

**BẢN SAO**

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH	
<b>ĐẾN</b>	Số: 10.698
	Giờ: Ngày 5 tháng 4 năm 12

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG**  
(Thành lập tại nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam)

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2011

UBND PHƯỜNG NGUYỄN DU, HBT - HÀ NỘI	
CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH	
Ngày: 04-04-2012	
Số chứng thực	Quyển số
5721	01



**PHÓ CHỦ TỊCH**  
*Nguyễn Mạnh Hùng*

## MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	7 - 35

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

#### Hội đồng Quản trị

Ông Hà Văn Thắm	Chủ tịch
Ông Vũ Hồng Sơn	Phó Chủ tịch
Ông Preben Hjortlund	Thành viên
Bà Lê Thị Thu Thủy	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Dung	Thành viên (bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2011)
Bà Ngô Thị Hồng Hải	Thành viên (miễn nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2011)

#### Ban Giám đốc

Bà Nguyễn Thị Dung	Tổng Giám đốc
Ông Đinh Xuân Cường	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 14 tháng 3 năm 2011) (miễn nhiệm ngày 01 tháng 9 năm 2011)
Bà Lê Thị Ánh Tuyết	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 19 tháng 5 năm 2011)
Ông Đào Vũ Nguyên	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 13 tháng 6 năm 2011)
Ông Ooi Wah Teck	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 17 tháng 3 năm 2011)
Bà Tạ Thị Thanh Thủy	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 23 tháng 5 năm 2011)

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập các báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nếu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

Phê duyệt phát hành báo cáo tài chính,

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



Vũ Hồng Sơn  
Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2012

Nguyễn Thị Dung  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2012

1022  
ÔNG  
CỔ P  
TẬP  
ĐẠI I  
ĐÌNH

1022  
ÔNG  
CỔ P  
TẬP  
ĐẠI I  
ĐÌNH

Số: 1383 /Deloitte-AUDHN-RE

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN

**Kính gửi:** Các Cổ đông  
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc  
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 cùng với báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo (gọi chung là "báo cáo tài chính") của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (gọi tắt là "Công ty"), từ trang 03 đến trang 35. Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thống lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

### Trách nhiệm của Ban Giám đốc và Kiểm toán viên

Như đã trình bày trong Báo cáo của Ban Giám đốc tại trang I, Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính này dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán.

### Cơ sở của ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý rằng báo cáo tài chính không có các sai sót trọng yếu. Công việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, trên cơ sở chọn mẫu, các bằng chứng xác minh cho các số liệu và các thông tin trình bày trên báo cáo tài chính. Chúng tôi cũng đồng thời tiến hành đánh giá các nguyên tắc kế toán được áp dụng và những ước tính quan trọng của Ban Giám đốc, cũng như cách trình bày tổng quát của các báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán đã cung cấp những cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.

### Ý kiến

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.



**Phạm Hoài Nam**  
Phó Tổng Giám đốc  
Chứng chỉ Kiểm toán viên số Đ.0042/KTV

*Thay mặt và đại diện cho*  
**CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM**

Ngày 30 tháng 3 năm 2012  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

**Hoàng Văn Kiên**  
Kiểm toán viên  
Chứng chỉ Kiểm toán viên số 1130/KTV

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

MẪU SỐ B 01-DN  
Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	31/12/2010
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>1.342.620.732.157</b>	<b>1.175.013.458.103</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>357.981.860.756</b>	<b>276.447.897.225</b>
1. Tiền	111		1.051.860.756	19.447.897.225
2. Các khoản tương đương tiền	112		356.930.000.000	257.000.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>169.314.225.000</b>	<b>8.200.000.000</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121	6	169.314.225.000	8.200.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>748.987.351.490</b>	<b>855.889.594.218</b>
1. Phải thu khách hàng	131		194.683.925.349	78.009.214.132
2. Trả trước cho người bán	132	7	293.792.000.765	250.553.283.053
3. Các khoản phải thu khác	135	8	261.137.556.721	527.327.097.033
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(626.131.345)	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>38.218.373.112</b>	<b>5.922.690.080</b>
1. Hàng tồn kho	141	9	38.218.373.112	5.922.690.080
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>28.118.921.799</b>	<b>28.553.276.580</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.533.519.569	1.027.850.651
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		22.595.744.650	25.325.015.529
3. Tài sản ngắn hạn khác	158		3.989.657.580	2.200.410.400
<b>B. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH</b> (200=210+220+250+260)	<b>200</b>		<b>3.076.992.186.703</b>	<b>2.867.101.817.552</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>533.398.051.213</b>	<b>434.225.237.508</b>
1. Phải thu dài hạn khác	218	10	533.398.051.213	434.225.237.508
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>822.260.576</b>	<b>5.639.624.297</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	746.974.251	463.071.998
- Nguyên giá	222		1.420.630.080	785.154.552
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(673.655.829)	(322.082.554)
2. Tài sản cố định vô hình	227		69.730.770	151.902.126
- Nguyên giá	228		237.100.000	237.100.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(167.369.230)	(85.197.874)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		5.555.555	5.024.650.173
<b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>2.539.112.272.311</b>	<b>2.423.137.081.093</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	12	1.507.650.100.000	1.499.050.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết	252	13	1.037.364.233.130	937.364.233.130
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(5.902.060.819)	(13.277.152.037)
<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3.659.602.603</b>	<b>4.099.874.654</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		350.313.163	1.290.585.214
2. Tài sản dài hạn khác	268		3.309.289.440	2.809.289.440
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>4.419.612.918.860</b>	<b>4.042.115.275.655</b>

Các thuyết minh từ trang 7 đến trang 35 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

MẪU SỐ B 01-DN  
Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	31/12/2010
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>1.063.000.966.131</b>	<b>860.093.521.046</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>225.667.227.270</b>	<b>737.583.971.655</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	14	91.478.740.000	91.478.740.000
2. Phải trả người bán	312		57.384.940.372	112.054.450.469
3. Người mua trả tiền trước	313		9.925.873.486	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	15	4.613.305.943	89.363.385.319
5. Phải trả người lao động	315		823.035.761	8.949.962
6. Chi phí phải trả	316	16	59.996.980.008	16.475.113.992
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	17	756.095.200	427.815.090.086
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		688.256.500	388.241.827
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>837.333.738.861</b>	<b>122.509.549.391</b>
1. Phải trả dài hạn khác	333	18	137.333.738.861	122.509.549.391
2. Vay và nợ dài hạn	334	19	700.000.000.000	-
<b>B. NGUỒN VỐN (400= 410)</b>	<b>400</b>		<b>3.356.611.952.729</b>	<b>3.182.021.754.609</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>20</b>	<b>3.356.611.952.729</b>	<b>3.182.021.754.609</b>
1. Vốn điều lệ	411		3.000.000.000.000	2.500.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	425.600.000.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		1.286.825.482	1.286.825.482
4. Cổ phiếu quỹ	414		(10.000)	-
5. Quỹ đầu tư phát triển	417		50.338.118.131	-
6. Quỹ dự phòng tài chính	418		25.169.059.065	-
7. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		2.428.941.827	428.941.827
8. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		277.389.018.224	254.705.987.300
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)</b>	<b>440</b>		<b>4.419.612.918.860</b>	<b>4.042.115.275.655</b>



Vũ Hồng Sơn  
Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 30 tháng 3 năm 2012

Nguyễn Thị Dung  
Tổng Giám đốc

Hoàng Văn Tuyên  
Kế toán trưởng

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

MẪU SỐ B 02-DN  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2011	Năm 2010
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	756.985.852.931	961.466.656.611
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	23	783.277.465	3.761.466.478
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	23	756.202.575.466	957.705.190.133
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	24	651.598.104.511	717.885.571.157
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		104.604.470.955	239.819.618.976
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	177.157.212.319	341.003.683.474
7. Chi phí tài chính	22	26	64.434.557.845	33.242.588.608
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		70.167.323.042	19.912.706.052
8. Chi phí bán hàng	24		7.399.969.129	7.953.374.576
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		16.015.369.903	9.559.684.893
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22)-(24+25))	30		193.911.786.397	530.067.654.373
11. Thu nhập khác	31		843.524.030	300.126.488.977
12. Chi phí khác	32		1.104.131.527	171.784.130.935
13. (Lỗ)/Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	27	(260.607.497)	128.342.358.042
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		193.651.178.900	658.410.012.415
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	28	18.041.212.607	155.028.831.109
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		175.609.966.293	503.381.181.306



Vũ Hồng Sơn  
Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 30 tháng 3 năm 2012

