

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG**  
*(Thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam)*

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013  
đến ngày 30 tháng 6 năm 2013



## MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 61



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Số 4 Láng Hạ, quận Ba Đình

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

### BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013.

#### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

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

##### Hội đồng Quản trị

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

##### Ban Giám đốc

Ông Lê Quang Thụ	Tổng Giám đốc
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
Ông Đào Vũ Nguyên	Phó Tổng Giám đốc

#### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong kỳ, 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 hợp nhất này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất 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.

**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 hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



**Lê Quang Thu**  
Tổng Giám đốc

*Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2013*

Phê duyệt phát hành báo cáo tài chính hợp nhất,



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





Số: 396 /VNIA-HN-BC

## BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét bằng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 cùng với báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013 và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo (gọi chung là "báo cáo tài chính hợp nhất") của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 29 tháng 8 năm 2013, từ trang 5 đến trang 61. Việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra Báo cáo kết quả công tác soát xét về báo cáo tài chính hợp nhất này trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam số 910 - Công tác soát xét Báo cáo tài chính. Chuẩn mực này yêu cầu công tác soát xét phải lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo vừa phải rằng báo cáo tài chính hợp nhất không chứa đựng những sai sót trọng yếu. Công tác soát xét bao gồm chủ yếu là việc trao đổi với nhân sự của Công ty và áp dụng các thủ tục phân tích trên những thông tin tài chính; công tác này cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên cũng không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013 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  
Chứng 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 29 tháng 8 năm 2013  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Hoàng Văn Kiên  
Kiểm toán viên  
Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số 1130-2013-001-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013

**MẪU SỐ B 01-DN/HN**

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2013	31/12/2012
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>7.130.990.962.663</b>	<b>6.602.632.863.917</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>288.333.846.839</b>	<b>338.519.627.255</b>
1. Tiền	111		249.768.346.839	101.496.127.255
2. Các khoản tương đương tiền	112		38.565.500.000	237.023.500.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>6</b>	<b>1.790.885.322.383</b>	<b>1.888.716.222.407</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		1.806.505.438.349	1.906.263.978.895
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(15.620.115.966)	(17.547.756.488)
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>4.475.644.330.761</b>	<b>3.851.429.331.725</b>
1. Phải thu khách hàng	131		265.781.511.748	163.178.077.992
2. Trả trước cho người bán	132	7	910.034.508.695	629.216.937.722
3. Các khoản phải thu khác	135	8	3.320.656.237.543	3.072.062.942.106
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(20.827.927.225)	(13.028.626.095)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>9</b>	<b>301.165.488.667</b>	<b>249.240.193.403</b>
1. Hàng tồn kho	141		301.165.488.667	249.240.193.403
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>274.961.974.013</b>	<b>274.727.489.127</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		28.559.861.036	24.980.048.879
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		53.390.723.243	45.147.881.375
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	10	6.139.012.521	8.701.716.000
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	11	186.872.377.213	195.897.842.873
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=210+220+240+250+260+269)	<b>200</b>		<b>5.228.972.031.028</b>	<b>4.913.339.990.311</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.929.251.306.589</b>	<b>2.042.443.306.589</b>
1. Phải thu dài hạn khác	218	12	1.929.251.306.589	2.042.443.306.589
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.078.286.431.466</b>	<b>1.039.119.769.254</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	833.705.809.233	900.660.940.546
- Nguyên giá	222		1.004.720.550.162	1.059.587.918.551
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(171.014.740.929)	(158.926.978.005)
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	25.697.865.815	25.516.477.873
- Nguyên giá	228		42.168.794.136	40.920.980.245
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(16.470.928.321)	(15.404.502.372)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	15	218.882.756.418	112.942.350.835
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>16</b>	<b>297.078.548.181</b>	<b>146.497.054.708</b>
- Nguyên giá	241		433.482.762.687	262.385.019.830
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(136.404.214.506)	(115.887.965.122)
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>1.296.712.996.766</b>	<b>1.316.827.479.767</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252	18	1.145.416.121.739	1.167.423.079.767
2. Đầu tư dài hạn khác	258	19	154.328.100.000	149.404.400.000
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(3.031.224.973)	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>205.131.590.530</b>	<b>138.690.051.618</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	20	179.693.876.692	115.745.589.972
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		696.272.558	696.272.684
3. Tài sản dài hạn khác	268		24.741.441.280	22.248.188.962
<b>VI. Lợi thế thương mại</b>	<b>269</b>	<b>21</b>	<b>422.511.157.496</b>	<b>229.762.328.375</b>
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>12.359.962.993.691</b>	<b>11.515.972.854.228</b>

