

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

(Thành lập tại nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
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 HỢP NHẤT	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	7 - 8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	9 - 56

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 hợp nhất 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 Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Hà Văn Thắm	Chủ tịch
Ông Vũ Hồng Sơn	Phó Chủ tịch
Ông Preben Hjortlund	Thành viên
Bà Lê Thị Thu Thủy	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Dung	Thành viên

Ban Giám đốc

Ông Lê Quang Thu	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 các báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- 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 hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,

Lê Quang Thu
Tổng Giám đốc

Hà Nội, 31 tháng 3 năm 2013



Vũ Hồng Sơn
Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, 31 tháng 3 năm 2013

Số: 011 /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 hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 cùng với báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 31 tháng 3 năm 2013, từ trang 04 đến trang 56. Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 31 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 HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

MẪU SỐ B 01-DN/HN
Đơn vị: 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		6.602.632.863.917		4.415.854.655.531	
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	338.519.627.255		553.409.758.892	
1. Tiền	111		101.496.127.255		56.879.758.892	
2. Các khoản tương đương tiền	112		237.023.500.000		496.530.000.000	
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	1.888.716.222.407		1.049.415.393.804	
1. Đầu tư ngắn hạn	121		1.906.263.978.895		1.090.988.935.441	
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(17.547.756.488)		(41.573.541.637)	
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.851.429.331.725		2.670.852.899.677	
1. Phải thu khách hàng	131		163.178.077.992		461.714.572.009	
2. Trả trước cho người bán	132	7	629.216.937.722		533.148.764.884	
3. Các khoản phải thu khác	135	8	3.072.062.942.106		1.685.696.932.542	
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(13.028.626.095)		(9.707.369.758)	
IV. Hàng tồn kho	140	9	249.240.193.403		56.539.913.177	
1. Hàng tồn kho	141		249.240.193.403		56.539.913.177	
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		274.727.489.127		85.636.689.981	
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		24.980.048.879		3.961.433.304	
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		45.147.881.375		41.890.277.119	
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	10	8.701.716.000		22.371.116.527	
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	11	195.897.842.873		17.413.863.031	
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260+269)	200		4.913.339.990.311		4.374.642.805.482	
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.042.443.306.589		1.850.230.051.213	
1. Phải thu dài hạn khác	218	12	2.042.443.306.589		1.850.230.051.213	
II. Tài sản cố định	220		1.039.119.769.254		876.468.490.113	
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	900.660.940.546		648.712.483.022	
- Nguyên giá	222		1.059.587.918.551		757.750.270.117	
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(158.926.978.005)		(109.037.787.095)	
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	25.516.477.873		4.456.647.877	
- Nguyên giá	228		40.920.980.245		7.196.464.455	
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(15.404.502.372)		(2.739.816.578)	
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	15	112.942.350.835		223.299.359.214	
II. Bất động sản đầu tư	240	16	146.497.054.708		-	
- Nguyên giá	241		262.385.019.830		-	
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(115.887.965.122)		-	
III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		1.316.827.479.767		1.261.075.071.503	
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252	18	1.167.423.079.767		1.154.221.426.303	
2. Đầu tư dài hạn khác	258	19	149.404.400.000		106.853.645.200	
IV. Tài sản dài hạn khác	260		138.690.051.618		32.415.322.396	
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	20	115.745.589.972		26.404.660.907	
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		696.272.684		-	
2. Tài sản dài hạn khác	268		22.248.188.962		6.010.661.489	
V. Lợi thế thương mại	269	21	229.762.328.375		354.453.870.257	
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		11.515.972.854.228		8.790.497.461.013	

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 56 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

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

MÃ SỐ B 01-DN/HN
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	31/12/2011
A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		7.525.860.755.526	4.809.775.142.251
I. Nợ ngắn hạn	310		3.545.858.740.796	2.173.129.177.015
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	22	662.873.518.705	234.835.666.213
2. Phải trả người bán	312		119.753.065.284	120.088.639.151
3. Người mua trả tiền trước	313	23	270.658.539.782	5.024.503.791
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	24	17.936.499.137	14.380.002.706
5. Phải trả người lao động	315		13.222.351.061	5.172.084.259
6. Chi phí phải trả	316	25	451.204.251.391	155.128.271.010
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn	319	26	2.006.608.956.019	1.635.403.583.294
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		3.601.559.417	3.096.426.591
II. Nợ dài hạn	330		3.980.002.014.730	2.636.645.965.236
1. Phải trả dài hạn khác	333	27	1.028.912.736.621	479.556.310.437
2. Vay và nợ dài hạn	334	28	2.935.471.666.520	2.144.448.907.435
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	29	14.495.784.142	11.997.592.275
4. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		684.598.384	643.155.089
5. Dự phòng phải trả dài hạn	337		437.229.063	-
B. NGUỒN VỐN (400= 410)	400		3.324.776.869.766	3.377.223.336.702
I. Vốn chủ sở hữu	410	30	3.324.776.869.766	3.377.223.336.702
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		60.667.815.557	53.365.785.535
5. Quỹ dự phòng tài chính	418		36.095.748.862	26.933.810.109
6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		11.213.525.813	5.711.102.819
7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		215.512.964.052	289.925.822.757
C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439	31	665.335.228.936	603.498.982.060
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400+439)	440		11.515.972.854.228	8.790.497.461.013



Hoàng Thị Nhung
Người lập biểu

Hà Nội, 31 tháng 3 năm 2013


Hoàng Văn Tuyên
Kế toán trưởng


Lê Quang Thu
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

MẪU SỐ B 02-DN/HN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm	
			2012	2011
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		1.394.014.284.002	1.383.402.649.360
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		5.400.312.923	927.941.410
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	33	1.388.613.971.079	1.382.474.707.950
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	34	1.020.959.436.396	1.132.215.503.365
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		367.654.534.683	250.259.204.585
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	36	514.615.114.368	281.551.478.886
7. Chi phí tài chính	22	37	481.531.110.237	189.557.489.659
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		479.984.078.609	193.865.623.540
8. Chi phí bán hàng	24		76.639.693.285	42.385.737.340
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		188.050.665.488	167.388.768.298
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22)-(24+25))	30		136.048.180.041	132.478.688.174
11. Thu nhập khác	31		43.654.992.598	28.170.432.168
12. Chi phí khác	32		25.969.791.590	4.820.265.843
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		17.685.201.008	23.350.166.325
14. Lợi nhuận trong công ty liên kết	45	18	21.294.223.264	86.951.122.791
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40+45)	50		175.027.604.313	242.779.977.290
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	38	79.222.368.557	43.205.730.719
17. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	52	38	2.319.497.331	12.031.250.466
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		93.485.738.425	187.542.996.105
Trong đó:				
18.1. Lợi ích của cổ đông thiểu số	61		10.148.483.714	17.357.416.897
18.2. Lợi ích của cổ đông Công ty mẹ	62		83.337.254.711	170.185.579.208
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	39		567



Hoàng Thị Nhung
Người lập biểu



Hoàng Văn Tuyên
Kế toán trưởng



Lê Quang Thụ
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2013

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 56 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

MẪU SỐ B 03-DN/HN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2012	Năm 2011
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
<i>1. Lợi nhuận trước thuế</i>	<i>01</i>	<i>175.027.604.313</i>	<i>242.779.977.290</i>
<i>2. Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	62.976.499.420	45.047.780.674
Các khoản dự phòng	03	(20.225.856.454)	12.900.953.584
Lợi thế thương mại phân bổ		40.713.562.917	46.908.282.313
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(537.002.204.952)	(369.216.979.772)
Chi phí lãi vay	06	479.984.078.609	193.865.623.540
<i>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	<i>08</i>	<i>201.473.683.853</i>	<i>172.285.637.629</i>
Biến động các khoản phải thu	09	(1.282.681.263.983)	(456.311.872.862)
Biến động hàng tồn kho	10	(194.181.565.577)	(44.348.890.576)
Biến động các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	1.069.660.985.011	140.370.936.423
Biến động chi phí trả trước	12	(110.359.544.640)	(13.090.486.667)
Tiền lãi vay đã trả	13	(358.366.207.657)	(88.124.535.618)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(73.973.595.267)	(143.625.328.541)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	552.333.290.409	307.030.780.624
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(194.219.334.049)	(340.463.189.142)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	<i>20</i>	<i>(390.313.551.900)</i>	<i>(466.276.948.730)</i>
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	(446.527.853.969)	(253.163.014.605)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.287.775.043.454)	(656.577.240.401)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	472.500.000.000	550.000.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25	(107.139.373.467)	(593.997.698.282)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26	63.982.446.591	101.010.310.789
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	432.247.788.884	264.763.695.550
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	<i>30</i>	<i>(872.712.035.415)</i>	<i>(587.963.946.949)</i>
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	1.579.013.088.937	1.989.747.742.166
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(359.627.633.259)	(446.206.813.537)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(171.250.000.000)	(264.500.000.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>	<i>1.048.135.455.678</i>	<i>1.279.040.928.629</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(214.890.131.637)	224.800.032.950
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	553.409.758.892	328.609.725.942
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	338.519.627.255	553.409.758.892

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 56 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Thông tin bổ sung

Thu khác từ hoạt động kinh doanh trong năm thể hiện số tiền Công ty đã nhận của các cá nhân và tổ chức góp vốn để thực hiện các dự án bất động sản.

Chi khác cho hoạt động kinh doanh trong năm thể hiện chủ yếu là số tiền Công ty ứng trước cho các đối tác để thực hiện các dự án kinh doanh bất động sản. Chi tiết dự án được trình bày tại Thuyết minh số 12 và số 27 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.




Hoàng Thị Nhung
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2013



Hoàng Văn Tuyền
Kế toán trưởng



Lê Quang Thụ
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất 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 và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 1.527 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2011: 1.314).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Hoạt động chính của Công ty là:

- 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;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (Tiếp theo)

- 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;
- 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 HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

Các 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 hợp nhất 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 hợp nhất:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong 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.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

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

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (Tiếp theo)

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các giao dịch và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông thiểu số trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chi tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông thiểu số trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Trong năm 2012, Công ty Cổ phần Đầu tư THT Việt Nam (công ty con của Công ty) thực hiện đầu tư và nắm cổ phần chi phối cũng như quyền kiểm soát trong Công ty Cổ phần Phát triển Giảng Võ từ ngày 30 tháng 9 năm 2012. Công ty Cổ phần Đầu tư THT Việt Nam hợp nhất báo cáo tài chính của công ty con này vào báo cáo tài chính hợp nhất của THT cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012. Công ty Cổ phần Đầu tư THT Việt Nam sử dụng giá trị hợp lý tại ngày mua để xác định tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con này theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 11 - Hợp nhất kinh doanh.

Đầu tư vào công ty liên kết

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.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết được loại bỏ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

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

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm.

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con và các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được trình bày riêng như một loại tài sản vô hình trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Bất lợi thương mại

Bất lợi thương mại là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết, và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát tại ngày phát sinh nghiệp vụ mua công ty so với giá phí hợp nhất kinh doanh. Bất lợi kinh doanh được hạch toán ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, đầu tư ngắn hạn, đầu tư dài hạn và tài sản tài chính khác.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản vay, chi phí phải trả và công nợ tài chính khác.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Dự phòng phải thu khó đòi

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

Số dư phải thu dài hạn của Công ty tại thời điểm 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 và các khoản tiền ứng trước cho các cá nhân để tiến hành chuyển nhượng cổ phần. 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 quyết định Công ty không trích lập dự phòng phải thu khó đòi với các khoản ứng trước này tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp 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 năm tài chính. Theo đánh giá của Công ty, tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2012, Công ty không có hàng hóa tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất. Theo đó, Ban Giám đốc quyết định Công ty không trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2012.

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:

	Năm 2012
	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc, thiết bị	03 - 25
Phương tiện vận tải	04 - 10
Thiết bị văn phòng	03 - 08
Tài sản cố định khác	03 - 08

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền thuê đất và phần mềm máy tính được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Quyền thuê đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất.

