



OCEAN GROUP

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2012

Hà nội, tháng 4 năm 2013

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2012

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

I. Thông tin chung:

1. Thông tin khái quát:

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (OGC) là một công ty đại chúng niêm yết trên sàn chứng khoán với số vốn điều lệ 3.000 tỷ đồng. Hiện nay OGC nắm giữ cổ phần chi phối tại các công ty con trong lĩnh vực bất động sản, tài chính và truyền thông.

- **Tên giao dịch: Công ty cổ phần Tập đoàn Đại Dương**
- **Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102278484**
- **Vốn điều lệ: 3.000.000.000.000 đồng**
- **Mệnh giá cổ phần : 10.000 đồng**
- **Mã cổ phiếu: OGC**
- **Địa chỉ trụ sở chính: Số 4 Láng Hạ, Phường Thành Công, Quận Ba Đình, Hà Nội**
- **Điện thoại: 04 37727073 Fax: 04 37727056**
- **Email: info@oceangroup.vn Website: www.oceangroup.vn**

2. Quá trình hình thành và phát triển:

- **6/2007:** Thành lập Tập Đoàn Đại Dương với số vốn điều lệ ban đầu là 2.000 tỷ đồng.
- **1/1/2009:** OGC thực hiện đầu tư và nắm cổ phần chi phối trong Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương
- **31/12/2009:** OGC thực hiện đầu tư và nắm cổ phần chi phối trong Công ty cổ phần Truyền thông Đại Dương, Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương, Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng VNT
- **31/12/2009:** OGC nắm 50% quyền kiểm soát trong Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiên
- **1/01/2010:** Đánh dấu chặng đường phát triển và sự lớn mạnh về quy mô và lĩnh vực hoạt động, Tập đoàn Đại Dương đã công bố hệ thống nhận diện thương hiệu mới với những hình ảnh thể hiện những giá trị mới của một tập đoàn kinh tế đa ngành, năng động và phát triển bền vững.

- **9/4/2010:** Chính thức ra mắt công đoàn cơ sở – Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương. Công đoàn là đại diện cho toàn thể cán bộ nhân viên Tập đoàn OCEAN, giúp người lao động làm việc tốt hơn, đóng góp hiệu quả hơn cho tổ chức và xã hội.
- **16/4/2010:** Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (OGC) đã được Sở giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh quyết định chấp thuận niêm yết với số vốn điều lệ 2.500 tỷ đồng. Giá trị vốn hóa trên thị trường của OGC xấp xỉ 10.400 tỷ đồng, tăng 38,7% so với giá chào sàn. Tính thanh khoản của mã cổ phiếu OGC khá cao và thường xuyên nằm trong danh sách 10 cổ phiếu giao dịch nhiều nhất. Hiện tại mã cổ phiếu OGC của Công ty đang là một mã blue-chip trên sàn HOSE.
- **14/7/2010:** Công ty cổ phần Tập đoàn Đại Dương hợp tác với SSG xây dựng Trung tâm thương mại lớn tại Văn Thánh, Quận Bình Thạnh- TP HCM. Theo thỏa thuận này Tập đoàn Đại Dương sẽ được quyền khai thác 5 tầng đế của tòa tháp làm Trung tâm thương mại.
- **1/10/2010:** Công ty cổ phần Khách sạn Dịch vụ Đại Dương, thành viên của Tập đoàn Đại Dương đã niêm yết 100 triệu cổ phiếu trên sàn chứng khoán HNX với tổng giá trị chứng khoán niêm yết là 1.000 tỷ đồng.
- **7/10/2010:** Công ty cổ phần Tập đoàn Đại Dương ký kết hợp tác kinh doanh với Legamex và Lega Fashion House tại TP HCM – đây là dự án hỗn hợp khu trung tâm Thời trang – Thương mại- Dịch vụ và cao ốc văn phòng với diện tích sàn là 60.000m². Với tổng vốn đầu tư 800 tỷ đồng.
- **31/12/2010:** Khai trương khách sạn 5 sao StarCity Saigon, đây là một trong những khách sạn đầu tiên trong hệ thống chuỗi khách sạn mang thương hiệu StarCity của Công ty cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương, thành viên của Tập đoàn Đại Dương.
- **22/6/2011:** Tập đoàn Đại Dương và Tổng công ty Đường Sắt Việt Nam ký kết thỏa thuận hợp tác toàn diện nhằm khai thác phát huy thế mạnh, kinh nghiệm và năng lực của mỗi bên trên các lĩnh vực hoạt động kinh doanh.
- **11/7/2011:** Công ty cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương, Ngân hàng TMCP Đại Dương- thành viên của Tập đoàn Đại Dương và Công ty liên doanh khách sạn quốc tế Lào Cai ký kết hợp đồng vay vốn và quản lý khách sạn cho dự án xây dựng khách sạn tiêu chuẩn quốc tế 4 sao và tổ hợp vui chơi giải trí tại Lào Cai.

- **19/8/2011:** Tập đoàn Đại Dương (OceanGroup) và Bộ tư lệnh bộ đội Biên phòng ký kết thỏa thuận hợp tác toàn diện cùng thực hiện dự án đầu tư và kinh doanh “Trung tâm thương mại – Văn phòng – Khách sạn – Căn hộ cho thuê tại 25 Trần Khánh Dư, Hoàn Kiếm, Hà Nội” Theo thỏa thuận hợp tác, Bộ tư lệnh bộ đội Biên phòng đã lựa chọn OceanGroup là đối tác đầu tư kinh phí, thực hiện xây dựng và khai thác kinh doanh dự án trên. Dự án này tọa lạc tại 25 Trần Khánh Dư với tổng diện tích là 5.400m², tổng vốn đầu tư dự kiến là khoảng 600 tỷ đồng.
- **9/2011:** OceanGroup triển khai hệ thống Oceanmart – đây là mạng lưới trung tâm thương mại với các chức năng: ngân hàng thương mại, trung tâm thu mua hàng nông sản cho nông nghiệp nông thôn, trung tâm thương mại, siêu thị, nhà hàng dịch vụ và vui chơi giải trí tại các huyện, thị, thành phố trực thuộc tỉnh với mục tiêu phục vụ đa dạng các nhu cầu về tài chính, tín dụng, thương mại, dịch vụ, hỗ trợ người dân nguồn cung cấp hàng hóa giá rẻ, đảm bảo chất lượng trong đó có cung cấp cả giống cây trồng, phân bón, thuốc bảo vệ thực vật cho nông dân và tạo công ăn việc làm cho một bộ phận người dân ở khu vực nông thôn.
- **1/2012:** Khai trương và đưa vào hoạt động Sunrise Hội An Resort tiêu chuẩn quốc tế 5 sao với 222 phòng nghỉ và căn biệt thự hướng ra biển.
- **17/2/2012:** OceanGroup ký kết thỏa thuận hợp tác với Bộ Tư Lệnh BĐBP Nội dung kết nghĩa bao gồm: Bộ Tư lệnh BĐBP tuyên truyền, vận động nhân dân khu vực biên giới và tham mưu cho cấp ủy chính quyền, các đoàn thể địa phương, tạo môi trường thuận lợi cho việc duy trì, phát triển các dự án kinh tế xã hội mà Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương đầu tư ở khu vực biên giới. Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương chỉ đạo các đơn vị thành viên chủ động phối hợp với Bộ Tư lệnh BĐBP, trực tiếp là Bộ chỉ huy BĐBP các tỉnh, thành phố, các đồn, đơn vị BĐBP xây dựng các bản làng biên giới thành các điểm sáng về kinh tế – xã hội, quốc phòng – an ninh.
- **12/2012:** Bàn giao chính thức dự án bất động sản đầu tiên VNT Tower cho khách hàng theo đúng tiến độ cam kết gồm 166 căn hộ chung cư cao cấp.
- **12/2012:** Khai trương trung tâm thương mại, siêu thị OceanMart Hà Đông và OceanMall Thăng Long cung cấp trên 20.000 chủng loại hàng hóa phong phú với cam kết cung cấp hàng hóa an toàn đảm bảo chất lượng, tươi ngon, xanh sạch đến khách hàng với phong cách và chất lượng phục vụ hoàn hảo. Các mặt hàng được trưng bày theo từng chủng loại

và được khu riêng biệt, giúp khách hàng có thể dễ dàng lựa chọn theo nhu cầu tiêu dùng. Ngoài các dịch vụ truyền thống của các trung tâm thương mại hiện đại, OceanMart tiếp tục triển khai nhiều dịch vụ mới nhằm mang lại nhiều lợi ích hơn cho người tiêu dùng đến mua sắm tại đây như dịch vụ giao hàng miễn phí, mua hàng online...

3. Ngành nghề kinh doanh và địa bàn hoạt động:

❖ Ngành nghề kinh doanh:

- Đại lý mua, bán hàng hóa, môi giới thương mại,
- Dịch vụ quản lý bất động sản
- Kinh doanh bất động sản
- Bán lẻ thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ gạch ốp lát, thiết bị vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh
- Bán lẻ xi măng, gạch xây, ngói đã, 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 vecni
- 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 kiên trúc công trình
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh
- Buôn bán 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
- 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 và 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, ngoại thất công trình;
- Xác định chỉ tiêu suất vốn đầu tư, định mức, đơn giá xây dựng công trình, chỉ số giá xây dựng; Đo bóc khối lượng xây dựng công trình; 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;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng;
- Thiết kế hệ thống điện công trình dân dụng, công nghiệp; Thiết kế công trình đường dây và trạm biến áp đến 35 KV;
- 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;
- Tư vấn Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

❖ Địa bàn hoạt động:

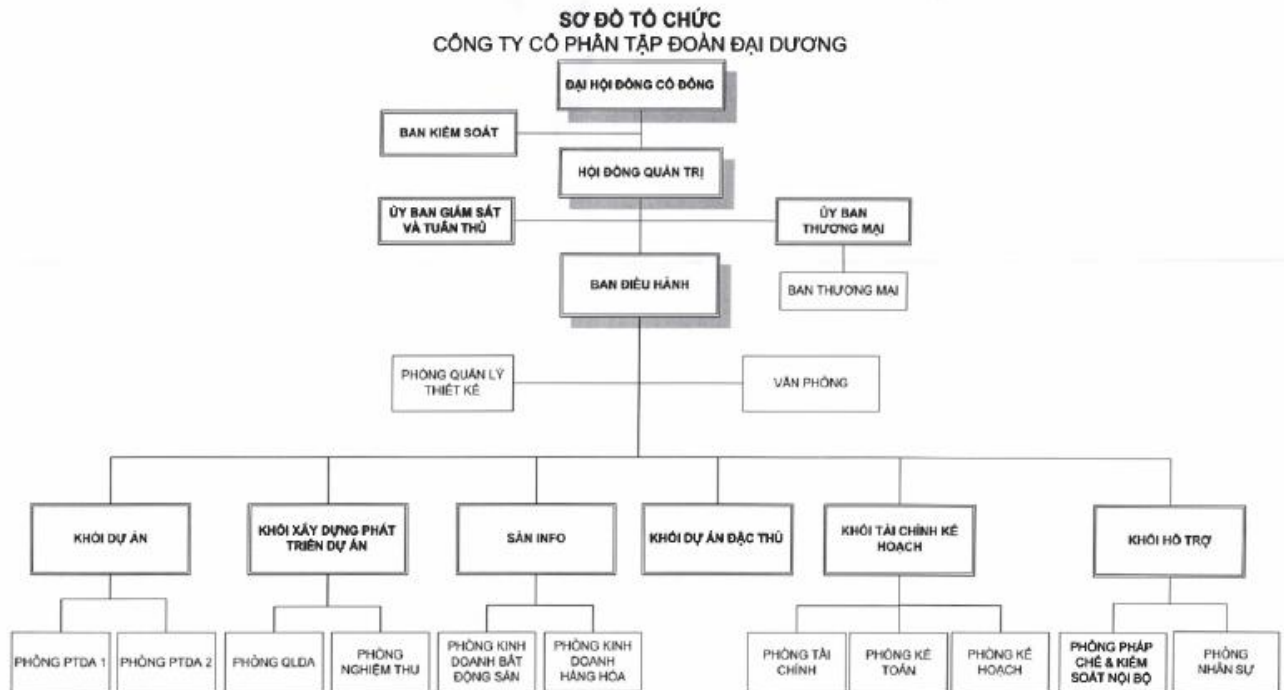
Trong những năm đầu tiên thành lập, hình thức hoạt động của Công ty chủ yếu là đầu tư và kinh doanh bất động sản tại khu vực Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Trong khoảng 2-3 năm gần đây, cùng với việc phát triển mạnh mẽ khách sạn, thương mại, dịch vụ Công ty mở rộng thêm địa bàn hoạt động tại 1 số tỉnh thành phố lớn như Lạng Sơn, Quảng Ninh, Ninh Bình, Nghệ An, Cần Thơ...

4. Mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:

❖ Mô hình quản trị:

Công ty được tổ chức theo mô hình công ty cổ phần, đứng đầu là Đại hội Đồng cổ đông; Ban Kiểm soát, Hội đồng Quản trị; Ban điều hành đứng đầu là Tổng giám đốc và các Phó Tổng Giám Đốc.

❖ **Cơ cấu bộ máy quản lý:**



❖ **Các công ty con, công ty liên kết:**

✓ **Công ty CP khách sạn và dịch vụ Đại Dương:**

Địa chỉ: Số 4 Láng Hạ, Thành Công, Ba Đình, Hà Nội

Vốn điều lệ: 1.000.000.000.000 VND (Một nghìn tỉ đồng)

Ngành nghề kinh doanh:

- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày, chi tiết: Khách sạn
- Dịch vụ ăn uống, nhà hàng, dịch vụ phục vụ đồ uống
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác, hoạt động tư vấn quản lý ...

Tỉ lệ sở hữu vốn của OG: 75%

✓ **Công ty CP chứng khoán Đại Dương:**

Địa chỉ: Tầng 1 & 7, tòa nhà Trung Yên Plaza, Lô O17 Khu đô thị mới Trung Yên, Phường Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội.

Vốn điều lệ: 300.000.000.000 VND (Ba trăm tỉ đồng)

Ngành nghề kinh doanh:

- Môi giới chứng khoán
- Tự doanh chứng khoán
- Tư vấn đầu tư chứng khoán
- Bảo lãnh phát hành chứng khoán

Tỉ lệ sở hữu vốn của OG: 75%

✓ **Công ty CP truyền thông Đại Dương:**

Địa chỉ: Số 4, Láng Hạ, Thành Công, Ba Đình, Hà Nội

Vốn điều lệ: 40.000.000.000 VND (Bốn mươi tỉ đồng)

Ngành nghề kinh doanh:

- Tổ chức sự kiện, tổ chức dàn dựng các chương trình biểu diễn văn hóa
- Dịch vụ tư vấn, giải đáp chăm sóc khách hàng
- Dịch vụ quản lý BĐS, quảng cáo BĐS, tư vấn BĐS
- Mua bán ô tô, xe máy
- Mua bán thực phẩm, đồ uống ...

Tỉ lệ sở hữu vốn của OG: 75%

✓ **Công ty CP nông lâm sản Đại Dương:**

Địa chỉ: 18 Nguyễn Chí Thanh, Ngọc Khánh, Ba Đình, Hà Nội

Vốn điều lệ: 100.000.000.000 VND (Một trăm tỉ đồng)

Ngành nghề kinh doanh:

- Bán buôn nông lâm sản nguyên liệu và động vật sống

- Bán buôn gạo, thực phẩm, bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đầu
- Sản xuất than cốc,
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
- Trồng lúa, lương thực
- Trồng trọt, chăn nuôi hỗn hợp ...

Tỷ lệ sở hữu vốn của OG: 79%

✓ **Công ty CP phát triển tài nguyên thiên nhiên Đại Dương:**

Địa chỉ: Số 4, Láng Hạ, Thành Công, Ba Đình, Hà Nội

Vốn điều lệ: 60.000.000.000 VND (Sáu mươi tỉ đồng)

Ngành nghề kinh doanh:

- Trồng rừng và chăm sóc rừng
- Khai thác dầu thô, gỗ, quặng sắt, đá, cát, sỏi

Tỷ lệ sở hữu vốn của OG: 69%

✓ **Công ty CP bán lẻ và quản lý Bất động sản Đại Dương:**

Địa chỉ: số 4 Láng Hạ, Phường Thành Công, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ: 300.000.000.000 đồng

Ngành nghề kinh doanh:

- Bán buôn đồ uống
- Bán buôn, bán lẻ sản phẩm thuốc lá, thuốc láo
- Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá
- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh
- Dịch vụ phục vụ đồ uống
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
- Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp
- Đại lý, môi giới

- Dịch vụ quản lý bất động sản
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh

Tỉ lệ sở hữu vốn của OG: 90%

5. Định hướng phát triển:

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

- ✓ Phân đầu trở thành Tập đoàn kinh tế đa ngành đứng hàng đầu khu vực.
- ✓ Tiếp tục đẩy mạnh việc tái cơ cấu, nâng cao hiệu quả hoạt động của các công ty thành viên như ngân hàng, chứng khoán, truyền thông, khách sạn và dịch vụ, thương mại, trồng rừng, nông lâm sản, bán lẻ...
- ✓ Đưa vào hoạt động Sở giao dịch hàng hóa Info

- Chiến lược phát triển trung và dài hạn :

- ✓ Đẩy mạnh hoạt động mua bán sáp nhập M&A tập trung vào các ngành nghề đang kinh doanh
- ✓ Mở rộng kinh doanh ra nước ngoài.

- Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng:

- ✓ Luôn xác định các công tác, hoạt động xã hội là một truyền thống văn hóa tốt đẹp của tập đoàn

II. Tình hình hoạt động trong năm:

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2012
1	Tổng doanh thu	1.968
2	Tổng chi phí	1.793
3	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	175
4	Lợi nhuận sau thuế	83,3

Đơn vị tính: tỷ đồng

2. Tổ chức nhân sự

❖ Danh sách Ban điều hành:

TT	Họ tên	Chức vụ
1	Lê Quang Thụ	Tổng giám đốc
2	Nguyễn Thị Dung	Phó Tổng giám đốc
3	Đào Vũ Nguyên	Phó Tổng giám đốc
4	Trương Xuân Khánh	Phó Tổng giám đốc
5	Hoàng Văn Tuyển	GD tài chính kiêm kế toán trưởng

✓ Ông Lê Quang Thụ- Tổng giám đốc

Họ và tên	Lê Quang Thụ
Giới tính	Nam
Ngày sinh	10/06/1974
Quốc tịch	Việt Nam
Địa chỉ thường trú	Số 4 Lê Phụng Hiểu, Tràng Tiền, Hoàn Kiếm, Hà Nội
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ - Kiến trúc sư
Tổng số cổ phần nắm giữ đến ngày 31/12/2012 ✓ Số cổ phần đại diện : ✓ Số cổ phần cá nhân nắm giữ :	0
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của Công ty	0
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích của Công ty	Không
Các khoản nợ đối với Công ty	Không

✓ Bà Nguyễn Thị Dung – Phó Tổng giám đốc

Họ và tên	Nguyễn Thị Dung
Giới tính	Nữ
Ngày sinh	19/02/1971
Quốc tịch	Việt Nam

Địa chỉ thương trú	Số 32 ngõ 242 Đường Láng, Đống Đa, Hà Nội
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ - Quản lý dự án
Tổng số cổ phần nắm giữ đến ngày 31/12/2012 ✓ Số cổ phần đại diện : ✓ Số cổ phần cá nhân nắm giữ :	120.000 CP
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của Công ty	0
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích của Công ty	Không
Các khoản nợ đối với Công ty	Không

✓ **Ông Đào Vũ Nguyên- Phó Tổng giám đốc**

Họ và tên	Đào Vũ Nguyên
Giới tính	Nam
Ngày sinh	31/10/1972
Quốc tịch	Việt Nam
Địa chỉ thương trú	Số 45 Trần Hưng Đạo, Hoàn Kiếm, Hà Nội
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ - Kiến trúc sư
Tổng số cổ phần nắm giữ đến ngày 31/12/2012 ✓ Số cổ phần đại diện : ✓ Số cổ phần cá nhân nắm giữ :	0
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của Công ty	5.100 CP (Vợ: Quản Phương Dung)
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích của Công ty	Không
Các khoản nợ đối với Công ty	Không

✓ **Ông Trương Xuân Khánh – Phó Tổng giám đốc**

Họ và tên	Trương Xuân Khánh
Giới tính	Nam
Ngày sinh	08/11/1977
Quốc tịch	Việt Nam
Địa chỉ thường trú	Số 11 ngõ 345/69 phố Khương Trung, Khương Đình, Thanh Xuân, Hà Nội
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
Tổng số cổ phần nắm giữ đến ngày 31/12/2012 ✓ Số cổ phần đại diện : ✓ Số cổ phần cá nhân nắm giữ :	0
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của Công ty	0
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích của Công ty	Không
Các khoản nợ đối với Công ty	Không