Nguyễn Thị Dung  
Tổng Giám đốc

Hoàng Văn Tuyên  
Kế toán trưởng

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

Số 4 Láng Hạ, quận Ba Đình  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**MÀU SỐ B 03-DN**  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2011	Năm 2010
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	193.651.178.900	658.410.012.415
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao tài sản cố định	02	433.744.631	317.440.137
Các khoản dự phòng	03	(6.748.959.873)	13.277.152.037
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(175.771.827.553)	(341.003.683.474)
Chi phí lãi vay	06	70.167.323.042	19.912.706.052
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	81.731.459.147	350.913.627.167
Biến động các khoản phải thu	09	45.051.306.112	(509.114.998.144)
Biến động hàng tồn kho	10	(32.295.683.032)	(5.336.072.492)
Biến động các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(216.450.242.522)	276.696.431.875
Biến động chi phí trả trước và khác	12	434.603.133	(31.456.236.336)
Tiền lãi vay đã trả	13	(16.419.142.571)	(19.912.706.052)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(102.781.730.144)	(65.745.011.096)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	57.397.175.227	808.055.144.315
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(97.789.732.432)	(824.159.035.305)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	<b>(281.121.987.082)</b>	<b>(20.058.856.068)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	4.383.619.090	(3.376.613.316)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(161.114.225.000)	(8.200.000.000)
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(159.000.100.000)	(880.400.000.000)
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	50.400.000.000	1.800.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	177.936.656.523	308.739.933.474
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>(87.394.049.387)</b>	<b>(581.436.679.842)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của cổ đông	31	-	957.600.000.000
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	812.348.000.000	372.789.600.000
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(112.348.000.000)	(416.310.860.000)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông	36	(249.950.000.000)	(40.746.410.959)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40	<b>450.050.000.000</b>	<b>873.332.329.041</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	50	<b>81.533.963.531</b>	<b>271.836.793.131</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	276.447.897.225	4.611.104.094
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	357.981.860.756	276.447.897.225

Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh trong năm thể hiện số tiền Công ty nhận của các cá nhân và tổ chức góp vốn để thực hiện các dự án bất động sản. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh trong năm thể hiện số tiền Công ty ứng trước cho các đối tác để thực hiện các dự án bất động sản. Chi tiết dự án tại Thuyết minh số 10 phần Thuyết minh báo cáo tài chính.



Vũ Hồng Sơn  
Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Nguyễn Thị Dung  
Tổng Giám đốc

Hoàng Văn Tuyên  
Kế toán trưởng

Ngày 30 tháng 3 năm 2012

Các thuyết minh từ trang 7 đến trang 35 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU SỐ B 09-DN

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

**1. THÔNG TIN KHAI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0103017634 ngày 31 tháng 5 năm 2007 và các giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi bổ sung do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp với số vốn điều lệ là 3.000.000.000.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 62 (31 tháng 12 năm 2010: 33).

**Ngành nghề kinh doanh**

- Đại lý mua, bán hàng hóa; môi giới thương mại.
- Dịch vụ quản lý bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản;
- Bán lẻ thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ gạch ốp lát, thiết bị vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát sỏi và vật liệu xây dựng khác trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ kính xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ sơn, màu, véc ni trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ đồ ngũ kim trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán buôn phế liệu, phế thải kim loại, phi kim loại (trừ các loại Nhà nước cấm);
- Bán buôn đồ ngũ kim;
- Bán buôn gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh;
- Bán buôn sơn, véc ni;
- Bán buôn kính xây dựng;
- Bán buôn gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi;
- Bán buôn xi măng;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Bán buôn sắt, thép;
- Thiết kế kiến trúc công trình;
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh;
- Bán buôn lương thực, thực phẩm, đồ hộp, nước tinh khiết, nước giải khát và dầu ăn các loại;
- Kinh doanh sàn giao dịch bất động sản (trừ định giá bất động sản);
- Kinh doanh trung tâm thương mại;
- Kinh doanh khách sạn, nhà hàng, nhà nghỉ (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, vũ trường, quán bar);
- Đầu tư xây dựng công trình thủy điện;
- Quảng cáo thương mại;
- Cung cấp các dịch vụ viễn thông, truyền thông, phát thanh, truyền hình;
- Giới thiệu xúc tiến thương mại;
- Xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, cao ốc văn phòng, các công trình hạ tầng, công trình công nghiệp, công trình dân dụng;
- Tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật và tài chính);

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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỶ KẾ TOÁN**

**Cơ sở lập báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**Kỳ kế toán**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

**3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI**

Ngày 06 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC (“Thông tư 210”) hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với các công cụ tài chính. Việc áp dụng Thông tư 210 yêu cầu trình bày các thông tin cũng như ảnh hưởng của việc trình bày này đối với một số các công cụ tài chính nhất định trong báo cáo tài chính của doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính kết thúc vào hoặc sau ngày 31 tháng 12 năm 2011. Công ty đã áp dụng Thông tư 210 và trình bày các thuyết minh bổ sung về việc áp dụng này trong báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 tại Thuyết minh số 30.

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

**Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Công cụ tài chính**

**Ghi nhận ban đầu**

***Tài sản tài chính***

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

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, đầu tư ngắn hạn và tài sản tài chính khác.

***Công nợ tài chính***

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.



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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

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

**Công cụ tài chính (Tiếp theo)**

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác, các khoản vay và chi phí phải trả.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

**Dự phòng phải thu khó đòi**

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Số dư phải thu dài hạn của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là các khoản tiền ứng trước cho nhà cung cấp để thực hiện các dự án bất động sản trong các năm tiếp theo. Theo đánh giá của Công ty, các khoản ứng trước này hoàn toàn có thể thu hồi trong tương lai. Do vậy, Ban Giám đốc Công ty quyết định không trích lập dự phòng phải thu khó đòi tại ngày 31 tháng 12 năm 2011.

**Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

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

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	2011
	Số năm
Thiết bị văn phòng	3
Tài sản cố định khác	3

102  
ÔP  
CÔ  
TÀ  
ĐA  
/01

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

**MÃU SỐ B 09-DN**

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

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

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

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị phần mềm máy tính và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Giá trị phần mềm máy tính được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 03 năm.

**Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

Công ty con là công ty mà Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động nhằm thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động kinh doanh.

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Trong báo cáo tài chính của Công ty, khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh theo phương pháp giá gốc. Theo đó, các khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty chỉ phản ánh khoản thu nhập được phân chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn được trích lập theo các quy định hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư khi giá trị ghi sổ cao hơn giá trị tài sản thuần của bên nhận góp vốn tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

**Các khoản trả trước dài hạn**

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

**Ghi nhận doanh thu**

*Doanh thu bán hàng*

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

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

7842  
3 T  
HÀ  
ĐÔI  
DƯC

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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

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

**Ghi nhận doanh thu (Tiếp theo)**

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

*Doanh thu từ hợp đồng xây dựng*

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây).

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

Đối với các bất động sản mà Công ty được chia sẻ lợi ích từ chủ đầu tư thông qua các hợp đồng mua bán bất động sản và ủy quyền bán, Công ty thực hiện bán cho các nhà đầu tư khác cũng bằng hình thức hợp đồng mua bán bất động sản, chia sẻ lợi ích cho nhà đầu tư khác phần bất động sản đã ký hợp đồng mua bán và chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích phát sinh có liên quan cho các nhà đầu tư khác. Theo đó, căn cứ theo giá trị hợp đồng và tiến độ thanh toán (tối đa bằng số tiền thu được) của các nhà đầu tư khác tương ứng với các giai đoạn thực hiện của dự án, Công ty ghi nhận doanh thu chuyển nhượng bất động sản. Đồng thời, giá vốn chuyển nhượng bất động sản cũng được xác định tương ứng căn cứ vào hợp đồng mà Công ty đã ký kết với chủ đầu tư.

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

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

**Hợp đồng xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán và được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

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

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

**Chi phí đi vay**

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

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

**Các khoản dự phòng**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

**Thuế**

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

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

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

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

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

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

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

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

Số 4 Láng Hạ, quận Ba Đình

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

	31/12/2011	31/12/2010
	VND	VND
Tiền mặt	488.461.819	3.421.165.105
Tiền gửi ngân hàng	563.398.937	16.026.732.120
Các khoản tương đương tiền (i)	356.930.000.000	257.000.000.000
	<b>357.981.860.756</b>	<b>276.447.897.225</b>

(i) Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương - Chi nhánh Hà Nội (công ty liên kết của Công ty).

**6. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN**

	31/12/2011	31/12/2010
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại VNECO Hà Nội (a)	102.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (a)	51.742.800.000	-
Bà Bùi Thị Cẩm Vân (b)	12.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Fafilm thành phố Hồ Chí Minh (c)	3.571.425.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng VNT	-	8.200.000.000
	<b>169.314.225.000</b>	<b>8.200.000.000</b>

(a) Phản ánh các khoản tiền cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại VNECO Hà Nội (bên liên quan của Công ty), Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty) vay vốn ngắn hạn với lãi suất tương ứng là 18%/năm và 14,5%/năm, các khoản cho vay này không có tài sản đảm bảo.