Phần mềm máy tính được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản đầu tư chứng khoán

Các khoản đầu tư chứng khoán được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua khoản đầu tư chứng khoán và được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư chứng khoán.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo nguyên giá trừ các khoản giảm giá đầu tư chứng khoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

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

Các khoản đầu tư chứng khoán (Tiếp theo)

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Các khoản trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm khoản trả trước tiền thuê văn phòng và các khoản chi phí trả trước dài hạn khác.

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

Các khoản chi phí trả trước dài hạn 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 hợp nhất, 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 phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (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 phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất; 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 HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Ghi nhận doanh thu (Tiếp theo)***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 tiền 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 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.

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 kỳ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm 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.

Ngoại tệ

Công ty áp dụng xử lý chênh lệch tỷ giá theo hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 (VAS 10) "Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái" và Thông tư số 179/2012/TT-BTC ngày 24 tháng 10 năm 2012 của Bộ Tài chính quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp. Theo đó, các nghiệp vụ phát sinh bằng các loại ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc niên độ kế toán không được dùng để chia cho cổ đông.

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 hợp nhất khi phát sinh.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Các khoản dự phòng**

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

Thuế

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm 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 hợp nhất và chi 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	4.682.863.284	3.173.150.341
Tiền gửi ngân hàng	96.344.935.306	47.203.699.211
Tiền đang chuyển	468.328.665	6.502.909.340
Các khoản tương đương tiền (i)	237.023.500.000	496.530.000.000
	338.519.627.255	553.409.758.892

(i) Các khoản tương đương tiền phản ánh số dư các khoản tiền gửi ngân hàng có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Đầu tư chứng khoán	23.485.554.860	293.340.427.575
Đầu tư ngắn hạn khác	1.882.778.424.035	797.648.507.866
<i>Bà Bùi Thị Cẩm Vân (a)</i>	418.007.830.500	12.000.000.000
<i>Ông Hồ Vĩnh Hoàng (a)</i>	93.262.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Sông Đà (b)</i>	102.200.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (b)</i>	135.203.082.800	102.000.000.000
<i>Công ty TNHH VNT (c)</i>	74.000.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Bảo Linh (c)</i>	21.336.488.121	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh (c)</i>	2.985.000.000	-
<i>Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam (d)</i>	50.000.000.000	50.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần Sài Gòn-Givral (e)</i>	226.099.990.000	-
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bảo Việt (f)</i>	159.500.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình An (g)</i>	146.327.082.866	146.327.082.866
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Hà Sơn (h)</i>	50.000.000.000	-
<i>Bà Hứa Thị Bích Hạnh (i)</i>	40.000.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (j)</i>	142.000.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Truyền thông TVShopping (j)</i>	11.250.000.000	11.250.000.000
<i>Công ty Cổ phần Fafilm thành phố Hồ Chí Minh (j)</i>	3.571.425.000	3.571.425.000
<i>Trái phiếu Công ty TNHH VNT (k)</i>	198.277.777.778	-
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (l)</i>	-	392.500.000.000
<i>Công ty cổ phần Đầu tư và Tư vấn Tài chính Liên Việt (m)</i>	-	80.000.000.000
<i>Đầu tư ngắn hạn khác</i>	8.757.746.970	-
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn (n)	(17.547.756.488)	(41.573.541.637)
	1.888.716.222.407	1.049.415.393.804

- (a) Phản ánh các khoản tiền Công ty và các công ty con góp vốn cho các cá nhân là các bên liên quan của Công ty theo các hợp đồng hợp tác đầu tư. Các khoản này được đảm bảo bằng sổ cổ phiếu của một công ty khác của các bên nhận vốn góp.
- (b) Phản ánh các khoản góp vốn của Công ty và các công ty con cho các công ty là các bên liên quan của Công ty theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh. Khoản góp vốn hợp tác đầu tư với 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 các công ty trên. Khoản góp vốn với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà được đảm bảo bằng sổ cổ phiếu của một công ty khác của bên nhận góp vốn.
- (c) Phản ánh khoản các khoản cho vay vốn ngắn hạn của Công ty và các công ty con cho các công ty là bên liên quan với lãi suất từ 14% đến 15%/năm.
- (d) Phản ánh khoản cho vay vốn ngắn hạn của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty) cho Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam với lãi suất 15%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (Tiếp theo)**

- (e) Là khoản tiền Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) chuyển cho Công ty Cổ phần Sài Gòn - Givral nhằm thực hiện việc tăng vốn điều lệ tại công ty này. Số lượng cổ phần Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương mua thêm là 22.609.999 cổ phần tương ứng với số tiền là 226.099.990.000 đồng. Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương đã tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng cổ phần vào tháng 12 năm 2011 với Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Phát Vissai về việc chuyển nhượng số lượng cổ phần nói trên. Đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2012, việc đăng ký cổ đông và tăng vốn tại Công ty Cổ phần Sài Gòn-Givral chưa thực hiện xong nên việc chuyển nhượng lại cho Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Phát Vissai vẫn chưa hoàn thành.
- (f) Phản ánh khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) vào 15.950.000 cổ phiếu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bảo Việt theo hợp đồng ủy thác đầu tư với bà Bùi Thị Cẩm Vân và ông Hồ Vĩnh Hoàng (các bên liên quan của Công ty). Theo đó, hai cá nhân nhận ủy thác sẽ tiến hành thực hiện việc phong tỏa số lượng cổ phiếu nói trên sau khi tiến hành xong các thủ tục mua và xác nhận sở hữu cổ phần. Việc chuyển nhượng lại cho bên thứ ba sẽ được chỉ định bởi Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương. Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương đã tiến hành ký kết hợp đồng bán số lượng cổ phiếu nói trên cho bên thứ ba trong năm 2013.
- (g) Phản ánh giá trị nhận chuyển nhượng khoản 27.332.500 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình An của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) mà Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (bên liên quan của Công ty) hiện đang nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2012. Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương đánh giá khoản đầu tư này có thời hạn thu hồi không quá 1 năm.
- (h) Phản ánh khoản đầu tư mua cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Hà Sơn của Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty) theo hợp đồng hợp tác đầu tư cùng với Công ty Cổ phần Thương mại Mika. Hợp đồng có thời hạn 1 năm. Theo đó, Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương sẽ góp vốn tối đa là 50 tỷ đồng, hưởng lợi nhuận cố định là 14,75%/năm tính trên số vốn góp kể từ ngày chuyển tiền vốn góp cho Công ty Cổ phần Thương mại Mika.
- (i) Phản ánh khoản tiền chuyển cho bà Hứa Thị Bích Hạnh của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) theo hợp đồng góp vốn đầu tư cùng mua chứng khoán với giá trị là 40 tỷ đồng. Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương sẽ được hưởng mức lợi nhuận kỳ vọng là 18%/năm tính trên tổng số vốn góp.
- (j) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty nắm 47% quyền kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội, nắm 75% quyền kiểm soát trong Công ty Cổ phần Truyền thông TVShopping và 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".
- (k) Phản ánh khoản đầu tư mua trái phiếu Công ty TNHH VNT (bên liên quan của Công ty) của Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty). Số trái phiếu này đáo hạn vào ngày 21 tháng 4 năm 2014, có lãi suất 16%/năm. Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương đã ký hợp đồng chuyển nhượng số trái phiếu này cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố Hồ Chí Minh như đã trình bày tại Thuyết minh số 26.c.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (Tiếp theo)**

- (l) Phản ánh giá trị của hợp đồng mà Công ty Cổ phần Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển Đầu tư (công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương - công ty con của Công ty) dự kiến nhận chuyển nhượng từ Công ty TNHH VNT và Doanh nghiệp tư nhân Hà Bảo (các bên liên quan của Công ty) về việc chuyển nhượng số cổ phần của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương. Trong năm 2012, Công ty Cổ phần Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển Đầu tư không tiếp tục tham gia đầu tư khoản cổ phiếu trên và đã thu hồi lại tiền.
- (m) Phản ánh khoản tiền Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Tài chính Liên Việt vay ngắn hạn với lãi suất là 18%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng 10 triệu cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương phát hành (mã OGC) thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Tài chính Liên Việt. Khoản vay này đã được hoàn trả trong năm 2012.
- (n) Phản ánh các khoản dự phòng giảm giá cho các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn của các công ty con của Công ty.

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	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
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (c)	62.000.000.000	227.449.697.728
Công ty TNHH Một thành viên Du lịch và Xúc tiến Đầu tư Viptour (d)	20.300.000.000	-
Các đối tượng khác	45.594.833.235	38.247.352.289
	629.216.937.722	533.148.764.884

- (a) Số dư khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (bên liên quan của Công ty) phản ánh khoản tiền thanh toán 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 hợp đồng, Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội 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 310.481.952.002 đồng 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.

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

- Khoản tiền 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 96.970.152.485 đồng tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (Tiếp theo)

- Khoản tiền ứng trước để thực hiện việc nhận chuyển nhượng các sản phẩm thương mại thuộc dự án trên với số tiền là 156.450.000.000 đồng. Số tiền đã ứng trước tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 93.870.000.000 đồng.
- (c) Phản ánh khoản tiền Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty) ứng trước tiền cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà theo Hợp đồng đặt cọc về việc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà thực hiện xây dựng các trung tâm thương mại của Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương.
- Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 phản ánh khoản tiền ứng trước của Công ty Cổ phần Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển Đầu tư (công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương - công ty con của Công ty) cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (bên liên quan của Công ty) để thực hiện Hợp đồng hoàn thiện hạ tầng và nội thất của Dự án Sunrise Hội An Resort. Công việc này đã hoàn thành năm 2012.
- (d) Phản ánh khoản đặt cọc của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) theo Hợp đồng số 05/HĐCN/OCH-VIPTOUR ngày 16 tháng 5 năm 2012 về việc chuyển nhượng 4.055.800 cổ phần của Công ty Cổ phần Viptour - Togi. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, việc chuyển nhượng vẫn chưa hoàn thành.

123
VG
EM
DI
N
- 1

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNGSố 4 Láng Hạ, quận Ba Đình
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MÃ SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn tài chính Liên Việt (a)	492.413.233.332	367.136.894.634
Bà Lê Thị Huyền Linh (a)	200.000.000.000	-
Ông Hồ Vĩnh Hoàng (a)	39.290.152.775	131.225.000.000
Bà Hoàng Thị Hồng Tứ	22.164.700.000	-
Công ty Cổ phần Bảo Linh (a)	32.321.400.006	563.722.758.335
Công ty Cổ phần BSC Việt Nam (a)	36.851.604.942	34.088.952.165
Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư Tài chính AT & M (a)	24.022.555.551	-
Công ty Cổ phần Đầu tư APEC (b)	529.235.666.667	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Kinh doanh Công trình Công nghiệp Việt Sing (b)	405.683.333.333	-
Công ty Cổ phần My Way Hospitality (b)	9.000.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tràng Tiền Nha Trang (b)	177.797.863.014	-
Công ty TNHH MTV Văn Việt Hà (c)	124.300.000.000	-
Công ty CP Đầu tư hạ tầng Việt Nga (c)	44.105.000.000	-
Công ty TNHH MTV Hà Thúc (c)	39.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Phát triển TP HCM (d)	141.000.000.000	-
Công ty TNHH VNT (e)	231.527.777.779	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (f)	282.261.314.958	227.631.200.000
Ông Hà Trọng Nam (g)	64.631.805.555	26.305.555.555
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh (g)	22.897.016.166	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (g)	4.002.576.507	8.890.500.000
Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (g)	5.083.333.338	-
Bà Bùi Thị Cẩm Vân (g)	12.648.441.451	133.182.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Coma (h)	38.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Xuyên (i)	6.737.500.000	6.737.500.000
Ông Trịnh Tuấn Dương (i)	-	7.515.000.000
Bà Vũ Thị Thu Hà (i)	9.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đệ nhất (j)	10.010.000.000	10.000.000.000
Ứng hộ xây dựng chùa tại xã An Hà (k)	8.738.795.533	4.038.718.565
Dự án "Khu nhà ở Cán bộ công nhân viên Trung ương Hội Liên hiệp phụ nữ" (l)	3.238.210.019	347.125.000
Công ty TNHH Bảo hiểm nhân thọ Prudential Việt Nam (m)	-	60.000.000.000
Bà Hứa Thị Bích Hạnh	5.366.666.668	-
Dự án siêu thị Ocean	4.892.901.927	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	-	21.055.416.668
Phải thu khác của Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	-	15.103.717.500
Ông Trịnh Bảo Trung	-	10.000.000.000
Công ty Kỹ thuật Thang máy thông minh Tatin	-	7.242.454.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hà	-	11.863.750.000
Ngân hàng TMCP Đại Dương	-	2.069.505.557
Phải thu khác	45.841.092.585	37.540.884.563
	3.072.062.942.106	1.685.696.932.542