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 61 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013

**MÃ SỐ B 01-DN/HN**

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2013	31/12/2012
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>8.453.071.591.424</b>	<b>7.525.860.755.526</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>4.834.703.849.804</b>	<b>3.545.858.740.796</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	22	1.573.733.082.350	662.873.518.705
2. Phải trả người bán	312		140.446.421.211	119.753.065.284
3. Người mua trả tiền trước	313	23	80.073.829.659	270.658.539.782
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	24	43.305.080.552	17.936.499.137
5. Phải trả người lao động	315		19.368.416.773	13.222.351.061
6. Chi phí phải trả	316	25	432.035.432.543	451.204.251.391
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn	319	26	2.538.939.342.279	2.006.608.956.019
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		6.802.244.437	3.601.559.417
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.618.367.741.620</b>	<b>3.980.002.014.730</b>
1. Phải trả dài hạn khác	333	27	1.339.882.847.673	1.028.912.736.621
2. Vay và nợ dài hạn	334	28	2.260.551.452.511	2.935.471.666.520
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	29	16.812.791.677	14.495.784.142
4. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		625.345.184	684.598.384
5. Dự phòng phải trả dài hạn	337		495.304.575	437.229.063
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410)</b>	<b>400</b>		<b>3.195.415.595.078</b>	<b>3.324.776.869.766</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>30</b>	<b>3.195.415.595.078</b>	<b>3.324.776.869.766</b>
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		64.849.777.328	60.667.815.557
5. Quỹ dự phòng tài chính	418		41.211.010.829	36.095.748.862
6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		14.176.302.771	11.213.525.813
7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		73.891.688.668	215.512.964.052
<b>C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>	<b>439</b>	<b>31</b>	<b>711.475.807.189</b>	<b>665.335.228.936</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300+400+439)	<b>440</b>		<b>12.359.962.993.691</b>	<b>11.515.972.854.228</b>



Hoàng Thị Nhung  
Người lập biểu



Hoàng Văn Tuyên  
Kế toán trưởng



Lê Quang Thu  
Tổng Giám đốc


Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2013


**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013

**MÃ SỐ B 02-DN/HN**  
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013	Từ ngày 01/01/2012 đến ngày 30/6/2012
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	33	760.784.950.160	512.308.686.208
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	33	7.486.470.644	168.688.384
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	33	753.298.479.516	512.139.997.824
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	34	532.975.338.156	392.226.093.011
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		220.323.141.360	119.913.904.813
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	36	407.986.811.276	321.453.666.229
7. Chi phí tài chính	22	37	366.660.475.995	204.446.116.556
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		283.030.753.065	206.333.317.349
8. Chi phí bán hàng	24		58.863.777.308	24.388.712.572
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		105.755.465.488	79.294.226.328
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		97.030.233.845	133.238.515.586
11. Thu nhập khác	31		10.009.420.056	3.813.483.359
12. Chi phí khác	32		16.608.972.256	3.295.869.419
13. (Lỗ)/Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(6.599.552.200)	517.613.940
14. Lợi nhuận trong công ty liên kết	45	18	9.184.099.541	29.760.999.451
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40+45)	50		99.614.781.186	163.517.128.977
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	38	45.425.685.629	43.437.481.660
17. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	52	38	2.317.007.535	953.972.388
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		51.872.088.022	119.125.674.929
Trong đó:				
18.1. Lợi ích của cổ đông thiểu số	61		24.637.067.955	25.909.578.319
18.2. Lợi ích của cổ đông Công ty mẹ	62		27.235.020.067	93.216.096.610
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	40	91	311

  
Hoàng Thị Nhung  
Người lập biểu

  
Hoàng Văn Tuyển  
Kế toán trưởng

  
Lê Quang Thu  
Tổng Giám đốc



Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2013

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 61 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013

