

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHÁCH SẠN VÀ DỊCH VỤ ĐẠI DƯƠNG
QUÝ 4 NĂM 2018**



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 - 21

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		764.111.173.282	770.842.866.737
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	74.752.871.253	35.602.620.580
111	1. Tiền		6.102.871.253	6.152.620.580
112	2. Các khoản tương đương tiền		68.650.000.000	29.450.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	74.006.945.205	33.600.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		74.006.945.205	33.600.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		384.848.992.566	465.563.525.446
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	20.265.864.332	24.147.435.341
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	38.653.900.036	38.793.900.000
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	50.639.551.434	50.602.023.434
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	1.115.717.362.085	649.462.766.160
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(840.427.685.321)	(297.442.599.489)
140	IV. Hàng tồn kho	09	224.162.574.783	229.239.090.304
141	1. Hàng tồn kho		224.162.574.783	229.239.090.304
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		6.339.789.475	6.837.630.407
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	-	2.545.454
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		12.912.896	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		6.326.876.579	6.835.084.953
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.119.682.286.740	1.088.232.487.606
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		214.906.558.145	182.146.269.989
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	07	89.412.423.000	80.226.951.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	08	131.749.218.709	607.086.802.553
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(6.255.083.564)	(505.167.483.564)
220	II. Tài sản cố định		970.300.582	1.243.687.886
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	903.789.578	1.153.579.350
222	- Nguyên giá		2.720.605.992	2.672.451.446
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.816.816.414)	(1.518.872.096)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	66.511.004	90.108.536
228	- Nguyên giá		349.928.682	349.928.682
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(283.417.678)	(259.820.146)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		147.400.000	147.400.000
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	147.400.000	147.400.000
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	855.502.730.167	854.831.378.221
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		(498.040.955.100)	(498.712.307.046)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		48.155.297.846	49.863.751.510
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	48.098.404.154	49.497.845.551
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	25	56.893.692	365.905.959
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.883.793.460.022	1.859.075.354.343

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		320.465.812.122	337.165.609.938
310	I. Nợ ngắn hạn		147.192.586.148	161.156.272.852
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	14.533.664.485	9.083.828.814
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	864.464.704	5.541.958.830
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	115.405.850	1.287.342.278
314	4. Phải trả người lao động		707.115.686	676.558.584
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		1.802.423.718	2.360.163.760
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.255.192.258	1.508.482.590
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	126.789.160.490	131.180.198.035
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	14	-	8.193.362.776
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.125.158.957	1.324.377.185
330	II. Nợ dài hạn		173.273.225.974	176.009.337.086
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	58.273.225.974	46.009.337.086
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	14	115.000.000.000	130.000.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.563.327.647.900	1.521.909.744.405
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	1.563.327.647.900	1.521.909.744.405
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>		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
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		(447.495.606.197)	(488.913.509.692)
421a	<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước</i>		(488.913.509.692)	(506.016.053.121)
421b	<i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>		41.417.903.495	17.102.543.429
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.883.793.460.022	1.859.075.354.343