(b) Phản ánh các khoản tiền cho Bà Bùi Thị Cẩm Vân (bên liên quan của Công ty) vay vốn ngắn hạn với lãi suất là 14%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng sổ cổ phần của một công ty khác mà Bà Bùi Thị Cẩm Vân đang nắm giữ.

(c) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty nắm 32% quyền kiểm soát trong Công ty Cổ phần Fafilm thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, tại thời điểm lập báo cáo này, Công ty xác định quyền kiểm soát này chỉ là tạm thời và Công ty có mục đích bán lại các khoản đầu tư này trong tương lai gần. Theo đó, các khoản đầu tư này được phân loại và trình bày trên khoản mục "Đầu tư ngắn hạn khác".

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	31/12/2011	31/12/2010
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại VNECO Hà Nội (a)	199.492.551.037	189.205.218.139
Công ty TNHH VNT (b)	67.959.163.830	50.362.539.941
Các đối tượng khác	26.340.285.898	10.985.524.973
	<b>293.792.000.765</b>	<b>250.553.283.053</b>

(a) Phản ánh khoản góp vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (bên liên quan của Công ty) để thực hiện dự án "Đầu tư xây dựng Tòa nhà hỗn hợp Chung cư, Dịch vụ và Bãi gửi xe - Starcity Lê Văn Lương" tại phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

110  
CỔ  
CČ  
TẬP  
Đ  
/ B

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

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

MẪU SỐ B 09-DN

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

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (Tiếp theo)**

Tổng giá trị góp vốn đã bao gồm thuế giá trị gia tăng là 803.719.287.000 đồng, theo đó Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại VNECO Hà Nội sẽ chia sẻ lại phần tham gia góp vốn bằng chính các hạng mục và bất động sản cho Công ty. Đồng thời, Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại VNECO Hà Nội ủy quyền toàn bộ cho Công ty trong việc quyết định bán, mua, bán lại, chứng thực cho quá trình mua/bán của khách hàng/nhà đầu tư thứ cấp.

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 phản ánh khoản chênh lệch giữa số tiền thanh toán theo tiến độ cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội gắn liền với các giai đoạn thực hiện của dự án và số đã kết chuyển vào giá vốn tương ứng với doanh thu nhượng bán bất động sản đã ghi nhận.

(b) Phản ánh khoản thanh toán tiền cho Công ty TNHH VNT (bên liên quan của Công ty) để thực hiện dự án "Công trình hỗn hợp Nhà ở, Rạp chiếu phim, Văn phòng và Chung cư" tại 19 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội theo hợp đồng mua bán bất động sản.

Tổng giá trị hợp đồng là 356.692.500.000 đồng, theo đó Công ty TNHH VNT sẽ chia sẻ lại bất động sản (căn hộ) cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương. Đồng thời, Công ty TNHH VNT ủy quyền toàn bộ cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương trong việc quyết định bán, mua, bán lại, chứng thực cho quá trình mua/bán của khách hàng/nhà đầu tư thứ cấp.

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 phản ánh khoản chênh lệch giữa số tiền thanh toán theo tiến độ cho Công ty TNHH VNT gắn liền với các giai đoạn thực hiện của dự án và số đã kết chuyển vào giá vốn tương ứng với doanh thu nhượng bán bất động sản đã ghi nhận.

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2011	31/12/2010
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Liên Việt (a)	-	353.520.000.000
Ông Hà Văn Thám (b)	-	127.500.000.000
Bà Bùi Thị Cẩm Vân (c)	133.682.000.000	500.000.000
Ông Hồ Vĩnh Hoàng (c)	21.800.000.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đệ Nhất (d)	10.000.000.000	10.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hà (e)	11.863.750.000	27.863.750.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (f)	31.491.200.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (g)	7.327.873.807	4.400.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại VNECO Hà Nội (g)	8.890.500.000	-
Bà Nguyễn Thị Xuyên (h)	6.737.500.000	-
Ông Trịnh Tuấn Dương (h)	7.515.000.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (i)	2.069.505.557	52.708.334
Công ty Kỹ Thuật thang máy thông minh Tatin (j)	7.242.454.000	-
Công ty Cổ phần Licogi 19	1.747.834.103	-
Dự án Trung Văn tại Từ Liêm Hà Nội	2.397.223.136	-
Tiền góp vốn thực hiện dự án	1.070.000.000	1.070.000.000
Các đối tượng khác	7.302.716.118	2.420.638.699
	<b>261.137.556.721</b>	<b>527.327.097.033</b>

(a) Phản ánh khoản phải thu về việc Công ty chuyển nhượng quyền thực hiện mua cổ phần Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đệ Nhất cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Liên Việt (bên liên quan của Công ty).



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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (Tiếp theo)**

(b) Phản ánh khoản tiền chuyển cho ông Hà Văn Thắm - Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty để ký quỹ làm thủ tục đăng ký kinh doanh thành lập Sở giao dịch hàng hóa INFO, trong đó Công ty chiếm 85% vốn điều lệ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, khoản tiền ký quỹ đã được hoàn lại và thủ tục đăng ký kinh doanh thành lập Sở giao dịch hàng hóa INFO vẫn đang được tiến hành.

(c) Khoản ứng trước cho bà Bùi Thị Cẩm Vân (bên liên quan của Công ty) và ông Hồ Vĩnh Hoàng (bên liên quan của Công ty) để thực hiện giao dịch đầu tư. Để đảm bảo cho số tiền ứng trước nêu trên, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh (bên liên quan của Công ty) đã bảo lãnh cho các cá nhân này bằng số cổ phần sở hữu của công ty này tại một công ty khác.

(d) Phản ánh khoản phải thu liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án xây dựng văn phòng làm việc tại IF Thái Hà, Hà Nội.

(e) Phản ánh khoản lãi còn phải thu liên quan đến việc thanh lý khoản ứng trước 186 tỷ đồng từ năm 2008 cho bà Nguyễn Thị Thu Hà (bên liên quan của Công ty) để thực hiện giao dịch đầu tư. Để đảm bảo cho số tiền ứng trước nêu trên, bà Lê Thị Minh Nguyệt (bên liên quan của Công ty) đã bảo lãnh cho bà Nguyễn Thị Thu Hà bằng số cổ phần sở hữu tại một công ty khác.

(f) Phản ánh khoản tiền ứng trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (bên liên quan của Công ty) để mua lại cổ phần của công ty này tại Công ty Cổ phần Truyền thông và Máy tính Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, số cổ phần này chưa được sang tên cho Công ty.

(g) Phản ánh khoản lãi phải thu liên quan đến khoản tiền Công ty cho Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty) và Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (bên liên quan của Công ty) vay tiền.

(h) Phản ánh khoản tiền chuyển cho các cá nhân theo các hợp đồng mua bán nhà theo hình thức giao dịch kỳ hạn. Theo đó, các cá nhân này được quyền ưu tiên mua lại nhà và quyền sử dụng đất trong thời hạn nhất định từ 3 đến 6 tháng với các mức giá và phí quy định theo thời gian thực hiện quyền mua lại này.

(i) Phản ánh khoản lãi trích trước cho các khoản tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (công ty liên kết của Công ty).

(j) Phản ánh khoản tiền mà Công ty ứng tiền cho Công ty Cổ phần Kỹ thuật thang máy thông minh Tatin liên quan tới hợp đồng mà công ty này ủy quyền cho Công ty bán và thu tiền đợt 1 của 18 căn hộ tầng 12 của tòa nhà Starcity Lê Văn Lương - các căn hộ mà Công ty đã bán cho Công ty Cổ phần Kỹ thuật thang máy thông minh Tatin.