✓ Ông Hoàng Văn Tuyển- Giám đốc tài chính kiêm kế toán trưởng

Họ và tên	Hoàng Văn Tuyển
Giới tính	Nam
Ngày sinh	07/02/1975
Quốc tịch	Việt Nam
Địa chỉ thường trú	Tổ 12 Sài Đồng, Long Biên, Hà Nội
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế
Tổng số cổ phần nắm giữ đến ngày 31/12/2012 ✓ Số cổ phần đại diện : ✓ Số cổ phần cá nhân nắm giữ :	0
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của Công ty	0

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích của Công ty	Không
Các khoản nợ đối với Công ty	Không

❖ **Những thay đổi trong Ban điều hành:**

- Ngày 08/5/2012: HĐQT quyết định miễn nhiệm chức vụ Tổng giám đốc đối với Bà Nguyễn Thị Dung.
- Ngày 08/5/2012: HĐQT quyết định bổ nhiệm Ông Lê Quang Thụ giữ chức vụ Tổng giám đốc.
- Ngày 16/07/2012: HĐQT quyết định bổ nhiệm Ông Ngô Văn Bình giữ chức vụ Phó tổng giám đốc phụ trách xây dựng
- Ngày 13/09/2012: HĐQT quyết định miễn nhiệm chức vụ Phó tổng giám đốc đối với Ông Ngô Văn Bình
- Ngày 13/09/2012: HĐQT quyết định bổ nhiệm Bà Nguyễn Thị Dung giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc.
- Ngày 24/09/2012: HĐQT quyết định miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc đối với Bà Lê Thị Ánh Tuyết.
- Ngày 08/11/2012: HĐQT quyết định bổ nhiệm Ông Trương Xuân Khánh giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc.

❖ **Số lượng cán bộ, nhân viên Công ty tới ngày 31/12/2012:** 115 người.

❖ **Chính sách đối với người lao động:**

- Các cán bộ nhân viên của Công ty đều được sắp xếp bố trí, phân công công việc phù hợp với nhu cầu của Công ty và trình độ, năng lực chuyên môn.
- Được cử học tập, đào tạo nâng cao chuyên môn nghiệp vụ theo yêu cầu của Công ty
- Được hưởng đầy đủ các quyền lợi và chế độ chính sách theo quy định của Nhà nước

3. Tình hình tài chính:

Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	% tăng (giảm)
Tổng giá trị tài sản	8,790,497,461,013	11,515,972,854,228	31.0%
Doanh thu thuần	1,382,474,707,950	1,388,613,971,079	0.4%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	132,478,688,174	136,048,180,041	2.7%

Lợi nhuận khác	23,350,166,325	17,685,201,008	-24.3%
Lợi nhuận trước thuế	242,779,977,290	175,027,604,313	-27.9%
Lợi nhuận sau thuế	170,185,579,208	83,337,254,711	-51.0%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	88%	100%	13.5%

❖ **Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:**

Các chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Ghi chú
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	2.0320	1.8621	
(TSLĐ/ Nợ ngắn hạn)			
+ Hệ số thanh toán nhanh	2.0060	1.7918	
(TSLĐ- Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn			
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	0.5472	0.6535	
+ Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	1.4242	2.2636	
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho	34.0837	6.6777	
(Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân)			
+ Doanh thu thuần/ Tổng tài sản	0.1573	0.1206	
<i>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời:</i>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	0.1231	0.0600	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	0.0504	0.0251	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	0.0194	0.0072	

+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	0.0958	0.0980	
--	--------	--------	--

4. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

a) **Cổ phần:** Tổng số cổ phần: 300.000.000 cổ phần

b) **Cơ cấu cổ đông:** Theo danh sách cổ đông chốt ngày 25/3/2013

Sở hữu theo số cổ phần	Cổ đông	%	Cổ phần	%
1 - 1.000	1,220	56.98%	390,624	0.13%
1.001 - 10.000	726	33.91%	2,567,962	0.86%
10.001 - 1.000.000	179	8.36%	10,763,484	3.59%
Trên 1.000.000	16	0.75%	286,277,930	95.43%
Tổng	2,141		300,000,000	
Sở hữu theo địa lý	Cổ đông	%	Cổ phần	%
Việt Nam	2,099	98.04%	252,410,770	84.14%
Cá nhân	2,068	96.59%	17,047,092	5.68%

Tổ chức	31	1.45%	235,363,678	78.45%
Nước ngoài	42	1.96%	47,589,230	15.86%
Cá nhân	25	1.17%	58,072	0.02%
Tổ chức	17	0.79%	47,531,158	15.84%
<i>Tổng</i>	<i>2,141</i>		<i>300,000,000</i>	
<u>Danh sách 10 cổ đông lớn nhất</u>			Cổ phần	%
Công ty Cổ phần Đầu tư & Tư vấn tài chính Liên Việt			7,587,909	2.53%
CTCP Bảo Linh			9,250,956	3.08%
Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Bảo Minh			9,606,000	3.20%
Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tràng Tiền - Nha Trang			12,000,000	4.00%
Deutsche Bank AG London			12,863,374	4.29%
Công ty Cổ phần Đầu tư và thương mại Vneco Hà Nội			14,499,312	4.83%

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà			20,590,171	6.86%
Công ty Cổ phần Thương mại & kho vận Thành Đông			24,000,000	8.00%
MARKET VECTORS ETF TRUST- MARKET VECTORS-VIETNAM ETF			24,509,016	8.17%
Doanh Nghiệp Tư nhân Hà Bảo			133,095,790	44.37%
Tổng			268,002,528	89.33%
Cổ đông nhà nước: không có				

c) **Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:** không thay đổi

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám Đốc:

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2012:

a) Tóm tắt kết quả kinh doanh

Năm 2012, trong tình hình tài chính tiền tệ của Việt Nam vẫn còn nhiều biến động do ảnh hưởng của khủng hoảng nợ xấu bất động sản năm 2011 đã tác động nghiêm trọng đến tín dụng các ngân hàng dẫn đến hầu hết các doanh nghiệp bất động sản không thể tiếp cận nguồn vốn ngân hàng để triển khai dự án. Mặc dù bị ảnh hưởng ít nhiều, Công ty cổ phần Tập đoàn Đại Dương (mã chứng khoán OGC) vẫn cố gắng đảm bảo an toàn trong hoạt động kinh doanh và đảm bảo mục tiêu phát triển bền vững.

✓ **Kết quả kinh doanh đạt được:**

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2012
1	Tổng doanh thu	1.968

2	Tổng chi phí	1.793
3	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	175
4	Lợi nhuận sau thuế	83,3

Đơn vị tính: tỷ đồng

✓ **Kết quả kinh doanh theo lĩnh vực:**

Đơn vị tính (tỷ đồng)	Doanh thu
Bất động sản	352,854
Khách sạn	258,044
Chứng khoán	162,937
Các hoạt động khác (ngân hàng, bán lẻ, truyền thông...)	623,053

❖ **Bất Động Sản:**

Tiếp nối đà phát triển của năm 2011, năm 2012 Công ty tiếp tục triển khai hoạt động lĩnh vực bất động sản trong bối cảnh hàng loạt các doanh nghiệp phải đối mặt với tình trạng tài chính khó khăn và những thách thức với doanh nghiệp bất động sản ngày càng tăng lên. Công ty đã tập trung triển khai và đầu tư vào các dự án bất động sản lớn, vị trí thuận lợi, mặt bằng đẹp, phân khúc thị trường vào các căn hộ chung cư cao cấp phục vụ cho các đối tượng thu nhập cao và chung cư trung bình/trung bình khá để phục vụ cho đối tượng thu nhập trung bình và khá tại địa bàn Hà Nội và các địa phương xung quanh với các dịch vụ tiện ích đầy đủ và thuận tiện.

Kết quả đạt được của một số dự án bất động sản nổi bật năm 2012:

- **Dự án VNT Tower Nguyễn Trãi:** tháng 12/2012, công ty đã hoàn thành và bàn giao phần chung cư gồm 166 căn hộ (diện tích từ 90 đến 200m²) của dự án VNT Tower Nguyễn Trãi – đây là tổ hợp cung cấp 3.500m² diện tích sinh hoạt văn hóa cộng đồng, 14.655m² nhà ở chung cư cao cấp và 5.835 m² diện tích văn phòng, siêu thị. Tổ hợp này gồm khối tòa nhà dịch vụ với rạp chiếu phim và các dịch vụ cộng đồng như khu sinh hoạt văn hóa, khu thể thao...; khối trung tâm thương mại, văn phòng .

- **Dự án Starcity Lê Văn Lương:** tháng 10/2012, Công ty đã hoàn thành xây xong phần thô dự án, hiện nay đang trong thời gian gấp rút hoàn thiện để có thể bàn giao căn hộ cho khách hàng vào quý 3/2013 theo đúng tiến độ đồng thời thúc đẩy việc thu tiền và bán hàng để có thể bán hết hàng cho tới khi hoàn thiện công trình này. Starcity Lê Văn Lương là tòa nhà hỗn hợp cao cấp xây dựng trên diện tích 3.724m² cao 27 tầng với tổng vốn đầu tư 760 tỷ đồng, đây là tổ hợp khép kín với đầy đủ dịch vụ đáp ứng nhu cầu về một cuộc sống tiện nghi, sang trọng. Khối đế của tòa nhà có 5 tầng là văn phòng cho thuê, khu thể thao, giải trí và khu mua sắm.
- **Dự án Starcity Center:** tháng 4/2012, Công ty đã tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc và thực hiện xong việc giải phóng mặt bằng. Tổng diện tích khu đất của dự án là 50.575 m², đây là một trong những dự án có quy mô lớn nhất khu vực phía Tây Nam thành phố Hà Nội với thiết kế hiện đại, thân thiện môi trường và tiết kiệm năng lượng, một hình thức kiến trúc mới cho loại hình chung cư, khách sạn cao cấp kết hợp với trung tâm thương mại với tổng mức đầu tư lên tới 8 nghìn tỷ đồng. Starcity Center là tổ hợp khu văn phòng, căn hộ cao cấp, khách sạn và trung tâm thương mại khép kín với đầy đủ các dịch vụ và tiện ích như bể bơi, quảng trường, rạp chiếu phim, nhà hàng... Tổ hợp này là điểm nhấn cho khu vực bởi sự kết hợp hài hòa với cảnh quan xung quanh, mang lại hiệu quả tối đa cho chủ đầu tư.
- **Dự án Hạ Đình:** với tổng mức đầu tư là 350 tỷ đồng, dự án này có tổng diện tích 25.000m² sẽ được xây dựng theo mô hình tòa nhà hỗn hợp gồm chung cư, nhà trẻ, văn phòng và trung tâm thương mại. Hiện nay dự án đã thực hiện xong công tác điều chỉnh quy hoạch phê duyệt tổng mặt bằng và phương án kiến trúc.
- **Dự án tổ hợp trung tâm thương mại, tài chính, văn phòng và khách sạn Hạ Long:** có tổng diện tích là 70.852m², tổng mức đầu tư của dự án này là 870 tỷ đồng, dự án tọa lạc tại vị trí trung tâm thành phố Hạ Long hy vọng sẽ mang lại hiệu quả tốt cho chủ đầu tư. Hiện nay Công ty đã thực hiện xong các công tác xin cấp giấy phép chủ đầu tư, giấy phép xây dựng, hoàn thành việc bàn giao đất và mặt bằng của dự án.

