

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

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

**Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2013**

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	7 - 8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	9 - 44

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 riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Hà Văn Thắm	Chủ tịch
Ông Lê Quang Thọ	Phó Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 07 tháng 10 năm 2013)
Ông Vũ Hồng Sơn	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 07 tháng 10 năm 2013)
Ông Preben Hjortlund	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Dung	Thành viên
Ông Hà Trọng Nam	Thành viên (bổ nhiệm ngày 07 tháng 10 năm 2013)
Bà Lê Thị Thu Thủy	Thành viên (miễn nhiệm ngày 07 tháng 10 năm 2013)

Ban Giám đốc

Ông Dương Trọng Nghĩa	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 07 tháng 10 năm 2013)
Ông Lê Quang Thọ	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 07 tháng 10 năm 2013)
Bà Nguyễn Thị Dung	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Vũ Hải	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 04 tháng 02 năm 2013, miễn nhiệm ngày 19 tháng 7 năm 2013)
Ông Trương Xuân Khánh	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 11 năm 2013)
Ông Đào Vũ Nguyên	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 25 tháng 12 năm 2013)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng 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, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Số 4 Láng Hạ, quận Ba Đình

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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


Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc

Phê duyệt phát hành báo cáo tài chính riêng.



Dương Trọng Nghĩa
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2014



Hà Văn Thắm
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Số: 1019 /VNIA-HN-BC

Công ty TNHH Deloitte Việt Nam
Tầng 12A, Toà nhà Vinaconex
34 Láng Hạ, Quận Đống Đa
Hà Nội, Việt Nam
Tel : +844 6288 3568
Fax: +844 6288 5678
www.deloitte.com/vn

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 báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2014, từ trang 04 đến trang 44 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (gọi chung là "báo cáo tài chính riêng").

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng 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 2013, 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 chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Phạm Hoài Nam
Phó Tổng Giám đốc

Chúng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 0042-2013-001-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 30 tháng 3 năm 2014

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Hoàng Văn Kiên
Kiểm toán viên

Chúng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 1130-2013-001-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

MẪU SỐ B 01-DN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	31/12/2012
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		1.709.604.387.361	1.571.468.858.612
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	50.112.872.161	104.076.887.621
1. Tiền	111		46.112.872.161	4.076.887.621
2. Các khoản tương đương tiền	112		4.000.000.000	100.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		848.277.185.700	578.965.826.421
1. Đầu tư ngắn hạn	121	6	913.277.185.700	578.965.826.421
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129		(65.000.000.000)	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		647.982.443.322	708.806.135.401
1. Phải thu khách hàng	131		124.536.359.386	62.126.233.727
2. Trả trước cho người bán	132	7	439.854.282.267	529.791.045.053
3. Các khoản phải thu khác	135	8	88.053.563.104	120.331.281.500
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(4.461.761.435)	(3.442.424.879)
IV. Hàng tồn kho	140		9.489.056.976	2.404.029.653
1. Hàng tồn kho	141	9	9.489.056.976	2.404.029.653
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		153.742.829.202	177.215.979.516
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		569.424.240	987.648.230
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	25.194.956.119
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		43.534.491	67.639.613
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	10	153.129.870.471	150.965.735.554
B. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (200=210+220+250+260)	200		5.262.261.081.234	4.163.129.462.096
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		860.035.519.504	593.611.306.589
1. Phải thu dài hạn khác	218	11	860.035.519.504	593.611.306.589
II. Tài sản cố định	220		67.014.915.539	23.429.938.759
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	2.251.561.558	718.965.752
- Nguyên giá	222		3.292.462.692	1.834.993.625
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.040.901.134)	(1.116.027.873)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	17.260
- Nguyên giá	228		216.000.000	237.100.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(216.000.000)	(237.082.740)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	13	64.763.353.981	22.710.955.747
III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		4.200.440.374.227	3.540.160.433.076
1. Đầu tư vào công ty con	251	14	3.148.900.100.000	2.346.450.100.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết	252	15	1.037.364.233.130	1.070.584.163.330
3. Đầu tư dài hạn khác	258	16	31.491.200.000	131.491.200.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(17.315.158.903)	(8.365.030.254)
IV. Tài sản dài hạn khác	260		134.770.271.964	5.927.783.672
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	17	133.820.152.031	2.618.494.232
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		950.119.933	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	3.309.289.440
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		6.971.865.468.595	5.734.598.320.708

Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 44 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	31/12/2012
A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		3.723.931.391.590	2.424.483.252.319
I. Nợ ngắn hạn	310		1.808.207.001.211	624.080.346.245
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	18	1.072.400.000.000	36.100.000.000
2. Phải trả người bán	312		62.546.942.254	51.943.201.224
3. Người mua trả tiền trước	313		30.872.810.511	12.241.895.598
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	19	36.354.905.460	2.556.550.927
5. Phải trả người lao động	315		9.727.912.140	1.673.004.301
6. Chi phí phải trả	316	20	82.555.351.215	111.093.082.494
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	21	513.749.079.631	407.324.162.417
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		-	1.148.449.284
II. Nợ dài hạn	330		1.915.724.390.379	1.800.402.906.074
1. Phải trả dài hạn khác	333	22	1.663.127.983.100	1.100.402.906.074
2. Vay và nợ dài hạn	334	23	-	700.000.000.000
3. Doanh thu chưa thực hiện	338	24	252.596.407.279	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400= 410)	400		3.247.934.077.005	3.310.115.068.389
I. Vốn chủ sở hữu	410	25	3.247.934.077.005	3.310.115.068.389
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		61.118.616.446	59.118.616.446
5. Quỹ dự phòng tài chính	418		35.949.557.380	33.949.557.380
6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		9.428.941.827	7.428.941.827
7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		140.150.145.870	208.331.137.254
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		6.971.865.468.595	5.734.598.320.708


Hoàng Thị Nhung
Người lập biểu


Hoàng Văn Tuyên
Kế toán trưởng


Dương Trọng Nghĩa
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

MẪU SỐ B 02-DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2013	Năm 2012
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	28	923.101.180.061	544.536.452.575
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	28	7.234.726.690	20.726.533
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	28	915.866.453.371	544.515.726.042
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	29	716.094.426.671	425.245.935.616
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		199.772.026.700	119.269.790.426
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	30	209.792.173.009	175.613.147.865
7. Chi phí tài chính	22	31	241.981.927.145	107.775.936.708
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		154.853.860.423	105.243.952.772
8. Chi phí bán hàng	24		9.336.802.495	10.584.001.463
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		35.882.055.690	32.631.630.991
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22)-(24+25))	30		122.363.414.379	143.891.369.129
11. Thu nhập khác	31		4.025.675.958	2.954.842.092
12. Chi phí khác	32		4.621.609.044	22.793.705.795
13. (Lỗ) khác (40=31-32)	40		(595.933.086)	(19.838.863.703)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		121.767.481.293	124.052.505.426
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	32	30.363.712.531	18.379.389.765
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	32	664.760.146	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		90.739.008.616	105.673.115.661

Hoàng Thị Nhung
Người lập biểu

Hoàng Văn Tuyên
Kế toán trưởng



Dương Trọng Nghĩa
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2014

Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 44 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

MẪU SỐ B 03-DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2013	Năm 2012
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	121.767.481.293	124.052.505.426
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	529.019.084	512.085.554
Các khoản dự phòng	03	74.969.465.205	5.279.262.969
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(209.792.173.009)	(175.613.147.865)
Chi phí lãi vay	06	154.853.860.423	105.243.952.772
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	142.327.652.996	59.474.658.856
Biến động các khoản phải thu	09	79.886.558.556	(104.206.959.892)
Biến động hàng tồn kho	10	(7.085.027.323)	35.814.343.459
Biến động các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(51.536.969.063)	1.042.590.703.706
Biến động chi phí trả trước và khác	12	(128.966.262.640)	(1.722.309.730)
Tiền lãi vay đã trả	13	(154.983.737.630)	(95.454.865.580)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(8.645.771.140)	(20.574.369.371)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	715.506.675.966	402.316.022.112
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(364.809.204.831)	(61.640.807.217)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	221.693.914.891	1.256.596.416.343
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	(44.408.445.506)	(23.119.763.737)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.384.145.786.100)	(461.394.401.421)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.556.054.357.021	51.742.800.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(832.950.000.000)	(1.003.511.130.200)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	37.500.000.000	-
6. Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	205.101.344.280	167.259.845.880
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(462.848.530.305)	(1.269.022.649.478)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	372.400.000.000	-
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(36.100.000.000)	(91.478.740.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông	36	(149.109.400.046)	(150.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	187.190.599.954	(241.478.740.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	(53.964.015.460)	(253.904.973.135)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	104.076.887.621	357.981.860.756
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	50.112.872.161	104.076.887.621

Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 44 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Thông tin bổ sung

Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh trong năm thể hiện số tiền Công ty nhận của các cá nhân và tổ chức góp vốn để thực hiện các dự án bất động sản. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh trong năm thể hiện số tiền Công ty ứng trước cho các đối tác để thực hiện các dự án bất động sản. Chi tiết dự án tại Thuyết minh số 11 và Thuyết minh số 22 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng.