**9. HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2011	31/12/2010
	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	38.218.373.112	5.913.982.920
Hàng hóa	-	8.707.160
	<b>38.218.373.112</b>	<b>5.922.690.080</b>

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang phản ánh các khoản chi phí liên quan đến các hợp đồng xây dựng, chi phí thiết kế chưa hoàn thành nghiệm thu với khách hàng tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***10. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC**

Phải thu dài hạn khác phản ánh các khoản tiền đã chi ra để Công ty thực hiện các dự án kinh doanh bất động sản và đầu tư. Chi tiết như sau:

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Công ty Cổ phần Licogi 19 (a)	57.000.000.000	57.397.175.227
Công ty TNHH Thương mại Du lịch và Đầu tư phát triển - T&T Express (b)	68.007.134.468	67.568.523.942
Công ty TNHH 5G Studio Collaborative (b)	1.160.336.842	1.160.336.842
Công ty Cổ phần SSG Văn Thành (c)	148.226.211.840	73.306.275.840
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (d)	86.488.444.173	86.488.444.173
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh (e)	66.000.000.000	66.000.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh và Cho thuê Nhà Tân Bách Việt (f)	-	57.000.000.000
Công ty Cổ phần BSC Việt Nam (g)	60.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (h)	22.500.000.000	22.500.000.000
Bộ Tư lệnh Bộ đội Biên phòng (i)	20.000.000.000	-
Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam (Vinaconex) (j)	3.093.675.966	2.804.481.484
Công ty TNHH Minh Giang	922.247.924	-
	<b>533.398.051.213</b>	<b>434.225.237.508</b>

(a) Là khoản tiền góp vốn cùng Công ty Cổ phần Licogi 19 để hai bên lập Liên doanh hợp tác đầu tư thực hiện dự án "Xây dựng Tòa nhà hỗn hợp - Văn phòng Thương mại và Nhà ở" tại đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

(b) Bao gồm tiền ứng trước cho Công ty TNHH Thương mại Du lịch và Đầu tư Phát triển - T&T Express để thực hiện dự án "Khách sạn Sao Hôm Nha Trang" tại 72-74 Trần Phú, thành phố Nha Trang và tiền thiết kế công trình này cho Công ty TNHH 5G Studio Collaborative.

Để thực hiện dự án nêu trên, Công ty TNHH Thương mại Du lịch và Đầu tư Phát triển - T&T Express sẽ thành lập Công ty TNHH T&T Đại Dương với số vốn điều lệ là 70 tỷ đồng, sau đó Công ty sẽ mua 90% vốn điều lệ của Công ty TNHH T&T Đại Dương, tương đương với số tiền là 63 tỷ đồng.

Theo Hợp đồng kinh tế số 01/BL-OGC ngày 12 tháng 12 năm 2009 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Bảo Long (nay là Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương - công ty con của Công ty), Công ty sẽ nhượng lại cho Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương quyền thực hiện dự án nêu trên với giá chuyển nhượng là 100 tỷ đồng.

(c) Thể hiện khoản tiền ứng trước theo thỏa thuận đặt cọc mua khu thương mại thuộc dự án SSG Tower của Công ty Cổ phần SSG Văn Thành tại thành phố Hồ Chí Minh.

(d) Bao gồm các khoản phải thu sau:

(i) Khoản tiền 65.553.500.000 đồng là số tiền góp vốn với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (công ty liên kết của Công ty) và Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng theo hợp đồng ba bên để cùng góp 96,3% vốn thực hiện Dự án "Xây dựng nhà chung cư" tại phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội với Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Dịch vụ Khang Thông (chủ đầu tư chiếm 3,7% vốn của dự án). Tổng số tiền góp vốn ban đầu là 64.953.500.000 đồng, tương đương 50% vốn góp của ba bên vào Dự án. Công ty sẽ tiếp tục góp vốn theo tiến độ của dự án tương ứng với tỷ lệ vốn góp và được hưởng sản phẩm của Dự án theo tỷ lệ vốn góp thực tế tính đến thời điểm Dự án hoàn thành.

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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**10. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC (Tiếp theo)**

(ii) Khoản vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (công ty liên kết của Công ty) để mua lại quyền tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Hưng Phú từ Công ty Cổ phần BSC Việt Nam với tỷ lệ góp vốn là 11,6% tương đương với số tiền góp là 24.952.000.000 đồng và chi phí khác là 1.261.344.173 đồng. Số tiền vốn góp và chi phí khác đã chuyển đến ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 20.934.944.173 đồng.

(e) Là số tiền ứng trước cho Công ty Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh (bên liên quan của Công ty) để thực hiện dự án “Khu Siêu thị, Văn phòng Giao dịch Thương mại và Nhà ở” tại 317 đường Trường Chinh, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

(f) Thể hiện khoản ủy thác đầu tư cho Công ty TNHH Kinh doanh và Cho thuê Nhà Tân Bách Việt để đầu tư góp vốn vào dự án của Công ty Cổ phần Thanh Niên. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, hợp đồng này đã được thanh lý và Công ty đã nhận lại khoản tiền đã đầu tư.

(g) Phản ánh khoản tiền ứng trước cho Công ty Cổ phần BSC Việt Nam để mua lại 41% cổ phần của công ty này tại Công ty Cổ phần Trung tâm Văn hóa Thể thao Giải trí Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, số cổ phần này chưa được sang tên cho Công ty.

(h) Phản ánh khoản phải thu dài hạn khác liên quan đến khoản tiền ứng trước vào hợp đồng hợp tác kinh doanh để thực hiện dự án “Trung tâm thiết kế thời trang và cao ốc văn phòng cho thuê” của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định.

(i) Phản ánh khoản tiền đặt cọc cho Bộ Tư lệnh Bộ đội Biên phòng để thực hiện Dự án “Trung tâm thương mại - văn phòng - khách sạn - căn hộ cho thuê tại 25 Trần Khánh Dư-Hoàn Kiếm-Hà Nội”. Khoản tiền này sẽ được bù trừ với khoản lợi tức cố định phải thanh toán sau khi hoàn thành Dự án và không được hoàn lại tiền nếu Dự án này không được thực hiện.

(j) Là khoản tiền ứng trước cho Vinaconex để thực hiện dự án “Xây dựng cầu Thủ Thiêm 2” tại thành phố Hồ Chí Minh.

Theo thỏa thuận hợp tác đầu tư, sau khi Vinaconex được UBND thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt Dự án trên, Vinaconex cùng các bên tham gia sẽ thành lập một doanh nghiệp dưới hình thức một công ty cổ phần, dự kiến tỷ lệ cổ phần của Công ty trong doanh nghiệp mới này sẽ là 20%. Khoản tiền ứng trước cho Vinaconex nêu trên là phần ứng trước thanh toán chi phí thiết kế ý tưởng và kiến trúc xây dựng của Dự án Xây dựng Cầu Thủ Thiêm 2 ứng với tỷ lệ vốn góp là 20%.

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Thiết bị văn phòng VND	Tài sản có định khác VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYỄN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2011	712.658.652	72.495.900	785.154.552
Mua trong năm	635.475.528	-	635.475.528
Tại ngày 31/12/2011	1.348.134.180	72.495.900	1.420.630.080
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Tại ngày 01/01/2011	296.663.574	25.418.980	322.082.554
Khấu hao trong năm	327.811.247	23.762.028	351.573.275
Tại ngày 31/12/2011	624.474.821	49.181.008	673.655.829
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 31/12/2011	723.659.359	23.314.892	746.974.251
Tại ngày 31/12/2010	415.995.078	47.076.920	463.071.998

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

Số 4 Láng Hạ, quận Ba Đình

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo.***12. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty kiểm soát 06 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con như sau:

STT	Tên công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ (%)	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	Hải Dương	75	75	Kinh doanh khách sạn
2	Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	Hà Nội	75	75	Kinh doanh chứng khoán
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	Hà Nội	70	70	Xây dựng, kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	Hà Nội	75	75	Dịch vụ truyền thông
5	Công ty Cổ phần Đầu Tư THT Việt Nam	Hà Nội	65	65	Xây dựng
6	Công ty Cổ phần quản lý Bất động sản Đại Dương	Hà Nội	90	90	Quản lý vận hành các tòa nhà

Số tiền đầu tư vào các công ty con như sau:

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Công ty Cổ phần Dịch vụ Khách sạn Đại Dương	750.000.000.000	750.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	429.000.000.000	429.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	253.750.000.000	253.750.000.000
Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	30.500.000.000	10.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư THT Việt Nam	39.000.100.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Đại Dương	5.400.000.000	5.400.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng VNT	-	50.400.000.000
	<b>1.507.650.100.000</b>	<b>1.499.050.000.000</b>

Trong năm 2011, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng lại cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng VNT cho đối tác, lãi chuyển nhượng cổ phần ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm là 2,1 tỷ đồng.

**13. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT**

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	1.037.364.233.130	937.364.233.130
	<b>1.037.364.233.130</b>	<b>937.364.233.130</b>

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

Số 4 Láng Hạ, quận Ba Đình

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***13. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT (Tiếp theo)**

Thông tin chi tiết về công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 như sau:

Công ty liên kết	Nơi thành lập	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ (%)	Hoạt động chính
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	Hải Dương	20	20	Dịch vụ ngân hàng

Trong năm, Công ty đã nhận được tiền thanh toán cổ tức năm 2010 và tạm ứng cổ tức năm 2011 với số tiền là 77.000.000.000 đồng, theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/2011/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16 tháng 4 năm 2011 và Thông báo số 135A/2011/TB-Oceanbank ngày 20 tháng 4 năm 2011 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương về việc chi trả cổ tức năm 2010 và tạm ứng cổ tức năm 2011.

