

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 2012**

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	8 - 38

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

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 2012.

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 Thùy	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Dung	Thành viên

Ban Giám đốc

Ông Lê Quang Thụ	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 08 tháng 5 năm 2012)
Bà Nguyễn Thị Dung	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 08 tháng 5 năm 2012)
Bà Nguyễn Thị Dung	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 13 tháng 9 năm 2012)
Ông Đào Vũ Nguyên	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trương Xuân Khánh	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 08 tháng 11 năm 2012)
Ông Lê Vũ Hải	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 04 tháng 02 năm 2013)
Ông Ngô Văn Bình	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 16 tháng 7 năm 2012, miễn nhiệm ngày 13 tháng 9 năm 2012)
Bà Lê Thị Ánh Tuyết	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 24 tháng 9 năm 2012)

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 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;
- Nêu 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,



Vũ Hồng Sơn
Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2013



Lê Quang Thụ
Tổng Giám đốc

Số: 893 /Deloitte-AUDHN-RE

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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 2012 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"), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2013 từ trang 4 đến trang 38. 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.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc và Kiểm toán viên

Như đã trình bày trong Báo cáo của Ban Giám đốc tại trang 2, Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về 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 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 2012 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.



Trương Anh Hùng
Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ Kiểm toán viên số Đ.0029/KTV

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

Ngày 30 tháng 3 năm 2013

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 2012

MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	31/12/2011
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		1.571.468.858.612	1.342.620.732.157
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	104.076.887.621	357.981.860.756
1. Tiền	111		4.076.887.621	1.051.860.756
2. Các khoản tương đương tiền	112		100.000.000.000	356.930.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		578.965.826.421	169.314.225.000
1. Đầu tư ngắn hạn	121	6	578.965.826.421	169.314.225.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		708.806.135.401	748.987.351.490
1. Phải thu khách hàng	131		62.126.233.727	194.683.925.349
2. Trả trước cho người bán	132	7	529.791.045.053	293.792.000.765
3. Các khoản phải thu khác	135	8	120.331.281.500	261.137.556.721
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(3.442.424.879)	(626.131.345)
IV. Hàng tồn kho	140		2.404.029.653	38.218.373.112
1. Hàng tồn kho	141	9	2.404.029.653	38.218.373.112
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		177.215.979.516	28.118.921.799
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		987.648.230	1.533.519.569
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		25.194.956.119	22.595.744.650
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		67.639.613	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	10	150.965.735.554	3.989.657.580
B. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (200=210+220+250+260)	200		4.163.129.462.096	3.076.992.186.703
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		593.611.306.589	533.398.051.213
1. Phải thu dài hạn khác	218	11	593.611.306.589	533.398.051.213
II. Tài sản cố định	220		23.429.938.759	822.260.576
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	718.965.752	746.974.251
- Nguyên giá	222		1.834.993.625	1.420.630.080
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.116.027.873)	(673.655.829)
2. Tài sản cố định vô hình	227		17.260	69.730.770
- Nguyên giá	228		237.100.000	237.100.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(237.082.740)	(167.369.230)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	13	22.710.955.747	5.555.555
III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		3.540.160.433.076	2.539.112.272.311
1. Đầu tư vào công ty con	251	14	2.346.450.100.000	1.507.650.100.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết	252	15	1.070.584.163.330	1.037.364.233.130
3. Đầu tư dài hạn khác	258	16	131.491.200.000	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(8.365.030.254)	(5.902.060.819)
IV. Tài sản dài hạn khác	260		5.927.783.672	3.659.602.603
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		2.618.494.232	350.313.163
2. Tài sản dài hạn khác	268		3.309.289.440	3.309.289.440
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		5.734.598.320.708	4.419.612.918.860

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	31/12/2011
A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		2.424.483.252.319	1.063.000.966.131
I. Nợ ngắn hạn	310		624.080.346.245	225.667.227.270
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	17	36.100.000.000	91.478.740.000
2. Phải trả người bán	312		51.943.201.224	57.384.940.372
3. Người mua trả tiền trước	313		12.241.895.598	9.925.873.486
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	18	2.556.550.927	4.613.305.943
5. Phải trả người lao động	315		1.673.004.301	823.035.761
6. Chi phí phải trả	316	19	111.093.082.494	59.996.980.008
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	20	407.324.162.417	756.095.200
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.148.449.284	688.256.500
II. Nợ dài hạn	330		1.800.402.906.074	837.333.738.861
1. Phải trả dài hạn khác	333	21	1.100.402.906.074	137.333.738.861
2. Vay và nợ dài hạn	334	22	700.000.000.000	700.000.000.000
B. NGUỒN VỐN (400= 410)	400		3.310.115.068.389	3.356.611.952.729
I. Vốn chủ sở hữu	410	23	3.310.115.068.389	3.356.611.952.729
1. Vốn điều lệ	411		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	413		1.286.825.482	1.286.825.482
3. Cổ phiếu quỹ	414		(10.000)	(10.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	417		59.118.616.446	50.338.118.131
5. Quỹ dự phòng tài chính	418		33.949.557.380	25.169.059.065
6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		7.428.941.827	2.428.941.827
7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		208.331.137.254	277.389.018.224
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		5.734.598.320.708	4.419.612.918.860




Hoàng Thị Nhung
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2013



Hoàng Văn Tuyên
Kế toán trưởng





Lê Quang Thụ
Tổng Giám đốc


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012


MẪU SỐ B 02-DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2012	Năm 2011
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	26	544.536.452.575	756.985.852.931
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	26	20.726.533	783.277.465
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	26	544.515.726.042	756.202.575.466
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	27	425.245.935.616	651.598.104.511
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		119.269.790.426	104.604.470.955
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	175.613.147.865	177.157.212.319
7. Chi phí tài chính	22	29	107.775.936.708	64.434.557.845
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		105.243.952.772	70.167.323.042
8. Chi phí bán hàng	24		10.584.001.463	7.399.969.129
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		32.631.630.991	16.015.369.903
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22)-(24+25))	30		143.891.369.129	193.911.786.397
11. Thu nhập khác	31	30	2.954.842.092	843.524.030
12. Chi phí khác	32	30	22.793.705.795	1.104.131.527
13. (Lỗ) khác (40=31-32)	40	30	(19.838.863.703)	(260.607.497)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		124.052.505.426	193.651.178.900
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	31	18.379.389.765	18.041.212.607
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60	24	105.673.115.661	175.609.966.293