❖ **Khách sạn & Dịch vụ:**

Năm 2012, Công ty cổ phần khách sạn và dịch vụ Đại Dương tiếp tục duy trì được những lợi thế sẵn có là thành viên của tập đoàn kinh tế mạnh và đa ngành, chuỗi khách sạn mang thương hiệu Starcity và Sunrise hiện đang hoạt động tiếp tục được đẩy mạnh quảng bá, tiếp thị và đã

được khách hàng trong và ngoài nước đón nhận và đánh giá rất cao mang lại kết quả kinh doanh đáng kể cho Công ty.

Kết quả kinh doanh năm 2012 của Công ty cổ phần khách sạn và dịch vụ Đại Dương:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt: 506,112 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế đạt: 131, 834 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế đạt: 77, 055 tỷ đồng.
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu: 961 đồng

Đạt được kết quả kinh doanh như trên phải kể đến việc Công ty cổ phần khách sạn và dịch vụ Đại Dương đã hoàn thành tốt các công việc như:

- Đảm bảo tăng trưởng về doanh thu từ nhóm ngành kinh doanh cốt lõi là khách sạn và thực phẩm;
- Tỷ lệ lấp đầy phòng của các khách sạn trong chuỗi,
- Giảm tối đa các chi phí để tăng trưởng lợi nhuận cho công ty và cổ đông,
- Nâng cao giá trị thương hiệu Starcity, Sunrise của công ty bằng việc định vị 2 thương hiệu này đồng thời là chuỗi khách sạn đầu tiên của Việt Nam đạt tiêu chuẩn quốc tế 4 và 5 sao.
- Chú trọng vào nguồn nhân lực: với tổng số nhân sự là 988 người, Công ty đã thực hiện các hoạt động hợp tác với các cơ quan tổ chức giáo dục và đào tạo về chuyên ngành khách sạn trong và ngoài nước để đào tạo nhân sự cho các khách sạn của công ty được tốt hơn.

Các dự án khách sạn và khu nghỉ dưỡng Công ty đang tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng trong năm 2012 và đang gấp rút đẩy nhanh tiến độ để lần lượt đưa các khách sạn này vào hoạt động vào cuối năm 2013 và đầu năm 2014:

- StarCity Nha Trang (4 sao)
- StarCity Airport (5 sao)
- StarCity Westlake Hà Nội (5 sao)
- StarCity Lào Cai (4 sao)

❖ ***Dịch vụ chứng khoán:***

Năm 2012 tiếp tục là một năm khó khăn đối với kinh tế nói chung và thị trường chứng khoán nói riêng. Tuy nhiên với chiến lược tập trung vào hoạt động chăm sóc, phát triển khách hàng và hoạt động tư vấn, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2012 của Công ty đã có những bước tiến đáng kể. Năm 2012 hoạt động kinh doanh có lãi và lợi nhuận sau thuế của công ty đạt 22,14 tỷ đồng.

Doanh thu mảng kinh doanh chứng khoán năm 2012 đạt 167.661 triệu đồng, trong đó doanh thu môi giới 4,02 % , đầu tư 6,28%, tư vấn 59,70%, lưu ký 1,47%, Ủy thác đấu giá 0,004%, cho thuê sử dụng tài sản 0,16%, doanh thu khác 28,32%.

❖ **Truyền thông:**

Năm 2012 Công ty cổ phần truyền thông Đại Dương tiếp tục phát triển theo đúng định hướng và tầm nhìn đã được Hội đồng quản trị đặt ra là trở thành một trong những công ty truyền thông hàng đầu Việt Nam. Kết quả kinh doanh của Công ty trong năm 2012 đã tăng trưởng tốt. Trong đó, tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt 113,015 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế là 8,188 tỷ đồng.

❖ **Ngân hàng:**

Năm 2012, cùng với tình hình khó khăn chung của nền kinh tế và hoạt động kinh doanh tài chính ngân hàng, OceanBank cũng phải đối mặt với nhiều thử thách. Ban lãnh đạo Ngân hàng đã có những chính sách để phù hợp với tình hình chung. Cơ cấu tín dụng tiếp tục chuyển dịch theo hướng tích cực, tập trung vào các lĩnh vực ưu tiên theo chủ trương của Chính phủ, giảm dần tỷ trọng dư nợ đối với các lĩnh vực không khuyến khích. Với chủ trương tăng cường công tác quản trị rủi ro tín dụng, bên cạnh hoạt động kinh doanh, công tác quản lý tín dụng đã được chú trọng và phát triển. Công tác thẩm định và cho vay cũng được hoàn thiện hơn theo đúng quy trình và tiêu chí của NHNN. Trong năm 2012, OceanBank đã xây dựng phần mềm quản lý quy trình cấp tín dụng doanh nghiệp và hộ kinh doanh. Dựa vào các quy định hiện hành, OceanBank tiếp tục hoàn thiện quy định, cách xác định, quản lý khách hàng và người có liên quan tại OceanBank trên hệ thống CoreBanking, xây dựng các công cụ chặn việc giải ngân vượt quá giới hạn cấp tín dụng đối với một khách hàng, nhóm khách hàng và người có liên quan.

Kết quả kinh doanh năm 2012 :

Tổng Tài Sản	64,462
Vốn chủ sở hữu	4,484.8
Tổng thu nhập từ hoạt động kinh doanh	6,633
Lợi nhuận trước thuế	310.21
Lợi nhuận sau thuế	243.214

Tỉ lệ cho vay/huy động	61%
ROA (Lợi nhuận trước thuế/tổng tài sản bình quân)	0.49%
ROE (Lợi nhuận trước thuế/vốn chủ sở hữu bình quân)	6.79%

Đơn vị tính : tỷ đồng

Về hoạt động đầu tư, trước khó khăn chung của thị trường, OceanBank đã chuyển hướng đầu tư sang các chứng khoán có độ rủi ro thấp, tập trung thu hồi các khoản ủy thác đầu tư trả chậm, cơ cấu và chuyển nhượng các món đầu tư kém hiệu quả nhằm bảo toàn vốn, giảm thiểu rủi ro và thất thoát tài sản.

Với mục tiêu đảm bảo an toàn vốn và sinh lời trong bối cảnh kinh doanh vốn trên thị trường hết sức khó khăn, OceanBank đã đẩy mạnh đầu tư trái phiếu có độ an toàn vốn cao và khả năng thanh khoản tốt. Số dư đầu tư trái phiếu tăng mạnh trong năm 2012 đã khiến cho thu từ hoạt động đầu tư trái phiếu tăng 38% so với kế hoạch đề ra (vượt 103 tỷ đồng so với kế hoạch).

Song song với đó, năm 2012 là năm OceanBank cơ cấu lại hệ thống quản trị Ngân hàng. OceanBank đã phối hợp với đơn vị tư vấn quốc tế uy tín trong lĩnh vực tài chính ngân hàng Hermes Capital để thực hiện dự án Đổi mới, dự án này kéo dài liên tục từ năm 2012 đến năm 2015. Trong năm 2012, mảng công việc quan trọng nhất trong dự án là thay đổi cơ cấu tổ chức và công tác quản trị đã được hoàn tất và đi vào hoạt động ổn định, tạo nền tảng cho phát triển ngân hàng bền vững hiệu quả.

Tính đến thời điểm hiện tại, tổng số Chi nhánh là 21 chi nhánh bao gồm 101 điểm giao dịch.

Trong năm 2012, OceanBank tiếp tục được xếp vào Top 500 Doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam 2012 (VNR500), Top 100 Doanh nghiệp Tư nhân Lớn nhất Việt Nam 2012 , Top 1000 Doanh nghiệp nộp thuế thu nhập doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam (V1000) với thứ hạng cao, tạp chí Global Banking & Finance Review (Anh) trao tặng là Ngân hàng bán lẻ có tốc độ tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam 2012 – Fastest Growing Retail Bank Vietnam 2012 đồng thời nhận giải thưởng STP Award cho ngân hàng thanh toán đạt chuẩn cao do Ngân hàng Wells Fargo trao tặng

❖ **Thương mại:**

OceanRetail - Công ty Cổ phần bán lẻ và quản lý Bất động sản Đại Dương - ORC: tham gia vào thị trường bán lẻ Việt Nam- hoạt động này được đánh giá là một trong những bước đi chiến lược của Tập đoàn. Định hướng phát triển mạng lưới hệ thống chuỗi 70-80 siêu thị và trung tâm thương mại trên toàn quốc với tổng diện tích mặt bằng trên 200.000m² vào năm 2015, tham gia vào quá trình chuyển đổi mạnh mẽ của người dân Việt từ thói quen mua sắm truyền thống sang phong cách thương mại hiện đại. Là doanh nghiệp mới tham gia thị trường bán lẻ nhưng ORC sở hữu những điểm mạnh nhất định: nền tảng tài chính vững mạnh, vị trí đắc địa, đội ngũ quản lý có kinh nghiệm trong lĩnh vực bán lẻ và ưu tiên tuyển dụng nhân viên từ lao động địa phương để tăng sự gắn bó giữa nhân viên với sự phát triển lâu dài của doanh nghiệp và địa phương, hệ thống quản lý tiên tiến theo chuẩn quản trị quốc tế, đáp ứng nhu cầu báo cáo và quản trị theo thời gian thực....

Tại các thị xã, thị trấn, ORC phát triển chuỗi tổ hợp thương mại – văn hóa – tiện ích cộng đồng mang tên **OCEAN MART UPPER**. Tại đây, ngoài việc lần đầu được tiếp cận nguồn hàng hóa phong phú có chất lượng đảm bảo với giá cả phù hợp, người dân còn được tiếp xúc với các dịch vụ hiện đại như ngân hàng, y tế cộng đồng, nhà hàng, quán cafe, quán ăn nhanh, dịch vụ tiệc cưới – hội nghị; bên cạnh đó, người dân có thể tạo thêm thu nhập cho mình khi trực tiếp tham gia chuỗi cung ứng của ORC khi bán nông sản, nông cụ do mình sản xuất ra. Tại Ocean Mart Upper, Oceangroup còn bán và cho thuê văn phòng, nhà ở kết hợp thương mại, kiosk bán lẻ.