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (Tiếp theo)**

- (a) Phản ánh các khoản tiền Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương (công ty con của Công ty) đặt cọc cho các đối tác theo Hợp đồng đặt mua chứng khoán và lãi dự thu đến cuối kỳ.
- (b) Phản ánh khoản gốc và lãi dự thu của các khoản tiền Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty) chuyển cho các công ty trên nhằm mục đích đầu tư vào các dự án bất động sản, trái phiếu. Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương sẽ nhận được lãi suất từ 0%/năm đến 15%/năm từ các khoản tiền trên trong thời gian góp vốn đầu tư. Các khoản tiền này được đảm bảo bằng số cổ phần tại một số ngân hàng của các đơn vị nhận vốn góp.
- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương đã thanh lý hợp đồng với Công ty Cổ phần Đầu tư APEC.
- (c) Phản ánh các khoản tiền của Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty) thanh toán cho việc mua chứng khoán chưa niêm yết của Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh cho ba công ty trên. Theo các hợp đồng đã được ký kết, Công ty sẽ mua lại 20.740.500 cổ phần của HD Bank trong vòng 278 ngày kể từ ngày bán chứng khoán 16 tháng 7 năm 2012. Hết thời hạn mua bán theo hợp đồng, các công ty trên sẽ có quyền và nghĩa vụ mua lại chứng khoán từ Công ty. Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2012, các công ty nói trên chưa thực hiện xong các thủ tục sang tên sở hữu chứng khoán cho Công ty.
- (d) Phản ánh khoản phải thu của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty) với Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh liên quan đến việc bán trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (bên liên quan của Công ty) theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 27 tháng 12 năm 2012. Số lượng trái phiếu chuyển nhượng là 141 trái phiếu, mệnh giá là 1 tỷ đồng/trái phiếu. Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long cam kết mua lại toàn bộ số trái phiếu này từ Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh tại thời điểm 30 tháng 6 năm 2013 với tổng giá trị mua lại là 148.673.517.667 đồng.
- (e) Số dư của phải thu khác với Công ty TNHH VNT (bên liên quan của Công ty) bao gồm các khoản tiền sau:
- Khoản phải thu với số tiền 210 tỷ đồng của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư (công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương - công ty con của Công ty) về việc chuyển nhượng số cổ phần của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương. Do việc chuyển nhượng tên không thực hiện được, Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư quyết định thanh lý và tính lãi phạt đối với Công ty TNHH VNT từ ngày chuyển tiền đến ngày Công ty TNHH VNT trên hoàn trả lại số tiền đã chuyển cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư.
 - Khoản lãi trái phiếu trích trước với số tiền 21.527.777.779 đồng của Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty) liên quan đến khoản trái phiếu mua của Công ty TNHH VNT.
- (f) Số dư phải thu khác với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (bên liên quan của Công ty) bao gồm các khoản sau:
- Khoản gốc và lãi phải thu liên quan đến khoản tiền Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty) ứng trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà để thực hiện Hợp đồng thi công Dự án tòa nhà chung cư cao cấp Starcity Center tại lô HH, Khu đô thị Đông Nam Trần Duy Hưng, Hà Nội. Từ ngày 01 tháng 11 năm 2012, Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long được nhận lãi suất 11%/năm từ khoản tiền trên. Số dư khoản tiền gốc là 225.640.000.000 đồng và lãi dự thu là 29.318.301.370 đồng. Khoản tiền đặt cọc được đảm bảo bằng số cổ phần của một công ty khác mà Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà đang nắm giữ.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNGSố 4 Láng Hạ, quận Ba Đình
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (Tiếp theo)**

- Khoản tiền Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương (công ty con của Công ty) đặt cọc cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà theo hợp đồng đặt mua chứng khoán và lãi dự thu đến cuối năm với số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 23.055.958.333 đồng.
 - Khoản lãi phải thu liên quan khoản tiền Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty) ứng trước tiền thi công các trung tâm thương mại với số tiền là 4.247.055.255 đồng.
- (g) Phản ánh khoản lãi dự thu của Công ty và các công ty con liên quan đến các khoản cho vay vốn, các khoản góp vốn hưởng lãi suất phát sinh trong năm 2012.
- (h) 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.
- (i) 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.
- (j) 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.
- (k) Phản ánh khoản tiền Công ty đã ứng trước để ủng hộ xây dựng chùa An Hà, tỉnh Bắc Giang. Khoản tiền này sẽ được phân bổ cho Công ty và các bên có liên quan khác.
- (l) 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.
- (m) Phản ánh khoản ứng trước của Công ty Cổ phần Đầu tư THT Việt Nam (công ty con của Công ty) cho Công ty TNHH Bảo hiểm nhân thọ Prudential Việt Nam liên quan đến việc chuyển nhượng 65% cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Giảng Võ. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2012, việc chuyển nhượng này đã hoàn tất.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Ban Giám đốc Công ty đã thực hiện đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu nêu trên và khẳng định các khoản phải thu khác không bị suy giảm giá trị. Các khoản dự phòng phải thu khó đòi đã được trích lập một cách thận trọng và phù hợp với các quy định hiện hành.

9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	14.658.898.634	8.804.542.682
Công cụ, dụng cụ	810.561.212	9.974.418.296
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	219.311.005.624	35.924.395.540
Thành phẩm tồn kho	76.865.223	-
Hàng hoá	14.382.862.710	1.836.556.659
	249.240.193.403	56.539.913.177

(i) Phản ánh chủ yếu giá trị quyền sử dụng đất và chi phí xây dựng lũy kế dự án Sài Gòn Airport Plaza của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) theo hợp đồng chuyển nhượng với Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Liên Á - Phú Hưng Gia. Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương sẽ tiến hành chuyển nhượng giá trị quyền sử dụng đất và chi phí xây dựng nói trên cho bên thứ ba trong năm 2013. Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2012, giá trị này được ghi nhận trên khoản mục đầu tư dài hạn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Liên Á - Phú Hưng Gia và giá trị tiền nhận được từ bà Hứa Thị Bích Hạnh theo hợp đồng chuyển nhượng quyền góp vốn vào dự án.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNGSố 4 Láng Hạ, quận Ba Đình
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa cho Nhà nước	8.701.716.000	22.335.122.258
Các khoản khác phải thu Nhà nước	-	35.994.269
	8.701.716.000	22.371.116.527

11. 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	54.786.842.873	17.384.192.631
Các khoản ký quỹ, ký cược khác	1.500.000	29.670.400
	195.897.842.873	17.413.863.031

(a) Phản ánh khoản ký quỹ cho Sở Tài chính tỉnh Quảng Ninh để thực hiện 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 thực hiện 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 của Công ty.

(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 19). 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MÃ SỐ B 09-DN/HN

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

12. 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
Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam (Vinaconex) (a)	503.093.675.966	573.093.675.966
Ông Hà Trọng Nam (b)	500.000.000.000	500.000.000.000
Bà Bùi Thị Cẩm Vân (c)	162.000.000.000	-
Euro Metal Cans Holding Co PTE LTD (d)	85.100.000.000	85.100.000.000
Công ty TNHH Togi Việt Nam (d)	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Viptour-Togi (d)	160.732.000.000	160.732.000.000
Công ty Cổ phần SSG Văn Thánh (e)	198.226.211.840	148.226.211.840
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (f)	126.488.444.173	86.488.444.173
Công ty TNHH Thương mại Du lịch và Đầu tư Phát triển - T&T Express (g)	68.007.134.468	68.007.134.468
Công ty TNHH 5G Studio_Collaborative (g)	1.160.336.842	1.160.336.842
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh (h)	66.000.000.000	66.000.000.000
Công ty Cổ phần BSC Việt Nam (i)	60.000.000.000	60.000.000.000
Công ty Cổ phần Licogi 19 (j)	57.000.000.000	57.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (k)	28.129.000.000	22.500.000.000
Bộ tư lệnh Quân đội Bộ đội Biên phòng (l)	20.000.000.000	20.000.000.000
Dự án Chợ Nhật Tân (m)	4.302.000.000	-
Phải thu dài hạn khác	1.204.503.300	922.247.924
	2.042.443.306.589	1.850.230.051.213

(a) Số dư phải thu dài hạn khác của Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam ("Vinaconex") phân ánh:

- Công ty cùng với Vinaconex và Công ty TNHH VNT (bên liên quan của Công ty) góp vốn để thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long ("OTL") để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khai thác Khu tổ hợp thương mại tại Khu đô thị Nam Trần Duy Hưng, quận Thanh Xuân, Hà Nội, trong đó Công ty chiếm tỷ lệ vốn là 70%. Dự án này đang trong giai đoạn xin chuyển giao chủ đầu tư dự án sang OTL. Theo thỏa thuận, OTL sẽ chuyển 670 tỷ đồng cho Vinaconex để được quyền đầu tư và triển khai Dự án trên Khu đất. Số tiền OTL đã chuyển cho Vinaconex đến ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 500 tỷ đồng (năm 2011: 570 tỷ đồng).

Ngày 15 tháng 12 năm 2011, OTL và Vinaconex ký hợp đồng hợp tác đầu tư về việc thực hiện dự án trên với tỷ lệ tham gia của OTL là 80% và Vinaconex là 20%. Cũng theo hợp đồng này, Vinaconex được hưởng khoản lợi tức cố tức không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của Dự án là 150 tỷ đồng.

- Phân ánh 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 dự án 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 Cầu Thủ Thiêm 2 ứng với tỷ lệ vốn góp là 20%. Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 3.093.675.966 đồng (năm 2011: 3.093.675.966 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***12. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC (Tiếp theo)**

- (b) Phản ánh khoản tiền ứng trước của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) cho ông Hà Trọng Nam (bên liên quan của Công ty) theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 2510/2010/HĐ-CNCP ngày 25 tháng 10 năm 2010 về việc Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương nhận chuyển nhượng 634.700 cổ phần của Công ty Cổ phần Tràng Tiền. Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương đã thực hiện đánh giá lại tài sản do Công ty Cổ phần Tràng Tiền quản lý, sử dụng bằng việc thuê chuyên gia định giá đánh giá lại tài sản. Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá giao dịch chuyển nhượng này là phù hợp với thị trường.
- (c) Phản ánh khoản tiền chuyển của Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty) liên quan đến việc mua 16.200.000 cổ phần với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại Đại Dương theo Hợp đồng ký kết ngày 24 tháng 9 năm 2012 do bà Bùi Thị Cẩm Vân (bên liên quan của Công ty) là chủ sở hữu. Tuy nhiên, do bà Vân là cổ đông sáng lập nên toàn bộ số cổ phần sẽ được chuyển nhượng sau 2 năm kể từ ngày ký kết hợp đồng này. Toàn bộ số cổ phần chuyển nhượng sẽ được phong tỏa tại tổ chức phát hành và Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương được hưởng mọi quyền lợi từ cổ phần chuyển nhượng kể từ thời điểm thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán.
- (d) Khoản tiền Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương ("OCH") (công ty con của Công ty) đã chỉ cho các đối tác về việc chuyển nhượng lại quyền tham gia góp vốn vào Dự án Khách sạn Trần Vũ của Công ty Cổ phần Viptour-Togi. Bao gồm các khoản sau:
- OCH phải trả 86 tỷ đồng cho Công ty Euro Metal Cans Holding Co PTE LTD để có quyền tham gia góp 70% vốn điều lệ, tương đương 141.953.000.000 đồng vào Công ty Cổ phần Viptour-Togi. Số tiền đã thanh toán đến ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 85,1 tỷ đồng.
 - OCH phải trả 1 tỷ đồng cho Công ty TNHH Togi Việt Nam để có quyền tham gia góp 10% vốn điều lệ, tương đương 20.279.000.000 đồng vào Công ty Cổ phần Viptour-Togi.
 - Khoản tiền 160.732.000.000 đồng chuyển cho Công ty Cổ phần Viptour-Togi liên quan đến các chi phí xây dựng cơ bản của Dự án Khách sạn Trần Vũ.
- (e) Thế 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.
- (f) Số dư phải thu dài hạn khác của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đại Dương (bên liên kết của Công ty) phản ánh:
- Khoản tiền 65.553.500.000 đồng là số tiền góp vốn với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương 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% 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 27.d.
- Khoản vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương để mua lại quyền tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Hưng Phú từ Công ty Cổ phần BSC Việt Nam với tỷ lệ góp vốn là 11,6% tương đương với số tiền góp là 24.952.000.000 đồng và chi phí khác là 1.261.344.173 đồng. Số tiền vốn góp và chi phí khác đã chuyển đến ngày 31 tháng 12 năm 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 26.i.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

12. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC (Tiếp theo)

- Khoản tiền 40 tỷ đồng là số tiền mà Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty) chuyển cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương để tham gia hợp đồng hợp tác đầu tư khu đô thị tại Cụm Công nghiệp Bình Phú, Phùng Xá, huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Tây theo hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương và Công ty Xuất nhập khẩu Văn Minh.
- (g) 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 xây dựng 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 Cổ phần Tập đoàn Đại Dương 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 Dịch vụ Khách sạn Đại Dương quyền thực hiện Dự án nêu trên với giá chuyển nhượng là 100 tỷ đồng.
- (h) Là số tiền ứng trước cho Công ty Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh (bên liên quan của Công ty) để thực hiện Dự án khu siêu thị, văn phòng giao dịch thương mại và nhà ở tại 317 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.g và Thuyết minh số 42.
- (i) 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.
- (j) 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 trình bày tại Thuyết minh số 27.b.
- (k) Phản ánh khoản phải thu dài hạn khác liên quan đến khoản tiền ứng trước vào hợp đồng hợp tác kinh doanh để thực hiện dự án "Trung tâm thiết kế thời trang và cao ốc văn phòng cho thuê" của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định.
- (l) 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 trình bày tại Thuyết minh số 27.b.
- (m) Phản ánh khoản tiền ứng trước 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 chuyển quyền sở hữu và quản lý cho Công ty.

Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng các hoạt động đầu tư nêu trên là hợp lệ và chắc chắn sẽ thực hiện được, theo đó, các khoản mục Phải thu dài hạn khác không bị suy giảm giá trị.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNGSố 4 Láng Hạ, quận Ba Đình
Hà Nội, CHXHCN Việt NamBáo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tài sản có định khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2012	532.361.378.738	194.641.835.029	15.047.888.349	10.645.006.970	5.054.161.031	757.750.270.117
Mua trong năm	55.500.000	19.419.247.057	4.874.200.054	1.075.130.965	181.176.035	25.605.254.111
Tăng từ xây dựng cơ bản	436.471.070.722	129.769.624.920	-	2.006.283.364	1.155.505.976	569.402.484.982
Tăng tài sản từ hợp nhất kinh doanh	13.660.153.749	15.398.165.396	(251.592.599)	(691.099.031)	-	28.115.627.515
Thanh lý, nhượng bán	(1.033.360.245)	(584.938.863)	(521.933.280)	-	-	(2.140.232.388)
Phân loại lại	(4.118.836.964)	5.149.952.269	(1.680.139.751)	(7.012.522.977)	7.661.547.423	-
Giảm khác	(19.432.656.230)	(9.353.609.546)	-	(9.545.454)	(6.888.000)	(28.802.699.230)
Giảm do thanh lý công ty con	(187.297.674.681)	(100.913.303.899)	-	(1.909.187.000)	(222.620.976)	(290.342.786.556)
Tại ngày 31/12/2012	770.665.575.089	253.526.972.363	17.468.422.773	4.104.066.837	13.822.881.489	1.059.587.918.551
KHẤU HAO LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2012	39.041.644.042	58.975.189.535	6.290.436.442	2.583.010.577	2.147.506.499	109.037.787.095
Khấu hao trong năm	29.077.740.977	27.327.679.508	1.952.378.149	905.064.552	2.280.035.952	61.542.899.138
Tăng tài sản từ hợp nhất kinh doanh	(1.297.188.007)	20.024.642.339	244.661.990	287.353.558	-	19.259.469.880
Thanh lý, nhượng bán	(479.798.140)	(45.633.648)	(521.933.280)	-	-	(1.047.365.068)
Phân loại lại	(3.355.451.944)	4.779.443.824	(97.947.139)	(1.234.961.213)	(91.083.528)	-
Giảm khác	-	(338.351.513)	-	(348.973)	-	(338.700.486)
Giảm do thanh lý công ty con	(5.618.930.240)	(23.595.183.020)	-	(143.069.736)	(169.929.558)	(29.527.112.554)
Tại ngày 31/12/2012	57.368.016.688	87.127.787.025	7.867.596.162	2.397.048.765	4.166.529.365	158.926.978.005
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 31/12/2012	713.297.558.401	166.399.185.338	9.600.826.611	1.707.018.072	9.656.352.124	900.660.940.546
Tại ngày 31/12/2011	493.319.734.696	135.666.645.494	8.757.451.907	8.061.996.393	2.906.654.532	648.712.483.022

Nguyên giá của tài sản cố định bao gồm các thiết bị đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 44.988.165.569 đồng (31 tháng 12 năm 2011: 6.044.647.703 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH (Tiếp theo)

Như trình bày tại Thuyết minh số 28, Công ty đã dùng các tài sản dưới đây để thế chấp cho các khoản vay sau:

- Tài sản cố định là tài sản gắn liền với đất tại số 12 - 14 Trần Phú, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, để đảm bảo khoản vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương - Chi nhánh Nha Trang theo Hợp đồng vay số 02/NHNT-TV ngày 23 tháng 4 năm 2007. Tổng giá trị tài sản (nguyên giá ban đầu) thế chấp tại ngày ký hợp đồng là 133.600.000.000 đồng, giá trị đánh giá lại theo Biên bản Kiểm định và định giá lại tài sản ngày 15 tháng 3 năm 2011 và phụ lục hợp đồng thế chấp ngày 02 tháng 6 năm 2011 giữa Công ty và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương - Chi nhánh Nha Trang là 115.700.027.332 đồng (giá trị còn lại của tài sản cố định tại ngày 31 tháng 12 năm 2010), trong đó:
 - Phần đất: Mặt tiền số 12 - 14 Trần Phú, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam, diện tích đất: 7.000,3 m²;
 - Phần xây dựng: Công trình khu nghỉ mát Sunrise Nha Trang Beach Resort với thiết kế hoàn chỉnh gồm 02 khối: Khối nhà 10 tầng (số 12 Trần Phú, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa) và khối nhà 7 tầng (số 14 Trần Phú, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa), diện tích xây dựng: 4.380 m².
- Tài sản cố định gắn liền với đất của dự án Hội An Sunrise Resort tại đường Âu Cơ, phường Cửa Đại, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam; và toàn bộ giá trị máy móc, thiết bị nội thất, thiết bị văn phòng để đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại dương theo Hợp đồng tín dụng dài hạn số 0060/2007/HĐTD-OJBDN ngày 20 tháng 11 năm 2007 với tổng giá trị dự toán là 280 tỷ đồng (giá trị tại thời điểm định giá để ký kết hợp đồng tín dụng). Giá trị còn lại của giá trị tài sản thế chấp tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 518.107.449.075 đồng.
- Toàn bộ trang thiết bị, máy móc và nội thất kèm theo tại Lô II-1B Lê Trọng Tấn, KCN Tân Bình, phường Bình Thạnh, Quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại dương theo hợp đồng vay dài hạn số 0118/2011/HĐTD1-Oceanbank ngày 31 tháng 12 năm 2011. Giá trị còn lại của tài sản thế chấp tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 84.774.316.438 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 89.184.191.177 đồng).

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<u>Quyền sử dụng đất</u> <u>VND</u>	<u>Phần mềm</u> <u>VND</u>	<u>Tổng cộng</u> <u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2012	2.220.284.239	4.976.180.216	7.196.464.455
Mua trong năm	-	4.380.597.936	4.380.597.936
Tăng tài sản từ hợp nhất kinh	30.536.000.000	(534.900.600)	30.001.099.400
Phân loại lại	-	(657.181.546)	(657.181.546)
Tại ngày 31/12/2012	32.756.284.239	8.164.696.006	40.920.980.245
KHẤU HAO LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2012	82.039.287	2.657.777.291	2.739.816.578
Khấu hao trong năm	112.458.350	1.321.141.932	1.433.600.282
Tăng tài sản từ hợp nhất kinh doanh	11.183.721.051	124.304.280	11.308.025.331
Phân loại lại	-	(76.939.819)	(76.939.819)
Tại ngày 31/12/2012	11.378.218.688	4.026.283.684	15.404.502.372
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 31/12/2012	21.378.065.551	4.138.412.322	25.516.477.873
Tại ngày 31/12/2011	2.138.244.952	2.318.402.925	4.456.647.877

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Tại ngày 01 tháng 01	223.299.359.214	559.520.215.687
Tăng trong năm	465.277.041.197	232.916.735.667
Kết chuyển sang tài sản cố định	(569.402.484.982)	(357.733.179.331)
Kết chuyển sang giá vốn công trình	(6.231.564.594)	-
Giảm khác	-	(211.404.412.809)
Tại ngày 31 tháng 12	112.942.350.835	223.299.359.214

Chi tiết số dư chi phí xây dựng cơ bản dở dang theo công trình:

	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	-
Sunrise Hội An Resort	-	212.837.361.265
Dự án Starcity Center	-	5.019.094.618
Dự án tầng hầm B1 tòa nhà 29T1	79.758.940.544	-
Dự án Trung tâm Thương mại Thăng Long	2.721.078.108	-
Các công trình khác	7.756.931.991	5.442.903.331
	112.942.350.835	223.299.359.214

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư thể hiện giá trị quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở, tài sản khác trên đất và các thiết bị khác tại Công ty Cổ phần Phát triển Giảng Võ. Trong năm 2012, Công ty Cổ phần Đầu tư THT Việt Nam đã mua lại cổ phần chi phối và nắm quyền kiểm soát tại Công ty Cổ phần Phát triển Giảng Võ. Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một Công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

17. 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 nắm giữ (%)	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	Hải Dương	75	75	Kinh doanh khách sạn
2	Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	Hà Nội	75	75	Kinh doanh chứng khoán
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	Hà Nội	88	90	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	68,75	70	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 tiến hành góp vốn thực tế vào công ty con nói trên.

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

	31/12/2012 VND	31/12/2011 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	42.000.150.000
Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương	270.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển tài nguyên thiên nhiên Đại Dương	4.700.000.000	5.400.000.000
Công ty Cổ phần Nông Lâm Sản Đại Dương	2.500.000.000	-
	2.346.450.100.000	1.510.650.150.000

Như trình bày tại Thuyết minh số 28, 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 04 năm 2012 đến ngày 31 tháng 12 năm 2012.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MÃ SỐ B 09-DN/HN

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

18. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	1.072.496.977.179	1.094.518.544.832
Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông	62.465.014.175	59.702.881.471
Công ty Cổ phần Fafilm Việt Nam	32.461.088.413	-
	1.167.423.079.767	1.154.221.426.303

Như trình bày tại Thuyết minh số 22, Công ty đã sử dụng 30.000.000 cổ phiếu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương để đảm bảo cho các hợp đồng vay vốn ngắn hạn với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn bảo lãnh từ ngày 09 tháng 08 năm 2012 đến ngày 09 tháng 4 năm 2013.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty có 03 công ty liên kết như sau:

Công ty liên kết	Nơi thành lập (hoặc đăng ký) và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	Hải Dương	20,66%	21%	Dịch vụ ngân hàng
Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông	Nghệ An	49,5%	49,5%	Kinh doanh du lịch, khách sạn, nhà hàng
Công ty Cổ phần Fafilm Việt Nam	Hà Nội	34%	34%	Chiếu phim, kinh doanh bất động sản

Thông tin tài chính tóm tắt về công ty liên kết của Công ty được trình bày như sau:

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Tổng tài sản	64.753.404.980.754	62.652.268.778.995
Tổng công nợ	60.045.427.382.219	58.082.656.190.230
Tài sản thuần	4.707.977.598.535	4.429.219.463.253
Phần tài sản thuần Công ty đầu tư vào công ty liên kết	1.021.819.869.003	949.682.045.566

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Doanh thu hoạt động kinh doanh	139.191.070.771	122.745.568.363
Thu nhập hoạt động ngân hàng	1.620.362.528.592	1.548.943.012.922
Lợi nhuận thuần	249.088.661.418	490.955.305.111
Lợi nhuận thuần từ khoản đầu tư vào công ty liên kết theo tỷ lệ sở hữu	53.100.708.505	99.083.196.998
<i>Giảm trừ:</i>		
Phân bổ lợi thế thương mại và điều chỉnh giảm khác	31.806.485.241	12.132.074.207
Lợi nhuận thuần từ khoản đầu tư vào công ty liên kết	21.294.223.264	86.951.122.791

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNGSố 4 Láng Hạ, quận Ba Đình
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***19. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC**

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Đầu tư chứng khoán dài hạn	4.571.400.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (a)	100.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Truyền thông và Máy tính Việt Nam (b)	34.833.000.000	3.341.800.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Liên Á - Phú Hưng Gia	-	77.361.845.200
Công ty TNHH Một thành viên Sao Hôm Nha Trang	-	16.150.000.000
	149.404.400.000	106.853.645.200

- (a) 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 phần.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 11.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”.