Lập, ngày 30 tháng 01 năm 2019

Người lập biểu



Bùi Văn Hưởng

Kế toán trưởng



Phạm Lương Hoàng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Lan Hương



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Quý 4 năm 2018

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4/2018		Quý 4/2017		Từ 01/01/2018 - 31/12/2018		Từ 01/01/2017 - 31/12/2017	
			VND	VND	VND	VND	VND	VND		
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	21.370.936.214	21.763.386.861	95.658.535.003	44.791.633.468				
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-				
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	21.370.936.214	21.763.386.861	95.658.535.003	44.791.633.468				
11	4. Giá vốn hàng bán		18.552.207.620	13.214.721.208	88.552.971.312	29.174.731.815				
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.818.728.594	8.548.665.653	7.105.563.691	15.616.901.653				
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	27.727.653.107	67.316.896.754	100.409.275.541	125.748.508.248				
22	7. Chi phí tài chính	23	(1.395.417.790)	29.788.975.826	11.815.312.136	69.580.456.317				
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		2.938.888.889	3.531.608.158	12.486.664.082	14.414.382.610				
24	8. Chi phí bán hàng		-	245.879.497	299.384.617	245.879.497				
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		24.901.725.920	25.024.886.234	53.272.225.131	52.754.585.669				
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		7.040.073.571	20.805.820.850	42.127.917.348	18.784.488.418				
31	11. Thu nhập khác		16.320.015	214.248.759	867.809.435	214.252.897				
32	12. Chi phí khác		120.000.026	58.160.000	911.779.708	93.565.393				
40	13. Lợi nhuận khác		(103.680.011)	156.088.759	(43.970.273)	120.687.504				
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		6.936.393.560	20.961.909.609	42.083.947.075	18.905.175.922				
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	24	164.455.692	(68.865.438)	357.031.313	848.060.350				
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	25	309.012.267	447.090.789	309.012.267	954.572.143				
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		6.462.925.601	20.583.684.258	41.417.903.495	17.102.543.429				

Người lập biểu



Bùi Văn Hương

Kế toán trưởng



Phạm Lương Hoàng



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Quý 4 năm 2018

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2018 -	Từ 01/01/2017 -
			31/12/2018	31/12/2017
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		42.083.947.075	18.905.175.922
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(44.199.735.723)	(12.007.428.898)
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		321.541.850	388.538.215
03	- Các khoản dự phòng		43.401.333.886	98.938.158.525
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	(268.041)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(100.409.275.541)	(125.748.240.207)
06	- Chi phí lãi vay		12.486.664.082	14.414.382.610
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(2.115.788.648)	6.897.747.024
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		6.133.164.639	(11.586.120.294)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		5.076.515.521	16.263.462.323
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(2.460.711.629)	(7.514.813.440)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		1.401.986.851	1.494.368.698
14	- Tiền lãi vay đã trả		(3.806.637.224)	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(192.575.621)	(3.389.221.513)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(199.218.228)	(50.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		3.836.735.661	2.115.422.798
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(48.154.546)	-
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(54.429.945.205)	(40.916.163.333)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		4.800.000.000	2.400.000.000
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		108.184.977.539	35.637.335.728
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		58.506.877.788	(2.878.827.605)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
34	1. Tiền trả nợ gốc vay		(23.193.362.776)	(10.300.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(23.193.362.776)	(10.300.000.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		39.150.250.673	(11.063.404.807)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		35.602.620.580	46.665.757.346
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	268.041
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	<u>74.752.871.253</u>	<u>35.602.620.580</u>

Lập, ngày 30 tháng 01 năm 2019

Người lập biểu

Bùi Văn Hương

Kế toán trưởng

Phạm Lương Hoàng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Lan Hương



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2018

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 hai số 0800338870 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 28 tháng 07 năm 2015.

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 quyền sử dụng đất của chủ sở hữu hoặc đi cho thuê;
- Kinh doanh bất động sản;
- Đầu tư và xây dựng hạ tầng, nhà ở, văn phòng, nhà xưởng, kho bãi;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng;
- Buôn bán thực phẩm....

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 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 báo cáo kết thúc ngày 31/12/2018 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 Công ty.

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, các khoản đầu tư dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua 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 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.

2.7. Các khoản 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 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 tháng.

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: 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 năm.

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 được trích theo phương pháp đường thẳng.

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

- Phương tiện vận tải	10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
- Phần mềm quản lý	03 năm
- Tài sản vô hình khác	10 năm

2.10. 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.

2.11. 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.

2.12. Các khoản vay

Các khoản vay 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 dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.13. 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.

2.14. 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 và các khoản phải trả khác 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.

2.15. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước 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 hoặc Doanh thu hoạt động tài chính theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.16. Vốn chủ sở hữu

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

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư 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. 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.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Đại hội Cổ đông Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.17. 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
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng
- 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, quyền kinh doanh 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 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.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.18. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

2.19. Ghi nhận chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, 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.

2.20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành.

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.