Hoàng Thị Nhung
Người lập biểu

Ngày 30 tháng 3 năm 2014



Hoàng Văn Tuyên
Kế toán trưởng



Dương Trọng Nghĩa
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B 09-DN

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

1. THÔNG TIN KHAI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0103017634 ngày 31 tháng 5 năm 2007 và Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 14 ngày 26 tháng 8 năm 2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp với số vốn điều lệ là 3.000.000.000.000 đồng. Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là OGC.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 102 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012: 115).

Đơn vị trực thuộc Công ty:

- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương - Chi nhánh Hà Tĩnh;

Ngành nghề kinh doanh

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng;
- Đại lý mua, bán hàng hóa; môi giới thương mại;
- Dịch vụ quản lý bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản;
- Bán lẻ thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ gạch ốp lát, thiết bị vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát sỏi và vật liệu xây dựng khác trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ kính xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ sơn, màu, véc ni trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ đồ ngũ kim trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán buôn phế liệu, phế thải kim loại, phi kim loại (trừ các loại Nhà nước cấm);
- Bán buôn đồ ngũ kim;
- Bán buôn gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh;
- Bán buôn sơn, véc ni;
- Bán buôn kính xây dựng;
- Bán buôn gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi;
- Bán buôn xi măng;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Bán buôn sắt, thép;
- Thiết kế kiến trúc công trình;
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh;
- Bán buôn lương thực, thực phẩm, đồ hộp, nước tinh khiết, nước giải khát và dầu ăn các loại;
- Kinh doanh 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 RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng 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 RIÊNG VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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 CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN MỚI

Hướng dẫn mới về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định

Ngày 25 tháng 4 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 45/2013/TT-BTC (“Thông tư 45”) hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư này thay thế Thông tư số 203/2009/TT-BTC (“Thông tư 203”) ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư 45 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 6 năm 2013 và áp dụng cho năm tài chính 2013 trở đi. Ban Giám đốc đánh giá Thông tư 45 không có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Hướng dẫn mới về trích lập dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn vào doanh nghiệp

Ngày 28 tháng 6 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 89/2013/TT-BTC (“Thông tư 89”) sửa đổi, bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tồn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp. Thông tư 89 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26 tháng 7 năm 2013. Ban Giám đốc đánh giá Thông tư 89 không có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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 riêng:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Dự phòng phải thu khó đòi

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

Số dư phải thu dài hạn của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là các khoản tiền ứng trước cho nhà cung cấp để thực hiện các dự án bất động sản, đầu tư trong các năm tiếp theo. Theo đánh giá của Công ty, các khoản ứng trước này hoàn toàn có thể thu hồi trong tương lai. Do vậy, Ban Giám đốc Công ty quyết định không trích lập dự phòng phải thu dài hạn khó đòi tại ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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 thực tế đích danh. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

Hàng tồn kho (Tiếp theo)

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

	Năm 2013
	Số năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6
Thiết bị văn phòng	3
Tài sản cố định khác	3

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

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

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

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

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

Các khoản trả trước dài hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

Chi phí đi vay

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

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

Các khoản dự phòng

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

Thuế

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

Thuế (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty có khoản lỗ tính thuế có thể được sử dụng để bù trừ với các khoản lợi nhuận trong tương lai. Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại nào liên quan đến khoản lỗ mang sang do không chắc chắn về khả năng thu được lợi nhuận trong tương lai.

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

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Tiền mặt	13.520.366.047	1.467.779.000
Tiền gửi ngân hàng	32.592.506.114	2.609.108.621
Các khoản tương đương tiền (i)	4.000.000.000	100.000.000.000
	50.112.872.161	104.076.887.621

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

6. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Sóng Việt (a)	230.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Hà Thức (b)	143.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh (c)	270.150.000.000	-
Công ty Cổ phần Nông Lâm Sản Đại Dương (d)	6.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Dịch vụ Hà Thành (d)	1.420.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Sông Đà (e)	-	102.200.000.000
Công ty Cổ phần Bảo Linh (e)	-	21.336.488.121
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh (e)	-	2.985.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (e)	-	135.203.082.800
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (f)	100.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Fafilm Việt Nam (f)	33.219.930.200	-
Công ty Cổ phần Fafilm thành phố Hồ Chí Minh (g)	3.571.425.000	3.571.425.000
Tiền gửi có kỳ hạn	1.650.000.000	-
Đầu tư ngắn hạn khác (h)	123.765.830.500	313.669.830.500
	913.277.185.700	578.965.826.421

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

6. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN (Tiếp theo)

- (a) Phản ánh khoản tiền của Công ty chuyển cho Công ty Cổ phần Đầu tư Sóng Việt để nhận chuyển nhượng 23 triệu cổ phần của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 10.000 đồng/cổ phần theo hợp đồng mua bán cổ phiếu kỳ hạn. Theo điều khoản của hợp đồng, tại ngày 29 tháng 5 năm 2014, Công ty Cổ phần Sóng Việt cam kết sẽ nhận chuyển lại số cổ phần trên với giá chuyển nhượng là 11.000 đồng/cổ phần. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, số cổ phần trên chưa được hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng cho Công ty. Trong tháng 01 năm 2014, Công ty đã làm thủ tục thanh lý hợp đồng và thu hồi khoản tiền này.
- (b) Phản ánh khoản tiền Công ty chuyển cho Công ty TNHH MTV Hà Thức để nhận chuyển nhượng 14,3 triệu cổ phần của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 10.000 đồng/cổ phần theo hợp đồng mua bán cổ phiếu kỳ hạn. Theo điều khoản của hợp đồng, tại ngày 26 tháng 6 năm 2014, Công ty TNHH MTV Hà Thức cam kết sẽ nhận chuyển lại số cổ phần trên với giá chuyển nhượng là 11.000 đồng/cổ phần. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, số cổ phần trên chưa được hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng cho Công ty. Trong tháng 01 năm 2014, Công ty đã làm thủ tục thanh lý hợp đồng và thu hồi khoản tiền này.
- (c) Phản ánh khoản hợp tác đầu tư của Công ty với Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh với mục đích đầu tư cổ phiếu ngắn hạn. Theo đó, Công ty sẽ được hưởng tỷ lệ lợi tức tối thiểu là 9,5%/năm trên số tiền đầu tư. Khoản hợp tác đầu tư này có thời hạn 01 năm.
- (d) Phản ánh các khoản góp vốn hưởng lợi tức cố định từ 11,5% đến 12,5%/năm của Công ty với các công ty là công ty con của Công ty và bên liên quan của Công ty. Các khoản góp vốn này có thời hạn từ 07 ngày đến 07 tháng.
- (e) Số dư tại 31 tháng 12 năm 2012 phản ánh các khoản góp vốn kinh doanh ngắn hạn hưởng lợi tức cố định đã được Công ty thu hồi trong năm 2013.
- (f) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty nắm 18,83% quyền kiểm soát trong Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Cao cấp Dầu khí Việt Nam và 34% quyền kiểm soát trong Công ty Cổ phần Fafilm Việt Nam. Trong năm 2013, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết về việc thoái vốn tại các công ty này. Theo đó, Công ty xác định quyền kiểm soát này chỉ là tạm thời và Công ty sẽ chuyển nhượng các khoản đầu tư này trong tương lai gần. Do vậy, khoản đầu tư này được phân loại lại và trình bày trên khoản mục “Đầu tư ngắn hạn” như trình bày tại Thuyết minh số 15 và số 16(b).
- Đến ngày phát hành báo cáo này, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng một phần khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Cao cấp Dầu khí Việt Nam.
- (g) Phản ánh khoản đầu tư của Công ty tại Công ty Cổ phần Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty xác định quyền kiểm soát này chỉ là tạm thời và Công ty có mục đích bán lại khoản đầu tư này trong tương lai gần. Theo đó, khoản đầu tư này được phân loại và trình bày trên khoản mục “Đầu tư ngắn hạn”.
- (h) Phản ánh các khoản tiền Công ty chuyển cho các cá nhân theo các hợp đồng hợp tác đầu tư hưởng lợi tức cố định. Các hợp đồng này có lợi tức từ 14%/năm đến 15%/năm và có thời hạn 12 tháng. Các khoản góp vốn này được đảm bảo bằng số cổ phần của các công ty khác thuộc sở hữu của cá nhân nhận góp vốn và một bên khác. Trong năm 2013 và năm 2014, Công ty đã thu hồi toàn bộ các khoản góp vốn trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (a)	249.011.616.964	310.481.952.002
Công ty TNHH VNT (b)	123.416.741.280	190.840.152.485
Công ty TNHH Khải Hưng (c)	49.620.849.920	-
Các đối tượng khác	17.805.074.103	28.468.940.566
	439.854.282.267	529.791.045.053

- (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) 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 theo hợp đồng mua bán bất động sản và ủy quyền bán.