**14. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN**

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	91.478.740.000	91.478.740.000
	<b>91.478.740.000</b>	<b>91.478.740.000</b>

Vay ngắn hạn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (công ty liên kết của Công ty) thể hiện các khoản vay theo các hợp đồng đầu tư vào các dự án bất động sản, góp vốn thành lập công ty con mà Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương tham gia với tư cách là tổ chức thu xếp, tài trợ vốn cho Công ty tham gia vào các hợp đồng này. Các khoản vay này chưa xác định thời hạn trả nợ và có lãi suất từ 12%/năm đến 18%/năm. Các khoản vay này được đảm bảo bằng phần vốn góp của Công ty trong Dự án hoặc vốn góp thành lập các công ty con nêu trên.

**15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.543.302.476	89.283.820.013
Các loại thuế khác	70.003.467	79.565.306
	<b>4.613.305.943</b>	<b>89.363.385.319</b>

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Lãi vay trích trước	57.241.349.826	3.493.169.355
Trích trước giá vốn bất động sản	-	9.789.545.454
Trích trước giá vốn hợp đồng xây dựng	2.507.818.182	2.507.818.182
Các khoản trích trước khác	247.812.000	684.581.001
	<b>59.996.980.008</b>	<b>16.475.113.992</b>

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

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09-DN**

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

**17. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Phải trả cổ tức năm 2010 (a)	50.000.000	250.000.000.000
Phải trả tiền mua cổ phần (b)	-	135.235.000.000
Công ty TNHH VNT (c)	-	10.000.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh và Cho thuê Nhà Tân Bách Việt (d)	-	26.117.187.500
Phải trả, phải nộp khác	706.095.200	6.462.902.586
	<b>756.095.200</b>	<b>427.815.090.086</b>

(a) Khoản cổ tức phải trả theo phương án phân phối lợi nhuận năm 2010 được phê duyệt bởi Đại hội đồng cổ đông theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 06/2011/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 4 năm 2011. Tổng số cổ tức đã thanh toán trong năm 2011 là 249.950.000.000 đồng.

(b) Phản ánh các khoản phải trả tiền mua cổ phần cho các bên liên quan. Công ty đã thanh toán trong năm 2011.

(c) Phản ánh các khoản tiền vay mượn tạm thời không phải trả lãi theo thỏa thuận hỗ trợ vốn với Công ty TNHH VNT (bên liên quan của Công ty). Công ty đã thanh toán trong năm 2011.

(d) Phản ánh khoản tiền gốc và lãi phải trả liên quan khoản tiền nhận ủy thác đầu tư của Công ty TNHH Kinh doanh và Cho thuê Nhà Tân Bách Việt vào dự án Thảo Điền do không tiếp tục thực hiện đầu tư trong năm 2011.

**18. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC**

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Công ty Cổ phần Dịch vụ Khách sạn Đại Dương (i)	100.000.000.000	100.000.000.000
Nhận góp vốn, đặt cọc từ các tổ chức, cá nhân để thực hiện các dự án bất động sản	37.333.738.861	22.509.549.391
	<b>137.333.738.861</b>	<b>122.509.549.391</b>

(i) Là số tiền Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) ứng trước cho Công ty để mua lại toàn bộ quyền lợi và nghĩa vụ thực hiện dự án "Xây dựng Khách sạn Sao Hôm" tại thành phố Nha Trang.

**19. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN**

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Công ty Cổ phần Bảo Linh	500.000.000.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Nhà thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội	200.000.000.000	-
	<b>700.000.000.000</b>	<b>-</b>

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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**19. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (Tiếp theo)**

Trong năm 2011, Công ty phát hành 500 trái phiếu cho Công ty Cổ phần Chứng Khoán Phương Đông (đã chuyển nhượng lại cho Công ty Cổ phần Bảo Linh- bên liên quan của Công ty) và 200 trái phiếu cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Nhà thành phố Hồ Chí Minh – chi nhánh Hà Nội. Mệnh giá phát hành là 1.000.000.000 đồng/ trái phiếu, thời hạn trái phiếu là 03 năm, không có tài sản đảm bảo. Lãi suất trái phiếu cho năm đầu tiên là 12%/ năm, lãi suất cho các năm tiếp theo không thấp hơn 10%/ năm và thấp nhất bằng lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước vào ngày thanh toán lãi. Lãi được trả một năm một lần tương ứng với ngày bán trái phiếu. Mục đích sử dụng là để bổ sung vốn kinh doanh thực hiện dự án Starcity Center của Công ty. Kèm theo mỗi trái phiếu phát hành là 4.546 chứng quyền có quyền mua cổ phiếu phổ thông của Công ty. Mỗi chứng quyền cho phép người sở hữu có quyền mua 10 cổ phiếu phổ thông theo giá 220.000 đồng/chứng quyền. Chứng quyền có thời hạn 3 năm và có thể chuyển đổi sang cổ phiếu tại thời điểm đáo hạn trái phiếu.

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	31/12/2011	31/12/2010
	VND	VND
Trong vòng một năm	-	-
Trong năm thứ hai	-	-
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	700.000.000.000	-
Sau năm năm	700.000.000.000	-
Trừ số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày trên khoản nợ ngắn hạn)	-	-
<b>Số phải trả sau ngày 31 tháng 12</b>	<b>700.000.000.000</b>	<b>-</b>

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

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

**MẪU SỐ B 09-DN**

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**a. Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:**

	Vốn điều lệ VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 01/01/2010	1.968.000.000.000	-	-	-	-	-	-	44.215.926.089	2.012.215.926.089
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	-	503.381.181.306	503.381.181.306
Tăng vốn trong năm	532.000.000.000	425.600.000.000	-	-	-	-	-	-	957.600.000.000
Chia cổ tức năm 2009	-	-	-	-	-	-	-	(40.746.410.959)	(40.746.410.959)
Tạm ứng cổ tức năm 2010	-	-	-	-	-	-	-	(250.000.000.000)	(250.000.000.000)
Trích lập quỹ	-	-	1.286.825.482	-	-	-	428.941.827	(2.144.709.136)	(428.941.827)
Số dư tại ngày 31/12/2010	2.500.000.000.000	425.600.000.000	1.286.825.482	-	-	-	428.941.827	254.705.987.300	3.182.021.754.609
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	-	175.609.966.293	175.609.966.293
Trích lập quỹ	-	-	-	-	50.338.118.131	25.169.059.065	2.000.000.000	(78.526.935.369)	(1.019.758.173)
Phát hành cổ phiếu thưởng	500.000.000.000	(425.600.000.000)	-	(10.000)	-	-	-	(74.400.000.000)	(10.000)
Số dư tại ngày 31/12/2011	3.000.000.000.000	-	1.286.825.482	(10.000)	50.338.118.131	25.169.059.065	2.428.941.827	277.389.018.224	3.356.611.952.729



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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)**

**b. Vốn điều lệ**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0102278484 thay đổi lần thứ 11 ngày 15 tháng 12 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, Công ty có vốn điều lệ là 3.000.000.000.000 đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ.

Ngày 19 tháng 01 năm 2011, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty có Nghị quyết số 1901/2011/NQ-ĐHĐCĐ về việc thông qua Phương án phát hành cổ phiếu thưởng từ nguồn thặng dư vốn cổ phần và lợi nhuận để lại, với tỷ lệ thực hiện là 5:1 tức là cổ đông sở hữu 05 cổ phiếu được hưởng 01 cổ phiếu thưởng. Ngày 28 tháng 02 năm 2011, Hội đồng Quản trị Công ty có Nghị quyết số 2502/2011/NQ-HĐQT về việc sử dụng số thặng dư vốn cổ phần và lợi nhuận để lại để chia cổ phiếu thưởng tương ứng là 425.600.000.000 đồng và 74.400.000.000 đồng. Nghị quyết số 06/2011/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 4 năm 2011 của Đại hội đồng Cổ đông Công ty đã thông qua việc trích lợi nhuận sau thuế để phát hành cổ phiếu thưởng với số tiền là 74.400.000.000 đồng. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã hoàn thành các thủ tục phát hành cổ phiếu thưởng và niêm yết bổ sung số cổ phiếu thưởng này.

**c. Các quỹ**

Theo Nghị quyết số 06/2011/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 4 năm 2011 của Đại hội đồng Cổ đông Công ty, Công ty đã trích lập các Quỹ Đầu tư phát triển, Quỹ Dự phòng tài chính, Quỹ Dự trữ bổ sung Vốn điều lệ và Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu từ lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính của Công ty.

**d. Cổ tức**

Theo Nghị quyết số 06/2011/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 4 năm 2011 của Đại hội đồng Cổ đông Công ty về việc thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2010, Công ty thực hiện chia cổ tức năm 2010 là 10% trên vốn điều lệ. Số cổ tức này đã được trích trước trong năm 2010 theo Nghị quyết số 10/2011/NQ-HĐQT ngày 6 tháng 12 năm 2010 của Hội đồng Quản trị Công ty về việc chi trả tạm ứng cổ tức năm 2010. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã thanh toán khoản cổ tức này với số tiền là 249.950.000.000 đồng cho các cổ đông, số tiền còn lại chưa thanh toán hết là 50.000.000 đồng đang được ghi nhận trên khoản mục "Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác".