Hoàng Thị Nhung
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2013


Hoàng Văn Tuyển
Kế toán trưởng


Lê Quang Thọ
Tổng Giám đốc



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

MÃ SỐ B 03-DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2012	Năm 2011
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	124.052.505.426	193.651.178.900
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	512.085.554	433.744.631
Các khoản dự phòng	03	5.279.262.969	(6.748.959.873)
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(175.613.147.865)	(175.771.827.553)
Chi phí lãi vay	06	105.243.952.772	70.167.323.042
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	59.474.658.856	81.731.459.147
Biến động các khoản phải thu	09	(104.206.959.892)	45.051.306.112
Biến động hàng tồn kho	10	35.814.343.459	(32.295.683.032)
Biến động các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	1.042.590.703.706	(207.683.004.342)
Biến động chi phí trả trước và khác	12	(1.722.309.730)	434.603.133
Tiền lãi vay đã trả	13	(95.454.865.580)	(16.419.142.571)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(20.574.369.371)	(102.781.730.144)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	402.316.022.112	57.397.175.227
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(61.640.807.217)	(97.789.732.432)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	1.256.596.416.343	(272.354.748.902)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(23.119.763.737)	(4.383.619.090)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(461.394.401.421)	(161.114.225.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	51.742.800.000	-
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.003.511.130.200)	(159.000.100.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	50.400.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	167.259.845.880	177.936.656.523
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.269.022.649.478)	(96.161.287.567)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	812.348.000.000
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(91.478.740.000)	(112.348.000.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông	36	(150.000.000.000)	(249.950.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(241.478.740.000)	450.050.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(253.904.973.135)	81.533.963.531
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	357.981.860.756	276.447.897.225
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	104.076.887.621	357.981.860.756

Thông tin bổ sung

Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh trong năm phản ánh chủ yếu là 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 phản ánh chủ yếu là số tiền Công ty ứng trước cho các đối tác để thực hiện các dự án bất động sản. Chi tiết các dự án được trình bày tại Thuyết minh số 11 và số 21 phần Thuyết minh báo cáo tài chính.

Hoàng Thị Nhung
Người lập biểu

Hoàng Văn Tuyên
Kế toán trưởng

Lê Quang Thụ
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2013

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 38 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**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***1. THÔNG TIN KHÁI 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 số 0102278484 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 2012 là 115 (31 tháng 12 năm 2011: 62).

Ngành nghề kinh doanh

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng;
- 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);
- Thiết kế quy hoạch xây dựng; Thiết kế nội thất, ngoại thất công trình;
- Xác định chỉ tiêu suất vốn đầu tư, định mức, đơn giá xây dựng công trình; chỉ số giá xây dựng; Lập, thẩm tra dự toán xây dựng công trình; Xác định giá gói thầu, giá hợp đồng trong hoạt động xây dựng; Lập hồ sơ thanh toán, quyết toán hợp đồng; Lập hồ sơ thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình;
- Thiết kế hệ thống điện công trình dân dụng, công nghiệp; Thiết kế công trình đường dây và trạm biến áp đến 35KV;
- Thiết kế cấp thoát nước công trình xây dựng;

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (Tiếp theo)

- Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp;
- Thiết kế hệ thống phòng cháy, chữa cháy.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

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.

Năm tài chính

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 24 tháng 10 năm 2012, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 179/2012/TT-BTC (“Thông tư 179”) quy định việc ghi nhận, đánh giá và xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá trong doanh nghiệp. Thông tư 179 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2012 và được áp dụng từ năm tài chính 2012. Thông tư 179 đưa ra hướng dẫn cụ thể về tỷ giá áp dụng đối với việc thanh toán và đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ. Ban Giám đốc đánh giá Thông tư 179 không có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh 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, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, đầu tư ngắn hạn, đầu tư dài hạn khác 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. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, và các khoản vay.

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.

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)****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 2012 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 đối với các khoản phải thu dài hạn này tại ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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:

	2012
	Số năm
Thiết bị văn phòng	3
Tài sản cố định khác	3

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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.

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)

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp theo)

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 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.

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 phân 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:

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

Ghi nhận doanh thu (Tiếp theo)

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 lại từ chủ đầu tư thông qua các hợp đồng mua bán bất động sản và ủy quyền bán, Công ty thực hiện bán cho các nhà đầu tư khác cũng bằng hình thức hợp đồng mua bán bất động sản, chia sẻ lại cho nhà đầu tư khác phần bất động sản đã ký hợp đồng mua bán và chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích phát sinh có liên quan cho các nhà đầu tư khác. 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 kỳ 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.

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.

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)****Thuế**

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính 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.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Tiền mặt	1.467.779.000	488.461.819
Tiền gửi ngân hàng	2.609.108.621	563.398.937
Các khoản tương đương tiền (i)	100.000.000.000	356.930.000.000
	104.076.887.621	357.981.860.756

(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 (bên liên kết của Công ty).

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNGSố 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 2012

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***6. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN**

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (a)	135.203.082.800	102.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Sông Đà (a)	102.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Bảo Linh (b)	21.336.488.121	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh (b)	2.985.000.000	-
Bà Bùi Thị Cẩm Vân (c)	220.407.830.500	12.000.000.000
Ông Hồ Vĩnh Hoàng (c)	93.262.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	-	51.742.800.000
Công ty Cổ phần Fafilm thành phố Hồ Chí Minh (d)	3.571.425.000	3.571.425.000
	578.965.826.421	169.314.225.000

- (a) Phản ánh các góp vốn hợp tác kinh doanh ngắn hạn của Công ty cho các công ty là bên liên quan hưởng lợi tức cố định từ 11%/năm đến 15%/năm. Khoản góp vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà được đảm bảo bằng sổ cổ phiếu một công ty khác của các công ty nhận góp vốn. Khoản góp vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội sẽ được đối trừ công nợ qua các dự án Công ty tham gia cùng với công ty này.
- (b) Phản ánh các khoản cho vay vốn ngắn hạn của Công ty cho các công ty là các bên liên quan với lãi suất từ 14%/năm đến 15%/năm.
- (c) Phản ánh các khoản tiền Công ty chuyển cho cá nhân là các bên liên quan của Công ty theo các hợp đồng hợp tác đầu tư hưởng lợi tức cố định. Các khoản này được đảm bảo bằng sổ cổ phiếu của một công ty khác của cá nhân nhận vốn góp trên.
- (d) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty nắm 25% 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

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (a)	310.481.952.002	199.492.551.037
Công ty TNHH VNT (b)	190.840.152.485	67.959.163.830
Các đối tượng khác	28.468.940.566	26.340.285.898
	529.791.045.053	293.792.000.765

(a) Phản ánh khoản tiền thanh toán 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 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

Tổng giá trị hợp đồng 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 2012 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.