**MẪU SỐ B 03-DN/HN**  
Đơn vị: VND

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã số</b>	<b>Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013</b>	<b>Từ ngày 01/01/2012 đến ngày 30/6/2012</b>
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<i>1. Lợi nhuận trước thuế</i>	<i>01</i>	<i>99.614.781.186</i>	<i>163.517.128.977</i>
<i>2. Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	31.303.275.820	30.588.575.855
Các khoản dự phòng	03	5.871.660.608	(34.528.669.728)
Lợi thế thương mại phân bổ		22.540.916.382	23.677.792.850
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(354.890.971.249)	(351.931.148.785)
Chi phí lãi vay	06	283.030.753.065	206.333.317.349
<i>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	<i>08</i>	<i>87.470.415.812</i>	<i>37.656.996.518</i>
Biến động các khoản phải thu	09	(530.759.094.096)	64.033.410.520
Biến động hàng tồn kho	10	(51.925.295.264)	36.993.976.967
Biến động các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	121.100.239.615	(485.620.407.216)
Biến động chi phí trả trước	12	(64.997.160.087)	(98.576.984.162)
Tiền lãi vay đã trả	13	(188.937.610.367)	(140.285.351.325)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(21.070.032.607)	(9.254.262.519)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	649.559.754.797	139.300.000.000
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(223.532.842.235)	(534.804.814.978)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	<i>20</i>	<i>(223.091.624.432)</i>	<i>(990.557.436.195)</i>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(90.618.323.660)	(191.382.638.181)
2. Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	34.409.091	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(584.027.213.089)	(783.707.641.080)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	694.685.753.635	382.988.884.215
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25	(281.032.625.159)	(32.891.020.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26	4.571.400.000	378.035.737.745
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	205.895.415.657	261.403.644.004
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	<i>30</i>	<i>(50.491.183.525)</i>	<i>14.446.966.703</i>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	354.179.333.044	1.260.748.574.629
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(126.282.305.503)	(313.666.675.825)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(4.500.000.000)	(20.000.000.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>	<i>223.397.027.541</i>	<i>927.081.898.804</i>
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</i>	<i>50</i>	<i>(50.185.780.416)</i>	<i>(49.028.570.688)</i>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	338.519.627.255	553.409.758.892
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	288.333.846.839	504.381.188.204

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 61 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013

**Thông tin bổ sung**

Thu khác từ hoạt động kinh doanh trong kỳ thể hiện số tiền Công ty đã nhận của các cá nhân và tổ chức góp vốn để thực hiện các dự án bất động sản. Chi khác cho hoạt động kinh doanh trong kỳ thể hiện chủ yếu là số tiền Công ty ứng trước cho các đối tác để thực hiện các dự án kinh doanh bất động sản. Chi tiết dự án được trình bày tại Thuyết minh số 12 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Tiền chi trả cổ tức trong kỳ không bao gồm khoản cổ tức từ lợi nhuận năm 2012 với số tiền phải trả tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 150.000.000.000 đồng như trình bày tại Thuyết minh số 26.



Hoàng Thị Nhung  
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2013



Hoàng Văn Tuyền  
Kế toán trưởng



Lê Quang Thụ  
Tổng Giám đốc

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**MÃ SỐ B 09-DN/HN**

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0103017634 ngày 31 tháng 5 năm 2007 và 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 và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 2.151 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012: 1.527).

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Hoạt động chính của Công ty là:

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



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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (Tiếp theo)**

- Xác định chỉ tiêu suất vốn đầu tư, định mức, đơn giá xây dựng công trình; chỉ số giá xây dựng; Lập, thẩm tra dự toán xây dựng công trình; Xác định giá gói thầu, giá hợp đồng trong hoạt động xây dựng; Lập hồ sơ thanh toán, quyết toán hợp đồng; Lập hồ sơ thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình;
- Thiết kế hệ thống điện công trình dân dụng, công nghiệp; Thiết kế công trình đường dây và trạm biến áp đến 35KV;
- Thiết kế cấp thoát nước công trình xây dựng;
- Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp;
- Thiết kế hệ thống phòng cháy, chữa cháy.

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH**

**Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với 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.

**Năm tài chính**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013.

**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 hợp nhất của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 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 đang đánh giá mức độ ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư này đến báo cáo tài chính hợp nhất trong tương lai của Công ty.