**e. Cổ phiếu**

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành	300.000.000	250.000.000
Số lượng cổ phiếu quỹ	1	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	299.999.999	250.000.000

Mệnh giá cổ phiếu phổ thông: 10.000 đồng/cổ phiếu.

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

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

MẪU SỐ B 09-DN

**21. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH**

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành 4 bộ phận hoạt động - Bộ phận kinh doanh Bất động sản và đầu tư, Bộ phận kinh doanh Bất động sản xây dựng, Bộ phận kinh doanh thương mại và Bộ phận kinh doanh khác. Chi tiết như sau:

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

	Bất động sản và đầu tư VND	Hoạt động xây dựng VND	Hoạt động kinh doanh thương mại VND	Hoạt động khác VND	Tổng cộng VND
Tổng tài sản tại ngày 31/12/2011	4.192.567.958.914	174.986.170.829	32.688.435.540	19.370.353.577	4.419.612.918.860
Tổng nợ phải trả tại ngày 31/12/2011	993.422.764.812	49.623.927.290	3.880.163.871	16.074.110.158	1.063.000.966.131
<b>Doanh thu</b>					
Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	174.622.538.352	242.579.954.865	321.501.921.999	17.498.160.250	756.202.575.466
Tổng doanh thu	174.622.538.352	242.579.954.865	321.501.921.999	17.498.160.250	756.202.575.466
<b>Kết quả kinh doanh</b>					
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh (Lỗ) khác	75.949.984.760	19.358.252.737	4.823.097.186	4.473.136.272	104.604.470.955 (260.607.497)
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>					
Doanh thu hoạt động tài chính	75.949.984.760	19.358.252.737	4.823.097.186	4.212.528.775	104.343.863.458
Chi phí tài chính	-	-	-	-	177.157.212.319
Chi phí không phân bổ	-	-	-	-	64.434.557.845
Lợi nhuận trước thuế	-	-	-	-	23.415.339.032
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-	-	-	193.651.178.900
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	-	-	-	-	18.041.212.607
<b>Lợi nhuận trong năm</b>					<b>175.609.966.293</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG**Số 4 Láng Hạ, quận Ba Đình  
Hà Nội, CHXHCN Việt NamBáo cáo tài chính  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***MẪU SỐ B 09-DN****21. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH (Tiếp theo)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

	Bất động sản và đầu tư VND	Hoạt động xây dựng VND	Hoạt động kinh doanh thương mại VND	Hoạt động khác VND	Tổng cộng VND
Tổng tài sản tại ngày 31/12/2010	3.688.799.297.771	23.333.041.018	35.978.852.954	294.004.083.912	4.042.115.275.655
Tổng nợ phải trả tại ngày 31/12/2010	548.022.116.202	26.356.763.450	26.794.888.150	258.919.753.244	860.093.521.046
<b>Doanh thu</b>					
Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	460.214.753.470	80.199.767.617	387.727.537.130	29.563.131.916	957.705.190.133
Tổng doanh thu	460.214.753.470	80.199.767.617	387.727.537.130	29.563.131.916	957.705.190.133
<b>Kết quả kinh doanh</b>					
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	203.171.827.824	6.125.356.628	6.344.260.968	24.178.173.556	239.819.618.976
Lợi nhuận/(lỗ) khác	130.000.000.000	-	-	(1.657.641.958)	128.342.358.042
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	<b>333.171.827.824</b>	<b>6.125.356.628</b>	<b>6.344.260.968</b>	<b>22.520.531.598</b>	<b>368.161.977.018</b>
Doanh thu hoạt động tài chính					341.003.683.474
Chi phí tài chính					33.242.588.608
Chi phí không phân bổ					17.513.059.469
Lợi nhuận trước thuế					658.410.012.415
Chi phí thuế TNDN hiện hành					155.028.831.109
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại					-
<b>Lợi nhuận trong năm</b>					<b>503.381.181.306</b>

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

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***22. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Chi phí nhân công	9.160.716.311	4.380.148.909
Chi phí khấu hao tài sản cố định	433.744.631	317.440.137
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.248.435.049	11.796.353.700
Chi phí khác	364.777.018.313	348.454.489.256
- Chi phí của hoạt động bất động sản	98.672.553.592	257.042.925.646
- Chi phí của hoạt động hợp đồng xây dựng	250.506.997.702	76.931.803.818
- Chi phí khác	15.597.467.019	14.479.759.792
	<b>385.619.914.304</b>	<b>364.948.432.002</b>

**23. DOANH THU**

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	756.985.852.931	961.466.656.611
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản (i)	174.622.538.352	460.214.753.470
Doanh thu bán hàng	322.285.199.464	391.489.003.608
Doanh thu hợp đồng xây dựng	242.579.954.865	80.199.767.617
Doanh thu khác	17.498.160.250	29.563.131.916
Các khoản giảm trừ doanh thu	783.277.465	3.761.466.478
Hàng bán bị trả lại	783.277.465	3.761.466.478
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	<b>756.202.575.466</b>	<b>957.705.190.133</b>

(i) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản phản ánh doanh thu từ việc chuyển nhượng các hợp đồng góp vốn đầu tư bất động sản chủ yếu như sau:

- Công ty ký hợp đồng mua bất động sản (căn hộ) với Công ty TNHH VNT (bên liên quan của Công ty) cho dự án "Công trình hỗn hợp Nhà ở, Rạp chiếu phim, Văn phòng và Chung cư" tại 19 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội với tổng giá trị hợp đồng là 356.692.500.000 đồng. Tiếp đến, Công ty ký hợp đồng bán bất động sản với các nhà đầu tư khác, chia sẻ lại cho nhà đầu tư phần bất động sản (căn hộ) và chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích phát sinh có liên quan cho các nhà đầu tư khác. Theo đó, căn cứ theo giá trị hợp đồng và tiến độ thanh toán (tối đa bằng số tiền thu được) của các nhà đầu tư khác tương ứng với các giai đoạn thực hiện của dự án, Công ty ghi nhận doanh thu chuyển nhượng bất động sản. Đồng thời, giá vốn chuyển nhượng bất động sản cũng được xác định tương ứng căn cứ vào hợp đồng mà Công ty đã ký kết với chủ đầu tư.

- Công ty ký hợp đồng góp vốn đầu tư bất động sản và ủy quyền bán với Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại VNECO Hà Nội (bên liên quan của Công ty) để thực hiện dự án "Đầu tư xây dựng Tòa nhà hỗn hợp Chung cư, Dịch vụ và Bãi gửi xe - Starcity Lê Văn Lương" tại phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội với tổng giá trị hợp đồng gồm thuê giá trị gia tăng là 803.719.287.000 đồng. Tiếp đến, Công ty ký hợp đồng bán bất động sản với các nhà đầu tư khác, chia sẻ lại cho nhà đầu tư phần bất động sản (căn hộ) và chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích phát sinh có liên quan cho các nhà đầu tư khác. Theo đó, căn cứ theo giá trị hợp đồng và tiến độ thanh toán (tối đa bằng số tiền thu được) của các nhà đầu tư khác tương ứng với các giai đoạn thực hiện của dự án, Công ty ghi nhận doanh thu chuyển nhượng bất động sản. Đồng thời, giá vốn chuyển nhượng bất động sản cũng được xác định tương ứng căn cứ vào hợp đồng mà Công ty đã ký kết với chủ đầu tư.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**  
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

**MẪU SỐ B 09-DN**

**24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	98.672.553.592	257.042.925.646
Giá vốn của hàng hóa đã cung cấp	316.678.824.813	381.383.276.162
Giá vốn hợp đồng xây dựng	223.221.702.128	74.074.410.989
Giá vốn khác	13.025.023.978	5.384.958.360
	<b>651.598.104.511</b>	<b>717.885.571.157</b>

**25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	44.076.497.653	85.843.683.474
Lãi mua bán cổ phần	9.104.869.900	215.160.000.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	122.590.460.000	40.000.000.000
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	77.000.000.000	40.000.000.000
- Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	45.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Máy tính Việt Nam	590.460.000	-
Doanh thu tài chính khác	1.385.384.766	-
	<b>177.157.212.319</b>	<b>341.003.683.474</b>

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Lãi tiền vay	70.167.323.042	19.912.706.052
Hoàn nhập dự phòng/Trích lập dự phòng các khoản đầu tư	(7.375.091.218)	13.277.152.037
Chi phí tài chính khác	1.642.326.021	52.730.519
	<b>64.434.557.845</b>	<b>33.242.588.608</b>