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)

(b) Số dư khoản trả trước cho Công ty TNHH VNT (bên liên quan của Công ty) phản ánh:

- Khoản tiền đã thanh toán để thực hiện dự án “Công trình hỗn hợp Nhà ở, Rạp chiếu phim, Văn phòng và Chung cư” (Starcity Nguyễn Trãi) 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 hợp đồng, Công ty TNHH VNT sẽ chia sẻ lại bất động sản (căn hộ) cho Công ty và 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 2012 là 96.970.152.485 đồng. Số dư này 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.

- Khoản tiền ứng trước để thực hiện việc nhận chuyển nhượng các sản phẩm thương mại thuộc dự án trên với số tiền 156.450.000.000 đồng. Số tiền đã ứng trước tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 93.870.000.000 đồng.

Sản phẩm thương mại dự án này sẽ được Công ty chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty) như trình bày tại Thuyết minh số 20.a.

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Bà Bùi Thị Cẩm Vân (a)	6.139.774.785	133.682.000.000
Ông Hồ Vĩnh Hoàng (a)	2.720.141.667	21.800.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đệ Nhất (b)	10.010.000.000	10.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Xuyên (c)	6.737.500.000	6.737.500.000
Bà Vũ Thị Thu Hà (c)	9.000.000.000	-
Ông Trịnh Tuấn Dương (c)	-	7.515.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh (d)	22.897.016.166	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Coma (e)	38.000.000.000	-
Dự án “Khu nhà ở Cán bộ công nhân viên Trung ương Hội Liên hiệp phụ nữ” (f)	3.238.210.019	347.125.000
Ứng hộ xây dựng chùa tại xã An Hà (g)	8.738.795.533	4.038.718.565
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	4.002.576.507	8.890.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	675.916.667	31.491.200.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hà	-	11.863.750.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	-	7.327.873.807
Công ty Kỹ thuật Thang máy thông minh Tatin	-	7.242.454.000
Công ty Cổ phần Licogi 19	5.749.160	1.747.834.103
Dự án Trung Văn tại Từ Liêm Hà Nội	-	2.397.223.136
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	-	2.069.505.557
Tiền góp vốn thực hiện dự án	-	1.070.000.000
Dự án siêu thị Ocean	4.892.901.927	-
Các đối tượng khác	3.272.699.069	2.916.872.553
	120.331.281.500	261.137.556.721

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)**

(a) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 phản ánh khoản lãi dự thu liên quan đến các khoản tiền Công ty cho bà Bùi Thị Cẩm Vân (bên liên quan của Công ty) và ông Hồ Vĩnh Hoàng (bên liên quan của Công ty) góp vốn kinh doanh tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 như đã trình bày tại Thuyết minh số 6.c.

(b) 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.

(c) 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.

(d) Phản ánh khoản lãi phải thu liên quan đến khoản tiền Công ty chuyển cho Công ty Cổ phần 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 như trình bày tại Thuyết minh số 11.e.

(e) Phản ánh khoản tiền mà Công ty ứng trước cho Công ty Cổ phần Địa ốc Coma để thực hiện dự án bất động sản. Khoản tiền này đã được Công ty thu hồi lại trong năm 2013.

(f) Phản ánh khoản tiền Công ty ứng trước cho các bên để thực hiện dự án theo hợp đồng hợp tác đầu tư dự án “Khu nhà ở Cán bộ công nhân viên Trung ương Hội Liên hiệp phụ nữ” tại phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội như trình bày tại Thuyết minh số 11.d.

(g) Phản ánh khoản tiền Công ty đã ứng trước để ủng hộ xây dựng chùa tại xã An Hà, tỉnh Bắc Giang. Khoản tiền này sẽ được phân bổ cho các công ty trong Tập đoàn và các bên có liên quan khác.

9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	2.404.029.653	38.218.373.112
	2.404.029.653	38.218.373.112

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.

10. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Sở Tài chính - Quỹ bảo lãnh đầu tư (a)	26.000.000.000	-
Tổng công ty Xây dựng Hà Nội - Công ty TNHH (b)	53.609.500.000	-
Công ty TNHH VNT (c)	60.000.000.000	-
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	1.500.000.000	-
Tạm ứng cho nhân viên	9.854.735.554	3.959.987.180
Các khoản ký quỹ, ký cược khác	1.500.000	29.670.400
	150.965.735.554	3.989.657.580

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. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC (Tiếp theo)

(a) Phản ánh khoản ký quỹ cho Sở Tài chính tỉnh Quảng Ninh để đầu tư dự án Trung tâm tài chính và Siêu thị Ocean tại xã Kim Sơn, huyện Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh.

(b) Phản ánh khoản ký quỹ cho Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - Công ty TNHH MTV liên quan đến việc Công ty thuê dài hạn 50 năm diện tích Khu thương mại của Tòa nhà Dự án tổ hợp đa năng 28 tầng Làng quốc tế Thăng Long - phường Dịch Vọng - quận Cầu Giấy - Hà Nội. Khoản ký quỹ trên sẽ được khấu trừ dần vào tiền thuê hàng tháng từ khi Công ty bắt đầu nhận bàn giao mặt bằng.

(c) Phản ánh khoản ký quỹ của Công ty cho Công ty TNHH VNT (bên liên quan của Công ty) liên quan đến hợp đồng quyền chọn mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (công ty có vốn đầu tư của Công ty, như trình bày tại thuyết minh số 16). Theo hợp đồng này, Công ty có quyền mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam tại bất kỳ thời điểm nào với giá bằng giá bình quân giao dịch của cổ phiếu công ty này vào ngày thực hiện quyền mua. Số tiền mua cổ phiếu trên sẽ được khấu trừ vào khoản tiền Công ty đã ký quỹ cho Công ty TNHH VNT. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty chưa thực hiện việc mua cổ phiếu này.

11. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

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

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Công ty Cổ phần Licogi 19 (a)	57.000.000.000	57.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Du lịch và Đầu tư Phát triển - T&T Express (b)	68.007.134.468	68.007.134.468
Công ty TNHH 5G Studio Collaborative (b)	1.160.336.842	1.160.336.842
Công ty Cổ phần SSG Văn Thánh (c)	198.226.211.840	148.226.211.840
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 Cổ phần BSC Việt Nam (f)	60.000.000.000	60.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (g)	28.129.000.000	22.500.000.000
Bộ Tư lệnh Bộ đội Biên phòng (h)	20.000.000.000	20.000.000.000
Dự án Chợ Nhật Tân (i)	4.302.000.000	-
Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam (Vinaconex) (j)	3.093.675.966	3.093.675.966
Đối tượng khác	1.204.503.300	922.247.924
	593.611.306.589	533.398.051.213

(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. Trong năm, Công ty đã ký hợp đồng và nhận tiền góp vốn vào dự án trên từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (bên liên quan của Công ty) để cùng thực hiện dự án trên như đã trình bày tại Thuyết minh số 21.b.

(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 như trình bày tại Thuyết minh số 21.a.

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

11. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC (Tiếp theo)

(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 Thánh 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 “Khu nhà ở Cán bộ công nhân viên Trung ương Hội Liên hiệp phụ nữ” 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.

Một phần của khoản đầu tư này sẽ được Công ty chuyển nhượng lại cho ông Hồ Vĩnh Hoàng (bên liên quan của Công ty) như trình bày tại Thuyết minh số 21.d.

(ii) Phản ánh khoản tiền đã chi để mua lại quyền tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư 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 2012 là 20.934.944.173 đồng.

Một phần của khoản đầu tư này sẽ được Công ty chuyển nhượng lại cho Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng như trình bày tại Thuyết minh số 20.c.

(e) Phản ánh khoản 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. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, khoản tiền lãi phải thu liên quan việc chậm thực hiện so với tiến độ của hợp đồng là 22.897.016.166 đồng như trình bày tại Thuyết minh số 8.d.

(f) 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 2012, số cổ phần này chưa được sang tên cho Công ty.

(g) Phản ánh khoản tiền ứng trước theo hợp đồng hợp tác kinh doanh thực hiện dự án “Công trình Trung tâm thiết kế thời trang và cao ốc văn phòng cho thuê” của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định.

(h) 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. Trong năm, Công ty đã ký hợp đồng và nhận tiền góp vốn vào dự án trên từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (bên liên quan của Công ty) để cùng thực hiện dự án trên như đã trình bày tại Thuyết minh số 21.b.

(i) Phản ánh khoản ký quỹ cho Ủy ban Nhân dân quận Tây Hồ liên quan đến việc Công ty tham gia và trúng thầu việc quản lý, kinh doanh và khai thác chợ Nhật Tân, phường Nhật Tân, quận Tây Hồ, Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, dự án này vẫn chưa được hoàn tất hồ sơ và chuyển giao lại cho Công ty.

(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 với tỷ lệ vốn góp là 20%.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNGSố 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 2012

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***12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Thiết bị văn phòng VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2012	1.348.134.180	72.495.900	1.420.630.080
Mua trong kỳ	414.363.545	-	414.363.545
Tại ngày 31/12/2012	1.762.497.725	72.495.900	1.834.993.625
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2012	624.474.821	49.181.008	673.655.829
Khấu hao trong kỳ	419.057.152	23.314.892	442.372.044
Tại ngày 31/12/2012	1.043.531.973	72.495.900	1.116.027.873
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 31/12/2012	718.965.752	-	718.965.752
Tại ngày 31/12/2011	723.659.359	23.314.892	746.974.251

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Dự án "Trung tâm Thương mại, Văn phòng và Khách sạn" tại Hạ Long	22.705.400.192	-
Công trình khác	5.555.555	5.555.555
	22.710.955.747	5.555.555

14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty kiểm soát 8 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 năm 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 Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương	Hà Nội	90	90	Bán lẻ, quản lý vận hành các tòa nhà
7	Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên thiên nhiên Đại Dương	Hà Nội	69	69	Trồng rừng và chăm sóc rừng, khai thác gỗ, sản xuất đồ gỗ
8	Công ty Cổ phần Nông Lâm sản Đại Dương	Hà Nội	79	79	Kinh doanh các sản phẩm nông lâm sản.

Ngày 25 tháng 12 năm 2012, Công ty đã tiến hành các thủ tục để thành lập công ty con là Công ty Cổ phần Công nghệ Xổ số Đại Dương. Công ty Cổ phần Công nghệ Xổ số Đại Dương có vốn điều lệ đăng ký là 300.000.000.000 đồng, trong đó, Công ty sở hữu 51% tỷ lệ cổ phần. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty chưa thực hiện góp vốn vào công ty con này.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNGSố 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 2012

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***14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON (Tiếp theo)**

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

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ 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	820.750.000.000	253.750.000.000
Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	30.500.000.000	30.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư THT Việt Nam	39.000.100.000	39.000.100.000
Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương	270.000.000.000	5.400.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển tài nguyên thiên nhiên Đại Dương	4.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Nông Lâm Sản Đại Dương	2.500.000.000	-
	2.346.450.100.000	1.507.650.100.000

Như trình bày tại Thuyết minh số 22, Công ty đã sử dụng 71.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương để đảm bảo cho Hợp đồng mua bán trái phiếu giữa Công ty Cổ phần Bảo Linh (bên liên quan của Công ty) và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam. Thời hạn bảo lãnh từ ngày 03 tháng 4 năm 2012 đến ngày 29 tháng 4 năm 2014.

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	1.037.364.233.130	1.037.364.233.130
Công ty Cổ phần Fafilm Việt Nam	33.219.930.200	-
	1.070.584.163.330	1.037.364.233.130

Như trình bày tại Thuyết minh số 17, Công ty đã sử dụng 30.000.000 cổ phiếu của Ngân hàng TMCP Đại Dương để đảm bảo cho các hợp đồng vay ngắn hạn với Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội. Thời gian bảo lãnh từ ngày 09 tháng 8 năm 2012 đến ngày 09 tháng 8 năm 2013.

Thông tin chi tiết về công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 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
Công ty Cổ phần Fafilm Việt Nam	Hà Nội	34%	34%	Chiếu phim, kinh doanh bất động sản

16. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Công ty Cổ phần Truyền thông và Máy tính Việt Nam (i)	31.491.200.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (ii)	100.000.000.000	-
	131.491.200.000	-

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***16. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC (Tiếp theo)**

(i) Phản ánh khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Truyền thông và Máy tính Việt Nam với số cổ phần sở hữu là 984.100 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ 16,4% trên vốn điều lệ của Công ty này. Toàn bộ số cổ phần này được nhận chuyển nhượng từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (bên liên quan của Công ty) với giá chuyển nhượng là 32.000 đồng/cổ phiếu.