- (b) Phản ánh khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Truyền thông và Máy tính Việt Nam với số cổ phần sở hữu là 1.084.100 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ 18,07% 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.

20. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Tại ngày 01 tháng 01	26.404.660.907	14.068.949.171
Tăng trong năm	181.741.278.726	39.054.711.977
Phân bổ vào chi phí trong năm	(80.796.356.247)	(26.719.000.241)
Giảm do thanh lý công ty con	(11.603.993.414)	-
Tại ngày 31 tháng 12	115.745.589.972	26.404.660.907

21. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Tại ngày 01 tháng 01	354.453.870.257	389.045.720.590
Tăng trong năm	14.859.384.613	20.974.280.883
Phân bổ trong năm	(40.713.562.917)	(46.908.282.313)
Giảm do thanh lý công ty con	(98.837.363.578)	(8.657.848.903)
Tại ngày 31 tháng 12	229.762.328.375	354.453.870.257

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

21. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI (Tiếp theo)

Chi tiết lợi thế thương mại theo từng khoản đầu tư:

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ	1.952.416.050	2.189.072.541
Công ty Cổ phần Tân Việt	15.359.548.954	17.175.646.211
Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	1.340.349.670	1.531.828.195
Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	(1.096.225.213)	(1.252.828.815)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	122.143.997.392	142.492.874.391
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	6.125.000.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư THT Việt Nam	(44.674.341)	-
Công ty Cổ phần Sài Gòn- Givral	-	105.895.545.318
Công ty Cổ phần Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển Đầu tư	69.494.015.865	79.421.732.416
Công ty Cổ phần Phát triển Giảng Võ	14.487.899.998	-
	229.762.328.375	354.453.870.257

22. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Vay ngắn hạn	137.509.518.705	219.670.066.213
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (a)	61.409.518.705	152.670.066.213
Ngân hàng TMCP Phát triển TP HCM (b)	36.100.000.000	-
Công ty Cổ phần Viptour - Togi (c)	40.000.000.000	67.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	525.364.000.000	15.165.600.000
	662.873.518.705	234.835.666.213

(a) Phản ánh các khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (bên liên kết của Công ty) phản ánh các khoản vay sau:

- Giá trị ứng trước theo Hợp đồng ủy thác đầu tư số 30/UTDT-OCH ngày 21 tháng 4 năm 2011 để đầu tư vào Công ty Cổ phần Tân Việt (công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương - công ty con của Công ty). Khoản vay này chưa xác định thời hạn trả nợ. Lãi suất phải trả cho năm đầu tiên là 18%/năm và cho các năm tiếp theo bằng lãi suất huy động tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương cộng với 3%/năm. Số dư khoản vay này tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2012 là 61.191.326.213 đồng.

- Tại ngày 23 tháng 3 năm 2012, Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ (Công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương - công ty con của Công ty) ký hợp đồng tín dụng ngắn hạn số số 0009/2012/HDTD1-OCEANBANK05 với mục đích vay vốn để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Hạn mức của hợp đồng vay này là 5 tỷ đồng, thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay áp dụng là 20%/năm. Số dư khoản vay này tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 218.192.492 đồng.

(b) Phản ánh khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội. Khoản vay có hạn mức 200 tỷ đồng, có thời hạn vay là 8 tháng và áp dụng lãi suất thả nổi. Khoản vay này được bảo đảm bằng 30 triệu cổ phần của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đại Dương (bên liên kết của Công ty) như trình bày tại Thuyết minh số 18.

(c) Phản ánh khoản vay ngắn hạn từ Công ty Cổ phần Viptour - Togi của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) theo Hợp đồng vay số 28072011/2011/OCH-VIPTOUR-TOGI ngày 28 tháng 7 năm 2011 và Hợp đồng vay số 12112011/2011/OCH-VIPTOUR-TOGI ngày 12 tháng 11 năm 2011 với thời hạn vay một năm kể từ ngày chuyển tiền, lãi suất là 14%/năm. Số dư của khoản vay này tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 40 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2011: 67 tỷ đồng)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNGSố 4 Láng Hạ, quận Ba Đình
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***23. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Phát Vissai (i)	232.899.990.000	-
Các đối tượng khác	37.758.549.782	5.024.503.791
	270.658.539.782	5.024.503.791

(i) Khoản ứng trước cho Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) để thực hiện một hợp đồng chuyển nhượng cổ phần trong năm 2013.

24. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	2.943.414.836	4.269.598.435
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.879.359.685	8.593.074.029
Thuế thu nhập cá nhân	897.512.015	1.414.342.251
Các loại thuế khác	216.212.601	102.987.991
	17.936.499.137	14.380.002.706

25. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Lãi vay trích trước	242.109.068.719	120.491.197.767
Trích trước giá vốn bất động sản	41.617.544.759	-
Chi phí trích trước dự án Sunrise Hội An Resort	161.175.088.491	24.440.212.710
Trích trước giá vốn hợp đồng xây dựng	-	2.507.818.182
Các khoản trích trước khác	6.302.549.422	7.689.042.351
	451.204.251.391	155.128.271.010

26. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP KHÁC

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong (a)	-	1.022.213.367.677
Công ty Cổ phần Thương mại Mika (b)	528.718.666.667	-
Ngân hàng TMCP Phát triển TP HCM (c)	207.405.555.556	-
Bà Hứa Thị Bích Hạnh (d)	116.042.770.800	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh (e)	300.000.000.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam (f)	222.977.777.773	200.611.111.111
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (f)	298.785.555.552	15.146.666.667
Công ty cổ phần đầu tư Thương mại và Dịch vụ Hoàn Lộc Việt (f)	66.628.666.666	-
Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam (f)	54.895.138.893	50.131.944.445
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Phát VISSAI (g)	84.883.329.126	140.662.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Đất Việt (h)	45.400.000.000	45.400.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

26. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP KHÁC (Tiếp theo)

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Công ty Cổ phần Sản xuất Nhật Minh (h)	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (h)	-	91.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng (i)	18.788.834.489	-
Công ty Cổ phần Viptour-Togi (j)	6.633.600.000	6.633.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	1.310.500.000	-
Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang	3.497.922.595	-
Phải trả, phải nộp khác của Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương (k)	-	15.158.276.737
Phải trả về giao dịch chứng khoán của nhà đầu tư của Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương (k)	20.474.094.242	11.297.463.524
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển công nghệ HTC Việt Nam	-	10.000.000.000
Cổ tức phải trả	50.000.000	50.000.000
Phải trả, phải nộp khác	10.116.543.660	6.598.653.133
	2.006.608.956.019	1.635.403.583.294

- (a) Là khoản tiền Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương (công ty con của Công ty) nhận tiền đặt cọc theo Hợp đồng môi giới mua chứng khoán. Khoản này đã được hoàn trả trong năm 2012.
- (b) Phản ánh tiền đặt cọc và lãi phải trả liên quan việc thanh lý Hợp đồng đặt cọc bán trung tâm thương mại thuộc dự án Star City Lê Văn Lương với tổng diện tích là 9.500 m², được ký kết ngày 1 tháng 8 năm 2012 giữa Công ty Cổ phần Thương mại Mika (bên liên quan của Công ty) và Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty).
- (c) Phản ánh khoản thanh toán mua trái phiếu Công ty TNHH VNT (bên liên quan của Công ty) của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty). Theo Hợp đồng mua bán trái phiếu số 149/2012/HDB-ORC ngày 16 tháng 7 năm 2012, Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Hồ Chí Minh (HD Bank) cam kết mua toàn bộ số trái phiếu trên, toàn bộ giá trị hợp đồng đã được thanh toán theo đúng điều khoản Hợp đồng. Tuy nhiên, đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương vẫn chưa thực hiện xong các thủ tục pháp lý để chuyển quyền sở hữu trái phiếu cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển thành phố Hồ Chí Minh.
- (d) Phản ánh khoản phải trả bà Hứa Thị Bích Hạnh về giá trị bà Hạnh đã trả cho Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền góp vốn vào dự án SaiGon Airport Plaza.
- (e) 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.
- (f) Phản ánh các khoản nhận đặt cọc theo hợp đồng môi giới mua chứng khoán giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương (công ty con của Công ty) và đối tác mà Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương là bên môi giới, giá trị đặt cọc sẽ tương đương với 50% giá trị hợp đồng. Trường hợp giao dịch mua bán chứng khoán được thực hiện toàn bộ hoặc một phần hay không được thực hiện, khoản tiền đặt cọc này vẫn được hưởng lãi suất theo hợp đồng tính trên số tiền đặt cọc thực tế.
- (g) Khoản phải trả cho Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Phát Vissai của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) do giảm giá theo một hợp đồng chuyển nhượng cổ phần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***26. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP KHÁC (Tiếp theo)**

- (h) Phản ánh các khoản phải trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (bên liên quan của Công ty), Công ty Cổ phần Sản xuất Nhật Minh và Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Đất Việt của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) để có quyền sở hữu cũng như các nghĩa vụ đi kèm đối với 54.520.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình An, tương ứng với 94% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An, trước khi tiến hành chuyển nhượng lại cho Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Cao cấp Dầu khí Việt Nam. Trong năm 2012, Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội đã thanh lý hợp đồng chuyển nhượng cổ phần trên.
- (i) 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 12.f.
- (j) Khoản tiền ứng trước của Công ty Cổ phần Viptour - Togi (bên liên quan của Công ty) cho Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) để thực hiện Hợp đồng số 101106/OCH-5G-KSTV ngày 06 tháng 11 năm 2010 về việc thuê Công ty Cổ phần Dịch vụ và Khách sạn Đại Dương thiết kế Khách sạn Trần Vũ.
- (k) Bao gồm khoản tiền Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương (công ty con của Công ty) nhận từ các Nhà đầu tư khi thay mặt các nhà đầu tư mua và làm các thủ tục đứng tên, sở hữu cổ phần. Sau thời hạn 12 tháng, Công ty sẽ làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên cho nhà đầu tư. Phí hỗ trợ đầu tư là 0,1% trên tổng giá trị giao dịch (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng), được thanh toán 2 ngày sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

27. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (a)	430.000.000.000	430.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (b)	400.000.000.000	-
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Phát VISSAI (c)	87.997.232.500	-
Ông Hồ Vinh 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
Phải trả dài hạn khác	12.957.598.047	12.222.571.576
	1.028.912.736.621	479.556.310.437

- (a) Phản ánh khoản tiền Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (công ty liên kết của Công ty) ứng trước tiền cho Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty) theo hợp đồng nguyên tắc về việc thuê 15.000 m² diện tích văn phòng trong toàn bộ thời gian hoạt động của Dự án “Khu tổ hợp thương mại tại khu đô thị Nam Trần Duy Hưng”.
- (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 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 12.j.
 - Khoản tiền nhận góp vốn với số tiền 200.000.000.000 đồng, 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 12.l.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

27. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC (Tiếp theo)

- (c) Khoản phải trả của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) cho Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Phát VISSAI do giảm giá theo một hợp đồng chuyển nhượng cổ phần. Đây là giá trị phải trả trong những năm từ 2014 trở đi.
- (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 12.f.
- (e) Phản ánh khoản tiền ứng nhận ứng trước của các cá nhân để tham gia góp vốn cùng Công ty thuê dài hạn sản thương mại tại Dự án Tổ hợp nhà ở đa năng 28 tầng tại Làng quốc tế Thăng Long. Hợp đồng thuê dài hạn 50 năm, thanh toán một lần và Công ty sẽ cho các cá nhân thuê lại theo đúng tỷ lệ góp vốn.

28. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Trái phiếu phát hành		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Nam (a)	500.000.000.000	500.000.000.000
Công ty Cổ phần Bảo Linh (b)	-	500.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam (b)	500.000.000.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội (b)	200.000.000.000	200.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam (c)	500.000.000.000	500.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Công đoàn Dầu khí Việt Nam (d)	1.200.000.000.000	-
Vay dài hạn ngân hàng		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (e)	544.195.666.520	424.206.907.435
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nha Trang (f)	16.640.000.000	35.407.600.000
	3.460.835.666.520	2.159.614.507.435
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn)	(525.364.000.000)	(15.165.600.000)
Số phải trả sau ngày 31 tháng 12 năm 2012	2.935.471.666.520	2.144.448.907.435

Chi tiết các khoản trái phiếu phát hành như sau:

- (a) Trong năm 2010, Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) phát hành trái phiếu cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Nam theo Hợp đồng mua bán trái phiếu số 01/2010/HĐMB-TP-PNB-OCH ngày 28 tháng 10 năm 2010. Khối lượng trái phiếu phát hành là 500, 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 14%/năm, với các năm tiếp theo là lãi suất thả nổi được xác định bằng lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả sau của 04 ngân hàng (Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam). Mục đích sử dụng để bổ sung vốn kinh doanh để thực hiện các dự án của Công ty. Công ty cam kết sẽ không thế chấp, cầm cố hoặc bán các tài sản có nguồn vốn thu được từ việc phát hành trái phiếu trên trong khi thời hạn của Trái phiếu vẫn còn hiệu lực nếu việc thế chấp, cầm cố hoặc bán các tài sản này có thể ảnh hưởng đến khả năng chi trả của Công ty, trừ khi dùng để trả nợ cho những trái phiếu trên. Số dư của khoản trái phiếu này tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 500 tỷ đồng và được trình bày trong số dư Nợ dài hạn đến hạn trả tại Thuyết minh số 22.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MÃ SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***28. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (Tiếp theo)**

- (b) 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 thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội. Mệnh giá trái phiếu 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 03 tháng 4 năm 2012 đến ngày 31 tháng 12 năm 2012.

- (c) Công ty Cổ phần Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển Đầu tư (công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương - công ty con của Công ty) phát hành 500 trái phiếu cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải. Mệnh giá trái phiếu phát hành là 1.000.000.000 đồng/trái phiếu, thời hạn trái phiếu là 05 năm, không có tài sản đảm bảo. Lãi suất trái phiếu cho năm đầu tiên là 15%/năm, với các năm tiếp theo là lãi suất thả nổi được xác định bằng lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả sau trung bình của 04 ngân hàng (Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam). Mục đích sử dụng là để đầu tư vào dự án Sunrise Hội An Resort và bổ sung vốn lưu động của Công ty Cổ phần Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển Đầu tư.
- (d) Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty) phát hành 1.200 trái phiếu cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Công đoàn Dầu khí Việt Nam. Mệnh giá trái phiếu phát hành là 1.000.000.000 đồng/trái phiếu, thời hạn trái phiếu là 05 năm. Lãi suất trái phiếu cho kỳ đầu tiên là 13,75%/năm, với các kỳ tiếp theo là lãi suất thả nổi được xác định bằng lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả sau trung bình của 04 ngân hàng (Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam và Ngân hàng TMCP Đại Dương) cộng biên độ 1%/năm. Mục đích sử dụng là để tài trợ vốn triển khai giai đoạn một của dự án chuỗi Oceanmart và bổ sung vốn lưu động của Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương. Công ty sử dụng tài sản đảm bảo cho trái phiếu phát hành như sau:
- Doanh nghiệp tư nhân Hà Bảo (bên liên quan của Công ty) bảo lãnh cho trái phiếu phát hành này bằng số cổ phần sở hữu của công ty này tại một công ty khác.
 - Sàn thương mại thuộc dự án Starcity Lê Văn Lương của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (bên liên quan của Công ty) và sàn thương mại thuộc dự án Starcity Nguyễn Trãi của Công ty TNHH VNT (bên liên quan của Công ty) theo các Hợp đồng nguyên tắc giữa Công ty và các công ty này. Trong năm 2012, Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương đã thực hiện việc thay đổi tài sản đảm bảo là Sàn thương mại thuộc dự án Starcity Lê Văn Lương của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội sang các cổ phần thuộc sở hữu của công ty khác.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***28. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (Tiếp theo)**

(e) Bao gồm các khoản sau:

Tại ngày 20 tháng 11 năm 2007, Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư (công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương - công ty con của Công ty) ký Hợp đồng tín dụng dài hạn số 7/2007/HĐTD-OJBHN với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (bên liên kết của Công ty) với hạn mức vay là 196 tỷ đồng để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng công trình Khu du lịch Sunrise Hội An Resort. Hạn mức tín dụng sau đó thay đổi thành 326 tỷ đồng theo Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 0060.7/2007/PLHĐTD-OJBHN ngày 09 tháng 6 năm 2011. Khoản vay có thời hạn vay là 138 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên, thời gian ân hạn gốc và lãi vay là 42 tháng. Gốc vay được trả hàng quý, chậm nhất vào ngày 10 quý sau; kỳ trả nợ đầu tiên là quý III năm 2011. Khoản vay áp dụng lãi suất thả nổi, thay đổi định kỳ 3 tháng 1 lần vào ngày đầu tiên của quý, lãi suất bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương cộng biên độ 0,5%/tháng. Lãi vay trả hàng quý cùng kỳ hạn với trả nợ gốc.

Công ty sử dụng tài sản đảm bảo là tài sản gắn liền với đất hình thành từ vốn vay, máy móc và thiết bị nội thất văn phòng với giá trị tài sản đảm bảo hình thành trong tương lai tạm tính theo giá trị dự toán là 467.646.000.000 đồng. Số dư tiền vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 232.210.364.231 đồng (31 tháng 12 năm 2011: 245.910.364.231 đồng).

Công ty Cổ phần Bánh Givral (công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương – công ty con của Công ty) cùng với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (bên liên kết của Công ty) đã tiến hành ký kết Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 0118/2011/HĐTD-OCEANBANK03 ngày 31 tháng 12 năm 2011 với mục đích vay là để mua mới và cải tạo nhà xưởng, số tiền vay là 88 tỷ đồng trong thời hạn 120 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất vay áp dụng cho kỳ cho vay đầu tiên là 21%/năm. Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh 03 tháng một lần. Lãi suất điều chỉnh sẽ bằng lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương công bố tại thời điểm điều chỉnh cộng với biên độ 7%/năm. Số dư khoản vay này tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 81 tỷ đồng, trong đó, giá trị gốc vay phải trả trong năm 2013 là 7 tỷ đồng. Số dư tiền vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 82 tỷ đồng (31 tháng 12 năm 2011: 88 tỷ đồng).

Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ (công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương – công ty con của Công ty) ký hợp đồng tín dụng trung hạn số 0010/2012/HDDTD1-OCEANBANK05 ngày 23 tháng 03 năm 2012 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (bên liên kết của Công ty) với mục đích vay để bổ sung vốn cải tạo và nâng cấp khách sạn Suối Mơ. Số tiền vay là 6,9 tỷ đồng trong thời hạn 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất áp dụng cho kỳ cho vay đầu tiên là 20%/năm. Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh 03 tháng một lần. Lãi suất điều chỉnh sẽ bằng lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương công bố tại thời điểm điều chỉnh cộng với biên độ 7%/năm. Số dư khoản vay này tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 4.607.000.000 đồng.

Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty) ký hợp đồng tín dụng trung hạn số 0191/2012/HDDTD1-OCEANBANK02 ký kết ngày 25 tháng 9 năm 2012 với số tiền vay tối đa là 205.233.000.000 đồng với thời hạn vay là 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích của khoản vay là nhằm đầu tư dự án trung tâm thương mại Thăng Long. Khoản vay có tài sản đảm bảo là giá trị tài sản hình thành trong tương lai thuộc sở hữu hợp pháp của Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương bao gồm: (1) là quyền sử dụng khai thác 3.964 m² diện tích sàn thương mại dịch vụ, quyền khai thác 1.291 m² kinh doanh game; (2) là toàn bộ trang thiết bị và tài sản xây dựng trên 5.255 m² diện tích mua và 2.683 m² diện tích sàn thương mại thuê làm siêu thị. Khoản vay chịu lãi suất là 14%/năm, lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh 3 tháng/lần, bằng với lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau do Ngân hàng công bố tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ điều chỉnh lãi suất 7%/năm. Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 92.378.302.289 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

28. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (Tiếp theo)

Công ty Cổ phần Đầu tư THT Việt Nam (công ty con của Công ty) ký hợp đồng tín dụng trung hạn số 0027/2012/870/HĐTD-OCEAN BANK ngày 02/8/2012 với số tiền 133 tỷ đồng với thời hạn vay 120 tháng kể từ ngày giải ngân. Mục đích của khoản vay là nhằm bổ sung vốn nhận chuyển nhượng vốn góp giữa Công ty TNHH Bảo hiểm nhân thọ Prudential Việt Nam, tổng Công ty Vận tải Hà Nội và công ty cổ phần đầu tư THT Việt Nam. Khoản vay có tài sản đảm bảo là toàn bộ quyền góp vốn và quyền đòi nợ của Công ty cổ phần THT Việt Nam trong liên doanh Công ty Cổ phần Phát triển Giảng Võ. Khoản vay chịu lãi suất là 14%/năm, lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh 3 tháng/lần, bằng với lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau do Ngân hàng công bố tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ điều chỉnh lãi suất 7%/năm.

- (f) Phân ánh số dư khoản vay theo Hợp đồng tín dụng đầu tư phát triển số 02/NHNT-TV ngày 23 tháng 4 năm 2007 giữa Công ty Cổ phần Tân Việt (công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương - công ty con của Công ty) và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nha Trang với hạn mức tín dụng là 4 triệu đô la Mỹ với mục đích thanh toán chi phí thi công, xây dựng, mua sắm trang thiết bị và các chi phí khác phát sinh trong quá trình đầu tư dự án Khu nghỉ mát Sunrise Nha Trang tại số 12-14 Trần Phú, Nha Trang, Khánh Hòa. Thời hạn vay là từ ngày 25 tháng 4 năm 2005 đến ngày 26 tháng 4 năm 2013. Gốc vay được trả hàng năm, định kỳ vào ngày 05 tháng 01 hàng năm; kỳ trả nợ đầu tiên là vào ngày 05 tháng 01 năm 2008. Khoản vay áp dụng lãi suất thả nổi, thay đổi định kỳ 6 tháng 1 lần, ngày thay đổi lãi suất quy ước là ngày 26 tháng 4 và ngày 26 tháng 10 hàng năm, lãi suất bằng lãi suất SIBOR 06 tháng cộng biên độ 2%/năm. Lãi vay trả hàng quý. Công ty sử dụng tài sản đảm bảo là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đai tại địa chỉ 12-14 Trần Phú, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa với tổng giá trị tài sản là 115 tỷ đồng (theo Phụ lục hợp đồng thế chấp ngày 02 tháng 06 năm 2011). Giá trị gốc vay còn phải trả trong năm 2013 là 16.640.000.000 đồng.