**27. LỢI NHUẬN KHÁC**

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Thu nhập chuyển quyền thực hiện một phần dự án SDCON Trung Văn (a)	-	200.000.000.000
Thu nhập chuyển quyền thực hiện dự án IF Thái Hà (b)	-	100.000.000.000
Thu nhập khác	843.524.030	126.488.977
<b>Thu nhập khác</b>	<b>843.524.030</b>	<b>300.126.488.977</b>
Chi phí mua quyền thực hiện một phần dự án SDCON Trung Văn (a)	-	100.000.000.000
Chi phí mua quyền thực hiện dự án IF Thái Hà (b)	-	70.000.000.000
Chi phí khác	1.104.131.527	1.784.130.935
<b>Chi phí khác</b>	<b>1.104.131.527</b>	<b>171.784.130.935</b>
Lợi nhuận thuần từ hoạt động khác	<b>(260.607.497)</b>	<b>128.342.358.042</b>

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

**MÀU SỐ B 09-DN**

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

**27. LỢI NHUẬN KHÁC (Tiếp theo)**

(a) Trong năm 2010, Công ty ký hợp đồng góp vốn với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (bên liên quan của Công ty) để thực hiện 2/3 Dự án "SDCON Trung Văn - trụ sở kết hợp văn phòng sinh thái thương mại và khu trưng bày sản phẩm", chi phí để có quyền tham gia góp vốn thực hiện dự án là 100 tỷ đồng. Sau đó, Công ty chuyển nhượng 1/3 quyền thực hiện dự án trên cho Công ty Cổ phần Thực phẩm Mika (bên liên quan của Công ty) với số tiền là 100 tỷ đồng và 1/3 quyền thực hiện dự án trên cho Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại P&N với số tiền là 100 tỷ đồng. Theo điều khoản hợp đồng, Công ty Cổ phần Thực phẩm Mika và Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại P&N chấp nhận mọi lợi ích và rủi ro liên quan ngay cả khi dự án không tiếp tục thực hiện. Giao dịch nêu trên đã hoàn thành trong năm 2010.

(b) Trong năm 2010, Công ty ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Bảo Linh (bên liên quan của Công ty) để thực hiện dự án xây dựng văn phòng làm việc tại IF Thái Hà, Hà Nội. Theo đó, Công ty Cổ phần Bảo Linh được hưởng lợi tức cố định là 70 tỷ đồng và Công ty có quyền kinh doanh từ sản phẩm của Dự án. Sau đó, Công ty chuyển nhượng lại việc thực hiện theo hợp đồng hợp tác kinh doanh trên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đề Nhất với số tiền là 100 tỷ đồng. Giao dịch nêu trên đã hoàn thành trong năm 2010.

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại</b>		
Lợi nhuận trước thuế	193.651.178.900	658.410.012.415
Hoạt động kinh doanh bất động sản	68.820.416.298	333.171.827.824
Hoạt động kinh doanh chính và khác	124.830.762.602	325.238.184.591
<b>Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</b>		
Trừ: Thu nhập không chịu thuế (i)	(122.590.460.000)	(40.000.000.000)
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	1.104.131.527	1.705.312.021
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>72.164.850.427</b>	<b>620.115.324.436</b>
Thuế suất thông thường	25%	25%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>18.041.212.607</b>	<b>155.028.831.109</b>

(i) Thu nhập không chịu thuế là số tiền cổ tức Công ty nhận được trong năm.

**29. CÁC KHOẢN CAM KẾT**

Theo hợp đồng hợp tác ba bên giữa Công ty, Công ty TNHH VNT và Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex), Công ty và/hoặc Công ty TNHH VNT (hoặc một bên do hai bên chỉ định) sẽ mua lại 7.000.000 cổ phần của Vinaconex trong Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long.

Công ty cam kết sẽ góp vốn cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương để Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương thực hiện Dự án "Xây dựng nhà chung cư" tại phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội theo Hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương và Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Dịch vụ Khang Thống. Tổng số vốn góp sẽ tương đương 48,15% vốn góp vào Dự án. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã góp được 64.953.500.000 đồng (31 tháng 12 năm 2010: 64.953.500.000 đồng).

Công ty cam kết sẽ góp vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định để Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định thực hiện dự án "Trung tâm thiết kế thời trang và cao ốc văn phòng cho thuê" tại số 106, đường 3 tháng 2, phường 14, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty Cổ phần Giày da May mặc Xuất khẩu và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương. Tổng số vốn góp là 600 tỷ đồng, tương đương 75% vốn góp vào Dự án. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã góp được 22.500.000.000 đồng (31 tháng 12 năm 2010: 22.500.000.000 đồng).

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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**29. CÁC KHOẢN CAM KẾT (Tiếp theo)**

Theo thỏa thuận đặt cọc mua khu thương mại thuộc dự án SSG Tower của Công ty Cổ phần SSG Văn Thánh tại thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá trị hợp đồng là 799.453.347.840 đồng, tương đương 38.420.480 USD. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã thanh toán 20% giá trị hợp đồng với số tiền tương ứng là 148.226.211.840 đồng, tương đương 7.684.096 USD (31 tháng 12 năm 2010: 73.306.275.840 đồng tương đương 3.842.048 USD).

Công ty cam kết góp vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội để thực hiện dự án "Đầu tư xây dựng Tòa nhà hỗn hợp Chung cư, Dịch vụ và Bãi gửi xe - Star City Lê Văn Lương" tại phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Tổng giá trị góp vốn đã bao gồm thuế giá trị gia tăng là 803.719.287.000 đồng. Số tiền đã góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 361.487.752.000 đồng (31 tháng 12 năm 2010: 321.487.752.000 đồng).

Công ty cam kết góp vốn cho Công ty TNHH VNT (bên liên quan của Công ty) để thực hiện dự án "Công trình hỗn hợp Nhà ở, Rạp chiếu phim, Văn phòng và Chung cư" tại 19 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Tổng giá trị góp vốn là 356.692.500.000 đồng. Số tiền đã góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 321.023.250.000 đồng (31 tháng 12 năm 2010: 161.172.360.000 đồng).

Công ty cam kết sẽ hợp tác đầu tư cùng Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam - Vinaconex và các bên có liên quan thành lập một công ty cổ phần để thực hiện dự án "Xây dựng cầu Thủ Thiêm 2" tại thành phố Hồ Chí Minh, sau khi Vinaconex được UBND thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt Dự án này. Phần vốn dự kiến của Công ty trong công ty mới thành lập này là 20%. Số tiền đã chuyển cho Vinaconex đến ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 3.093.675.966 đồng để thanh toán các chi phí liên quan đến dự án.

Công ty cam kết góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên thiên nhiên Đại Dương với số tiền là 41.400.000.000 đồng, tương đương 69% vốn điều lệ của công ty này theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh ngày 17 tháng 10 năm 2011 của Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên thiên nhiên Đại Dương.

**30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

**Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số 14 và số 19 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số 4.

**Các loại công cụ tài chính**

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

Các loại công cụ tài chính (Tiếp theo)

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2011	31/12/2010
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	357.981.860.756	276.447.897.225
Phải thu khách hàng và phải thu khác	443.470.309.505	662.336.311.165
Đầu tư ngắn hạn	169.314.225.000	8.200.000.000
Tài sản tài chính khác	3.338.959.840	2.838.963.440
<b>Tổng cộng</b>	<b>974.105.355.101</b>	<b>949.823.171.830</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	791.478.740.000	91.478.740.000
Phải trả người bán và phải trả khác	58.141.035.572	539.869.540.555
Chi phí phải trả	59.996.980.008	16.475.113.992
<b>Tổng cộng</b>	<b>909.616.755.580</b>	<b>647.823.394.547</b>

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

**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. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

*Quản lý rủi ro lãi suất*

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Công ty chịu rủi ro lãi suất khi Công ty vay vốn theo lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Rủi ro này sẽ do Công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

*Quản lý rủi ro về giá*

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này.

*Quản lý rủi ro về giá hàng hóa*

Công ty không chịu các rủi ro liên quan đến sự thay đổi về giá cả của hàng hóa.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, Công ty có khoản rủi ro tín dụng tập trung khá lớn từ khoản phải thu các bên liên quan. Rủi ro tín dụng tối đa được thể hiện là giá trị ghi sổ của số dư phải thu các bên liên quan như trình bày tại Thuyết minh số 31.