Với sự hậu thuẫn của tập đoàn, ORC có đủ tiềm lực để phát triển bài bản và ổn định trong quá trình đạt tới mục tiêu trở thành doanh nghiệp bán lẻ số 1 Việt Nam.

Kết quả kinh doanh của công ty năm 2012:

- Doanh thu : 50,921 tỷ
- Lợi nhuận trước thuế : 47,619 triệu

Năm 2012 Công ty đã khai trương và đưa vào hoạt động 2 siêu thị tại Hà Đông và Làng Quốc tế Thăng Long phục vụ bà con mua sắm đúng dịp Tết Nguyên Đán.

Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên thiên nhiên Đại Dương - ONRC: tập trung phát triển các dự án trồng rừng, sản xuất, khai thác và xuất khẩu quặng, khí đốt với quy mô lớn trên phạm vi cả nước. Công ty có kế hoạch mở rộng diện tích thâm canh lên 50.000 ha trong 10 năm và xây dựng một nhà máy sản xuất gỗ ván ép với công suất lớn với mục tiêu dài hạn là khai thác lợi thế

kinh doanh, đóng góp cho nền kinh tế quốc dân đồng thời cải thiện đời sống người dân vùng rừng núi góp phần bảo tồn đa dạng sinh học và sinh thái rừng tại các tỉnh miền núi.

Năm 2012, được sự đồng ý của UBND Tỉnh Lạng Sơn, Công ty đã triển khai thực hiện dự án trồng 4.300ha rừng cây Bạch Đàn tại Huyện Lộc Bình. Dự kiến thời gian thu hoạch mỗi chu kỳ là 5 năm với năng suất 120m³/ha

Công ty Cổ phần Nông lâm sản Đại Dương - OAC: thành lập 3/2012 có chức năng chuyên biệt về lĩnh vực nông lâm sản và thương mại dịch vụ. Công ty cam kết cung cấp các sản phẩm chất lượng cao và dịch vụ tốt nhất nhằm thỏa mãn tối đa nhu cầu khách hàng trong và ngoài nước. Mục tiêu của OAC là trở thành Công ty hàng đầu trong lĩnh vực nông lâm sản và dịch vụ thương mại tại Việt Nam.

Trong năm 2012, Công ty tập trung xuất khẩu mặt hàng ván bóc bạch đàn vào thị trường Ấn Độ và nhập khẩu một số mặt hàng nguyên liệu thực phẩm từ Ấn Độ về Việt Nam phục vụ thị trường trong nước .

Năm 2013, Công ty sẽ tập trung hướng ra nhiều thị trường như: Hàn Quốc, Nhật Bản, Peru, Trung Quốc, Myanmar, Úc, Pháp, Singapore, Nepal...

2. Kế hoạch năm 2013:

a) Các chỉ tiêu chủ yếu

Căn cứ vào tình hình kinh doanh hiện tại và nhận định tình hình thị trường năm 2013, Ban Tổng Giám đốc trình Hội đồng quản trị và Đại hội đồng Cổ đông thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2013 với các chỉ tiêu tài chính như sau:

Đơn vị tính: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2012	Kế hoạch 2013	Tỷ lệ tăng trưởng
1	Tổng tài sản	11.515	11.800	2.5%
2	Vốn điều lệ	3.000	3.000	0.0%
3	Tổng doanh thu	1.968	3.000	52.4%
4	Lợi nhuận trước thuế	175	200	14.3%

b) Các giải pháp chủ yếu để thực hiện kế hoạch năm 2013 của Ban Tổng Giám đốc

- Về cơ cấu tổ chức bộ máy và nhân sự:

Cơ cấu tổ chức, bộ máy của cả tập đoàn theo hướng tinh gọn và hiệu quả cao. Bố trí lại chức năng, nhiệm vụ các phòng ban để phát huy được tối ưu hiệu quả công việc.

Tuyển dụng bổ sung những nhân sự giỏi cho các vị trí nghiệp vụ, ưu tiên nhân sự cho mảng quản lý dự án, kinh doanh trực tiếp để đẩy nhanh tiến độ dự án, nâng cao doanh số hoạt động cho Tập đoàn.

Tăng cường công tác đào tạo về nghiệp vụ, kỹ năng quản lý, kỹ năng mềm (quản lý dự án, bán hàng, chăm sóc khách hàng, quản lý chi phí...) đối với các cán bộ quản lý, nhân viên nghiệp vụ, nhân viên kinh doanh.

- Về quản lý tài chính, chi phí:

Rà soát và cắt giảm những khoản đầu tư, khoản chi không hiệu quả hoặc hiệu quả thấp của từng thành viên trong Tập đoàn để tiết kiệm chi phí và nâng cao hiệu quả kinh doanh.

Xây dựng, điều chỉnh, bổ sung và trình HĐQT ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền các văn bản, quy chế, qui định... và tổ chức thực hiện đồng bộ trong Tập đoàn tạo sự thống nhất cao trong hoạt động.

Chủ động và quan hệ tốt với các cơ quan quản lý, các đối tác, bạn hàng để đẩy nhanh tiến độ các dự án bất động sản, tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc kịp thời.

Tăng cường công tác quản trị nội bộ, quản trị rủi ro trong quá trình hoạt động, bổ sung nhân sự cho bộ máy kiểm soát nội bộ để ngăn ngừa, hạn chế và xử lý kịp thời khi rủi ro xảy ra.

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty:

1. Hoạt động quản trị năm 2012:

Sau gần 7 năm hoạt động, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương đã khẳng định được vị thế của mình trên thị trường, mặc dù kinh tế tiếp tục khó khăn kéo dài, lãi suất vẫn ở mức cao, nhưng với sự linh hoạt, chủ động trong hoạt động kinh doanh, nên kết thúc năm 2012, Tập đoàn kinh doanh

có lãi và phát triển theo định hướng, mục tiêu đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, cụ thể được thể hiện qua các hoạt động chủ yếu sau đây:

a) Hoạt động kinh doanh

Kết quả kinh doanh năm 2012, doanh thu hợp nhất của OGC đạt 1.968 tỷ đồng, hoàn thành 49% kế hoạch năm, lợi nhuận trước thuế 175 tỷ đồng đạt 22% kế hoạch.

Đối với hoạt động đầu tư tài chính: trong năm 2012 doanh thu từ hoạt động này tăng đáng kể so với năm 2011 từ chuyển nhượng cổ phần, lãi tiền gửi và ủy thác đầu tư. Do lãi suất vẫn ở mức cao, nên chi phí tài chính (chủ yếu là chi phí lãi vay) cũng tăng cao so với năm 2011. Các hoạt động đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết, đầu tư dài hạn được giám sát, quản lý chặt chẽ để hạn chế rủi ro khi tình hình kinh tế khó khăn và thị trường biến động. Trong năm 2012 các công ty con và công ty liên kết tiếp tục đóng góp đáng kể vào doanh thu, lợi nhuận của Tập đoàn như OceanHospitality, OceanBank, OceanSecurities... Tiếp tục mở rộng hoạt động đầu tư góp vốn thành lập các công ty con như Công ty cổ phần Nông Lâm sản Đại Dương; góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư THT Việt Nam, Công ty cổ phần Fafilm Việt Nam, Công ty cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu Khí Việt Nam (PVR)...chuẩn bị thành lập Sở Giao dịch Hàng hóa Info. Hoạt động M&A tiếp tục tập trung vào những ngành nghề kinh doanh có tiềm năng và phù hợp với định hướng phát triển trung, dài hạn của Tập đoàn trong những năm tới.

Đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản: đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án tại Hà Nội như StarCity Lê Văn Lương, hoàn thiện và bàn giao căn hộ VNT Tower Nguyễn Trãi theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng, tiếp tục hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án khác tại Hà Nội là VNT Hạ Đình, Công viên hồ điều hòa khu đô thị Tây Nam Hà Nội, Khu đô thị mới Nam Thành phố Bắc Giang, Starcity Trần Vũ, Starcity Center...; đánh giá hiệu quả các dự án tại Tp.HCM, đẩy nhanh tiến độ dự án xây dựng tại Nha Trang...

Doanh thu bất động sản năm 2012 tăng hơn năm 2011, Tập đoàn tiếp tục triển khai phát triển chuỗi Siêu thị tại Hà Nội (đã mở cửa 2 siêu thị tại Xa La – Hà Đông và Cầu giấy) và chuỗi Trung tâm tài chính thương mại và nhà ở Đại Dương theo chương trình nông thôn mới của Chính phủ ở các tỉnh miền Bắc, cùng với việc phát triển mạnh việc kinh doanh các ngành thực phẩm, nông sản. Đối với hoạt động trồng rừng, vụ Đông Xuân 2012 – 2013 trồng 300 ha bạch đàn, kế

hoạch vụ Đông Xuân 2013 – 2014 trồng 2.000 ha và phần đầu trồng 15.000 ha bạch đàn đến năm 2018 tại Lạng Sơn và các tỉnh khác.

