                  | Tỷ lệ       | Đầu kỳ                   | Tỷ lệ       |
|------------------------------------|--------------------------|-------------|--------------------------|-------------|
|                                    | VND                      | %           | VND                      | %           |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương | 1,196,945,520,000        | 59.85%      | 1,109,989,000,000        | 55.50%      |
| Cổ đông khác                       | 803,054,480,000          | 40.15%      | 890,011,000,000          | 44.50%      |
|                                    | <u>2,000,000,000,000</u> | <u>100%</u> | <u>2,000,000,000,000</u> | <u>100%</u> |

### c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

|                           | 9 tháng đầu năm<br>2019 | 9 tháng đầu năm<br>2018 |
|---------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                           | VND                     | VND                     |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu |                         |                         |
| - Vốn góp đầu kỳ          | 2,000,000,000,000       | 2,000,000,000,000       |
| - Vốn góp tăng trong kỳ   | -                       | -                       |
| - Vốn góp giảm trong kỳ   | -                       | -                       |
| - Vốn góp cuối kỳ         | 2,000,000,000,000       | 2,000,000,000,000       |

### d) Cổ phiếu

|  | 30/09/2019  | 01/01/2019  |
|--|-------------|-------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành              | 200,000,000 | 200,000,000 |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ | 200,000,000 | 200,000,000 |
| - Cổ phiếu phổ thông                             | 200,000,000 | 200,000,000 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                  | 200,000,000 | 200,000,000 |
| - Cổ phiếu phổ thông                             | 200,000,000 | 200,000,000 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:                 | 10,000      | 10,000      |

### e) Các quỹ của Công ty

|                                 | 30/09/2019            | 01/01/2019            |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                 | VND                   | VND                   |
| - Quỹ đầu tư phát triển         | 4,493,439,505         | 4,493,439,505         |
| - Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 6,329,814,592         | 6,329,814,592         |
|                                 | <u>10,823,254,097</u> | <u>10,823,254,097</u> |

## 21. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

### a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động trả tiền hàng năm tại KCN Quang Minh, Thị trấn Quang Minh, Huyện Mê Linh Thành phố Hà Nội với thời gian cho thuê đến 31/10/2020.

### b) Tài sản thuê ngoài

Công ty ký Hợp đồng thuê Văn phòng thương mại số 0505/HĐT-VNT.NT/OGC-OCH ngày 05/05/2016 với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại dương để thuê sử dụng với tổng diện tích 250m<sup>2</sup> tại Tầng 3 Tòa nhà VNT, số 10 Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội; Thời hạn thuê từ ngày 01/08/2015 đến 31/07/2020. Theo hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê Văn phòng đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định.

Công ty hiện đang thuê mảnh đất rộng 10.000 m<sup>2</sup> trả tiền một lần tại Lô đất 54-1, KCN Quang Minh, Mê Linh, Hà Nội đến ngày 28/09/2053, với giá trị là 50.871.788.128 đồng.

### c) Ngoại tệ các loại

|            | Đơn vị tính | 30/09/2019 | 01/01/2019 |
|------------|-------------|------------|------------|
| - Đô la Mỹ | USD         | 201.45     | 201.45     |

## 22. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

|  | 9 tháng đầu năm<br>2019 | 9 tháng đầu năm<br>2018 |
|--|-------------------------|-------------------------|
|  | VND                     | VND                     |
| Doanh thu bán hàng hóa                         | 32,852,205,041          | 59,593,977,679          |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                     | 8,811,904,781           | 10,334,288,382          |
| Doanh thu nhượng quyền kinh doanh bất động sản | 1,156,363,636           | 4,359,332,728           |
|  | <b>42,820,473,458</b>   | <b>74,287,598,789</b>   |

## 23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

|   | 9 tháng đầu năm<br>2019 | 9 tháng đầu năm<br>2018 |
|---|-------------------------|-------------------------|
|   | VND                     | VND                     |
| Giá vốn của hàng hóa đã bán                         | 31,893,927,078          | 57,919,038,786          |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp                     | 8,285,020,659           | 9,556,452,179           |
| Chi phí nhượng quyền kinh doanh Bất động sản đầu tư | 645,000,000             | 2,525,272,727           |
|   | <b>40,823,947,737</b>   | <b>70,000,763,692</b>   |

## 24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

|                             | 9 tháng đầu năm<br>2019 | 9 tháng đầu năm<br>2018 |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                             | VND                     | VND                     |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay  | 30,080,464,804          | 28,731,382,434          |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 95,505,384,000          | 43,950,240,000          |
|                             | <b>125,585,848,804</b>  | <b>72,681,622,434</b>   |