(ii) Phản ánh khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam với số cổ phần sở hữu là 10.000.000 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ 18,83% trên vốn điều lệ của Công ty này. Số cổ phần này được mua với giá mua bằng mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phiếu.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 10.c, Công ty đã ký hợp đồng quyền chọn mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam với Công ty TNHH VNT (bên liên quan của Công ty). Đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty chưa thực hiện quyền mua cổ phiếu này.

Tại ngày lập báo cáo này, Ban Giám đốc Công ty đánh giá Công ty chưa nắm quyền kiểm soát đối với Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam. Theo đó, các khoản đầu tư này được phân loại và trình bày trên khoản mục “Đầu tư dài hạn khác”.

17. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	-	91.478.740.000
Ngân hàng TMCP Phát triển TPHCM (*)	36.100.000.000	-
	36.100.000.000	91.478.740.000

(*) Phản ánh khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Phát triển nhà TP Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội. Khoản vay có hạn mức 200 tỷ đồng, có thời hạn vay là 12 tháng và áp dụng lãi suất thả nổi. Khoản vay này được bảo đảm bằng 30 triệu cổ phiếu của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đại Dương (bên liên kết của Công ty) như trình bày tại Thuyết minh số 15.

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ NHÀ NƯỚC

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.348.322.871	4.543.302.476
Các loại thuế khác	208.228.056	70.003.467
	2.556.550.927	4.613.305.943

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	VND
Lãi vay trích trước	67.030.437.018	57.241.349.826
Trích trước giá vốn hợp đồng xây dựng	41.617.544.759	2.507.818.182
Các khoản trích trước khác	2.445.100.717	247.812.000
	111.093.082.494	59.996.980.008

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. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Phải trả cổ tức	50.000.000	50.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	1.310.500.000	-
Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (a)	85.963.666.666	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh (b)	300.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng (c)	18.788.834.489	-
Phải trả, phải nộp khác	1.211.161.262	706.095.200
	407.324.162.417	756.095.200

(a) Số dư khoản phải trả Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty) bao gồm các khoản sau:

- Khoản tiền ứng trước để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sản phẩm thương mại dự án “Công trình hỗn hợp Nhà ở, Rạp chiếu phim, Văn phòng và Chung cư” (Starcity Nguyễn Trãi) tại 19 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội với tổng giá trị hợp đồng là 156.450.000.000 đồng đã bao gồm thuế giá trị gia tăng. Số dư ứng trước tại 31 tháng 12 năm 2012 là 85 tỷ đồng.
- Khoản tiền còn phải trả liên quan đến chi phí sử dụng vốn của khoản tiền đặt cọc mua sản phẩm thương mại dự án “Đầu tư xây dựng Tòa nhà hỗn hợp Chung cư, Dịch vụ và Bãi gửi xe - Starcity Lê Văn Lương” tại đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội như đã trình bày tại Thuyết minh số 30.

(b) Phản ánh khoản tiền nhận trước của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh (bên liên quan của Công ty) để thực hiện chuyển nhượng các căn hộ tại dự án Star City Lê Văn Lương. Tổng giá trị chuyển nhượng là 342 tỷ đồng đã bao gồm thuế giá trị gia tăng.

(c) Phản ánh khoản tiền nhận ứng trước của Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng về việc chuyển nhượng quyền tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Phú để triển khai dự án “Khu dân cư Hưng Phú” như trình bày tại Thuyết minh số 11.d.

21. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (a)	100.000.000.000	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (b)	400.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (c)	502.445.000.000	-
Ông Hồ Vĩnh Hoàng (d)	50.800.000.000	-
Bà Lê Thị Thu Hương (e)	2.378.250.000	-
Bà Trần Thị Hoài An và ông Nguyễn Thế Nam (e)	1.707.412.500	-
Ông Trần Hữu Thắng (e)	3.415.000.000	-
Nhận góp vốn, đặt cọc từ các tổ chức, cá nhân để thực hiện các dự án bất động sản	39.657.243.574	37.333.738.861
	1.100.402.906.074	137.333.738.861

(a) 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 “Khách sạn Sao Hôm Nha Trang” tại 72 - 74 Trần Phú, thành phố Nha Trang.

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

21. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC (Tiếp theo)

- (b) Số dư phải trả dài hạn khác Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (bên liên quan của Công ty) phản ánh:
- Khoản tiền nhận góp vốn với số tiền là 200.000.000.000 đồng của công ty này để cùng 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 như đã trình bày tại Thuyết minh số 11.a.
 - Khoản tiền nhận góp vốn với số tiền 200.000.000.000 đồng của công ty này để cùng 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 như đã trình bày tại Thuyết minh số 11.h.
- (c) Phản ánh khoản tiền góp vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty) vào dự án “Trung tâm thương mại, Văn phòng và Khách sạn” tại thành phố Hạ Long như đã trình bày tại Thuyết minh số 13.
- (d) Phản ánh khoản tiền nhận ứng trước của ông Hồ Vĩnh Hoàng (bên liên quan của Công ty) về việc chuyển nhượng một phần vốn góp đầu tư dự án “Khu nhà ở Cán bộ công nhân viên Trung ương Hội Liên hiệp phụ nữ” tại phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội như trình bày tại Thuyết minh số 11.d.
- (e) Phản ánh khoản tiền ứng nhận ứng trước của các cá nhân để tham gia góp vốn cùng Công ty thuê dài hạn sàn thương mại tại Dự án Tổ hợp nhà ở đa năng 28 tầng tại Làng quốc tế Thăng Long. Hợp đồng thuê có thời hạn 50 năm, thanh toán một lần và Công ty sẽ cho các cá nhân thuê lại theo đúng tỷ lệ tham gia góp vốn.

22. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Công ty Cổ phần Bảo Linh	-	500.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam	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	200.000.000.000
	700.000.000.000	700.000.000.000

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.