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

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Trong vòng một năm	525.364.000.000	15.165.600.000
Trong năm thứ hai	969.261.302.289	546.242.000.000
Từ ba năm đến năm thứ năm	1.806.000.000.000	1.427.296.543.204
Sau năm thứ năm	160.210.364.231	170.910.364.231
	3.460.835.666.520	2.159.614.507.435
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn)	(525.364.000.000)	(15.165.600.000)
Số phải trả sau 12 tháng	2.935.471.666.520	2.144.448.907.435

Công ty đã thế chấp giá trị nhà cửa vật kiến trúc và các máy móc, thiết bị để đảm bảo cho khoản vay dài hạn của ngân hàng (xem Thuyết minh số 13).

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI PHẢI TRẢ

	Các khoản dự phòng	Tổng cộng
	VND	VND
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2011	-	-
Kết chuyển vào kết quả hoạt động kinh doanh	12.031.250.466	12.031.250.466
Phát sinh tại công ty con	(33.658.191)	(33.658.191)
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2012	11.997.592.275	11.997.592.275
Kết chuyển vào kết quả hoạt động kinh doanh	2.319.497.331	2.319.497.331
Tăng khác trong năm	178.694.536	178.694.536
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012	14.495.784.142	14.495.784.142

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNGSố 4 Láng Hạ, quận Ba Đình
Hà Nội, CHXHCN Việt NamBảo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***MẪU SỐ B 09-DN/HN****30. VỐN CHỦ SỞ HỮU****a. Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:**

	Vốn điều lệ VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Vốn khác của chủ sở hữu 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	1.997.528.232	1.231.292.038	428.941.827	325.959.814.592	3.256.504.402.171
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	-	170.185.579.208	170.185.579.208
Phát hành cổ phiếu thường	500.000.000.000	(425.600.000.000)	(10.000)	-	-	-	-	(74.400.000.000)	(10.000)
Phân phối quỹ	-	-	-	-	50.338.118.131	25.169.059.065	2.000.000.000	(78.526.935.369)	(1.019.758.173)
Phân phối quỹ của các công ty con	-	-	-	-	1.030.139.172	533.459.006	3.282.160.992	(53.040.774.536)	(48.195.015.366)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	(251.861.138)	(251.861.138)
Số dư tại ngày 01/01/2012	3.000.000.000.000	-	(10.000)	1.286.825.482	53.365.785.535	26.933.810.109	5.711.102.819	289.925.822.757	3.377.223.336.702
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	-	83.337.254.711	83.337.254.711
Chia cổ tức năm 2011	-	-	-	-	-	-	-	(150.000.000.000)	(150.000.000.000)
Phân phối quỹ tại Công ty mẹ	-	-	-	-	8.780.498.315	8.780.498.315	5.000.000.000	(24.730.996.630)	(2.170.000.000)
Phân phối quỹ của các công ty con	-	-	-	-	161.588.218	664.011.212	502.422.994	(1.669.233.923)	(341.211.499)
Tăng/ giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	-	(1.640.056.511)	(282.570.774)	-	11.980.724.105	10.058.096.820
Thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con	-	-	-	-	-	-	-	(817.926.769)	(817.926.769)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	7.487.319.801	7.487.319.801
Số dư tại ngày 31/12/2012	3.000.000.000.000	-	(10.000)	1.286.825.482	60.667.815.557	36.095.748.862	11.213.525.813	215.512.964.052	3.324.776.869.766

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***30. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)****b. Vốn điều lệ**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0102278484 thay đổi lần thứ 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 với số tiền là 150 tỷ đồng.

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.

31. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

	<u>Năm 2012</u>	<u>Năm 2011</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tại ngày 01 tháng 01	603.498.982.060	500.124.295.230
Tăng trong năm	10.148.483.714	17.357.416.897
Mua/bán công ty con trong năm	71.544.366.894	101.715.789.436
Phân phối các quỹ và chia cổ tức	(19.856.603.732)	(15.698.519.503)
Tại ngày 31 tháng 12	665.335.228.936	603.498.982.060

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNGSố 4 Láng Hạ, quận Ba Đình
Hà Nội, CHXHCN Việt NamBáo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***MẪU SỐ B 09-DN/HN****32. 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 Chứng khoán, Bộ phận Kinh doanh Khách sạn và Bộ phận kinh doanh khác. Chi tiết như sau:

Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 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		Chứng khoán		Khách sạn		Hoạt động khác		Bù trừ hợp nhất		Tổng cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tổng tài sản tại ngày 31/12/2012	8.628.265.382.779	994.362.382.782	1.082.795.341.615	4.058.935.695.613	(3.248.385.948.561)	11.515.972.854.228						
Tổng nợ phải trả tại ngày 31/12/2012	4.102.767.785.917	668.244.670.549	1.033.298.176.984	2.476.463.024.456	(754.912.902.380)	7.525.860.755.526						
Doanh thu												
Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	352.854.082.724	162.937.817.502	258.044.954.897	614.777.115.956	-	1.388.613.971.079						
Doanh thu nội bộ Tập đoàn	-	-	-	8.276.021.786	(8.276.021.786)	-						
Tổng doanh thu	352.854.082.724	162.937.817.502	258.044.954.897	623.053.137.742	(8.276.021.786)	1.388.613.971.079						
Kết quả kinh doanh												
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	100.674.225.003	35.751.204.476	79.288.975.483	159.079.787.871	(7.139.658.150)	367.654.534.683						
Lợi nhuận khác	(1.873.722.072)	1.512.341.738	(748.230.988)	18.794.812.330	-	17.685.201.008						
Kết quả kinh doanh bộ phận	98.800.502.931	37.263.546.214	78.540.744.495	177.874.600.201	(7.139.658.150)	385.339.735.691						
Doanh thu hoạt động tài chính						514.615.114.368						
Chi phí tài chính						(481.531.110.237)						
Chi phí không phân bổ						264.690.358.773						
Lợi nhuận trong công ty liên kết						21.294.223.264						
Lợi nhuận trước thuế						175.027.604.313						
Chi phí thuế TNDN hiện hành						(79.222.368.557)						
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại						2.319.497.331						
Lợi nhuận trong năm						93.485.738.425						

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNGSố 4 Láng Hạ, quận Ba Đình
Hà Nội, CHXHCN Việt NamBảo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***MẪU SỐ B 09-DN/HN****32. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH (Tiếp theo)****Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 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	Chứng khoán VND	Khách sạn VND	Hoạt động khác VND	Bù trừ hợp nhất VND	Tổng cộng VND
Tổng tài sản tại ngày 31/12/2011	5.981.397.906.678	1.621.503.489.107	1.354.161.187.189	1.400.595.137.116	(1.567.160.259.077)	8.790.497.461.013
Tổng nợ phải trả tại ngày 31/12/2011	2.386.631.986.410	1.317.534.410.582	1.136.966.949.550	137.490.469.513	(168.848.673.804)	4.809.775.142.251
Doanh thu						
Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	102.687.962.066	172.888.174.518	121.389.535.949	985.509.035.418	-	1.382.474.707.951
Doanh thu nội bộ Tập đoàn	-	-	-	7.854.187.774	(7.854.187.774)	-
Tổng doanh thu	102.687.962.066	172.888.174.518	121.389.535.949	993.363.223.192	(7.854.187.774)	1.382.474.707.951
Kết quả kinh doanh						
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	80.304.597.419	(1.361.212.465)	62.244.258.019	109.071.561.612	-	250.259.204.585
Lợi nhuận khác	1.158.023.145	25.082.700	10.591.819.131	11.575.241.349	-	23.350.166.325
Kết quả kinh doanh bộ phận	81.462.620.564	(1.336.129.765)	72.836.077.150	120.646.802.961	-	273.609.370.910
Doanh thu hoạt động tài chính						281.551.478.886
Chi phí tài chính						(189.557.489.659)
Chi phí không phân bổ						209.774.505.638
Lợi nhuận trong công ty liên kết						86.951.122.791
Lợi nhuận trước thuế						242.779.977.290
Chi phí thuế TNDN hiện hành						43.205.730.719
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại						12.031.250.466
Lợi nhuận trong năm						187.542.996.105

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

33. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.394.014.284.002	1.383.402.649.360
Doanh thu bán hàng	295.270.926.472	526.744.451.098
Doanh thu cung cấp dịch vụ	153.218.936.486	160.306.057.907
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản (a)	352.860.446.358	174.622.538.352
Doanh thu hợp đồng xây dựng	153.654.091.438	242.579.954.865
Doanh thu kinh doanh khách sạn	271.348.454.636	106.261.472.621
Doanh thu hoạt động chứng khoán	167.661.428.612	172.888.174.517
Các khoản giảm trừ doanh thu	5.400.312.923	927.941.410
Hàng bán bị trả lại	5.400.312.923	927.941.410
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.388.613.971.079	1.382.474.707.950

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

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

34. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã cung cấp	205.931.094.981	460.501.879.953
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	122.249.089.093	131.697.430.051
Giá vốn hoạt động chuyển nhượng bất động sản	240.919.718.585	98.672.553.592
Giá vốn hoạt động xây dựng	140.245.830.626	223.221.702.128
Giá vốn kinh doanh khách sạn	7.741.614.930	43.872.550.658
Giá vốn hoạt động kinh doanh chứng khoán	303.872.088.181	174.249.386.983
	1.020.959.436.396	1.132.215.503.365

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MÃ SỐ B 09-DN/HN

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

35. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Nguyên liệu, vật liệu	95.537.851.719	112.312.999.299
Chi phí nhân công	90.234.402.599	90.005.697.767
Chi phí khấu hao tài sản cố định	62.976.499.420	33.094.465.737
Chi phí dịch vụ mua ngoài	135.409.076.274	45.396.722.586
Chi phí khác	547.178.987.938	597.880.201.613
- 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 hoạt động kinh doanh chứng khoán	127.186.613.026	174.249.386.983
- Chi phí hoạt động kinh doanh khách sạn	41.822.604.365	43.872.550.658
- Chi phí khác	42.601.795.806	30.578.712.678
	931.336.817.950	878.690.087.002

36. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, ủy thác đầu tư	116.559.773.922	62.388.791.587
Lãi đầu tư cổ phiếu, cổ phần	-	9.104.869.900
Lãi từ thanh lý công ty con	-	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	81.561.978.052	2.116.263.863
Doanh thu tài chính khác	316.493.362.394	207.941.553.536
- Lãi từ chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Sài Gòn - Givral (a)	185.958.644.830	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh (b)	22.897.016.166	-
- Lãi từ chuyển nhượng quyền góp vốn vào dự án Sài Gòn Airport Plaza (c)	-	29.324.013.464
- Lãi từ chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An (c)	-	79.449.188.129
- Lãi từ khoản ứng trước tiền mua cổ phần Công ty Cổ phần Tràng Tiền (d)	85.781.250.000	80.270.833.332
- Doanh thu tài chính khác	21.856.451.398	18.897.518.611
	514.615.114.368	281.551.478.886

- (a) Tiền lãi phát sinh từ việc chuyển nhượng 7.701.359 cổ phần Công ty Cổ phần Sài Gòn - Givral của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty đã chuyển giao toàn bộ quyền, nghĩa vụ và rủi ro liên quan đến số lượng cổ phần nói trên cho bên nhận chuyển nhượng.
- (b) Phản ánh khoản lãi phát sinh 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 12.h.
- (c) Phản ánh các khoản lãi phát sinh từ các hợp đồng bán công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) trong năm 2011 và 2012.
- (d) Phản ánh khoản lãi liên quan đến khoản ứng trước cho ông Hà Trọng Nam (bên liên quan của Công ty) để thực hiện chuyển nhượng cổ phần như trình bày tại Thuyết minh số 12.b.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

37. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Chi phí lãi vay	479.984.078.609	193.865.623.540
Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư	(1.420.986.230)	(7.375.091.218)
Chi phí tài chính khác	2.968.017.858	3.066.957.337
	481.531.110.237	189.557.489.659

38. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Thuế TNDN phải nộp cho năm hiện tại		
Lợi nhuận trước thuế	175.027.604.313	242.779.977.290
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	(8.573.375.782)	(97.034.559.042)
Chuyển lỗ từ các năm trước	(12.979.809.685)	-
Dự phòng đầu tư vào công ty con	(9.992.767.466)	(47.990.369.100)
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	44.567.966.485	51.251.092.249
Lỗ của các công ty con	120.563.182.629	27.380.405.164
Thu nhập chịu thuế	308.612.800.494	176.386.546.561
Thuế thu nhập doanh nghiệp	77.153.200.124	44.096.636.641
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	2.319.497.331	12.031.250.466
Điều chỉnh thuế TNDN do quyết toán năm trước	2.069.168.433	(890.905.922)
	81.541.865.888	55.236.981.185

39. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2012	Năm 2011
Lợi nhuận trong năm phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ	83.337.254.711	170.185.579.208
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	299.999.999	299.999.999
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	278	567

Tháng 12 năm 2011, Công ty đã thực hiện phát hành cổ phiếu thưởng từ nguồn thặng dư vốn cổ phần và lợi nhuận để lại với tỷ lệ thực hiện là 5:1. Vốn điều lệ sau khi phát hành cổ phiếu thưởng của Công ty tăng từ 2.500 tỷ đồng thành 3.000 tỷ đồng. Theo đó, Công ty thực hiện trình bày lại các chỉ tiêu số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân và lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

40. 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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***40. CÁC KHOẢN CAM KẾT (Tiếp theo)**

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

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 góp vốn cho Công ty TNHH VNT (bên liên quan của Công ty) để thực hiện dự án “Công trình hỗn hợp Nhà ở, Rạp chiếu phim, Văn phòng và Chung cư” (Starcity Nguyễn Trãi) tại 19 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Tổng giá trị góp vốn dự kiến là 356.692.500.000 đồng. Số tiền đã góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 376.692.500.000 đồng (31 tháng 12 năm 2011: 321.023.250.000 đồng).