2.21. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các Doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tiền mặt	321.784.544	161.025.984
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.781.086.709	5.991.594.596
Các khoản tương đương tiền (*)	68.650.000.000	29.450.000.000
	74.752.871.253	35.602.620.580

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31/12/2018 phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc từ 1 tháng đến 3 tháng tại các Ngân hàng Thương mại.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	74.006.945.205	74.006.945.205	33.600.000.000	33.600.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn	74.006.945.205	74.006.945.205	33.600.000.000	33.600.000.000
	74.006.945.205	74.006.945.205	33.600.000.000	33.600.000.000

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con	1.242.786.126.467	1.242.786.126.467
- Công ty CP Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư	172.928.550.363	172.928.550.363
- Công ty CP Du lịch Khách sạn Suối Mơ	47.209.238.000	47.209.238.000
- Công ty CP Tân Việt	109.493.338.104	109.493.338.104
- Công ty CP Bánh Givral	323.400.000.000	323.400.000.000
- Công ty CP Viptour Togi	246.832.000.000	246.832.000.000
- Công ty CP Truyền thông Đại Dương	47.000.000.000	47.000.000.000
- Công ty TNHH MTV Sao Hòm Nha Trang	295.923.000.000	295.923.000.000
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	20.662.858.800	20.662.858.800
- Công ty CP Fafilm Việt Nam	20.662.858.800	20.662.858.800
Các khoản đầu tư khác	90.094.700.000	90.094.700.000
- Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	4.423.700.000	4.423.700.000
- Công ty CP Kính mắt Hà Nội	11.430.000.000	11.430.000.000
- Công ty CP Đại Dương Thăng Long	74.241.000.000	74.241.000.000
	1.353.543.685.267	1.353.543.685.267

Đầu tư vào công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2018 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty CP Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư	Quảng Nam	74,00%	Kinh doanh khách sạn
- Công ty CP Du lịch Khách sạn Suối Mơ	Quảng Ninh	83,00%	Kinh doanh khách sạn
- Công ty CP Tân Việt	Nha Trang	51,42%	Kinh doanh khách sạn
- Công ty CP Bánh Givral	Hồ Chí Minh	99,68%	Sản xuất, kinh doanh các loại bánh
- Công ty CP Viptour Togi	Hà Nội	80,00%	Kinh doanh khách sạn
- Công ty CP Truyền thông Đại Dương	Hà Nội	94,00%	Truyền thông
- Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang	Nha Trang	100,00%	Kinh doanh khách sạn

Đầu tư vào công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2018 như sau:

Tên công ty liên doanh, liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty CP Fafilm Việt Nam	Hà Nội	21,17%	Sản xuất, xuất nhập khẩu phim

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 CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	Hồ Chí Minh	442.370	Tư vấn thiết kế, xây lắp
- Công ty CP Kính mắt Hà Nội	Hà Nội	375.000	Sản xuất, kinh doanh kính mắt
- Công ty CP Đại Dương Thăng Long	Hà Nội	7.424.100	Kinh doanh, đầu tư vốn

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đại Dương	5.432.614.097	4.760.206.933
- Công ty Cổ phần Bánh Givral	4.424.516.822	-
- Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ	6.880.306.199	5.653.767.607
- Các khoản phải thu khách hàng khác	3.528.427.214	13.733.460.801
	20.265.864.332	24.147.435.341

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
- 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	86.000.036	226.000.000
	38.653.900.036	38.793.900.000

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công ty CP Viptour - Togi	40.241.163.333	43.218.163.333
- Công ty CP Du lịch Khách sạn Suối Mơ	10.398.388.101	7.383.860.101
	50.639.551.434	50.602.023.434

b) Dài hạn

- Công ty CP Du lịch Khách sạn Suối Mơ	16.221.856.000	21.036.384.000
- Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang	73.190.567.000	59.190.567.000