Theo hợp đồng, Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội sẽ chia sẻ lại phần tham gia góp vốn bằng chính các hạng mục và bất động sản cho Công ty và ủy quyền toàn bộ cho Công ty trong việc quyết định bán, mua, bán lại, chứng thực cho quá trình mua/bán của khách hàng/nhà đầu tư thứ cấp.

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 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 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 và ủy quyền bán.

Tổng giá trị hợp đồng đã bao gồm thuế giá trị gia tăng là 356.692.500.000 đồng. Theo hợp đồng, Công ty TNHH VNT sẽ chia sẻ lại phần tham gia góp vốn bằng chính các hạng mục và bất động sản cho Công ty và ủy quyền toàn bộ cho Công ty trong việc quyết định bán, mua, bán lại, chứng thực cho quá trình mua/bán của khách hàng/nhà đầu tư thứ cấp.

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 29.546.741.280 đồng (31 tháng 12 năm 2012: 96.970.152.485 đồng). Số dư này phản ánh khoản chênh lệch giữa số tiền thanh toán theo tiến độ cho Công ty TNHH VNT gắn liền với các giai đoạn thực hiện của dự án và số đã kết chuyển vào giá vốn tương ứng với doanh thu nhượng bán bất động sản đã ghi nhận.

- Khoản tiền ứng trước để thực hiện việc nhận chuyển nhượng các sản phẩm thương mại thuộc dự án trên với tổng giá trị hợp đồng là 156.450.000.000 đồng. Số tiền đã ứng trước tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 93.870.000.000 đồng (31 tháng 12 năm 2012: 93.870.000.000 đồng).

- (c) Số dư khoản trả trước cho Công ty TNHH Khải Hưng phản ánh khoản tiền thanh toán của Công ty liên quan đến việc nhận chuyển nhượng bất động sản là các căn hộ thuộc dự án “Khu chung cư cao tầng Sông Nhuệ” (Sails Tower) tại Cầu Bươu, phường Kiến Hưng, quận Hà Đông, Hà Nội. Tổng giá trị hợp đồng đã bao gồm thuế giá trị gia tăng là 114.430.055.520 đồng.

Công ty đã ký hợp đồng nhận góp vốn đầu tư của Công ty TNHH Phát triển Thương mại và Đầu tư Việt Nam vào dự án này theo hợp đồng hợp tác đầu tư như trình bày tại Thuyết minh số 21(d).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MÃ SỐ B 09-DN

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

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (a)	4.751.188.070	4.002.576.507
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đệ Nhất (b)	-	675.916.667
Bà Nguyễn Thị Xuyên (c)	10.010.000.000	10.010.000.000
Bà Vũ Thị Thu Hà	6.737.500.000	6.737.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh (d)	-	9.000.000.000
Dự án “Khu nhà ở Cán bộ công nhân viên Trung ương Hội Liên hiệp phụ nữ” (e)	20.515.149.999	22.897.016.166
Ứng hộ xây dựng chùa tại xã An Hà (f)	3.293.559.019	3.238.210.019
Công ty Cổ phần Licogi 19	6.166.871.976	8.738.795.533
Dự án siêu thị Ocean	1.735.055.160	5.749.160
Công ty Cổ phần Địa ốc Coma (g)	89.214.000	4.892.901.927
Các đối tượng khác (h)	-	38.000.000.000
	34.755.024.880	12.132.615.521
	88.053.563.104	120.331.281.500

- (a) Phản ánh khoản lãi dự thu phát sinh từ các khoản góp vốn cùng các công ty là các bên liên quan của Công ty theo các hợp đồng góp vốn kinh doanh hưởng lợi tức cố định như trình bày tại Thuyết minh số 6(e).
- (b) Phản ánh khoản phải thu liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án xây dựng văn phòng làm việc tại IF Thái Hà, Hà Nội.
- (c) Phản ánh khoản tiền chuyển cho các cá nhân theo các hợp đồng mua bán nhà theo hình thức giao dịch kỳ hạn. Theo đó, các cá nhân này được quyền ưu tiên mua lại nhà và quyền sử dụng đất trong thời hạn nhất định với các mức giá và phí quy định theo thời gian thực hiện quyền mua lại này.
- (d) Phản ánh khoản lãi phải thu liên quan đến khoản tiền Công ty chuyển cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh để thực hiện dự án “Khu Siêu thị, Văn phòng Giao dịch Thương mại và Nhà ở” tại 317 đường Trường Chinh, quận Thanh Xuân, Hà Nội như trình bày tại Thuyết minh số 11(e).
- (e) Phản ánh khoản tiền 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 Hà Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội như trình bày tại Thuyết minh số 11(d).
- (f) Phản ánh khoản tiền Công ty đã ứng trước để ứng hộ xây dựng chùa tại xã An Hà, tỉnh Bắc Giang. Khoản tiền này sẽ được thu lại từ các công ty trong Tập đoàn và các bên có liên quan khác.
- (g) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 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.
- (h) Bao gồm chủ yếu là các khoản lãi dự thu phát sinh từ các khoản góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư hưởng lợi tức cố định với các cá nhân như trình bày tại Thuyết minh số 6(h). Trong năm 2013, Công ty đã thu hồi một phần các khoản tiền lãi trên với số tiền khoảng 24 tỷ đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	299.876.859	2.404.029.653
Hàng hóa	9.189.180.117	-
	9.489.056.976	2.404.029.653

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

10. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Sở Tài chính tỉnh Quảng Ninh (a)	51.000.000.000	26.000.000.000
Công ty TNHH VNT (b)	60.000.000.000	60.000.000.000
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - Công ty TNHH MTV (c)	-	53.609.500.000
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	-	1.500.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	42.118.370.471	9.854.735.554
Các khoản ký quỹ, ký cược khác	11.500.000	1.500.000
	153.129.870.471	150.965.735.554

- (a) Phản ánh các khoản ký quỹ cho Sở Tài chính tỉnh Quảng Ninh để đầu tư dự án Trung tâm Tài chính và Siêu thị Ocean tại tỉnh Quảng Ninh.
- (b) Phản ánh khoản ký quỹ của Công ty cho Công ty TNHH VNT 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 6(f)). 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 2013, Công ty chưa thực hiện việc mua cổ phiếu này.
- (c) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 phản ánh khoản ký quỹ cho Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - Công ty TNHH MTV liên quan đến việc Công ty thuê dài hạn 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. Công ty đã nhận bàn giao mặt bằng từ Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - Công ty TNHH MTV trong năm và ghi nhận khoản tiền này trên khoản mục "Chi phí trả trước dài hạn" như trình bày tại Thuyết minh số 17(a).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

11. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

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

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Công ty Cổ phần Licogi 19 (a)	57.000.000.000	57.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Du lịch và Đầu tư Phát triển - T&T Express (b)	68.007.134.468	68.007.134.468
Công ty TNHH 5G Studio Collaborative (b)	1.160.336.842	1.160.336.842
Công ty Cổ phần SSG Văn Thánh (c)	198.226.211.840	198.226.211.840
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (d)	86.488.444.173	86.488.444.173
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh (e)	66.000.000.000	66.000.000.000
Công ty Cổ phần BSC Việt Nam (f)	60.000.000.000	60.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thiên Hà (f)	10.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (g)	28.129.000.000	28.129.000.000
Bộ Tư lệnh Bộ đội Biên phòng (h)	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty TNHH VNT (i)	76.000.000.000	-
Dự án Chợ Nhật Tân (j)	4.302.000.000	4.302.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (k)	39.222.392.181	1.204.503.300
Công ty Cổ phần Đầu tư - Tư vấn Tài Chính Liên Việt (l)	145.000.000.000	-
Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam (Vinaconex)	-	3.093.675.966
	860.035.519.504	593.611.306.589

(a) Là khoản tiền góp vốn cùng Công ty Cổ phần Licogi 19 để hai bên lập Liên doanh hợp tác đầu tư thực hiện dự án “Xây dựng Tòa nhà hỗn hợp - Văn phòng Thương mại và Nhà ở” tại đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Công ty đã ký hợp đồng và nhận tiền góp vốn vào dự án trên từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (bên liên quan của Công ty) để cùng thực hiện dự án trên như đã trình bày tại Thuyết minh số 22(b).