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

**MÃ SỐ B 09-DN/HN**

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

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

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

**Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán, 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 hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

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

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

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

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

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

**Hợp nhất kinh doanh**

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

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

**Đầu tư vào công ty liên kết**

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



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

**MÃ SỐ B 09-DN/HN**

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

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

**Đầu tư vào công ty liên kết (Tiếp theo)**

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

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

**Lợi thế thương mại**

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

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

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

**Bất lợi thương mại**

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

**Công cụ tài chính**

**Ghi nhận ban đầu**

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

**Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu**

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



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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

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

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**Dự phòng phải thu khó đòi**

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

Số dư phải thu dài hạn của Công ty tại thời điểm 30 tháng 6 năm 2013 là các khoản tiền ứng trước cho nhà cung cấp để thực hiện các dự án bất động sản trong các kỳ tiếp theo và khoản tiền ứng trước cho các cá nhân để tiến hành chuyển nhượng cổ phần. Theo đánh giá của Công ty, các khoản ứng trước này hoàn toàn có thể thu hồi trong tương lai. Do vậy, Ban Giám đốc quyết định Công ty không trích lập dự phòng phải thu khó đòi tại thời điểm ngày 30 tháng 6 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 bình quân gia quyền và giá 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.

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 kỳ hoạt động. Theo đánh giá của Công ty, tại thời điểm 30 tháng 6 năm 2013, Công ty không có hàng hóa tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất. Theo đó, Ban Giám đốc quyết định Công ty không trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho tại thời điểm 30 tháng 6 năm 2013.

**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:

	<b>Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013</b>
	<b>Số năm</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc, thiết bị	03 - 25
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị văn phòng	03 - 08
Tài sản cố định khác	03 - 08

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

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

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

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

**MÃ SỐ B 09-DN/HN**

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

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

**Tài sản cố định vô hình và khấu hao (Tiếp theo)**

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

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng, vật kiến trúc do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Từ ngày 01/01/2013  
đến ngày 30/6/2013  
(Số năm)

Nhà cửa, vật kiến trúc	25
Chi phí máy móc thiết bị	10
Chi phí khác	25

**Các khoản đầu tư chứng khoán**

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

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

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

**Các khoản trả trước dài hạn**

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm khoản trả trước tiền thuê văn phòng, trung tâm thương mại và các khoản chi phí trả trước dài hạn khác.

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

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



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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

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

**Ghi nhận doanh thu**

*Doanh thu bán hàng*

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

- 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;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- 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 hợp nhất của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

*Doanh thu từ hợp đồng xây dựng*

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng.

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

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

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

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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

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

**Hợp đồng xây dựng**

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

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

**Ngoại tệ**

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

**Chi phí đi vay**

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

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

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

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



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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

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

**Thuế (Tiếp theo)**

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

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

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**

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Tiền mặt	8.230.664.681	4.682.863.284
Tiền gửi ngân hàng	241.117.638.993	96.344.935.306
Tiền đang chuyển	420.043.165	468.328.665
Các khoản tương đương tiền (i)	38.565.500.000	237.023.500.000
	<b>288.333.846.839</b>	<b>338.519.627.255</b>

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

**6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Đầu tư chứng khoán	22.610.620.960	23.485.554.860
Đầu tư ngắn hạn khác	1.783.894.817.389	1.882.778.424.035
<i>Công ty CP Đầu tư Xây dựng Sông Đà (a)</i>	<i>3.000.000.000</i>	<i>102.200.000.000</i>
<i>Công ty CP Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (a)</i>	<i>73.025.786.100</i>	<i>135.203.082.800</i>
<i>Công ty TNHH VNT (a)</i>	<i>-</i>	<i>74.000.000.000</i>
<i>Công ty CP Bảo Linh (a)</i>	<i>42.036.488.121</i>	<i>21.336.488.121</i>
<i>Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh (a)</i>	<i>3.185.000.000</i>	<i>2.985.000.000</i>
<i>Tổng Công ty CP Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam (b)</i>	<i>50.000.000.000</i>	<i>50.000.000.000</i>
<i>Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bình An (c)</i>	<i>73.493.549.831</i>	<i>146.327.082.866</i>
<i>Công ty TNHH Xây dựng và Sản xuất Thương mại Tài nguyên (d)</i>	<i>30.000.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Công ty CP Đầu tư và Thương mại Hà Sơn (e)</i>	<i>50.000.000.000</i>	<i>50.000.000.000</i>
<i>Công ty CP Đầu tư Sông Việt (f)</i>	<i>230.000.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Công ty TNHH MTV Hà Thức (f)</i>	<i>143.000.000.000</i>	<i>-</i>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG**Số 4 Láng Hạ, quận Ba Đình  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013  
đến ngày 30 tháng 6 năm 2013**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (Tiếp theo)**