89.412.423.000 **80.226.951.000**

8. PHẢI THU KHÁC

31/12/2018 01/01/2018

VND VND

a) Ngắn hạn

- Ông Hà Trọng Nam	626.423.847.928	128.161.447.928
- Bà Hứa Thị Bích Hạnh	56.794.444.446	56.794.444.446
- Công ty TNHH VNT	201.200.820.000	201.200.820.000
- Công ty TNHH Quản lý và Khai thác tài sản Trảng An	21.106.666.666	21.106.666.666
- Phải thu Công ty CP Du lịch Khách sạn Suối Mơ tiền lãi cho vay	9.249.653.000	4.412.740.000
- Phải thu Công ty TNHH MTV Sao hôm 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	12.650.197.514	8.343.311.128
- Phải thu Công ty Cổ phần Bánh Givral tiền cổ tức	16.170.000.000	58.212.000.000
- Phải thu khác	10.121.732.531	9.231.335.992

1.115.717.362.085 **649.462.766.160**

b) Dài hạn

- Ông Hà Trọng Nam	-	498.912.400.000
- Phải thu Công ty CP Du lịch Khách sạn Suối Mơ tiền lãi cho vay	18.637.014.973	20.429.742.417
- Phải thu Công ty TNHH MTV Sao hôm Nha Trang tiền lãi cho vay và lãi đặt cọc	106.857.120.172	81.489.576.572
- Phải thu khác	6.255.083.564	6.255.083.564

131.749.218.709 **607.086.802.553**

9. HÀNG TỒN KHO

31/12/2018 01/01/2018

VND VND

- Nguyên liệu, vật liệu	66.409.431	77.250.805
- Công cụ, dụng cụ	90.988.133	95.329.655
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	218.184.988.137	217.728.052.580
- Hàng hóa bất động sản	5.820.189.082	11.338.457.264

224.162.574.783 **229.239.090.304**

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

31/12/2018 01/01/2018

VND VND

Mua sắm Tài sản cố định

- Phần mềm kế toán hợp nhất Bravo 7.0	147.400.000	147.400.000
	147.400.000	147.400.000

147.400.000 **147.400.000**

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	1.602.922.900	1.069.528.546	-	2.672.451.446
- Mua trong kỳ	-	-	48.154.546	48.154.546
Số dư cuối kỳ	1.602.922.900	1.069.528.546	48.154.546	2.720.605.992
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	1.107.931.212	410.940.884	-	1.518.872.096
- Khấu hao trong kỳ	186.978.584	106.952.856	4.012.878	297.944.318
Số dư cuối kỳ	1.294.909.796	517.893.740	4.012.878	1.816.816.414
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	494.991.688	658.587.662	-	1.153.579.350
Tại ngày cuối kỳ	308.013.104	551.634.806	44.141.668	903.789.578

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm quản lý	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	114.000.000	235.928.682	349.928.682
Số dư cuối kỳ	114.000.000	235.928.682	349.928.682
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	114.000.000	145.820.146	259.820.146
- Khấu hao trong kỳ	-	23.597.532	23.597.532
Số dư cuối kỳ	114.000.000	169.417.678	283.417.678
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	-	90.108.536	90.108.536
Tại ngày cuối kỳ	-	66.511.004	66.511.004

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
- Chi phí thuê đất dự án KCN Quang Minh, Mê Linh, Hà Nội	48.058.601.684	49.465.194.908
- Các khoản khác	39.802.470	32.650.643
	48.098.404.154	49.497.845.551

14. CÁC KHOẢN VAY

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
a) Vay ngắn hạn	-	8.193.362.776
- Công ty Cổ phần dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư	-	8.193.362.776
a) Vay dài hạn	115.000.000.000	130.000.000.000
- Công ty Cổ phần Bánh Givral	115.000.000.000	130.000.000.000
	115.000.000.000	138.193.362.776

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đại Dương	8.769.524.423	8.075.279.423
- Phải trả các đối tượng khác	5.764.140.062	1.008.549.391
	14.533.664.485	9.083.828.814

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
- Trả trước tiền mua căn hộ dự án StarCity Nha Trang	582.964.704	5.260.458.030
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	281.500.000	281.500.800
	864.464.704	5.541.958.830