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

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

Theo Hợp đồng kinh tế số 01/BL-OGC ngày 12 tháng 12 năm 2009 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Bảo Long (nay là Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương - công ty con của Công ty), Công ty sẽ nhượng lại cho Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương quyền thực hiện dự án nêu trên với giá chuyển nhượng là 100 tỷ đồng như trình bày tại Thuyết minh số 22(a).

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

Khu thương mại này đã được Công ty ký hợp đồng chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà như trình bày tại Thuyết minh số 22(d).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

11. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC (Tiếp theo)

(d) Phản ánh

(i) Khoản tiền 65.553.500.000 đồng là số tiền góp vốn với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (bên liên kết của Công ty) và Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng theo hợp đồng ba bên để cùng góp 96,3% vốn thực hiện dự án “Khu nhà ở Cán bộ công nhân viên Trung ương Hội Liên hiệp phụ nữ” tại phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội với Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Dịch vụ Khang Thông (chủ đầu tư chiếm 3,7% vốn của dự án). Tỷ lệ góp vốn của Công ty trong dự án này là 50%. 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 Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà như trình bày tại Thuyết minh số 22(d).

(ii) Khoản ứng trước cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (bên liên kết của Công ty) để mua lại quyền tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Phú từ Công ty Cổ phần BSC Việt Nam với tỷ lệ góp vốn là 11,6% tương đương với số tiền góp là 24.952.000.000 đồng và chi phí khác là 1.261.344.173 đồng. Số tiền vốn góp và chi phí khác đã chuyển đến ngày 31 tháng 12 năm 2013 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 21(b).

(e) Là số tiền ứng trước cho Công ty Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh để thực hiện dự án “Khu Siêu thị, Văn phòng Giao dịch Thương mại và Nhà ở” tại 317 đường Trường Chinh, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, khoản tiền lãi phải thu liên quan việc chậm thực hiện so với tiến độ của hợp đồng là 20.515.149.999 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012: 22.897.016.166 đồng) như trình bày tại Thuyết minh số 8(d) và Thuyết minh số 30.

(f) Phản ánh khoản tiền ứng trước cho các công ty để mua lại tổng cộng 46% cổ phần của các công ty này tại Công ty Cổ phần Trung tâm Văn hóa Thể thao Giải trí Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, số cổ phần này chưa được sang tên cho Công ty.

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

(h) Phản ánh khoản tiền đặt cọc cho Bộ Tư lệnh Bộ đội Biên phòng để thực hiện Dự án “Trung tâm thương mại - văn phòng - khách sạn - căn hộ cho thuê” tại 25 Trần Khánh Dư - Hoàn Kiếm - Hà Nội. Khoản tiền này sẽ được bù trừ với khoản lợi tức cố định phải thanh toán sau khi hoàn thành dự án và không được hoàn lại tiền nếu dự án này không được thực hiện. Công ty đã ký hợp đồng và nhận tiền góp vốn vào dự án trên từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (bên liên quan của Công ty) để cùng thực hiện dự án trên như đã trình bày tại Thuyết minh số 22(b).

(i) Phản ánh khoản tiền ứng trước cho Công ty TNHH VNT theo hợp đồng nguyên tắc về việc tham gia thực hiện dự án “Xây dựng công viên hồ điều hòa thuộc khu đô thị Tây Nam Hà Nội” với tổng mức đầu tư của dự án là khoảng 500 tỷ đồng. Tỷ lệ tham gia của Công ty trong dự án này là 50%.

(j) Phản ánh khoản ký quỹ cho Ủy ban Nhân dân quận Tây Hồ liên quan đến việc Công ty tham gia và trúng thầu việc quản lý, kinh doanh và khai thác chợ Nhật Tân, phường Nhật Tân, quận Tây Hồ, Hà Nội. Trong năm 2014, UBND thành phố Hà Nội đã có quyết định giao đất cho Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

11. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC (Tiếp theo)

(k) Bao gồm các khoản phải thu sau:

(i) Khoản tiền 38.017.888.881 đồng là số tiền Công ty ứng trước cho Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (công ty có vốn đầu tư của Công ty) để nhận chuyển nhượng toàn bộ 5 tầng Trung tâm thương mại tại lô đất CT10 -11, khu đô thị Văn Phú, quận Hà Đông, Hà Nội.

(ii) Khoản tiền 1.204.503.300 đồng là số tiền Công ty ứng trước cho Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (công ty có vốn đầu tư của Công ty) liên quan đến việc chuyển giao quyền 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. Trong năm 2013, Công ty đã được Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Ninh chấp thuận làm chủ đầu tư của dự án nói trên.

Một phần của dự án này sẽ được Công ty chuyển nhượng lại cho Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty) và Công ty TNHH Gió Hát như trình bày tại Thuyết minh số 22(c) và 22(e).

(l) Phản ánh khoản tiền ứng trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tư vấn Tài chính Liên Việt để nhận chuyển nhượng phần vốn góp của công ty này tại dự án “Công trình Trung tâm thiết kế thời trang và cao ốc văn phòng cho thuê”.

12. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị văn phòng VND	Tài sản cổ định khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2013	-	1.762.497.725	72.495.900	1.834.993.625
Mua trong năm	2.285.781.818	70.265.454	-	2.356.047.272
Giảm khác (i)	-	(898.578.205)	-	(898.578.205)
Tại ngày 31/12/2013	<u>2.285.781.818</u>	<u>934.184.974</u>	<u>72.495.900</u>	<u>3.292.462.692</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2013	-	1.043.531.973	72.495.900	1.116.027.873
Khấu hao trong năm	298.781.152	230.220.672	-	529.001.824
Giảm khác (i)	-	(604.128.563)	-	(604.128.563)
Tại ngày 31/12/2013	<u>298.781.152</u>	<u>669.624.082</u>	<u>72.495.900</u>	<u>1.040.901.134</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 31/12/2013	<u>1.987.000.666</u>	<u>264.560.892</u>	-	<u>2.251.561.558</u>
Tại ngày 31/12/2012	-	718.965.752	-	718.965.752

(i) Phản ánh việc phân loại lại các tài sản không đủ tiêu chuẩn về mặt giá trị theo quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành (“Thông tư 45”) hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định như trình bày tại Thuyết minh số 3.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo **MẪU SỐ B 09-DN**

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Dự án "Trung tâm Thương mại, Văn phòng và Khách sạn" tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	24.619.658.808	22.705.400.192
Dự án "Làng quốc tế Thăng Long"	5.480.722.321	-
Dự án "Tòa nhà Trung Yên"	7.185.282.862	-
Dự án "Siêu thị Ocean"	15.940.750.914	-
Công trình khác	11.536.939.076	5.555.555
	64.763.353.981	22.710.955.747

14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, 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	70	70	Xây dựng, kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đầu tư THT Việt Nam	Hà Nội	65	65	Xây dựng
5	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
6	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
7	Công ty Cổ phần Nông Lâm sản Đại Dương (i)	Hà Nội	79	79	Kinh doanh các sản phẩm nông lâm sản
8	Công ty Cổ phần Sản giao dịch hàng hóa INFO	Hà Nội	85	85	Sản giao dịch hàng hóa

(i) Trong năm 2014, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Nông lâm sản Đại Dương.

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 Xô số Đại Dương. Công ty Cổ phần Công nghệ Xô 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 2013, Công ty chưa thực hiện góp vốn vào công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

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

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	1.500.000.000.000	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	900.750.000.000	820.750.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư THT Việt Nam	39.000.100.000	39.000.100.000
Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương	270.000.000.000	270.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại Dương	7.150.000.000	4.700.000.000
Công ty Cổ phần Nông Lâm Sản Đại Dương	2.500.000.000	2.500.000.000
Công ty Cổ phần Sở giao dịch hàng hoá INFO	500.000.000	-
Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	-	30.500.000.000
	3.148.900.100.000	2.346.450.100.000

Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương cho Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty).