	30/6/2013	31/12/2012
	VND	VND
Công ty TNHH Anh Anh Minh (g)	150.425.850.000	-
Công ty CP Vietcans (h)	850.000.000	-
Trái phiếu Công ty TNHH VNT (i)	198.277.777.778	198.277.777.778
Trái phiếu Công ty CP Đầu tư Xây dựng Sông Đà (j)	141.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (k)	142.000.000.000	142.000.000.000
Công ty CP Truyền thông TVShopping (k)	11.250.000.000	11.250.000.000
Công ty CP Fafilm thành phố Hồ Chí Minh (k)	3.571.425.000	3.571.425.000
Công ty CP Truyền thông Đại Dương Kim Cương (k)	980.000.000	-
Công ty CP Sài Gòn-Givral (l)	-	226.099.990.000
Ngân hàng TMCP Bảo Việt (m)	-	159.500.000.000
Đầu tư ngắn hạn khác (n)	437.798.940.559	560.027.577.470
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn (o)	(15.620.115.966)	(17.547.756.488)
	<b>1.790.885.322.383</b>	<b>1.888.716.222.407</b>

- (a) Phản ánh các khoản góp vốn kinh doanh ngắn hạn hưởng lợi tức cố định của Công ty và Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) cho các công ty là các bên liên quan của Công ty. Các khoản góp vốn kinh doanh trên hưởng lợi tức cố định từ 13,5%/năm đến 16%/năm.
- (b) Phản ánh khoản cho vay vốn ngắn hạn của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty) cho Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam với lãi suất 15%/năm. Khoản vay trên đã hết hạn từ ngày 18 tháng 4 năm 2012. Tuy nhiên, đến ngày 30 tháng 6 năm 2013, các bên chưa có thỏa thuận gia hạn hợp đồng.
- (c) Phản ánh giá trị khoản đầu tư tương ứng với 13.630.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình An mà Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) tiến hành nhận chuyển nhượng từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (bên liên quan của Công ty) còn đang nắm giữ tại ngày 30 tháng 6 năm 2013. Trong kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 3 năm 2013, Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương đã tiến hành chuyển nhượng 13.702.500 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình An cho Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Cao cấp Dầu khí Việt Nam (bên nhận vốn góp của Công ty). Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương đánh giá khoản đầu tư này có thời hạn thu hồi không quá 01 năm.
- (d) Phản ánh khoản tiền tham gia hợp tác đầu tư xây dựng dự án Phước Nguyên Hưng của Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty) với Công ty TNHH Xây dựng và Sản xuất Thương mại Tài Nguyên. Theo đó, Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương sẽ được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với khu đất 3.000 m<sup>2</sup> tại phân khu số 6, đường Nguyễn Hữu Thọ, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương được quyền hoàn lại vốn góp trong vòng 15 ngày cuối cùng của thời hạn 12 tháng tính từ ngày chuyển tiền và được hưởng mức lãi là 15%/năm.
- (e) Phản ánh khoản đầu tư mua cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hà Sơn của Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty) thông qua hợp đồng hợp tác đầu tư cùng với Công ty Cổ phần Thương mại Mika (bên liên quan của Công ty) có thời hạn là 1 năm. Theo đó, Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương sẽ góp vốn với số tiền tối đa là 50 tỷ đồng, hưởng lợi nhuận cố định là 14,75%/năm kể từ ngày chuyển tiền. Hợp đồng được đảm bảo bằng số cổ phần đã được phong tỏa của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hà Sơn mà Công ty Cổ phần Thương mại Mika đang nắm giữ.