## 25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

|   | 9 tháng đầu năm<br>2019 | 9 tháng đầu năm<br>2018 |
|---|-------------------------|-------------------------|
|   | VND                     | VND                     |
| Lãi tiền vay  | 7,895,555,555           | 9,547,775,193           |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư | 26,605,367,962          | 3,662,954,733           |
|   | <b>34,500,923,517</b>   | <b>13,210,729,926</b>   |

**26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                                  | 9 tháng đầu năm<br>2019 | 9 tháng đầu năm<br>2018 |
|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                  | VND                     | VND                     |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 44,228,428              | 39,190,561              |
| Chi phí nhân công                | 5,880,594,724           | 4,726,404,409           |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 142,447,661             | 235,367,699             |
| Chi phí dự phòng                 | 26,399,746,000          | 21,780,748,666          |
| Thuế, phí, và lệ phí             | 33,594,073              | 82,662,693              |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 691,970,677             | 727,812,487             |
| Chi phí khác bằng tiền           | 1,149,706,070           | 778,312,696             |
|                                  | <b>34,342,287,633</b>   | <b>28,370,499,211</b>   |

**27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

|   | 9 tháng đầu năm<br>2019         | 9 tháng đầu năm<br>2018         |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
|   | VND                             | VND                             |
| <i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>  |                                 |                                 |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN  | 54,229,556,308                  | 34,184,675,410                  |
| Các khoản điều chỉnh tăng   | 17,060                          | 177,777,778                     |
| - Chi phí không hợp lệ  | 17,060                          | 177,777,778                     |
| Các khoản điều chỉnh giảm   | (135,797,884,000)               | (44,400,240,000)                |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia   | (95,505,384,000)                | (43,950,240,000)                |
| - Chi phí hoàn nhập dự phòng loại trừ khi tính thuế   | (40,292,500,000)                | (450,000,000)                   |
| Thu nhập chịu thuế TNDN   | (81,568,310,632)                | (10,037,786,812)                |
| Thuế suất thuế TNDN   | 20%                             | 20%                             |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)   | -                               | -                               |
|   | <b>9 tháng đầu năm<br/>2019</b> | <b>9 tháng đầu năm<br/>2018</b> |
|   | VND                             | VND                             |
| <i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>   |                                 |                                 |
| Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản   | 511,363,636                     | 962,878,105                     |
| Thu nhập chịu thuế TNDN   | 511,363,636                     | 962,878,105                     |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)   | <b>102,272,727</b>              | <b>192,575,621</b>              |
| Số thuế TNDN hoãn lại tạm nộp kỳ này  | -                               | -                               |
| Số thuế TNDN hoãn lại đã tạm nộp các năm trước tương ứng với giá trị người mua trả tiền trước chưa đủ điều kiện ghi doanh thu | -                               | -                               |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành từ hoạt động kinh doanh bất động sản  | 102,272,727                     | 192,575,621                     |
| Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ   | <b>102,272,727</b>              | <b>192,575,621</b>              |

**28. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI**

|  | 30/09/2019        | 01/01/2019        |
|--|-------------------|-------------------|
|  | VND               | VND               |
| - Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ | 56,893,692        | 56,893,692        |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại   | <b>56,893,692</b> | <b>56,893,692</b> |

## 29. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

|                                    | Giá trị sổ kế toán       |                          |                          |                          |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                    | 30/09/2019               |                          | 01/01/2019               |                          |
|                                    | Giá gốc<br>VND           | Dự phòng<br>VND          | Giá gốc<br>VND           | Dự phòng<br>VND          |
| <b>Tài sản tài chính</b>           |                          |                          |                          |                          |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 76,959,885,815           | -                        | 74,752,871,253           | -                        |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 1,240,614,320,448        | (873,082,514,885)        | 1,267,732,445,126        | (846,682,768,885)        |
| Các khoản cho vay                  | 236,680,326,941          | -                        | 214,058,919,639          | -                        |
|                                    | <b>1,554,254,533,204</b> | <b>(873,082,514,885)</b> | <b>1,556,544,236,018</b> | <b>(846,682,768,885)</b> |

|                                   | Giá trị sổ kế toán     |                      |
|-----------------------------------|------------------------|----------------------|
|                                   | 30/09/2019             | 01/01/2019           |
|                                   | VND                    | VND                  |
| <b>Nợ phải trả tài chính</b>      |                        |                      |
| Vay và nợ                         | -                      | 115,000,000,000      |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 204,355,155,100        | 199,596,050,949      |
| Chi phí phải trả                  | 1,840,773,718          | 1,802,423,718        |
|                                   | <b>206,195,928,818</b> | <b>1,802,423,718</b> |

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên

### Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

### Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất.

#### Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

#### Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

### Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

|                                    | Từ 1 năm trở xuống     | Trên 1 năm<br>đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng                  |
|------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------|-----------------------|
| Tại ngày 30/09/2019                | VND                    | VND                     | VND        | VND                   |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 76,959,885,815         | -                       | -          | 76,959,885,815        |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 220,500,205,658        | 147,031,599,905         | -          | 367,531,805,563       |
| Các khoản cho vay                  | 145,267,903,941        | 91,412,423,000          | -          | 236,680,326,941       |
|                                    | <b>442,727,995,414</b> | <b>238,444,022,905</b>  | -          | <b>76,959,885,815</b> |

Tại ngày 01/01/2019

|                                    |                        |                        |          |                        |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|----------|------------------------|
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 74,752,871,253         | -                      | -        | 74,752,871,253         |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 295,555,541,096        | 125,494,135,145        | -        | 421,049,676,241        |
| Các khoản cho vay                  | 124,646,496,639        | 89,412,423,000         | -        | 214,058,919,639        |
|                                    | <b>494,954,908,988</b> | <b>214,906,558,145</b> | <b>-</b> | <b>709,861,467,133</b> |

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

|                                   | Từ 1 năm trở xuống     | Trên 1 năm đến 5 năm   | Trên 5 năm | Cộng                   |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|------------|------------------------|
|                                   | VND                    | VND                    | VND        | VND                    |
| <b>Tại ngày 30/09/2019</b>        |                        |                        |            |                        |
| Vay và nợ                         | -                      | -                      | -          | -                      |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 137,708,373,571        | 66,646,781,529         | -          | 204,355,155,100        |
| Chi phí phải trả                  | 1,840,773,718          | -                      | -          | 1,840,773,718          |
|                                   | <b>139,549,147,289</b> | <b>66,646,781,529</b>  | <b>-</b>   | <b>206,195,928,818</b> |
| <b>Tại ngày 01/01/2019</b>        |                        |                        |            |                        |
| Vay và nợ                         | -                      | 115,000,000,000        | -          | 115,000,000,000        |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 141,322,824,975        | 58,273,225,974         | -          | 199,596,050,949        |
| Chi phí phải trả                  | 1,802,423,718          | -                      | -          | 1,802,423,718          |
|                                   | <b>143,125,248,693</b> | <b>173,273,225,974</b> | <b>-</b>   | <b>316,398,474,667</b> |

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

30. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu trên Bảng cân đối kế toán được so sánh với số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo Kết quả kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được so sánh với Báo cáo tài chính 9 tháng đầu năm 2018 đã được công bố thông tin.

31. GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH SỐ LIỆU TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

(Giải trình này căn cứ nội dung Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán).

Lợi nhuận sau thuế của kỳ này (Quý 3/2019) thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước (Quý 3/2018):

Lợi nhuận sau thuế Quý 3/2019 là: 841,155,572 đồng trong khi Quý 3/2018 là: 5,495,628,873 đồng, giảm 4.654.473.301 đồng tương ứng 84,6% chủ yếu do các nguyên nhân sau:

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 32,4 tỷ đồng, giá vốn giảm tương ứng 31,3 tỷ đồng dẫn tới lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 1,1 tỷ đồng so với cùng kỳ năm ngoái.
2. Doanh thu hoạt động tài chính tăng 4,2 tỷ đồng (kỳ này là: 13,4 tỷ đồng trong khi kỳ trước là: 9,2 tỷ đồng).
3. Doanh thu khác tăng 1,9 tỷ đồng (kỳ này là: 2 tỷ trong khi kỳ trước là: 0.055 tỷ đồng).
4. Chi phí tài chính tăng 9,4 tỷ đồng (kỳ này là: 12,8 tỷ đồng trong khi kỳ trước là: 3,4 tỷ đồng).
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 5,6 tỷ đồng (kỳ này là: (-3.6) tỷ đồng trong khi kỳ trước là: 2 tỷ đồng).
6. Chi phí khác tăng 5,9 tỷ đồng (kỳ này là: 5,9 tỷ đồng trong khi kỳ trước là: 0.016 tỷ đồng).

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2019

Người lập biểu



Lê Bích Thủy

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Mai Hoa