Như trình bày tại Thuyết minh số 21(c), Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng có kỳ hạn 12 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long và 11 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh. Trong năm 2014, Công ty đã làm thủ tục thanh lý các hợp đồng chuyển nhượng nói trên và trả lại tiền cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

Như trình bày tại Thuyết minh số 23, 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 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam. Thời hạn bảo lãnh từ ngày 03 tháng 4 năm 2012 đến ngày 29 tháng 4 năm 2014.

Trong năm 2013, Hội đồng quản trị Công ty quyết định dùng 50 triệu cổ phần Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long để làm một phần tài sản đảm bảo cho trái phiếu đã phát hành với tổng giá trị 1.200 tỷ đồng của Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng các khoản đầu tư dài hạn của Công ty và thực hiện trích lập dự phòng theo số liệu tại báo cáo chưa được kiểm toán của các công ty con với số tiền trích lập là 17.315.158.903 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012: 8.365.030.354 đồng).

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	1.037.364.233.130	1.037.364.233.130
Công ty Cổ phần Fafilm Việt Nam	-	33.219.930.200
	1.037.364.233.130	1.070.584.163.330

Như trình bày tại Thuyết minh số 18, Công ty đã sử dụng 30.000.000 cổ phiếu của Ngân hàng TMCP Đại Dương để đảm bảo cho các hợp đồng vay ngắn hạn với Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT (Tiếp theo)

Trong năm 2014, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết về việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Fafilm Việt Nam. Theo đó, Công ty sẽ thực hiện chuyển nhượng khoản đầu tư này trong tương lai gần. Do vậy, khoản đầu tư này được phân loại lại và trình bày trên khoản mục “Đầu tư ngắn hạn” như trình bày tại Thuyết minh số 6(f).

Thông tin chi tiết về công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau:

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

16. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Công ty Cổ phần Truyền thông và Máy tính Việt Nam (a)	31.491.200.000	31.491.200.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (b)	-	100.000.000.000
	31.491.200.000	131.491.200.000

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

(b) Trong năm 2013, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết về việc chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam như trình bày tại Thuyết minh số 6(f). Theo đó, Công ty ghi nhận giá trị khoản đầu tư này trên khoản mục “Đầu tư ngắn hạn” tại ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Trong năm 2014, Công ty đã chuyển nhượng một phần số cổ phần tại Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam.

17. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Chi phí thuê dài hạn Trung tâm thương mại tại Làng Quốc tế Thăng Long (a)	129.579.956.996	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	4.240.195.035	2.618.494.232
	133.820.152.031	2.618.494.232

(a) Phân ánh chi phí thuê dài hạn 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. Tổng giá trị hợp đồng đã bao gồm thuế giá trị gia tăng là 216.256.275.000 đồng. Số tiền Công ty đã thanh toán đến ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 160.000.000.000 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

18. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh (a)	152.000.000.000	36.100.000.000
Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (b)	158.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (c)	18.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Viptour-Togi (d)	44.000.000.000	-
Trái phiếu đến kỳ hạn (trình bày tại Thuyết minh số 23)	700.000.000.000	-
	1.072.400.000.000	36.100.000.000

- (a) Phản ánh khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội với hạn mức 200 tỷ đồng và áp dụng lãi suất thả nổi. Khoản vay này được bảo đảm bằng 30 triệu cổ phiếu của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đại Dương (bên liên kết của Công ty) như trình bày tại Thuyết minh số 15. Quý I năm 2014, Công ty đã thanh toán các khoản gốc và lãi vay của khoản vay này.
- (b) Phản ánh các khoản vay vốn có thời hạn từ 3 tháng đến 12 tháng với lãi suất 11,75%/năm từ Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty). Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo. Trong quý I năm 2014, Công ty đã thanh toán các khoản gốc và lãi vay của khoản vay này.
- (c) Phản ánh khoản vay vốn có thời hạn 12 tháng với lãi suất 13,3%/năm từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (bên liên quan của Công ty). Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.
- (d) Phản ánh khoản vay vốn có thời hạn 6 tháng với lãi suất 8%/năm từ Công ty Cổ phần Viptour-Togi (công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương - công ty con của Công ty). Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	31.179.330.072 ✓	2.348.322.871
Thuế thu nhập cá nhân	446.657.780 ✓	208.228.056
Thuế giá trị gia tăng	3.003.999.149 ✓	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.724.918.459 ✓	-
	36.354.905.460 ✓	2.556.550.927

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Lãi vay trích trước	66.900.559.811	67.030.437.018
Trích trước giá vốn hợp đồng xây dựng	12.221.095.965	41.617.544.759
Các khoản trích trước khác	3.433.695.439	2.445.100.717
	82.555.351.215	111.093.082.494

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Phải trả cổ tức (a)	940.599.954	50.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng (b)	18.788.834.489	18.788.834.489
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh (c)	373.000.000.000	-
Công ty TNHH Phát triển Thương mại và Đầu tư Việt Nam (d)	63.300.000.000	-
Ông Hồ Vĩnh Hoàng (e)	50.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (f)	-	85.963.666.666
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh (g)	-	300.000.000.000
Phải trả, phải nộp khác	6.919.645.188	2.521.661.262
	513.749.079.631	407.324.162.417

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

- (c) Phản ánh khoản ứng trước của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh liên quan đến việc nhận chuyển nhượng từ Công ty 12 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty) với giá 10.000 đồng/cổ phần và 11 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) với giá 23.000 đồng/cổ phần. Theo điều khoản của hợp đồng, sau 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng, Công ty có nghĩa vụ mua lại toàn bộ số cổ phần.

Trong năm 2014, Công ty đã làm các thủ tục thanh lý các hợp đồng chuyển nhượng này và hoàn lại khoản tiền trên cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh.

- (d) Phản ánh khoản tiền góp vốn của Công ty TNHH Phát triển Thương mại và Đầu tư Việt Nam vào dự án “Khu chung cư cao tầng Sông Nhuệ” (Sails Tower) tại Cầu Bươu, phường Kiến Hưng, quận Hà Đông, Hà Nội như trình bày tại Thuyết minh số 7(c).
- (e) Phản ánh khoản tiền nhận ứng trước của ông Hồ Vĩnh Hoàng về việc chuyển nhượng một phần vốn góp đầu tư dự án “Khu nhà ở Cán bộ công nhân viên Trung ương Hội Liên hiệp phụ nữ” tại phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội như trình bày tại Thuyết minh số 11(d). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty và ông Hoàng đã có thỏa thuận thanh lý hợp đồng góp vốn và Công ty ký hợp đồng chuyển nhượng lại một phần vốn góp của dự án trên cho Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà như trình bày tại Thuyết minh số 22(d). Quý I năm 2014, Công ty đã hoàn trả khoản tiền ứng trước này cho Ông Hồ Vĩnh Hoàng.
- (f) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 phản ánh khoản phải trả Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty) liên quan đến khoản tiền đặt cọc mua sản phẩm thương mại dự án “Công trình hỗn hợp Nhà ở, Rạp chiếu phim, Văn phòng và Chung cư” (Starcity Nguyễn Trãi) tại 19 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

Trong năm 2013, Công ty đã hoàn trả lại khoản đặt cọc cùng chi phí sử dụng vốn theo thỏa thuận thanh lý hợp đồng với Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương.

- (g) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 phản ánh khoản tiền nhận trước của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh 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.