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

- (f) Phản ánh khoản tiền của Công ty chuyển cho các công ty nói trên để nhận chuyển nhượng tổng cộng 37,3 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, sau 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng, các công ty trên cam kết nhận chuyển lại số cổ phần trên với giá chuyển nhượng là 11.000 đồng/cổ phần. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, các thủ tục chuyển nhượng số cổ phần trên cho Công ty chưa được hoàn thành.
- (g) Phản ánh khoản tiền của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty) chuyển cho Công ty TNHH Anh Anh Minh để nhận chuyển nhượng 15.042.085 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, sau 6 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, công ty trên cam kết nhận chuyển lại số cổ phần trên với tổng giá trị chuyển nhượng là 157.487.507.958 đồng. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, các thủ tục chuyển nhượng số cổ phần trên cho Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long chưa được hoàn thành.
- (h) Phản ánh khoản góp kinh doanh hưởng lợi tức cố định 15%/năm của Công ty với Công ty Cổ phần Vietcans. Khoản góp vốn có thời hạn 6 tháng.
- (i) Phản ánh khoản đầu tư mua trái phiếu Công ty TNHH VNT của Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty). Số trái phiếu này đáo hạn vào ngày 21 tháng 4 năm 2014, có lãi suất 16%/năm áp dụng cho năm đầu tiên, lãi suất trong các năm tiếp theo áp dụng theo thông báo của Công ty TNHH VNT. Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương đã ký hợp đồng chuyển nhượng số trái phiếu này cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố Hồ Chí Minh như trình bày tại Thuyết minh số 26(d).
- (j) Phản ánh khoản đầu tư mua trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (bên liên quan của Công ty) của Công ty Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty). Số trái phiếu này đáo hạn vào ngày 18 tháng 12 năm 2014, có lãi suất thả nổi. Công ty Đầu tư Đại Dương Thăng Long đã ký hợp đồng chuyển nhượng số trái phiếu này cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố Hồ Chí Minh như trình bày tại Thuyết minh số 26(d).
- (k) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty nắm 47% quyền kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (bên liên quan của Công ty), nắm 75% quyền kiểm soát trong Công ty Cổ phần Truyền thông TVShopping, nắm 25% quyền kiểm soát trong Công ty Cổ phần Fafilm thành phố Hồ Chí Minh và nắm 75% quyền kiểm soát trong Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương Kim Cương. Tuy nhiên, tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty xác định quyền kiểm soát này chỉ là tạm thời và Công ty có mục đích bán lại các khoản đầu tư này trong tương lai gần. Theo đó, các khoản đầu tư này được phân loại và trình bày trên khoản mục "Đầu tư ngắn hạn khác".
- (l) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 phản ánh khoản tiền của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) chuyển cho Công ty Cổ phần Sài Gòn-Givral nhằm thực hiện việc tăng vốn điều lệ tại công ty này. Số lượng cổ phần Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương mua thêm là 22.609.999 cổ phần tương ứng với số tiền là 226.099.990.000 đồng. Trong 6 tháng đầu năm 2013, việc đăng ký cổ đông và tăng vốn tại Công ty Cổ phần Sài Gòn-Givral cũng như việc chuyển nhượng lại cho bên nhận chuyển nhượng đã hoàn thành.
- (m) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 phản ánh khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) vào 15.950.000 cổ phiếu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bảo Việt theo Hợp đồng ủy thác đầu tư với các cá nhân là các bên liên quan của Công ty. Tại ngày 01 tháng 4 năm 2013, các bên đã ký kết thỏa thuận chấm dứt các hợp đồng này, theo đó, các cá nhân này phải hoàn trả lại tiền gốc và các khoản lãi phạt vi phạm hợp đồng với lãi suất là 12%/năm.
- (n) Phản ánh chủ yếu các khoản góp vốn đầu tư ngắn hạn hưởng lợi tức cố định từ 13%/năm đến 15%/năm với các cá nhân. Đến ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty đã thu hồi với số tiền khoảng 272 tỷ đồng.



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

- (o) Phản ánh các khoản dự phòng giảm giá cho các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn của các công ty con của Công ty.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Ban Giám đốc Công ty đã thực hiện đánh giá khả năng thu hồi của các khoản đầu tư ngắn hạn nêu trên và khẳng định các khoản đầu tư ngắn hạn không bị suy giảm giá trị. Các khoản dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn đã được trích lập một cách thận trọng và phù hợp với các quy định hiện hành.