Kết quả kinh doanh cụ thể được thể hiện tại phụ lục 1 kèm theo báo cáo này và báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

b) Hoạt động cơ cấu tổ chức công ty và chuẩn hóa Công ty theo Điều lệ công ty niêm yết và các qui định của pháp luật

- Về cơ cấu tổ chức của Tập đoàn tiếp tục kiện toàn khung quản trị doanh nghiệp theo mô hình công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết;
- Rà soát, điều chỉnh, bổ sung các quy chế, quy định, quy trình làm việc của HĐQT, các bộ phận giúp việc cho HĐQT, điều chỉnh cơ cấu tổ chức, bộ máy của công ty mẹ theo mô hình chuyên sâu theo từng lĩnh vực kinh doanh theo hướng tinh gọn, hiệu quả và phù hợp với chuẩn của công ty niêm yết;
- Tăng cường công tác kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro trong Tập đoàn, bổ sung nhân sự cho kiểm toán nội bộ, kiểm soát nội bộ chuyên trách để kiểm soát, quản trị rủi ro trong quá trình hoạt động, ngăn ngừa, phát hiện và xử lý các sai phạm kịp thời. Đối với các lĩnh vực rủi ro cao như chứng khoán, ngân hàng tập trung xây dựng hệ thống quản trị rủi ro chuẩn theo qui định của Bộ Tài chính, UBCKNN, NHNNVN và thông lệ Quốc tế. Tiếp tục xây dựng văn hóa doanh nghiệp, môi trường lành mạnh nhằm phát huy tiềm năng và năng lực của đội ngũ nhân sự, tạo điều kiện để các thành viên cống hiến và đóng góp công sức xây dựng Tập đoàn ngày càng phát triển;
- Thực hiện công bố các thông tin về tình hình hoạt động kinh doanh của Tập đoàn theo qui định công bố thông tin của công ty niêm yết và trên các phương tiện thông tin đại chúng để các cổ đông, nhà đầu tư thường xuyên nắm được tình hình hoạt động của công ty;
- Lựa chọn kiểm toán và thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2012 và năm 2012 theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông

2. Đánh giá việc thực hiện nhiệm vụ của HĐQT

- Trong năm 2012, do tình hình kinh tế tiếp tục khó khăn, thị trường bất động sản đóng băng và giảm sâu, thị trường chứng khoán suy giảm kéo dài, lãi suất ngân hàng ở mức cao; mặc dù HĐQT đã bám sát và chỉ đạo quyết liệt việc thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch do Đại hội đồng cổ

đông giao, nhưng kết quả thực hiện đạt thấp so với kế hoạch. Nhiều dự án bất động sản của Tập đoàn giãn, hoãn tiến độ, một số phương án kinh doanh đạt hiệu quả chưa cao....;

- HĐQT đã phân công, phân nhiệm cụ thể đến từng thành viên, tổ chức một số bộ phận giúp việc cho HĐQT nằm trong văn phòng HĐQT, duy trì cơ chế họp định kỳ, đồng thời phát huy cơ chế thường trực HĐQT để giải quyết các công việc phát sinh kịp thời;
- Chỉ đạo, giám sát thường xuyên và hỗ trợ kịp thời cho Ban Tổng Giám đốc trong việc điều hành công ty để thực hiện các chỉ tiêu kinh doanh do Đại hội đồng cổ đông giao. Bên cạnh việc xem xét, quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền, HĐQT đã giành nhiều thời gian để cùng Ban Tổng Giám đốc chỉ đạo các hoạt động kinh doanh, tiến độ các dự án, cùng xem xét và tháo gỡ các khó khăn vướng mắc khi thực hiện dự án bất động sản, các hoạt động kinh doanh khác của Công ty mẹ và các công ty thành viên trong Tập đoàn;
- HĐQT tăng cường kiểm soát các hoạt động của các công ty thành viên để ngăn ngừa rủi ro, bảo đảm an toàn nguồn vốn kinh doanh và điều chỉnh các hoạt động của các công ty thành viên đúng định hướng phát triển của Tập đoàn;
- Trong năm 2012, mặc dù kết quả kinh doanh đạt thấp so với kế hoạch, nhưng cũng đã thể hiện sự nỗ lực, cố gắng cao độ của Chủ tịch HĐQT và các thành viên HĐQT trong việc chỉ đạo thực hiện nhiệm vụ do Đại hội đồng cổ đông giao, các thành viên đã nỗ lực, trách nhiệm cao trong chỉ đạo, giám sát và hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc trong hoạt động kinh doanh của Tập đoàn, hành động vì lợi ích của cổ đông, Tập đoàn và người lao động

3. Một số hạn chế

- Về tiến độ dự án: do thị trường bất động sản trầm lắng nên Tập đoàn đã chủ động giãn, hoãn tiến độ một số dự án đầu tư, dồn lực để thực hiện các dự án đang xây dựng, hoàn thiện để bàn giao căn hộ cho các nhà đầu tư theo tiến độ đã cam kết;
- Do việc huy động vốn gặp khó khăn, nên việc tăng vốn từ 3.000 tỷ đồng lên 5.000 tỷ đồng chưa được thực hiện, HĐQT sẽ trình việc tăng vốn điều lệ vào thời điểm phù hợp, để đảm bảo việc phát hành thành công;
- Về việc hoàn thành chỉ tiêu kinh doanh: năm 2012 do tình hình kinh tế trong nước tiếp tục khó khăn kéo dài, lãi suất cao... đã làm cho phí phí doanh nghiệp tăng cao, thị trường bất động sản và

chứng khoán tiếp tục trầm lắng kéo dài đã ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh; nên hết năm 2012, Công ty chỉ hoàn thành 49% kế hoạch doanh thu và 22% kế hoạch lợi nhuận;

Tuy nhiên, kết quả kinh doanh năm 2012 của Công ty vẫn có lãi, tình hình tài chính lành mạnh, tồn kho thấp, hệ số nợ vẫn trong phạm vi cho phép, không có khoản nợ nào quá hạn, đội ngũ được củng cố và tăng cường, tiếp tục mở rộng hoạt động các lĩnh vực bán lẻ, trồng rừng khách sạn....

4. Định hướng kế hoạch năm 2013:

- Năm 2013, tình hình kinh tế vĩ mô và thị trường tài chính – tiền tệ - chứng khoán – bất động sản vẫn tiếp tục khó khăn, nhưng với việc kiểm chế được lạm phát, các chính sách vĩ mô đang thực thi hiệu quả và lãi suất giảm mạnh là điều kiện thuận lợi để các doanh nghiệp vay vốn ngân hàng với chi phí thấp hơn năm 2012; điều này làm giảm giá thành sản phẩm, kết hợp với chính sách tài khóa linh hoạt, giảm thuế TNDN, VAT, các loại phí cũng làm giảm chi phí đầu vào của doanh nghiệp. Tuy nhiên, việc điều chỉnh giá xăng dầu theo giá thị trường; giá điện, giá than có xu hướng tăng cũng làm ảnh hưởng đáng kể đến chi phí đầu vào của doanh nghiệp và việc tiêu dùng của người dân. Trong khó khăn, thách thức nhưng vẫn có nhiều cơ hội tốt cho những doanh nghiệp trụ vững và vượt qua khó khăn, có tiềm lực tài chính để mở rộng ngành nghề kinh doanh, mua bán, thuê tóm sát nhập (M&A) những doanh nghiệp cùng ngành nghề, hoặc những doanh nghiệp với những ngành nghề cốt lõi với giá cả phù hợp.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương tiếp tục tập trung hoàn thiện các dự án đã xây dựng xong phần thô, khẩn trương bàn giao căn hộ cho khách hàng và đẩy mạnh việc bán hàng để hạch toán doanh thu và lợi nhuận trong năm 2013. Xem xét, điều chỉnh phù hợp tiến độ các dự án tại Hà Nội: StarCity Centre, dự án 2,4 ha Trung Văn, công viên hồ điều hòa Khu đô thị Tây nam Hà Nội, Khu đô thị Nam thành phố Bắc Giang...; thi công các dự án bất động sản du lịch thuộc Công ty con (OCH) StarCity Nha Trang Hotel, StarCity Trấn Vũ Hotel...;

- Đẩy mạnh các hoạt động mua bán sát nhập, M&A tập trung vào ngành nghề kinh doanh theo định hướng phát triển của Tập đoàn như Bất động sản, lương thực, thực phẩm, dịch vụ khách sạn, du lịch, thương mại, trồng rừng;

- Đánh giá hiệu quả của các siêu thị đã khai trương hoạt động tại Hà Nội; xem xét, điều chỉnh tiến độ xây dựng chuỗi bán lẻ, trung tâm thương mại tại các tỉnh thành miền Bắc và miền Trung theo hướng hiệu quả, phù hợp với thị trường;
- Tiếp tục đẩy mạnh việc tái cơ cấu, nâng cao hiệu quả hoạt động của các công ty thành viên như ngân hàng, chứng khoán, truyền thông, khách sạn và dịch vụ, thương mại, trồng rừng, nông lâm sản, bán lẻ...; đưa vào hoạt động Sở giao dịch hàng hóa Info sau khi được cấp phép để nâng cao vị thế, doanh thu, lợi nhuận cho Tập đoàn;
- Nghiên cứu, xem xét việc mở rộng kinh doanh ra nước ngoài đảm bảo hiệu quả và quảng bá, truyền thông hình ảnh, thương hiệu sâu rộng đến các nhà đầu tư, công chúng, thị trường trong nước và ngoài nước;
- Tăng cường công tác quản trị điều hành, quản trị rủi ro, giám sát hoạt động của Tập đoàn đúng theo định hướng phát triển; nghiên cứu, điều chỉnh cơ chế chính sách về tiền lương, thu nhập, đãi ngộ người lao động để thu hút được nhiều nhân tài và giữ chân được nhân sự giỏi cùng đồng thuận xây dựng Tập đoàn ngày càng phát triển;
- Chủ động công bố thông tin, tổ chức gặp gỡ các cổ đông, nhà đầu tư để truyền tải thông tin, tình hình hoạt động của Tập đoàn kịp thời...

Chi tiết một số chỉ tiêu chủ yếu năm 2013 được thể hiện tại Phụ lục số 2 kèm theo báo cáo này.

PHỤ LỤC 1

KẾT QUẢ THỰC HIỆN CÁC CHỈ TIÊU CƠ BẢN NĂM 2011 DO ĐHĐCĐ GIAO

Đơn vị: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	NQĐHĐCĐ	Thực hiện	Đánh giá
1	Tổng tài sản	8.000	8.790	110%
2	Vốn điều lệ	3.000	3.000	100%
3	Tổng doanh thu	2.000	1.693	84,6%
4	Lợi nhuận trước thuế	380	242,7	63,8%
5	Cổ tức (%/mệnh giá)	10%	5%	50%

PHỤ LỤC 2

MỘT SỐ CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH CƠ BẢN NĂM 2012

Đơn vị: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2011	Kế hoạch 2012	Tỷ lệ tăng trưởng
1	Tổng tài sản	8.790	10.000	13,7%
2	Vốn điều lệ	3.000	5.000	66,7%
3	Tổng doanh thu	1.693	4.000	136%
4	Lợi nhuận trước thuế	242,7	800	230%
5	Cổ tức (%/mệnh giá)	5%	12%	140%

V. Quản trị Công ty:

1. Hội đồng quản trị

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

Danh sách thành viên Hội đồng quản trị :

STT	Họ tên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần có biểu quyết	Là thành viên HĐQT của Công ty khác
1	Hà Văn Thắm	Chủ tịch HĐQT	Sở hữu: 45,48% Trong đó: - Sở hữu đại diện: 44,37% <i>Sở hữu cá nhân: 1.11%</i>	- Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP Đại Dương - Chủ tịch HĐQT CTCP Bán lẻ và Quản lý BĐS Đại Dương