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

**MÀU SỐ B 09-DN**

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

**30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**Quản lý rủi ro thanh khoản**

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trợ giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Bảng dưới đây trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

31/12/2011	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Các khoản vay	91.478.740.000	700.000.000.000	791.478.740.000
Phải trả người bán và phải trả khác	58.141.035.572	-	58.141.035.572
Chi phí phải trả	59.996.980.008	-	59.996.980.008
	<b>209.616.755.580</b>	<b>700.000.000.000</b>	<b>909.616.755.580</b>
31/12/2010	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Các khoản vay	91.478.740.000	-	91.478.740.000
Phải trả người bán và phải trả khác	539.869.540.555	-	539.869.540.555
Chi phí phải trả	16.475.113.992	-	16.475.113.992
	<b>647.823.394.547</b>	<b>-</b>	<b>647.823.394.547</b>

Ban Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

31/12/2011	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	357.981.860.756	-	357.981.860.756
Phải thu khách hàng và phải thu khác	443.470.309.505	-	443.470.309.505
Đầu tư ngắn hạn	169.314.225.000	-	169.314.225.000
Tài sản tài chính khác	29.670.400	3.309.289.440	3.338.959.840
	<b>970.796.065.661</b>	<b>3.309.289.440</b>	<b>974.105.355.101</b>
31/12/2010	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	276.447.897.225	-	276.447.897.225
Phải thu khách hàng và phải thu khác	605.336.311.165	57.000.000.000	662.336.311.165
Đầu tư ngắn hạn	8.200.000.000	-	8.200.000.000
Tài sản tài chính khác	29.674.000	2.809.289.440	2.838.963.440
	<b>890.013.882.390</b>	<b>59.809.289.440</b>	<b>949.823.171.830</b>

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

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****MÀU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***31. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ CÁC BÊN LIÊN QUAN***Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:*

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
<b>Đầu tư vào công ty khác</b>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Khách sạn Đại Dương	-	330.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	100.000.000.000	300.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	-	253.750.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý bất động sản Đại Dương	-	5.400.000.000
Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	20.000.000.000	-
Sở giao dịch hàng hóa info	-	127.500.000.000
Công ty Cổ phần Hưng Phú	-	20.934.944.173
Công ty Cổ phần Đầu Tư THT Việt Nam	39.000.100.000	-
<b>Cổ tức</b>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Khách sạn Đại Dương	45.000.000.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	77.000.000.000	40.000.000.000
<b>Doanh thu bán bất động sản</b>		
Công ty Cổ phần Bảo Linh	2.217.181.818	56.779.363.636
<b>Doanh thu hợp đồng xây dựng</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	242.579.954.865	80.199.767.617
<b>Doanh thu bán hàng, dịch vụ, lãi cho vay</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	28.528.286.054	48.080.146.800
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	9.836.234.552	11.654.870.959
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	611.800.000	4.400.000.000
Công ty TNHH VNT	-	1.314.586.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	15.127.779	1.436.297.420
Công ty Cổ phần Dịch vụ Khách sạn Đại Dương	2.617.474.643	-
Công ty cổ phần truyền thông Tvshopping	1.614.863.132	-
Công ty TNHH VNT	98.780.000	-
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ, chi phí</b>		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	14.938.891.875	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	167.753.162	296.019.600
Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	554.863.636	5.528.636.363
Công ty Cổ phần Dịch vụ Khách sạn Đại Dương	176.225.613	-
Công ty TNHH VNT	6.834.736.062	4.275.963.563
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	1.184.072.100	5.563.729.500
<b>Lợi nhuận do thanh lý thỏa thuận đặt mua cổ phần</b>		
Bà Nguyễn Thị Thu Hà	-	53.363.750.000

*Giao dịch chuyển nhượng quyền thực hiện dự án trong năm:*

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Chuyển nhượng quyền khai thác Dự án bất động sản SDCON Trung Văn		
<b>Thu nhập</b>		
Công ty Cổ phần Thực phẩm Mika	-	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại P&N	-	100.000.000.000
<b>Chi phí</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	-	100.000.000.000
Lợi nhuận từ giao dịch chuyển nhượng	-	100.000.000.000

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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**31. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)**

*Giao dịch bán cổ phần với các bên liên quan trong năm:*

	Năm 2011	
	Số lượng (cổ phiếu)	Số tiền (VND)
<b>Bán cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển và kinh doanh công trình công nghiệp Việt Sing cho Công ty TNHH VNT</b>		
Giá trị hợp đồng chuyển nhượng	2.352.000	29.400.000.000
Lợi nhuận từ việc chuyển nhượng	2.352.000	5.880.000.000
	Năm 2010	
	Số lượng (cổ phiếu)	Số tiền (VND)
<b>Mua cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà của bà Bùi Thị Cẩm Vân</b>		
Giá trị hợp đồng chuyển nhượng	7.900.000	65.570.000.000
<b>Bán cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà cho bà Nguyễn Thị Thu Hà</b>		
Giá trị hợp đồng chuyển nhượng	7.900.000	79.000.000.000
Lợi nhuận từ việc chuyển nhượng	7.900.000	13.430.000.000
<b>Bán cổ phiếu Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiên cho ông Hồ Vĩnh Hoàng</b>		
Giá trị hợp đồng chuyển nhượng	180.000	1.980.000.000
Lợi nhuận từ việc chuyển nhượng	180.000	180.000.000
<b>Mua cổ phiếu Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đệ nhất từ:</b>		
Công ty Cổ phần Bào Linh	13.500.000	217.350.000.000
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	3.900.000	54.390.000.000
Bà Hoàng Thị Hồng Từ	4.000.000	58.000.000.000
Bùi Thị Cẩm Vân	6.000.000	88.500.000.000
Ông Hồ Vĩnh Hoàng	3.000.000	36.600.000.000
<b>Bán quyền mua cổ phiếu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đệ nhất cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Tài chính Liên Việt</b>		
Giá trị hợp đồng chuyển nhượng	30.400.000	644.480.000.000
Lợi nhuận từ việc chuyển nhượng	30.400.000	189.640.000.000

Giá giao dịch chuyển nhượng cổ phiếu, chuyển nhượng bất động sản với các bên liên quan là giá thỏa thuận giữa hai bên, không so sánh được với giá thị trường do không có thông tin giao dịch trên thị trường đáng tin cậy.

**Thu nhập Ban Giám đốc**

	2011 VND	2010 VND
Lương, thưởng và các khoản phúc lợi khác	916.648.431	1.052.070.490

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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**31. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)**

*Số dư chủ yếu với bên liên quan:*

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
<b>Số dư tiền gửi</b>		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	357.478.357.431	272.802.732.614
Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	810	209.133.284
<b>Các khoản đầu tư ngắn hạn khác</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư & Thương mại VNECO Hà Nội	102.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	51.742.800.000	-
Bà Bùi Thị Cẩm Vân	12.000.000.000	-
<b>Phải thu</b>		
Bà Bùi Thị Cẩm Vân	133.682.000.000	500.000.000
Ông Hồ Vĩnh Hoàng	21.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	181.779.872.756	18.364.548.059
Bà Nguyễn Thị Thu Hà	11.863.750.000	27.863.750.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	7.327.873.807	5.431.633.455
Công ty TNHH VNT	-	1.809.289.440
Công ty Cổ phần Đầu tư & Thương mại Vneco Hà Nội	8.890.500.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	2.069.505.557	52.708.334
Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	-	44.545.050
Công ty CP Đầu tư và Tư vấn Tài chính Liên Việt	-	353.520.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh	66.000.000.000	66.000.000.000
Công ty Cổ phần Thực phẩm Mika	-	57.000.000.000
Công ty Cổ phần Bảo Linh	-	14.194.840.909
Bà Nguyễn Thị Dung	-	1.965.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng VNT	-	206.846.526
Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	-	59.818.000
<b>Phải trả</b>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Khách sạn Đại Dương	100.005.337.684	100.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	3.741.349.823	3.493.169.355
Công ty TNHH VNT	-	53.203.140.001
Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	1.598.548.600	4.372.873.600
Công ty Cổ phần Bảo Linh	-	87.745.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	-	6.120.102.450
Ông Hồ Vĩnh Hoàng	-	36.600.000.000
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	-	10.890.000.000
<b>Các khoản vay</b>		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	91.478.740.000	91.478.740.000
<b>Chuyển tiền theo hợp đồng góp vốn đầu tư bất động sản và ủy quyền bán</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư & Thương mại Vneco Hà Nội	361.487.752.000	321.487.752.000
Công ty TNHH VNT	321.023.250.000	161.172.360.000

**32. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN**

Ngày 07 tháng 3 năm 2012, theo Quyết định số 02/QĐ-HĐQT của Hội đồng Quản trị, Công ty thực hiện đầu tư vào Công ty Cổ phần Nông Lâm sản Đại Dương với số tiền góp vốn là 79.000.000.000 đồng, tương ứng với 79% vốn điều lệ của công ty này.

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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**33. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010.



**Vũ Hồng Sơn**  
Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2012

**Nguyễn Thị Dung**  
Tổng Giám đốc

**Hoàng Văn Tuyên**  
Kế toán trưởng