Trong năm 2013, Công ty đã tiến hành bàn giao các căn hộ cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh và kết chuyển toàn bộ số tiền này vào doanh thu bất động sản trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

22. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (a)	100.000.000.000	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (b)	400.000.000.000	400.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (c)	495.685.800.000	502.445.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà (d)	380.000.000.000	-
Công ty TNHH Gió Hát (e)	269.113.000.000	-
Ông Hồ Vĩnh Hoàng (f)	-	50.800.000.000
Nhận góp vốn, đặt cọc từ các tổ chức, cá nhân để thực hiện các dự án bất động sản	18.329.183.100	39.657.243.574
Khác (g)	-	7.500.662.500
	1.663.127.983.100	1.100.402.906.074

- (a) Là số tiền Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) ứng trước cho Công ty để mua lại toàn bộ quyền lợi và nghĩa vụ thực hiện dự án “Khách sạn Sao Hôm Nha Trang” tại 72 - 74 Trần Phú, thành phố Nha Trang.
- (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 tỷ đồng của công ty này để cùng thực hiện dự án “Xây dựng Tòa nhà hỗn hợp - Văn phòng Thương mại và Nhà ở” tại đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội như đã trình bày tại Thuyết minh số 11(a).
 - Khoản tiền nhận góp vốn với số tiền 200 tỷ đồng của công ty này để cùng thực hiện dự án “Trung tâm thương mại - văn phòng - khách sạn - căn hộ cho thuê” tại 25 Trần Khánh Dư - Hoàn Kiếm - Hà Nội như đã trình bày tại Thuyết minh số 11(h).
- (c) Phản ánh khoản tiền nhận góp vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty) vào dự án “Trung tâm thương mại, Văn phòng và Khách sạn” tại Khu trung tâm Cột đồng hồ, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh như trình bày tại Thuyết minh số 11(k).
- (d) Số dư phải trả dài hạn khác Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà phản ánh:
- Khoản tiền nhận ứng trước với số tiền 200 tỷ đồng của công ty này để nhận toàn bộ quyền tài sản của Công ty tại thỏa thuận đặt cọc để nhận chuyển nhượng khu thương mại thuộc dự án SSG Tower tại thành phố Hồ Chí Minh từ Công ty Cổ phần SSG Văn Thánh như trình bày tại Thuyết minh số 11(c). Tổng giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 200 tỷ đồng, theo đó, Công ty sẽ chuyển nhượng toàn bộ quyền tài sản theo thỏa thuận đặt cọc nói trên cho Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà ngay khi được sự đồng ý từ chủ đầu tư.
 - Khoản tiền nhận đặt cọc với số tiền 180 tỷ đồng của công ty này để nhận chuyển nhượng một phần vốn góp của Công ty tại dự án “Khu nhà ở Cán bộ công nhân viên Trung ương Hội Liên hiệp phụ nữ” tại phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội như trình bày tại Thuyết minh số 11(d).
- (e) Phản ánh khoản tiền nhận góp vốn của Công ty TNHH Gió hát vào 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 như trình bày tại Thuyết minh số 11(k).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

22. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC (Tiếp theo)

- (f) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 phản ánh khoản tiền nhận ứng trước của ông Hồ Vĩnh Hoàng 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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty và ông Hoàng đã có thỏa thuận thanh lý hợp đồng góp vốn và Công ty đã ghi nhận số dư công nợ này sang khoản mục “Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác” như trình bày tại Thuyết minh số 21(e).
- (g) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 phản ánh khoản tiền ứng nhận ứng trước của các cá nhân để nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê dài hạn sàn thương mại của Dự án Tổ hợp nhà ở đa năng 28 tầng tại Làng quốc tế Thăng Long, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Trong năm 2013, Công ty đã bàn giao mặt bằng thuê cho các cá nhân này và ghi nhận doanh thu chuyển nhượng vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

23. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	500.000.000.000	500.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội	200.000.000.000	200.000.000.000
Trừ đi: Trái phiếu đến hạn (được trình bày trên phần Nợ ngắn hạn)	(700.000.000.000)	-
Vay dài hạn phải trả sau 12 tháng	-	700.000.000.000

Trong năm 2011, Công ty phát hành 500 trái phiếu cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Phương Đông (đã chuyển nhượng lại cho Công ty Cổ phần Bảo Linh) và 200 trái phiếu cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội. Mệnh giá phát hành là 1.000.000.000 đồng/trái phiếu, thời hạn trái phiếu là 03 năm và đáo hạn vào ngày 29 tháng 4 năm 2014, trái phiếu 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 2012, 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 (công ty con của Công ty). Thời hạn bảo lãnh từ ngày 03 tháng 4 năm 2012 đến ngày 29 tháng 4 năm 2014.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (a)	219.277.615.243	-
Doanh thu chưa thực hiện của các hợp đồng bán bất động sản (b)	33.260.604.437	-
Doanh thu chưa thực hiện khác	58.187.599	-
	252.596.407.279	-

(a) Phản ánh khoản tiền nhận được từ Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty) theo hợp đồng cho thuê dài hạn sản trung tâm thương mại Làng Quốc tế Thăng Long. Tổng giá trị hợp đồng là 223.415.000.000 đồng, thời hạn thuê trong vòng 45 năm.

(b) Phản ánh số dư các khoản tiền Công ty đã nhận từ các khách hàng mua căn hộ và đã xuất hóa đơn nhưng chưa ghi nhận doanh thu trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

MẪU SỐ B 09-DN

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:

	Vốn điều lệ VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 01/01/2012	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	50.338.118.131	25.169.059.065	2.428.941.827	277.389.018.224	3.356.611.952.729
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	105.673.115.661	105.673.115.661
Trích lập quỹ	-	-	-	8.780.498.315	8.780.498.315	5.000.000.000	(24.730.996.631)	(2.170.000.001)
Chia cổ tức trong năm	-	-	-	-	-	-	(150.000.000.000)	(150.000.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2012	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	59.118.616.446	33.949.557.380	7.428.941.827	208.331.137.254	3.310.115.068.389
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	90.739.008.616	90.739.008.616
Trích lập quỹ	-	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	(6.000.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thường ban điều hành	-	-	-	-	-	-	(2.920.000.000)	(2.920.000.000)
Chia cổ tức trong năm	-	-	-	-	-	-	(150.000.000.000)	(150.000.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2013	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	61.118.616.446	35.949.557.380	9.428.941.827	140.150.145.870	3.247.934.077.005

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

25. 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 14 ngày 26 tháng 8 năm 2013 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 2013, vốn điều lệ đã được cổ đông góp đủ.

c. Các Quỹ

Theo Nghị quyết số 01/2013/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 4 năm 2013 của Đại hội đồng Cổ đông Công ty về việc thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2012, Công ty đã trích lập các Quỹ Đầu tư phát triển, Quỹ Dự phòng tài chính, Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu từ lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính riêng của Công ty.

d. Cổ tức

Theo Nghị quyết số 01/2013/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 4 năm 2013 của Đại hội đồng Cổ đông Công ty về việc thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2012, Công ty thực hiện chia cổ tức từ lợi nhuận sau thuế năm 2012 là 5% trên vốn điều lệ tương ứng với số tiền là 150.000.000.000 đồng.

e. Cổ phiếu

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</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.

26. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty không có hoạt động kinh doanh nào ngoài lãnh thổ Việt Nam; do vậy, Công ty không có bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý ngoài Việt Nam.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành 4 bộ phận hoạt động: bộ phận kinh doanh bất động sản và đầu tư, bộ phận kinh doanh hoạt động xây dựng, bộ phận kinh doanh thương mại và bộ phận kinh doanh khác. Công ty lập báo cáo theo bốn bộ phận kinh doanh này.

Hoạt động chủ yếu của bốn bộ phận kinh doanh trên như sau:

- Bộ phận kinh doanh bất động sản và đầu tư: kinh doanh bất động sản, đầu tư góp vốn, mua bán cổ phần, cổ phiếu...
- Bộ phận kinh doanh hoạt động xây dựng: xây lắp, nhận thầu thi công công trình....
- Bộ phận kinh doanh thương mại: mua bán hàng hóa (chủ yếu là sắt, thép, dây điện...)
- Bộ phận kinh doanh khác: các hoạt động kinh doanh khác của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

MÃU SỐ B 09-DN

26. BÁO CÁO BỘ PHẬN (Tiếp theo)

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 thương mại và Bộ phận kinh doanh khác. Chi tiết như sau:

Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

	Bất động sản và đầu tư VND	Hoạt động xây dựng VND	Hoạt động kinh doanh thương mại VND	Hoạt động khác VND	Tổng cộng VND
Tổng tài sản tại ngày 31/12/2013	6.739.329.348.841	2.432.069.273	103.436.656.357	126.667.394.124	6.971.865.468.595
Tổng nợ phải trả tại ngày 31/12/2013	3.521.707.481.639	57.076.395.748	76.759.356.921	68.388.157.282	3.723.931.391.590
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ					
Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	495.942.479.082	7.416.123.469	342.005.862.087	70.501.988.733	915.866.453.371
Tổng doanh thu	495.942.479.082	7.416.123.469	342.005.862.087	70.501.988.733	915.866.453.371
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	315.430.275.625	521.380.716	338.248.632.741	61.894.137.589	716.094.426.671
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	180.512.203.457	6.894.742.753	3.757.229.346	8.607.851.144	199.772.026.700
Chi phí phân bổ (Lỗ) khác	41.930.678.694	290.550.827	235.483.292	2.762.145.372	45.218.858.185
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	138.581.524.763	6.604.191.926	3.521.746.054	5.249.772.686	153.957.235.429
Doanh thu hoạt động tài chính					209.792.173.009
Chi phí tài chính					241.981.927.145
Lợi nhuận trước thuế					121.767.481.293
Chi phí thuế TNDN hiện hành					30.363.712.531
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại					664.760.146
Lợi nhuận trong năm					90.739.008.616