Trong năm, Công ty Cổ phần Bảo Linh đã thực hiện chuyển nhượng lại 500 trái phiếu cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam. Để đảm bảo cho hợp đồng chuyển nhượng này, Công ty đã thế chấp 71.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương. Thời hạn bảo lãnh từ ngày 3 tháng 4 năm 2012 đến ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (Tiếp theo)**

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

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Trong vòng một năm	-	-
Trong năm thứ hai	700.000.000.000	-
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	-	700.000.000.000
Sau năm năm	-	-
	700.000.000.000	700.000.000.000
Trừ số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày trên khoản nợ ngắn hạn)	-	-
Số phải trả sau ngày 31 tháng 12	700.000.000.000	700.000.000.000

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

23. 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 01/01/2011	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 thường	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
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	-	105.673.115.661	105.673.115.661
Trích lập quỹ	-	-	-	-	8.780.498.315	8.780.498.315	5.000.000.000	(24.730.996.631)	(2.170.000.001)
Chia cổ tức trong năm	-	-	-	-	-	-	-	(150.000.000.000)	(150.000.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2012	3.000.000.000.000	-	1.286.825.482	(10.000)	59.118.616.446	33.949.557.380	7.428.941.827	208.331.137.254	3.310.115.068.389

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***23. 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 12 ngày 31 tháng 5 năm 2012 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 2012, vốn điều lệ đã được cổ đông góp đủ.

c. Các Quỹ

Theo Nghị quyết số 01/2012/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20 tháng 4 năm 2012 của Đại hội đồng Cổ đông Công ty về việc thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2011, Công ty đã trích lập các Quỹ Đầu tư phát triển, Quỹ Dự phòng tài chính, Quỹ Dự trữ bổ sung Vốn điều lệ, 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 01/2012/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20 tháng 4 năm 2012 của Đại hội đồng Cổ đông Công ty về việc thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2011, Công ty thực hiện chia cổ tức năm 2011 là 5% trên vốn điều lệ.

e. Cổ phiếu

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành	300.000.000	300.000.000
Số lượng cổ phiếu quỹ	1	1
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	299.999.999	299.999.999

Mệnh giá cổ phiếu phổ thông đang lưu hành: 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

MÃ SỐ B 09-DN

24. 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 hoạt động xây dựng, Bộ phận kinh doanh thương mại và Bộ phận kinh doanh khác. Chi tiết như sau:

Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2012 và kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

	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 31/12/2012	5.608.325.198.690	44.276.210.108	19.336.730.954	62.660.180.956	5.734.598.320.708
Tổng nợ phải trả tại ngày 31/12/2012	2.314.321.570.891	83.355.947.867	3.725.841.362	23.079.892.199	2.424.483.252.319
Doanh thu					
Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	331.810.712.578	153.654.091.438	36.799.439.065	22.251.482.961	544.515.726.042
Tổng doanh thu	331.810.712.578	153.654.091.438	36.799.439.065	22.251.482.961	544.515.726.042
Kết quả kinh doanh					
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	100.674.225.004	13.408.260.812	677.245.867	4.510.058.743	119.269.790.426
(Lỗ) khác	(15.877.541.656)	-	-	(3.961.322.047)	(19.838.863.703)
Kết quả kinh doanh bộ phận	84.796.683.348	13.408.260.812	677.245.867	548.736.696	99.430.926.723
Doanh thu hoạt động tài chính					175.613.147.865
Chi phí tài chính					107.775.936.708
Chi phí không phân bổ					43.215.632.454
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					143.891.369.129
Lợi nhuận trước thuế					124.052.505.426
Chi phí thuế TNDN hiện hành					18.379.389.765
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại					-
Lợi nhuận trong năm					105.673.115.661

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

MÃ SỐ B 09-DN

24. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH (Tiếp theo)

Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2011 và kết quả hoạt động kinh doanh 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
Doanh thu					
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
Kết quả kinh doanh					
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
Kết quả kinh doanh bộ phận					
Doanh thu hoạt động tài chính				(260.607.497)	(260.607.497)
Chi phí tài chính					
Chi phí không phân bổ					
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	75.949.984.760	19.358.252.737	4.823.097.186	4.212.528.775	104.343.863.458
Lợi nhuận trước thuế					177.157.212.319
Chi phí thuế TNDN hiện hành					64.434.557.845
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại					23.415.339.032
Lợi nhuận trong năm					193.911.786.397
					193.651.178.900
					18.041.212.607
					-
					175.609.966.293

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MÃ 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

25. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Chi phí nhân công	18.357.357.794	9.160.716.311
Chi phí khấu hao tài sản cố định	512.085.554	433.744.631
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.394.585.006	11.248.435.049
Chi phí khác	363.261.003.059	364.777.018.313
- Chi phí của hoạt động bất động sản	231.136.487.574	98.672.553.592
- Chi phí của hoạt động hợp đồng xây dựng	104.431.487.167	250.506.997.702
- Chi phí khác	27.693.028.318	15.597.467.019
	396.525.031.413	385.619.914.304

26. DOANH THU

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	544.536.452.575	756.985.852.931
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản (*)	331.810.712.578	174.622.538.352
Doanh thu bán hàng	36.820.165.598	322.285.199.464
Doanh thu hợp đồng xây dựng	153.654.091.438	242.579.954.865
Doanh thu khác	22.251.482.961	17.498.160.250
Các khoản giảm trừ doanh thu	20.726.533	783.277.465
Hàng bán bị trả lại	20.726.533	783.277.465
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	544.515.726.042	756.202.575.466

(*) 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” (Starcity Nguyễn Trãi) 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 mua bất động sản (căn hộ) 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 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội với tổng giá trị hợp đồng gồm thuế 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)

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

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	231.136.487.574	98.672.553.592
Giá vốn của hàng hóa đã cung cấp	36.122.193.198	316.678.824.813
Giá vốn hợp đồng xây dựng	140.245.830.626	223.221.702.128
Giá vốn khác	17.741.424.218	13.025.023.978
	425.245.935.616	651.598.104.511

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	34.610.507.210	44.076.497.653
Lãi mua bán cổ phần	-	9.104.869.900
Cổ tức, lợi nhuận được chia	105.226.150.000	122.590.460.000
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	40.000.000.000	77.000.000.000
- Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	60.000.000.000	45.000.000.000
- Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	3.750.000.000	-
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Máy tính Việt Nam	1.476.150.000	590.460.000
Doanh thu tài chính khác	35.776.490.655	1.385.384.766
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh (i)	22.897.016.166	-
- Doanh thu tài chính khác	12.879.474.489	1.385.384.766
	175.613.147.865	177.157.212.319

(i) Phản ánh khoản tiền lãi phải thu Công ty Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh liên quan việc chậm thực hiện theo tiến độ của hợp đồng với số tiền là 22.897.016.166 đồng như trình bày tại Thuyết minh số 11.e.