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	30/6/2013	31/12/2012
	VND	VND
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (a)	423.288.148.385	310.481.952.002
Công ty TNHH VNT (b)	156.524.592.371	190.840.152.485
Công ty TNHH Khải Hưng (c)	31.208.196.960	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (d)	116.674.448.250	62.000.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Du lịch và Xúc tiến đầu tư Viptour - Togi (e)	20.300.000.000	20.300.000.000
Tổng Công ty CP Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam (f)	24.000.000.000	-
Ban quản lý Dự án Chợ chuyên doanh vật liệu xây dựng cao cấp thành phố Hà Tĩnh (g)	67.205.000.000	-
Các đối tượng khác	70.834.122.729	45.594.833.235
	<b>910.034.508.695</b>	<b>629.216.937.722</b>

- (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.

Tổng giá trị hợp đồng đã bao gồm thuế giá trị gia tăng là 803.719.287.000 đồng. Theo hợp đồng, Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội sẽ chia sẻ lại 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 30 tháng 6 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 30 tháng 6 năm 2013 là 62.654.592.371 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.



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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

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

- Khoản tiền ứng trước để thực hiện việc nhận chuyển nhượng các sản phẩm thương mại thuộc dự án trên với tổng giá trị hợp đồng là 156.450.000.000 đồng. Số tiền đã ứng trước tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 93.870.000.000 đồng (31 tháng 12 năm 2012: 93.870.000.000 đồng).
- (c) Số dư khoản trả trước của Công ty cho Công ty TNHH Khai Hưng liên quan đến việc nhận chuyển nhượng bất động sản là các căn hộ thuộc dự án “Khu chung cư cao tầng Sông Nhuệ” tại phường Kiến Hưng, quận Hà Đông, thành phố 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 Cổ phần TM Đại Dương vào dự án này theo hợp đồng hợp tác đầu tư như trình bày tại Thuyết minh số 26(h).
- (d) Phản ánh các số dư ứng trước của Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương và Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (các công ty con của Công ty) cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (bên liên quan của Công ty) để thực hiện thi công các dự án của hai công ty này.
- (e) Khoản đặt cọc của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) cho Công ty TNHH MTV Du lịch và Xúc tiến Đầu tư Viptour về việc nhận chuyển nhượng 4.055.800 cổ phần của Công ty Cổ phần Viptour - Togi. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, việc chuyển nhượng vẫn chưa hoàn thành.
- (f) Khoản trả trước của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) cho Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam về việc nhận chuyển nhượng 240.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Tài chính Dầu khí.
- (g) Phản ánh khoản ứng trước của Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty) để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng toàn bộ tòa nhà Trung tâm thương mại Minh Khai tại thành phố Hà Tĩnh theo hợp đồng chuyển nhượng trị giá 70.742.000.000 đồng. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, tài sản này vẫn chưa được bàn giao cho Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương.

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	30/6/2013	31/12/2012
	VND	VND
Công ty CP Đầu tư và Tư vấn tài chính Liên Việt (a)	566.088.164.496	492.413.233.332
Bà Lê Thị Huyền Linh (a)	212.202.777.775	200.000.000.000
Công ty CP BSC Việt Nam (a)	38.236.757.719	36.851.604.942
Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư Tài chính AT & M (a)	23.383.666.667	24.022.555.551
Công ty TNHH VNT (b)	265.249.942.480	231.527.777.779
Công ty CP Đầu tư APEC (c)	544.614.637.034	529.235.666.667
Công ty CP Đầu tư Phát triển và Kinh doanh Công trình Công nghiệp Việt Sing (c)	435.815.000.000	405.683.333.333
Công ty CP My Way Hospitality (c)	16.976.671.343	9.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tràng Tiền Nha Trang (c)	190.015.363.014	177.797.863.014
Công ty TNHH MTV Văn Việt Hà (c)	198.778.125.000	124.300.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (d)	261.364.772.535	282.261.314.958
Ông Hà Trọng Nam (e)	99.197.777.778	64.631.805.555
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh (f)	25.394.249.720	22.897.016.166
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (f)	3.184.037.104	4.002.576.507
Công ty CP Bảo Linh (f)	2.395.814.129	32.321.400.006