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

MẪU SỐ B 09-DN

26. BÁO CÁO BỘ PHẬN (Tiếp theo)

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 VND	Hoạt động xây dựng VND	Hoạt động kinh doanh thương mại VND	Hoạt động khác VND	Tổng cộng VND
Tổng tài sản tại ngày 31/12/2012	5.608.325.198.690	44.276.210.108	19.336.730.954	62.660.180.956	5.734.598.320.708
Tổng nợ phải trả tại ngày 31/12/2012	2.314.321.570.891	83.355.947.867	3.725.841.362	23.079.892.199	2.424.483.252.319
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ					
Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	331.810.712.578	153.654.091.438	36.799.439.065	22.251.482.961	544.515.726.042
Tổng doanh thu	331.810.712.578	153.654.091.438	36.799.439.065	22.251.482.961	544.515.726.042
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	231.136.487.574	140.245.830.626	36.122.193.198	17.741.424.218	425.245.935.616
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	100.674.225.004	13.408.260.812	677.245.867	4.510.058.743	119.269.790.426
Chi phí phân bổ	33.667.082.194	9.208.152.074	140.003.333	200.394.853	43.215.632.454
(Lỗ) khác	(15.877.541.656)	-	-	(3.961.322.047)	(19.838.863.703)
Kết quả kinh doanh bộ phận	51.129.601.154	4.200.108.738	537.242.534	348.341.843	56.215.294.269
Doanh thu hoạt động tài chính					175.613.147.865
Chi phí tài chính					107.775.936.708
Lợi nhuận trước thuế					124.052.505.426
Chi phí thuế TNDN hiện hành					18.379.389.765
Lợi nhuận trong năm					105.673.115.661

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

27. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Chi phí nhân công	35.927.676.858	18.357.357.794
Chi phí khấu hao tài sản cố định	529.019.084	512.085.554
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.021.574.886	14.394.585.006
Chi phí khác	364.482.228.493	363.261.003.059
- Chi phí của hoạt động bất động sản	315.430.275.625	231.136.487.574
- Chi phí của hoạt động hợp đồng xây dựng	521.380.716	104.431.487.167
- Chi phí khác	48.530.572.152	27.693.028.318
	420.960.499.321	396.525.031.413

28. DOANH THU

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	923.101.180.061	544.536.452.575
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản (i)	503.177.205.772	331.810.712.578
Doanh thu bán hàng	342.005.862.087	36.820.165.598
Doanh thu hợp đồng xây dựng	7.416.123.469	153.654.091.438
Doanh thu khác	70.501.988.733	22.251.482.961
Các khoản giảm trừ doanh thu	7.234.726.690	20.726.533
Hàng bán bị trả lại	7.234.726.690	20.726.533
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	915.866.453.371	544.515.726.042

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	315.430.275.625	231.136.487.574
Giá vốn của hàng hóa đã cung cấp	338.248.632.741	36.122.193.198
Giá vốn hợp đồng xây dựng	521.380.716	140.245.830.626
Giá vốn khác	61.894.137.589	17.741.424.218
	716.094.426.671	425.245.935.616

30. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	65.122.179.466	34.610.507.210
Cổ tức, lợi nhuận được chia	130.720.967.778	105.226.150.000
Lãi chuyển nhượng công ty con	7.000.000.000	-
Doanh thu tài chính khác	6.949.025.765	35.776.490.655
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh (i)	6.122.437.777	22.897.016.166
- Doanh thu tài chính khác	826.587.988	12.879.474.489
	209.792.173.009	175.613.147.865

(i) Phản ánh khoản tiền lãi phải thu Công ty Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh liên quan đến việc chậm thực hiện theo tiến độ của hợp đồng với số tiền là 6.122.437.777 đồng như trình bày tại Thuyết minh số 8(d).

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Lãi tiền vay	154.853.860.423	105.243.952.772
Trích lập dự phòng các khoản đầu tư	73.950.128.649	2.462.969.435
Chi phí tài chính khác	13.177.938.073	69.014.501
- Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (i)	12.032.222.222	-
- Chi phí tài chính khác	1.145.715.851	69.014.501
	241.981.927.145	107.775.936.708

(i) Phản ánh khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc Công ty thanh lý hợp đồng chuyển nhượng sản phẩm trung tâm thương mại dự án “Công trình hỗn hợp Nhà ở, Rạp chiếu phim, Văn phòng và Chung cư” (Starcity Nguyễn Trãi) tại 19 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội với Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty) như trình bày tại Thuyết minh số 21(f).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	121.767.481.293	124.052.505.426
Hoạt động kinh doanh bất động sản	101.602.900.545	73.517.559.061
Hoạt động kinh doanh chính và hoạt động khác	20.164.580.748	50.534.946.365
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Trừ: Doanh thu hoạt động bất động sản đã nộp thuế các năm trước	(2.140.793.345)	-
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	(130.720.967.778)	(105.226.150.000)
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	16.491.842.397	3.669.101.987
Thu nhập chịu thuế	99.462.107.201	73.517.559.061
Thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm	24.865.526.800	18.379.389.765
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	664.760.146	-
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp theo quyết toán thuế các năm trước	5.498.185.731	-
	31.028.472.677	18.379.389.765

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty có các khoản lỗ tính thuế cho các hoạt động kinh doanh khác ngoài hoạt động kinh doanh bất động sản là 94.064.544.633 đồng (31 tháng 12 năm 2012: 0 đồng) có thể được sử dụng để khấu trừ vào lợi nhuận trong tương lai. Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho các khoản lỗ này do không chắc chắn về khoản lợi nhuận trong tương lai. Các khoản lỗ tính thuế có thể mang sang tối đa trong vòng năm năm kể từ năm phát sinh. Lợi ích từ các khoản lỗ tính thuế mang sang của Công ty sẽ đáo hạn theo lịch biểu sau:

	Các khoản lỗ tính thuế VND
Chuyển lỗ từ năm 2014 đến 2018	94.064.544.633

33. CÁC KHOẢN CAM KẾT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty có các khoản cam kết đầu tư chủ yếu như sau:

- Công ty cam kết sẽ góp vốn để thực hiện dự án “Trung tâm thiết kế thời trang và cao ốc văn phòng cho thuê” tại số 106, đường 3 tháng 2, phường 14, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty Cổ phần Giày da May mặc Xuất khẩu, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương. Tổng số vốn góp là 600 tỷ đồng, tương đương 75% vốn góp vào dự án. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã góp được 28.129.000.000 đồng (31 tháng 12 năm 2012: 28.129.000.000 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 2013, Công ty đã thanh toán 198.226.211.840 đồng (31 tháng 12 năm 2012: 198.226.211.840 đồng).
- Công ty cam kết thanh toán tiền cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội theo hợp đồng mua bán căn hộ của 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. Số tiền đã thanh toán đến ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 870.283.489.400 đồng (31 tháng 12 năm 2012: 718.283.489.400 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

33. CÁC KHOẢN CAM KẾT (Tiếp theo)

- 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 Cổ phần Công nghệ Xổ số Đại Dương.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty có các khoản cam kết thuê và cho thuê hoạt động chủ yếu như sau:

- Công ty cam kết thuê dài hạn phần diện tích khu Thương mại từ tầng 1 đến tầng 4 của Tòa nhà Dự án Tổ hợp Đa năng 28 tầng tại Làng quốc tế Thăng Long, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội với tổng giá trị hợp đồng thuê dài hạn là 216.256.275.000 đồng. Thời hạn thuê là 47 năm kể từ ngày nhận bàn giao.

Công ty cam kết cho Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý bất động sản Đại Dương thuê mặt bằng từ tầng 1 đến tầng 4 khu Thương mại của Tòa nhà Dự án Tổ hợp Đa năng 28 tầng tại Làng quốc tế Thăng Long, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội trong 47 năm kể từ ngày 01 tháng 02 năm 2013. Tổng giá thuê chưa bao gồm thuế và phí dịch vụ là 223.415.000.000 đồng.