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
- Thuế GTGT	115.405.850	1.006.336.904
- Thuế TNDN	-	208.811.331
- Thuế thu nhập cá nhân	-	72.194.043
	115.405.850	1.287.342.278

18. PHẢI TRẢ KHÁC

a) Ngắn hạn

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	8.036.339	6.037.500
- Bảo hiểm xã hội	16.497.135	16.497.134
- Bảo hiểm thất nghiệp	1.323.066	1.323.069
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	7.062.230.487	7.576.030.592
- Các khoản phải trả phải nộp khác	119.701.073.463	123.580.309.740
+ <i>Phải trả Công ty TNHH Pegasus Thăng Long tương ứng 60% lợi ích được hưởng trong dự án Sài Gòn AirPort theo HĐ hợp tác kinh doanh</i>	116.042.770.800	116.042.770.800
+ <i>Phải trả khác</i>	3.658.302.663	7.537.538.940
	126.789.160.490	131.180.198.035

b) Dài hạn

- Phải trả Công ty Cổ phần Bánh Givral tiền lãi vay	58.273.225.974	46.009.337.086
	58.273.225.974	46.009.337.086

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của CSH	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu kỳ này	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 này	-	-	-	41.417.903.495	41.417.903.495
Số dư cuối kỳ này	2.000.000.000.000	4.493.439.505	6.329.814.592	(447.495.606.197)	1.563.327.647.900

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ VND	Tỷ lệ %	Đầu năm VND	Tỷ lệ %
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	1.109.989.000.000	55,50%	1.110.500.000.000	55,52%
Các cổ đông khác	890.011.000.000	44,50%	889.500.000.000	44,48%
	2.000.000.000.000	100%	2.000.000.000.000	100%

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

	Từ 01/01/2018 - 31/12/2018 VND	Từ 01/01/2017 - 31/12/2017 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	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

	31/12/2018	01/01/2018
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	200.000.000	200.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	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 (VND):	10.000	10.000

e) Các quỹ của Công ty

	31/12/2018 VND	01/01/2018 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
	10.823.254.097	10.823.254.097

20. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/01/2018 - 31/12/2018	Từ 01/01/2017 - 31/12/2017
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	72.042.958.591	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	13.811.191.695	15.194.433.301
Doanh thu chuyển nhượng quyền kinh doanh bất động sản	9.804.384.717	29.597.200.167
	95.658.535.003	44.791.633.468

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2018 - 31/12/2018	Từ 01/01/2017 - 31/12/2017
	VND	VND
Giá vốn bán hàng hóa	69.946.821.025	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	13.087.882.105	12.662.340.906
Giá vốn chuyển nhượng quyền kinh doanh bất động sản	5.518.268.182	16.512.390.909
	88.552.971.312	29.174.731.815

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2018 - 31/12/2018	Từ 01/01/2017 - 31/12/2017
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	40.289.035.541	34.722.216.207
Cổ tức, lợi nhuận được chia	60.120.240.000	91.026.024.000
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	-	268.041
	100.409.275.541	125.748.508.248

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2018 - 31/12/2018	Từ 01/01/2017 - 31/12/2017
	VND	VND
Lãi tiền vay	12.486.664.082	14.414.382.610
Dự phòng/Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(671.351.946)	55.166.073.707
	11.815.312.136	69.580.456.317

24. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/01/2018 - 31/12/2018	Từ 01/01/2017 - 31/12/2017
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	38.987.153.769	12.026.838.715
Các khoản điều chỉnh tăng	2.896.711.192	8.887.928.137
- Chi phí không hợp lệ	1.388.477.711	1.215.164.876
- Khoản chi phí lãi vay không hợp lệ theo Nghị định số 20/2017/NĐ-CP	1.508.233.481	7.672.763.261
Các khoản điều chỉnh giảm	(60.770.240.000)	(92.113.630.773)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(60.120.240.000)	(91.026.030.773)
- Chi phí hoàn nhập dự phòng loại trừ khi tính thuế	(650.000.000)	(1.087.600.000)
Thu nhập chịu thuế TNDN	(18.886.375.040)	(71.198.863.921)
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành từ hoạt động kinh doanh chính	-	-
<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	3.096.793.307	6.878.337.207
Điều chỉnh giảm lợi nhuận đã tính thuế các năm trước	(1.311.636.739)	(3.532.835.702)
Thu nhập chịu thuế TNDN trong năm 2018	1.785.156.567	3.345.501.505
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN phát sinh	357.031.313	669.100.301
Số thuế TNDN hoãn lại tạm nộp phát sinh kỳ này	-	75.567.362
Điều chỉnh tăng chi phí thuế TNDN của các năm trước	-	245.088.869
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 nhận doanh thu	-	(141.696.182)
Chi phí thuế TNDN hiện hành từ hoạt động kinh doanh bất động sản	357.031.313	848.060.350
Tổng Chi phí thuế TNDN hiện hành toàn công ty	357.031.313	848.060.350

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	56.893.692	365.905.959
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	56.893.692	365.905.959

b) Chi phí thuế thu nhập hoãn lại

	Từ 01/01/2018 - 31/12/2018	Từ 01/01/2017 - 31/12/2017
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	309.012.267	954.572.143
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	309.012.267	954.572.143

26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	74.752.871.253	-	35.602.620.580	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.267.732.445.126	(846.682.768.885)	1.280.697.004.054	(802.610.083.053)
Các khoản cho vay	214.058.919.639	-	164.428.974.434	-
	1.556.544.236.018	(846.682.768.885)	1.480.728.599.068	(802.610.083.053)
			Giá trị sổ kế toán	
			31/12/2018	01/01/2018
			VND	VND
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ			115.000.000.000	138.193.362.776
Phải trả người bán, phải trả khác			199.596.050.949	186.273.363.935
Chi phí phải trả			1.802.423.718	2.360.163.760
			316.398.474.667	326.826.890.471

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 và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

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 giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

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 đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2018				
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
	494.954.908.988	214.906.558.145	-	709.861.467.133
Tại ngày 01/01/2018				
Tiền và các khoản tương đương tiền	35.602.620.580	-	-	35.602.620.580
Phải thu khách hàng, phải thu khác	376.167.602.012	101.919.318.989	-	478.086.921.001
Các khoản cho vay	84.202.023.434	80.226.951.000	-	164.428.974.434
	495.972.246.026	182.146.269.989	-	678.118.516.015

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
Tại ngày 31/12/2018				
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
	143.125.248.693	173.273.225.974	-	316.398.474.667
Tại ngày 01/01/2018				
Vay và nợ	8.193.362.776	130.000.000.000	-	138.193.362.776
Phải trả người bán, phải trả khác	140.264.026.849	46.009.337.086	-	186.273.363.935
Chi phí phải trả	2.360.163.760	-	-	2.360.163.760
	150.817.553.385	176.009.337.086	-	326.826.890.471

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.

27. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán.

28. 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 4/2018) thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước (Quý 4/2017):

Lợi nhuận sau thuế Quý 4/2018 là 6,5 tỷ đồng trong khi Quý 4/2017 là 20,6 tỷ, giảm 14,1 tỷ đồng tương ứng tỉ lệ 69% chủ yếu do các nguyên nhân chính sau:

1. Giá vốn hàng bán tăng 5,3 tỷ đồng (kỳ này là 18,6 tỷ đồng trong khi kỳ trước là 13,2 tỷ đồng).
2. Doanh thu hoạt động tài chính giảm 39,6 tỷ đồng (kỳ này là 27,7 tỷ đồng trong khi kỳ trước là 67,3 tỷ đồng).
3. Chi phí tài chính giảm 31,2 tỷ đồng (kỳ này là -1,4 tỷ đồng trong khi kỳ trước là 29,8 tỷ đồng).

Lập, ngày 30 tháng 01 năm 2019

Người lập biểu



Bùi Văn Hương

Kế toán trưởng



Phạm Lương Hoàng



Nguyễn Thị Lan Hương