				- Chủ tịch HĐQT CTCP KS và dịch vụ Đại Dương - Chủ tịch HĐQT CTCP chứng khoán Đại Dương
2	Vũ Hồng Sơn	Phó Chủ tịch HĐQT		- Thành viên HĐQT CTCP Chứng khoán Đại Dương - Chủ tịch HĐQT CTCP Nông Lâm Sản Đại Dương - Chủ tịch HĐQT CTCP Fafim Hồ Chí Minh - Chủ tịch HĐQT CTCP phát triển tài nguyên thiên nhiên Đại Dương
3	Nguyễn Thị Dung	Thành viên HĐQT	Sở hữu cá nhân: 0,04%	- Thành viên HĐQT Công ty CP Chứng khoán Đại Dương
4	Lê Thị Thu Thủy	Thành viên HĐQT		- Thành viên HĐQT Ngân hàng TMCP Đại Dương
5	Preben Hjortlund	Thành viên HĐQT		

b) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Định kỳ hàng quý, Hội đồng quản trị tổ chức các cuộc họp để nghe Báo cáo của Ban tổng giám đốc về tình hình hoạt động của Công ty đồng thời trên cơ sở các đề xuất, kiến nghị của Ban

Tổng giám đốc, Hội đồng quản trị thảo luận và ra các quyết sách phù hợp, định hướng cho sự phát triển bền vững của Công ty.

i. Các cuộc họp của HĐQT:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
1	Ông Hà Văn Thắm	Chủ tịch HĐQT	25	100%	
2	Ông Vũ Hồng Sơn	Phó Chủ tịch HĐQT	25	100%	
3	Bà Nguyễn Thị Dung	Thành viên HĐQT	25	100%	
4	Bà Lê Thị Thu Thủy	Thành viên HĐQT	25	100%	
5	Ông Preben Hjorlund	Thành viên HĐQT	25	100%	

ii. Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Giám đốc:

- Định kỳ hàng tuần/tháng/quí yêu cầu Ban Giám đốc báo cáo tình hình hoạt động của Công ty và báo cáo đột xuất nếu nhận thấy có vấn đề phát sinh có thể ảnh hưởng nghiêm trọng đến Công ty;
- Yêu cầu Ban Giám đốc báo cáo tình hình triển khai các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, tư vấn đưa ra các giải pháp xử lý khả thi và hiệu quả;
- Cử thành viên thường trực theo dõi tình hình hoạt động của Công ty;

iii. Các nghị quyết của HĐQT:

STT	Số nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	Số 01/2012/QĐ-HĐQT	29/02/2012	V/v Thay đổi người đại diện góp vốn trong Công ty cổ phần Tài nguyên thiên nhiên Đại Dương.
2	Số 02/2012/QĐ-HĐQT	07/03/2012	V/v góp vốn thành lập Công ty CP nông lâm sản Đại Dương và Bổ nhiệm người đại diện quản lý góp vốn.
3	Số 03/2012/QĐ-HĐQT	07/03/2012	V/v tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 của Công ty CP Tập đoàn Đại Dương vào ngày 24/02/2012.
4	Số 04/2012/NQ-HĐQT	30/03/2012	Thông qua việc thực hiện giao dịch bảo đảm
5	Số 50/2012/NQ-HĐQT	04/04/2012	QĐ v/v thay người đại diện góp vốn tại

			<i>oceanbank</i>
6	<i>Số 56/2012/QĐ-HĐQT</i>	12/04/2012	<i>V/v mua thêm cổ phần Công ty quản lý BĐS Đại Dương</i>
7	<i>Số 68/2012/QĐ-HĐQT</i>	07/05/2012	<i>V/v mua thêm cổ phần Công ty đầu tư Đại Dương Thăng Long</i>
8	<i>Số 86/2012/QĐ-HĐQT</i>	08/05/2012	<i>V/v miễn nhiệm chức vụ Tổng giám đốc Công ty OGC của bà Nguyễn Thị Dung</i>
9	<i>Số 89/2012/QĐ-HĐQT</i>	08/05/2012	<i>V/v bổ nhiệm ông Lê Quang Thu giữ chức vụ Tổng giám đốc Công ty CP Tập đoàn Đại Dương</i>
10	<i>Số 08/QĐ-HĐQT</i>	10/5/2012	<i>V/v mua cổ phần trong Công ty cổ phần máy tính và truyền thông Việt Nam</i>
11	<i>Số 13/2012/QĐ-HĐQT</i>	21/5/2012	<i>V/v bổ nhiệm người đại diện quản lý góp vốn của OGC trong Công ty TNHH MTV xuất nhập khẩu và phát hành phim Việt Nam.</i>
12	<i>Số 14/2012/NQ-HĐQT</i>	02/07/2012	<i>V/v kế hoạch chi trả cổ tức 2011 bằng tiền mặt</i>
13	<i>Số 15/2012/QĐ- HĐQT</i>	16/7/2012	<i>V/v bổ nhiệm ông Ngô Văn Bình giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc Phụ trách xây dựng</i>
14	<i>Số 16/2012/NQ-HĐQT</i>	21/7/2012	<i>Quyết nghị mở TK của công ty và vay vốn của Ngân hàng TMCP phát triển TP HCM – CN Thăng Long nhằm bổ sung vốn lưu động hoạt động kinh doanh.</i>
15	<i>Số 17/2012/NQ-HĐQT</i>	21/08/2012	<i>V/v nhận chuyển nhượng cổ phần PVC</i>
16	<i>Số 18/2012/NQ-HĐQT</i>	24/08/2012	<i>V/v thay đổi người được ủy quyền thực hiện việc giao dịch với Ngân hàng TMCP phát triển TP HCM – Chi nhánh Thăng Long</i>
17	<i>Số 19/2012/NQ-HĐQT</i>	13/09/2012	<i>V/v Miễn nhiệm chức vụ Phó TGD đối với ông Ngô Văn Bình</i>
18	<i>Số 20/2012/NQ-HĐQT</i>	13/09/2012	<i>V/v Bổ nhiệm chức vụ Phó TGD đối với bà Nguyễn Thị Dung</i>
19	<i>Số 20A/2012/NQ-HĐQT</i>	20/09/2012	<i>V/v cho thuê mặt bằng sàn thương mại dài hạn dự án Starcity Lê Văn Lương</i>
20	<i>Số 21/2012/NQ-HĐQT</i>	24/09/2012	<i>V/v miễn nhiệm chức vụ Phó TGD đối với bà Lê Thị Ánh Tuyết</i>

21	Số 21A/2012/NQ-HĐQT	08/10/2012	V/v chuyển nhượng các căn hộ thuộc dự án Starcity Lê Văn Lương cho Công ty CP đầu tư và thương mại Bảo Minh.
22	Số 22/2012/NQ-HĐQT	08/11/2012	V/v Bổ nhiệm chức vụ Phó TGD đối với ông Trương Xuân Khánh
23	Số 23/2012/NQ-HĐQT	15/11/2012	V/v Cử người đại diện phần vốn góp của OGC tại PVCR
24	Số 24/2012/NQ-HĐQT	22/11/2012	V/v Chuyển nhượng cổ phần Vietsing
25	Số 25/2012/NQ-HĐQT	25/11/2012	V/v Đầu tư dự án Làng Quốc tế Thăng Long

2) Báo cáo của ban kiểm soát

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

STT	Họ tên	Chức vụ
1	Nguyễn Thị Quỳnh Nga	Trưởng Ban kiểm soát
2	Nguyễn Thị Phương Thảo	Thành viên Ban kiểm soát
3	Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên Ban kiểm soát

b) Về hoạt động của Ban kiểm soát

Nhằm đảm bảo hoạt động kiểm soát được hiệu quả cũng như đáp ứng yêu cầu của pháp luật dành cho các công ty niêm yết, trong thời gian vừa qua, Ban kiểm soát đã tăng cường công tác kiểm tra giám sát, định kỳ hàng quý đều tham gia tiến hành kiểm tra các báo cáo tài chính của Công ty cũng như hoạt động quản lý điều hành để kịp thời có những kiến nghị phù hợp. Ban kiểm soát Công ty trong năm 2012 đã thực hiện các hoạt động chính sau:

- Kiểm tra giám sát việc quản lý điều hành Công ty thông qua việc giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc; Đánh giá công tác quản lý của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc để trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- Xem xét tính phù hợp của các Quyết định của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc trong công tác quản lý, kiểm soát trình tự, thủ tục ban hành các văn bản của Công ty phù hợp với quy trình triển khai thực hiện kế hoạch.

- Xem xét tính hợp lý, hợp pháp của các quy trình, quy chế nội bộ của Công ty;
- Kiểm tra báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính, báo cáo 6 tháng và hàng quý năm 2012 của Công ty trước khi đệ trình Hội đồng quản trị.
- Kiến nghị Hội đồng quản trị một số biện pháp cải tiến cơ cấu tổ chức quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty để nâng cao hiệu quả quản trị và kiểm soát rủi ro.

c) Đánh giá về công tác quản lý của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Năm 2012, kinh tế trong và ngoài nước vẫn tiếp tục những khó khăn và bất ổn, các doanh nghiệp trong nước nói chung và Công ty nói riêng đã và đang đương đầu với nhiều thách thức lớn. Tuy nhiên, Hội đồng quản trị đã nỗ lực đưa công ty tiếp tục đứng vững trong bối cảnh kinh tế đất nước đang biến động và bị ảnh hưởng rất nhiều từ các yếu tố như thị trường bất động sản, thị trường chứng khoán, lãi suất cao,...

Hội đồng quản trị đã thực hiện một cách nghiêm chỉnh và đầy đủ, các cuộc họp diễn ra định kỳ hàng quý và bất thường bằng hình thức tập trung hoặc thông qua lấy ý kiến bằng văn bản để ban hành các Nghị quyết/Quyết định của HĐQT nhằm kịp thời đưa ra được các quyết sách đúng đắn cho hoạt động của Công ty, phù hợp với tình hình thực tế của Công ty và quy định của pháp luật.

Ban kiểm soát đã tiến hành kiểm tra các quyết định của Hội đồng quản trị và nhận thấy không có quyết định nào được đưa ra trái với quy định của pháp luật, đi ngược lại lợi ích của các cổ đông và Công ty.

Về công tác quản lý điều hành của Ban Tổng Giám đốc trong năm 2012, Ban Tổng giám đốc đã tổ chức triển khai nhanh chóng các nghị quyết của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông, chủ động thực hiện kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư được giao, kịp thời báo cáo Hội đồng quản trị những vấn đề lớn phát sinh để có biện pháp xử lý.

Hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý trong công tác điều hành luôn thực hiện đảm bảo nguyên tắc có hiệu quả trên cơ sở quy định phân công nhiệm vụ, các quy định về nguyên tắc làm việc của bộ máy điều hành và các quy định quản trị nội bộ khác của Công ty đã ban hành. Trong quá trình điều hành hoạt động kinh doanh thường nhật của Công ty, Ban kiểm soát nhận thấy Ban Tổng giám đốc không có sai phạm gì và hoàn thành nhiệm vụ được giao.

d) Đánh giá về tình hình hoạt động và tài chính của Công ty

Ban kiểm soát đánh giá các mặt hoạt động của Công ty trong năm 2012 đã được Ban lãnh đạo cùng toàn thể cán bộ nhân viên và các đơn vị thành viên thực hiện tốt, không để xảy ra sai phạm gì đáng kể.

Năm 2012, các doanh nghiệp phải đối mặt với rất nhiều khó khăn như: lượng hàng tồn kho ở mức cao, nợ xấu tăng mạnh, lãi suất vẫn ở mức cao ... và đã đẩy hàng chục nghìn doanh nghiệp phá sản và đứng trước nguy cơ phá sản. Là một doanh nghiệp hoạt động mạnh về lĩnh vực bất động sản và tài chính nên hoạt động kinh doanh của Công ty bị ảnh hưởng đáng kể, các chỉ tiêu kế hoạch về lợi nhuận năm 2012 của Công ty không đạt.

Tính đến ngày 31/12/2012, tổng tài sản của Công ty theo Báo cáo tài chính hợp nhất là 11.516 tỷ đồng đạt 115,16% kế hoạch năm. Trong năm do điều kiện thực tế không phù hợp, Công ty đã chưa thực hiện tăng vốn điều lệ lên 5.000 tỷ theo kế hoạch tăng vốn đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 thông qua. Tổng doanh thu của Công ty hợp nhất là 1.968 tỷ đồng đạt 49% kế hoạch. Lợi nhuận trước thuế đạt 175 tỷ đồng, chỉ đạt 22% tương đương với 72% so với cùng kỳ năm trước. Mặc dù không đạt được chỉ tiêu kế hoạch doanh thu, lợi nhuận như dự kiến là nhưng đây cũng là thành quả đáng được ghi nhận trong bối cảnh năm 2012 nền kinh tế trong nước và thế giới suy thoái ảnh hưởng mạnh tới hoạt động của các doanh nghiệp

Kết quả thực hiện các chỉ tiêu cơ bản năm 2012 (hợp nhất)

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch	Thực hiện	Thực hiện/ Kế hoạch (%)
1	Tổng tài sản	10.000	11.516	115,16
2	Vốn Điều lệ	5.000	3.000	60
3	Tổng doanh thu	4.000	1.957	48,93
4	Lợi nhuận trước thuế	800	175	21,88

Công tác hạch toán kế toán kịp thời, chính xác, minh bạch phù hợp với pháp luật quy định , các hồ sơ chứng từ kế toán được lưu trữ khoa học và đầy đủ.

Ban Kiểm soát đã xem xét và đồng ý với các đánh giá của các kiểm toán viên Công ty kiểm toán Deloitte Việt Nam trong Báo cáo tài chính và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2012.

e) Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát và Hội đồng quản trị

Ban kiểm soát đánh giá cao sự hợp tác và phối kết hợp của Hội đồng quản trị với Ban kiểm soát trong quá trình Ban kiểm soát thực hiện trách nhiệm của mình. Các cuộc họp của Hội đồng quản trị đều được thông báo và có sự tham dự của đại diện Ban kiểm soát, các ý kiến đóng góp của Ban kiểm soát đã được Hội đồng quản trị ghi nhận và có sự điều chỉnh phù hợp. Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị cũng chủ động xin ý kiến của Ban kiểm soát trong một số vấn đề có ảnh hưởng tới tổ chức và hoạt động của Công ty đặc biệt trong việc cơ cấu lại bộ máy tổ chức đảm bảo sự tinh gọn và hiệu quả, nâng cao chất lượng quản trị và kiểm soát an toàn.

Các hồ sơ tài liệu đều được Hội đồng quản trị cung cấp đầy đủ và kịp thời theo yêu cầu của Ban kiểm soát, giúp Ban kiểm soát nhanh chóng thực hiện được công tác kiểm tra giám sát.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát:

a. Trong năm 2012 các khoản thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát đều thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và căn cứ trên mức độ tham gia điều hành vào hoạt động của Công ty.

- Thù lao HĐQT :

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Thù lao (VNĐ)
1	Hà Văn Thắm	Chủ tịch HĐQT	120.000.000
2	Vũ Hồng Sơn	Phó Chủ tịch HĐQT	84.000.000
3	Nguyễn Thị Dung	Thành viên HĐQT	36.000.000
4	Lê Thị Thu Thủy	Thành viên HĐQT	36.000.000
5	Preben Hjørland	Thành viên HĐQT	36.000.000

- Thù lao Ban kiểm soát:

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Thù lao (VNĐ)
1	Nguyễn Thị Quỳnh Nga	Trưởng Ban kiểm soát	60.000.000
2	Nguyễn Thị Phương Thảo	Thành viên BKS	24.000.000
3	Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên BKS	24.000.000

b. Giao dịch cổ phiếu nội bộ:

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ	Số CP sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng ..)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Bà Quản Phương Dung	Người có liên quan của ông Đào Vũ Nguyên	0	0%	5.100	0.0017%	Mua
2	Ông Đào Vũ Nguyên	Là Phó Tổng giám đốc	0	0%	500	0.00017%	Mua

VI. Báo cáo tài chính: File đính kèm.

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Hà Văn Thắm

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 KÊ 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 sổ 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

Mẫu 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	Năm 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	278	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>
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</i>	<i>50</i>	<i>(214.890.131.637)</i>	<i>224.800.032.950</i>
<i>Tiền và tương đương tiền đầu năm</i>	<i>60</i>	<i>553.409.758.892</i>	<i>328.609.725.942</i>
<i>Tiền và tương đương tiền cuối năm</i>	<i>70</i>	<i>338.519.627.255</i>	<i>553.409.758.892</i>

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



Hoàng Văn Tuyền
Kế toán trưởng



Lê Quang Thụ
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2013

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 sản 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)**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***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)**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***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 tiến độ thanh toán (tối đa bằng số tiền thu được) của các nhà đầu tư khác tương ứng với các giai đoạn thực hiện của dự án, Công ty ghi nhận doanh thu chuyển nhượng bất động sản. Đồng thời, giá vốn chuyển nhượng bất động sản cũng được xác định tương ứng căn cứ vào hợp đồng mà Công ty đã ký kết với chủ đầu tư.

Doanh thu 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 chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Tiền mặt	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.

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***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
Bà Bùi Thị Cẩm Vân (a)	418.007.830.500	12.000.000.000
Ông Hồ Vĩnh Hoàng (a)	93.262.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Sông Đà (b)	102.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (b)	135.203.082.800	102.000.000.000
Công ty TNHH VNT (c)	74.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bảo Linh (c)	21.336.488.121	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh (c)	2.985.000.000	-
Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam (d)	50.000.000.000	50.000.000.000
Công ty Cổ phần Sài Gòn-Givral (e)	226.099.990.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bảo Việt (f)	159.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình An (g)	146.327.082.866	146.327.082.866
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Hà Sơn (h)	50.000.000.000	-
Bà Hứa Thị Bích Hạnh (i)	40.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (j)	142.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Truyền thông TVShopping (j)	11.250.000.000	11.250.000.000
Công ty Cổ phần Fafilm thành phố Hồ Chí Minh (j)	3.571.425.000	3.571.425.000
Trái phiếu Công ty TNHH VNT (k)	198.277.777.778	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (l)	-	392.500.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư và Tư vấn Tài chính Liên Việt (m)	-	80.000.000.000
Đầu tư ngắn hạn khác	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.

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***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 VND	31/12/2011 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (a)	310.481.952.002	199.492.551.037
Công ty TNHH VNT (b)	190.840.152.485	67.959.163.830
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 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.

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**

	31/12/2012 VND	31/12/2011 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	405.683.333.333	-
Công trình Công nghiệp Việt Sing (b)		
Công ty Cổ phần My Way Hospitality (b)	9.000.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Trảng 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
Ủng 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	1.500.000.000	-
- Công ty TNHH MTV		
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.

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***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 Thành (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.

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

Số 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)

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 cố 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
Tặng 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
Tặng 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
Tặng 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 CỐ 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-OJBĐN 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 CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm VND	Tổng cộng VND
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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Số 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***15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	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	31/12/2011
	VND	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.

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***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.

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***18. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT**

	31/12/2012 VND	31/12/2011 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 VND	31/12/2011 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 VND	Năm 2011 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

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***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 Hóm 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.

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***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 Vĩnh Hoàng (d)	50.800.000.000	-
Bà Lê Thị Thu Hương (e)	2.378.250.000	-
Bà Trần Thị Hoài An và ông Nguyễn Thế Nam (e)	1.707.412.500	-
Ông Trần Hữu Thắng (e)	3.415.000.000	-
Nhận góp vốn, đặt cọc từ các tổ chức, cá nhân để thực hiện các dự án bất động sản	39.657.243.574	37.333.738.861
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 phẩm 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 VND	31/12/2011 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.
- Sản 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 sản 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 Sản 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)**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***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 sân 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 sân 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.

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***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 VND	31/12/2011 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 VND	Tổng cộng 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 NamCho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012
Báo cáo tài chính hợp nhất**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)	(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

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***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>VND</u>	<u>Năm 2011</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 DƯƠNG

Số 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)

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
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 DƯƠNG

Số 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)

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Số 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***35. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	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	Năm 2011
	VND	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.

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

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

Công ty cam kết sẽ hợp tác đầu tư cùng Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam và các bên có liên quan thành lập một công ty cổ phần để thực hiện dự án “Xây dựng cầu Thủ Thiêm 2” tại thành phố Hồ Chí Minh, sau khi Vinaconex được UBND thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt dự án này. Phần vốn dự kiến của Công ty trong công ty mới thành lập này là 20%. Số tiền đã chuyển cho Vinaconex đến ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 3.093.675.966 đồng để thanh toán các chi phí liên quan đến dự án.

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.

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:

	31/12/2012	31/12/2011
	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	0,98	0,54

Các chính sách kế toán chủ yếu

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

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	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	4.039.933.915.008	4.294.326.439.307
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	4.905.922.205.086	4.161.465.138.679

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

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính không bao gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Các bảng này trình bày dòng tiền của các khoản gốc và không bao gồm tiền lãi. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

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 (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	Năm 2011
	VND	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	Năm 2011
	VND	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 VND	31/12/2011 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 VND	31/12/2011 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 VND	Năm 2011 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 Tuyền
 Kế toán trưởng


Lê Quang Thu
 Tổng Giám đốc