Công ty cam kết mua các sản phẩm 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 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.

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.

Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty) cam kết mua lại số trái phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (bên liên quan của Công ty) tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 với giá trị mua lại là 148.673.517.667 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNGSố 4 Láng Hạ, quận Ba Đình
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***41. 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 đã trình bày tại Thuyết minh số 22 và số 28 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ (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	3.598.345.185.225	2.379.284.573.648
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	338.519.627.255	553.409.758.892
Nợ thuần	3.259.825.557.970	1.825.874.814.756
Vốn chủ sở hữu	3.324.776.869.766	3.377.223.336.702
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	<u>0,98</u>	<u>0,54</u>

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

	<u>Giá trị ghi sổ</u>	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	338.519.627.255	553.409.758.892
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.608.505.322.473	2.580.421.680.793
Đầu tư ngắn hạn	1.888.716.222.407	1.049.415.393.804
Đầu tư dài hạn	149.404.400.000	106.853.645.200
Tài sản tài chính khác	54.788.342.873	4.225.960.618
Tổng cộng	<u>4.039.933.915.008</u>	<u>4.294.326.439.307</u>
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	3.598.345.185.225	2.379.284.573.648
Phải trả người bán và phải trả khác	843.415.170.423	1.614.829.722.445
Chi phí phải trả	451.204.251.391	155.128.271.010
Công nợ tài chính khác	12.957.598.047	12.222.571.576
Tổng cộng	<u>4.905.922.205.086</u>	<u>4.161.465.138.679</u>

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***41. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****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 tỷ giá, 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 tỷ giá

Công ty thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá.

Giá trị ghi sổ của các tài sản bằng tiền và công nợ bằng tiền có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm như sau:

	Tài sản		Công nợ	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND	VND	VND
Đô la Mỹ (USD)	25.712.432.325	3.149.629.947	16.686.745.934	35.682.162.262
Euro (EUR)	7.472.300	2.710.000	-	-
Ngoại tệ khác	101.892.900	96.435.990	-	-

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Tỷ lệ áp dụng để tính độ nhạy đối với ngoại tệ được Ban Giám đốc xác định là 10%. Khi đó, Ban Giám đốc nhận thấy sự chênh lệch tỷ giá hối đoái này sẽ ảnh hưởng đến các mục bằng tiền có gốc ngoại tệ còn tồn tại cuối năm.

Nếu tỷ giá các đồng ngoại tệ dưới đây so với Đồng Việt Nam tăng/giảm 10% thì lợi nhuận trước thuế trong năm của Công ty sẽ tăng/giảm các khoản tương ứng sau:

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Đô la Mỹ (USD)	902.568.639	(3.253.253.232)
Euro (EUR)	747.230	271.000
Ngoại tệ khác	10.189.290	9.643.599

Dựa trên sự phân tích các ngoại tệ khác thì không có ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

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 HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MÃU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***41. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)***Quản lý rủi ro lãi suất (Tiếp theo)*

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 71.966.903.705 đồng (năm 2011: 47.585.691.473 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, ... 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 mua nguyên vật liệu, hàng hóa từ các nhà cung cấp trong và ngoài nước để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Do vậy, Công ty sẽ chịu rủi ro từ việc thay đổi giá bán của nguyên vật liệu, 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 42.

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. Tình 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 HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MÃU SỐ B 09-DN/HN

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

41. 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	Sau 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải thu khách hàng và phải thu khác	639.673.322.473	968.832.000.000	-	1.608.505.322.473
Tiền và các khoản tương đương tiền	338.519.627.255	-	-	338.519.627.255
Đầu tư ngắn hạn	1.888.716.222.407	-	-	1.888.716.222.407
Đầu tư dài hạn	-	149.404.400.000	-	149.404.400.000
Tài sản tài chính khác	-	54.788.342.873	-	54.788.342.873
Tổng cộng	2.866.909.172.135	1.173.024.742.873	-	4.039.933.915.008
31/12/2012	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Sau 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	843.415.170.423	-	-	843.415.170.423
Chi phí phải trả	451.204.251.391	-	-	451.204.251.391
Các khoản vay	662.873.518.705	2.775.261.302.289	160.210.364.231	3.598.345.185.225
Công nợ tài chính khác	-	12.957.598.047	-	12.957.598.047
Tổng cộng	1.957.492.940.519	2.788.218.900.336	160.210.364.231	4.905.922.205.086
Chênh lệch thanh khoản thuần	909.416.231.616	(1.615.194.157.463)	(160.210.364.231)	(865.988.290.078)
31/12/2011	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Sau 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.930.095.720.175	650.325.960.618	-	2.580.421.680.793
Tiền và các khoản tương đương tiền	553.409.758.892	-	-	553.409.758.892
Đầu tư ngắn hạn	1.049.415.393.804	-	-	1.049.415.393.804
Đầu tư dài hạn	-	106.853.645.200	-	106.853.645.200
Tài sản tài chính khác	126.955.600	4.099.005.018	-	4.225.960.618
Tổng cộng	3.533.047.828.471	761.278.610.836	-	4.294.326.439.307
31/12/2011	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Sau 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	1.614.829.722.445	-	-	1.614.829.722.445
Chi phí phải trả	155.128.271.010	-	-	155.128.271.010
Các khoản vay	234.835.666.213	1.973.538.543.204	170.910.364.231	2.379.284.573.648
Công nợ tài chính khác	-	12.222.571.576	-	12.222.571.576
Tổng cộng	2.004.793.659.668	1.985.761.114.780	170.910.364.231	4.161.465.138.679
Chênh lệch thanh khoản thuần	1.528.254.168.803	(1.224.482.503.944)	(170.910.364.231)	132.861.300.628

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, công nợ tài chính lớn hơn tài sản tài chính với số tiền 862.109.093.731 đồng. Ban Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức cao. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNGSố 4 Láng Hạ, quận Ba Đình
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***42. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ CÁC BÊN LIÊN QUAN***Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:*

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Cổ tức		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	41.750.000.000	80.850.000.000
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	2.489.322.184	28.528.286.054
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	39.193.473.697	49.673.839.411
Công ty cổ phần truyền thông Tvshopping	2.377.231.529	-
Doanh thu từ hoạt động chứng khoán, nhận đặt cọc		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	1.335.541.666	4.587.894.851
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	40.029.906.639	2.753.562.683
Công ty TNHH VNT	15.446.569.043	8.081.218.162
Công ty Cổ phần Đầu tư tài chính Liên Việt	66.478.017.340	42.202.901.035
Công ty Cổ phần Bảo Linh	26.291.392.365	8.338.083.566
Ông Hồ Vĩnh Hoàng	10.757.011.108	2.566.315.763
Doanh nghiệp tư nhân Hà Bảo	-	13.384.318.067
Bà Bùi Thị Cẩm Vân	-	2.779.979.715
Chi phí phải trả từ các khoản nhận đặt cọc, ứng trước		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	-	19.267.736.110
Công ty Cổ phần Thương mại Mika	11.718.666.667	-
Mua hàng hóa, dịch vụ, chi phí		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	-	74.966.139.182
Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	-	8.337.497.382
Công ty TNHH VNT	24.372.756.117	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	-	1.184.072.100
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	-	3.568.444.556
Lãi vay thu từ giá trị tiền ứng trước		
Ông Hà Trọng Nam	38.326.250.000	80.270.833.332
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	28.542.384.703	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh	22.897.016.166	-
Mua lại khoản đầu tư		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại VNECO Hà Nội	-	175.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	31.491.200.000	-

Các giao dịch mua bán cổ phần, chuyển nhượng bất động sản phát sinh trong năm:

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Chuyển nhượng sàn 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	-

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***42. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)***Các giao dịch mua bán cổ phần, chuyển nhượng bất động sản phát sinh trong năm (Tiếp theo):*

	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

Các giao dịch mua bán cổ phần, chuyển nhượng bất động sản phát sinh trong năm:

	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

Số dư chủ yếu với bên liên quan:

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Các khoản đầu tư ngắn hạn/dài hạn khác		
Bà Bùi Thị Cẩm Vân	418.007.830.500	12.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	209.203.082.800	102.000.000.000
Công ty TNHH VNT	272.277.777.778	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Sông Đà	102.200.000.000	-
Ông Hồ Vĩnh Hoàng	93.262.000.000	-
Công ty Cổ phần Bảo Linh	21.336.488.121	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh	2.985.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đại Dương	-	392.500.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Sao Hôm Nha Trang	-	16.150.000.000
Phải thu/Trả trước cho người bán		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn tài chính Liên Việt	492.413.233.332	369.263.754.430
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Sông Đà	348.479.640.753	679.193.656.876
Bà Bùi Thị Cẩm Vân	174.648.441.451	165.153.000.000
Công ty TNHH VNT	325.397.777.779	4.102.974.056
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh	88.897.016.166	91.646.650.115
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	4.002.576.507	8.890.500.000
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	160.732.000.000	246.832.000.000
Ông Hà Trọng Nam	564.631.805.555	526.305.555.555
Ngân hàng TMCP Đại Dương	126.488.444.173	2.174.058.869
Ông Hồ Vĩnh Hoàng	39.290.152.775	146.790.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hà	-	11.863.750.000
Công ty Cổ phần Bảo Linh	32.321.400.006	563.726.818.477
Doanh nghiệp tư nhân Hà Bảo	-	106.128.920.063
Công ty Cổ phần Robot Tosy	28.283.010.000	-
Công ty Cổ phần Truyền thông TVSHOPPING	1.096.963.652	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNGSố 4 Láng Hạ, quận Ba Đình
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***42. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ 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/Nhận ứng trước		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	400.000.000.000	91.500.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Mika	528.718.666.667	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh	300.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đại Dương	728.785.555.552	448.888.016.490
Bà Hứa Thị Bích Hạnh	116.042.770.800	-
Ông Hồ Vĩnh Hoàng	50.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Bảo Linh	1.385.683.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Sông Đà	1.310.500.000	-
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	6.633.600.000	6.633.600.000
Các khoản vay		
Ngân hàng TMCP Đại Dương	544.195.666.520	504.685.647.435
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	40.000.000.000	-
Chuyển tiền theo hợp đồng mua bán bất động sản và ủy quyền bán		
Công ty Cổ phần Đầu tư và 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
Thu nhập Ban Giám đốc		
	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Lương, thưởng và các khoản phúc lợi khác	2.726.931.040	916.648.431


43. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ 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.

44. SỐ LIỆU SO SÁNH

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


Hoàng Thị Nhung
Người lập biểu

Hà Nội, 31 tháng 3 năm 2013


Hoàng Văn Tuyên
Kế toán trưởng


Lê Quang Thu
Tổng Giám đốc