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Lãi tiền vay	105.243.952.772	70.167.323.042
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng các khoản đầu tư	2.462.969.435	(7.375.091.218)
Chi phí tài chính khác	69.014.501	1.642.326.021
	107.775.936.708	64.434.557.845

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNGSố 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 2012

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. LỢI NHUẬN KHÁC**

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Thu từ lãi phạt thanh lý hợp đồng mua bán bất động sản	2.951.680.566	-
Thu nhập khác	3.161.526	843.524.030
	2.954.842.092	843.524.030
Chi phí thanh lý hợp đồng mua bán bất động sản (*)	18.829.222.222	-
Chi phí khác	3.964.483.573	1.104.131.527
	22.793.705.795	1.104.131.527
Lỗ khác	(19.838.863.703)	(260.607.497)

(*) Khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc Công ty thanh lý hợp đồng chuyển nhượng sản phẩm thương mại dự án “Đầu tư xây dựng Tòa nhà hỗn hợp Chung cư, Dịch vụ và Bãi gửi xe” (Starcity Lê Văn Lương) tại đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội với Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty). Sản phẩm thương mại nói trên đã được Công ty chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Robot Tosy (bên liên quan của Công ty) như trình bày tại Thuyết minh số 34.

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Lợi nhuận trước thuế	124.052.505.426	193.651.178.900
Hoạt động kinh doanh bất động sản	73.517.559.061	68.820.416.298
Hoạt động kinh doanh chính và hoạt động khác	50.534.946.365	124.830.762.602
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	(105.226.150.000)	(122.590.460.000)
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	3.669.101.987	1.104.131.527
Thu nhập chịu thuế	73.517.559.061	72.164.850.427
Thuế thu nhập doanh nghiệp	18.379.389.765	18.041.212.607

32. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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 “Khu nhà ở Cán bộ công nhân viên Trung ương Hội Liên hiệp phụ nữ” 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 Thông. Tổng số vốn góp sẽ tương đương 48,15% vốn góp vào dự án. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã góp được 64.953.500.000 đồng (31 tháng 12 năm 2011: 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, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định, 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 2012, Công ty đã góp được 28.129.000.000 đồng (31 tháng 12 năm 2011: 22.500.000.000 đồng).

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. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã thanh toán được 198.226.211.840 đồng (31 tháng 12 năm 2011: 148.226.211.840 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***32. CÁC KHOẢN CAM KẾT (Tiếp theo)**

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” (Starcity Lê Văn Lương) tại đường Lê Văn Lương, 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 2012 là 498.731.572.200 đồng (31 tháng 12 năm 2011: 361.487.752.000 đồng).

Công ty cam kết mua các sản phẩm thương mại thuộc dự án “Công trình hỗn hợp Nhà ở, Rạp chiếu phim, Văn phòng và Chung cư” (Starcity Nguyễn Trãi) tại 19 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội của Công ty TNHH VNT với tổng giá trị là 156.450.000.000 đồng. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, số tiền đã ứng trước theo điều khoản đặt cọc là 93.870.000.000 đồng.

Công ty cam kết chuyển nhượng các sản phẩm thương mại mua của Công ty TNHH VNT trên đây cho Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương với tổng giá trị chuyển nhượng là 156.450.000.000 đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã nhận số tiền ứng trước theo điều khoản đặt cọc là 85.000.000.000 đồng.

Công ty cam kết sẽ hợp tác đầu tư cùng Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam 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 2012 là 3.093.675.966 đồng để thanh toán các chi phí liên quan đến dự án (31 tháng 12 năm 2011: 3.093.675.966 đồng).

Công ty cam kết góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Công nghệ Xổ số Đại Dương với số tiền là 153.000.000.000 đồng, tương đương 51% vốn điều lệ của công ty này theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh ngày 25 tháng 12 năm 2012 của Công ty Cổ phần Công nghệ Xổ số Đại Dương.

33. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản lý 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 trình bày tại các thuyết minh số 17 và số 22 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của các cổ đông Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Hệ số đòn bẩy tài chính

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
	VND	VND
Các khoản vay	736.100.000.000	791.478.740.000
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	104.076.887.621	357.981.860.756
Nợ thuần	632.023.112.379	433.496.879.244
Vốn chủ sở hữu	3.310.115.068.389	3.356.611.952.729
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	0,19	0,13

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. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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 và công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 4.

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	104.076.887.621	357.981.860.756
Phải thu khách hàng và phải thu khác	179.015.090.348	443.470.309.505
Đầu tư ngắn hạn	578.965.826.421	169.314.225.000
Đầu tư dài hạn khác	131.491.200.000	-
Tài sản tài chính khác	154.275.024.994	3.338.959.840
Tổng cộng	1.147.824.029.384	974.105.355.101
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	736.100.000.000	791.478.740.000
Phải trả người bán và phải trả khác	54.514.862.486	58.141.035.572
Chi phí phải trả	111.093.082.494	59.996.980.008
Tổng cộng	901.707.944.980	909.616.755.580

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính đã ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 (“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.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

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 và rủi ro thanh khoản.

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 phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

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. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Các loại công cụ tài chính (Tiếp theo)

Độ nhạy của lãi suất

Độ nhạy của các khoản vay đối với sự thay đổi lãi suất có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện trong bảng dưới đây. Với giả định là các biến số khác không thay đổi, nếu lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi tăng/giảm 200 điểm cơ bản thì lợi nhuận trước thuế của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 sẽ giảm/tăng 14.722.000.000 đồng (năm 2011: 15.829.574.800 đồng).

Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết. Hội đồng Quản trị của Công ty xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào công ty con và công ty liên kết như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư, v.v. Các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết 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 trong tương lai gần.

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 năm tài chính, 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 34.

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 trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm 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 tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính không bao gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Các bảng này trình bày dòng tiền của các khoản gốc và không bao gồm tiền lãi. 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.