- Công ty cam kết thuê mặt bằng văn phòng, dịch vụ thương mại tại tòa nhà Trung Yên Plaza tại Khu đô thị mới Trung Yên, Cầu Giấy, Hà Nội với tổng diện tích thuê là 7.130,49 m². Thời gian thuê là 10 năm kể từ ngày 01 tháng 3 năm 2013. Giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và thuế giá trị gia tăng là 261.250 đồng/ m²/tháng.

Công ty cam kết cho Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) thuê mặt bằng văn phòng, dịch vụ thương mại tại tòa nhà Trung Yên Plaza tại Khu đô thị mới Trung Yên, Cầu Giấy, Hà Nội với tổng diện tích thuê là 6.803,56 m². Thời gian thuê là 10 năm kể từ ngày 01 tháng 3 năm 2013. Giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và thuế giá trị gia tăng là 261.250 đồng/ m²/tháng.

34. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro vốn

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như trình bày tại Thuyết minh số 18 và số 23 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của các cổ đông của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

34. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro vốn (Tiếp theo)

Hệ số đòn bẩy tài chính

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

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Các khoản vay	1.072.400.000.000	736.100.000.000
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	50.112.872.161	104.076.887.621
Nợ thuần	1.022.287.127.839	632.023.112.379
Vốn chủ sở hữu	3.247.934.077.005	3.310.115.068.389
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	<u>0,31</u>	<u>0,19</u>

Các chính sách kế toán chủ yếu

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

Các loại công cụ tài chính

	<u>Giá trị ghi sổ</u>	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	50.112.872.161	104.076.887.621
Phải thu khách hàng và phải thu khác	208.128.161.055	179.015.090.348
Đầu tư ngắn hạn	848.277.185.700	578.965.826.421
Đầu tư dài hạn	31.491.200.000	131.491.200.000
Tài sản tài chính khác	153.129.870.471	154.275.024.994
Tổng cộng	<u>1.291.139.289.387</u>	<u>1.147.824.029.384</u>
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	1.072.400.000.000	736.100.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	557.507.187.396	54.514.862.486
Chi phí phải trả	82.555.351.215	111.093.082.494
Tổng cộng	<u>1.712.462.538.611</u>	<u>901.707.944.980</u>

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính đã ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 (“Thông tư 210”) cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

34. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính (Tiếp theo)

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất và giá. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

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.

Độ nhạy của lãi suất

Độ nhạy của các khoản vay đối với sự thay đổi lãi suất có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện trong bảng sau 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 sẽ thay đổi như sau:

	Tăng/(Giảm) số điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013		
VND	+200	(17.040.000.000)
VND	-200	17.040.000.000
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012		
VND	+200	(14.722.000.000)
VND	-200	14.722.000.000

Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết. Hội đồng Quản trị của Công ty xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào công ty con và công ty liên kết như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư, v.v. Các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này trong tương lai gần.

Quản lý rủi ro về giá hàng hóa

Công ty mua hàng hóa từ các nhà cung cấp trong và ngoài nước để phục vụ cho hoạt động kinh doanh. Do vậy, Công ty sẽ chịu rủi ro từ việc thay đổi giá bán của hàng hóa.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, Công ty có khoản rủi ro tín dụng tập trung khá lớn từ khoản phải thu các bên liên quan. Rủi ro tín dụng tối đa được thể hiện là giá trị ghi sổ của số dư phải thu các bên liên quan như trình bày tại Thuyết minh số 35.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

34. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro thanh khoản

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

Các 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 này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

31/12/2013	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	50.112.872.161	-	50.112.872.161
Phải thu khách hàng và phải thu khác	208.128.161.055	-	208.128.161.055
Đầu tư ngắn hạn	848.277.185.700	-	848.277.185.700
Đầu tư dài hạn	-	31.491.200.000	31.491.200.000
Tài sản tài chính khác	153.129.870.471	-	153.129.870.471
Tổng cộng	1.259.648.089.387	31.491.200.000	1.291.139.289.387
Các khoản vay	1.072.400.000.000	-	1.072.400.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	557.507.187.396	-	557.507.187.396
Chi phí phải trả	82.555.351.215	-	82.555.351.215
Tổng cộng	1.712.462.538.611	-	1.712.462.538.611
Chênh lệch thanh khoản thuần	(452.814.449.224)	31.491.200.000	(421.323.249.224)

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

Danh sách bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (OCH)	Công ty con
Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	Công ty con
Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên thiên nhiên Đại Dương	Công ty con
Công ty Cổ phần Nông Lâm Sản Đại Dương	Công ty con
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	Công ty con của OCH
Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	Công ty con của OCH
Ngân hàng TMCP Đại Dương	Bên liên kết
Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông	Công ty liên kết của OCH
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam	Nhận vốn góp của Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	Chủ sở hữu
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	Chủ sở hữu
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Dịch vụ Hà Thành	Bên liên quan khác

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

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Đầu tư vào công ty khác		
Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	750.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sở Giao dịch hàng hóa INFO	500.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại Dương	2.450.000.000	4.700.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	-	567.000.000.000
Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương	-	264.600.000.000
Công ty Cổ phần Nông lâm sản Đại Dương	-	2.500.000.000
Cổ tức đã nhận được		
Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	60.000.000.000	60.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	56.000.000.000	40.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	13.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	-	3.750.000.000
Doanh thu hợp đồng xây dựng		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	7.416.123.469	153.654.091.438
Doanh thu bán hàng, dịch vụ, lãi cho vay		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	53.879.449.564	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	-	7.354.947.952
Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	-	189.393.939
Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	-	1.071.991.182
Mua hàng hóa, dịch vụ, chi phí		
Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	-	1.136.363.636

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

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

	Số lượng (cổ phiếu)	Số tiền (VND)
Năm 2013		
Mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long từ Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương <i>Giá trị hợp đồng chuyển nhượng</i>	8.000.000	80.000.000.000
Bán cổ phần của Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương cho Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương <i>Giá trị hợp đồng chuyển nhượng</i>	3.000.000	37.500.000.000
<i>Lợi nhuận từ việc chuyển nhượng</i>	-	7.000.000.000
Năm 2012		
Mua cổ phần của Công ty Cổ phần Máy tính và Truyền Thông Việt Nam từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà <i>Giá trị hợp đồng chuyển nhượng</i>	984.100	31.491.200.000

Thu nhập Ban Giám đốc

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Lương, thưởng và các khoản phúc lợi khác	3.821.111.111	2.726.931.040

Số dư chủ yếu với bên liên quan:

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Số dư tiền gửi		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	32.505.084.826	102.526.780.072
Các khoản đầu tư ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Nông Lâm Sản Đại Dương	6.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Dịch vụ Hà Thành	1.420.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	-	135.203.082.800
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	-	102.200.000.000
Phải thu		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	86.488.444.173	86.488.444.173
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	16.605.679.349	7.542.370.867
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Cao cấp Dầu khí	39.222.392.181	1.204.503.300
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	4.751.188.070	4.002.576.507

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

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

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

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Phải trả		
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	499.353.195.512	502.445.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	401.201.544.855	400.000.000.000
Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	100.000.000.000	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương	1.571.248.454	85.963.666.666
Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	-	1.615.841.066
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	-	1.310.500.000
Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông	1.362.340.600	-
Các khoản vay		
Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	158.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	18.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Viptour-Togi	44.000.000.000	-
Chuyển tiền theo hợp đồng mua bất động sản và ủy quyền bán		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	870.283.489.400	718.283.489.400

36. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Ngày 22 tháng 01 năm 2014, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Nông lâm sản Đại Dương với giá 10.000 đồng/cổ phần. Tổng giá trị cổ phần chuyển nhượng là 2,5 tỷ đồng.

Ngày 26 tháng 3 năm 2014, Hội đồng quản trị Công ty quyết định phát hành trái phiếu riêng lẻ kỳ hạn 3 năm, theo đó, Công ty sẽ phát hành 980 trái phiếu với mệnh giá 1 tỷ đồng/trái phiếu. Lãi suất áp dụng năm đầu tiên dự kiến là 9%/năm, lãi suất các năm tiếp theo thả nổi. Ngày phát hành dự kiến là ngày 01 tháng 4 năm 2014.



Hoàng Thị Nhung
Người lập biểu



Hoàng Văn Tuyền
Kế toán trưởng



Đương Trọng Nghĩa
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2014