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. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)

31/12/2012	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	104.076.887.621	-	104.076.887.621
Phải thu khách hàng và phải thu khác	179.015.090.348	-	179.015.090.348
Đầu tư ngắn hạn	578.965.826.421	-	578.965.826.421
Đầu tư dài hạn khác	-	131.491.200.000	131.491.200.000
Tài sản tài chính khác	152.775.024.994	1.500.000.000	154.275.024.994
Tổng cộng	1.014.832.829.384	132.991.200.000	1.147.824.029.384
Các khoản vay	36.100.000.000	700.000.000.000	736.100.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	54.514.862.486	-	54.514.862.486
Chi phí phải trả	111.093.082.494	-	111.093.082.494
Tổng cộng	201.707.944.980	700.000.000.000	901.707.944.980
Chênh lệch thanh khoản thuần	813.124.884.404	(567.008.800.000)	246.116.084.404
31/12/2011	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng cộng 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
Đầu tư dài hạn khác	-	-	-
Tài sản tài chính khác	29.670.400	3.309.289.440	3.338.959.840
Tổng cộng	970.796.065.661	3.309.289.440	974.105.355.101
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
Tổng cộng	209.616.755.580	700.000.000.000	909.616.755.580
Chênh lệch thanh khoản thuần	761.179.310.081	(696.690.710.560)	64.488.599.521

Ban Giám đốc đánh giá Công ty có rủi ro thanh khoản. Tuy nhiên, 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.

34. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Đầu tư vào công ty khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	567.000.000.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	-	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương	264.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển tài nguyên thiên nhiên Đại Dương	4.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Nông lâm sản Đại Dương	2.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư THT Việt Nam	-	39.000.100.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MÃ 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

34. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan (Tiếp theo):

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Cổ tức		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Khách sạn Đại Dương	60.000.000.000	45.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	40.000.000.000	77.000.000.000
Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	3.750.000.000	
Doanh thu bán bất động sản		
Công ty Cổ phần Bảo Linh	-	2.217.181.818
Doanh thu hợp đồng xây dựng		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	153.654.091.438	242.579.954.865
Doanh thu bán hàng, dịch vụ, lãi cho vay		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	-	28.528.286.054
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	7.354.947.952	9.836.234.552
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	-	611.800.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	189.393.939	15.127.779
Công ty Cổ phần Dịch vụ Khách sạn Đại Dương	1.071.991.182	2.617.474.643
Công ty cổ phần truyền thông Tvshopping	2.377.231.529	1.614.863.132
Công ty TNHH VNT	-	98.780.000
Mua hàng hóa, dịch vụ, chi phí		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	-	14.938.891.875
Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	-	167.753.162
Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	1.136.363.636	554.863.636
Công ty Cổ phần Dịch vụ Khách sạn Đại Dương	-	176.225.613
Công ty TNHH VNT	-	6.834.736.062
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	-	1.184.072.100

Giao dịch chuyển nhượng quyền khai thác sản trung tâm thương mại trong năm:

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Chuyển nhượng sản trung tâm thương mại dự án Star City Lê Văn Lương		
Thu nhập		
Công ty Cổ phần Robot Tosy	282.830.100.000	-
Chi phí		
Công ty Cổ phần Đầu tư & Thương mại VNECO Hà Nội	199.592.652.000	-
Lợi nhuận từ giao dịch chuyển nhượng	83.237.448.000	-

Giao dịch mua cổ phần từ các bên liên quan trong năm:

	Năm 2012	
	Số lượng (cổ phiếu)	Số tiền (VND)
Mua cổ phiếu Công ty Cổ phần Máy tính và Truyền thông từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà		
Giá trị hợp đồng chuyển nhượng	984.100	31.491.200.000

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

34. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)

Giao dịch mua cổ phần từ các bên liên quan trong năm (Tiếp theo):

	Năm 2011	
	Số lượng (cổ phiếu)	Số tiền (VND)
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		
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

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

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Lương, thưởng và các khoản phúc lợi khác	2.726.931.040	916.648.431

Số dư chủ yếu với bên liên quan:

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Số dư tiền gửi		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	102.526.780.072	357.478.357.431
Các khoản đầu tư ngắn hạn khác		
Bà Bùi Thị Cẩm Vân	220.407.830.500	12.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư & Thương mại VNECO Hà Nội	135.203.082.800	102.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	102.200.000.000	-
Ông Hồ Vĩnh Hoàng	93.262.000.000	-
Công ty Cổ phần Bảo Lĩnh	21.336.488.121	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh	2.985.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	-	51.742.800.000
Phải thu		
Công ty TNHH VNT	93.870.000.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	86.488.444.173	2.069.505.557
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh	88.897.016.166	66.000.000.000
Công ty Cổ phần Robot Tosy	28.283.010.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	7.542.370.867	181.779.872.756
Bà Bùi Thị Cẩm Vân	6.139.774.785	133.682.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư & Thương mại Vneco Hà Nội	4.002.576.507	88.905.000.000
Ông Hồ Vĩnh Hoàng	2.720.141.667	21.800.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hà	-	11.863.750.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	-	7.327.873.807
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí	1.204.503.300	-
Công ty Cổ phần Truyền thông TVSHOPPING	1.096.963.652	-

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

34. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)

Số dư chủ yếu với bên liên quan (Tiếp theo):

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Phải trả		
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	502.445.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư & Thương mại Vneco Hà Nội	400.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh	307.512.312.500	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Khách sạn Đại Dương	100.000.000.000	100.005.337.684
Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương	85.963.666.666	-
Ông Hồ Vĩnh Hoàng	50.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	3.667.395.512	3.667.395.512
Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	1.615.841.066	1.598.548.600
Công ty Cổ phần Bảo Linh	1.385.683.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	1.310.500.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	-	3.741.349.823
Các khoản vay		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	-	91.478.740.000
Chuyển tiền theo hợp đồng mua bất động sản và ủy quyền bán		
Công ty Cổ phần Đầu tư & Thương mại Vneco Hà Nội	718.283.489.400	361.487.752.000
Công ty TNHH VNT	470.562.500.000	321.023.250.000


35. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN


Ngày 18 tháng 01 năm 2013, Công ty đã được UBND tỉnh Quảng Ninh ra quyết định phê duyệt chấp thuận cho Công ty là chủ đầu tư dự án “Trung tâm Thương mại, Văn phòng và Khách sạn” tại Khu trung tâm Cột đồng hồ, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh với tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 870 tỷ đồng.


Ngày 18 tháng 3 năm 2013, Hội đồng quản trị Công ty đã có nghị quyết về việc giảm tỷ lệ sở hữu tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương xuống 15%. Việc giảm tỷ lệ sở hữu này sẽ được Công ty thực hiện trong vòng 12 tháng kể từ ngày nghị quyết được ban hành.

36. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 đã được kiểm toán.


Hoàng Thị Nhung
Người lập biểu


Hoàng Văn Tuyên
Kế toán trưởng


Lê Quang Thụ
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2013