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

Số 4 Láng Hạ, quận Ba Đình

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013

đến ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

	30/6/2013	31/12/2012
	VND	VND
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (g)	5.083.333.338	5.083.333.338
Công ty TNHH Xây dựng Sản xuất Thương mại Tài nguyên (g)	4.687.500.001	-
Công ty TNHH Anh Anh Minh (g)	7.111.497.542	-
Bà Hứa Thị Bích Hạnh (g)	8.131.944.445	5.366.666.668
Công ty CP Kinh doanh Dịch vụ Cao cấp Dầu khí Việt Nam (h)	51.152.163.350	-
Bà Nguyễn Thị Thu Hà (i)	12.740.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Xuyên (j)	6.737.500.000	6.737.500.000
Bà Vũ Thị Thu Hà (j)	9.000.000.000	9.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đệ Nhất (k)	10.010.000.000	10.010.000.000
Ứng hộ xây dựng chùa tại xã An Hà (l)	7.825.094.926	8.738.795.533
Dự án "Khu nhà ở Cán bộ công nhân viên Trung ương Hội Liên hiệp phụ nữ" (m)	3.289.687.019	3.238.210.019
Bà Hoàng Thị Hồng Tứ (n)	6.677.200.000	22.164.700.000
Bà Nguyễn Thị Lan Hương (n)	2.000.000.000	-
Công ty CP Địa ốc Coma (o)	-	38.000.000.000
Công ty CP Đầu tư hạ tầng Việt Nga (o)	-	44.105.000.000
Công ty TNHH MTV Hà Thức (o)	-	39.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển TP HCM (o)	-	141.000.000.000
Phải thu khác (p)	303.312.560.128	102.672.588.738
	<b>3.320.656.237.543</b>	<b>3.072.062.942.106</b>

(a) Phản ánh các khoản tiền Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương (công ty con của Công ty) đặt cọc cho các đối tác theo Hợp đồng đặt mua chứng khoán và lãi dự thu đến cuối kỳ.

(b) Số dư phải thu khác của Công ty TNHH VNT phản ánh:

- Khoản đặt cọc với số tiền 41.956.666.666 đồng của Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương (công ty con của Công ty) theo Hợp đồng đặt mua chứng khoán và lãi dự thu đến cuối kỳ.
- Khoản tiền trả trước với số tiền 210.000.000.000 đồng của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư (công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương - công ty con của Công ty) theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 08/HD-CNCP ngày 06 tháng 9 năm 2011 cùng cổ tức nhận được trong kỳ với số tiền 8.400.000.000 đồng. Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư có quyền hưởng cổ tức phát sinh từ số lượng cổ phần nói trên từ năm 2012 cho đến hết ngày hoàn thành thủ tục chuyển nhượng các cổ phần nói trên.
- Khoản lãi trái phiếu dự thu với số tiền 4.893.275.814 đồng theo quyền sở hữu trái phiếu Công ty TNHH VNT của 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 6(i).

(c) Phản ánh khoản tiền gốc và lãi dự thu của các khoản tiền Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty) chuyển cho các công ty trên nhằm mục đích đầu tư vào các dự án bất động sản, trái phiếu. Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương sẽ nhận được lãi suất từ 13%/năm đến 15%/năm từ các khoản tiền trên trong thời gian góp vốn đầu tư. Các khoản phải thu này được đảm bảo bằng số cổ phần tại một số ngân hàng của một số công ty và cá nhân đang nắm giữ.



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

**MÃU SỐ B 09-DN/HN**

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

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

- (d) Số dư phải thu khác của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (bên liên quan của Công ty) phân ánh:
- Khoản đặt cọc với số tiền 223.349.250.000 đồng của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty) cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà để thực hiện Hợp đồng thi công Dự án tòa nhà chung cư cao cấp Starcity Center tại lô HH, Khu đô thị Đông Nam Trần Duy Hưng, Hà Nội. Khoản tiền đặt cọc này được khấu trừ vào tiền tạm ứng thi công giai đoạn 1 của Dự án. Khoản tiền đặt cọc được đảm bảo bằng số cổ phần của một công ty khác mà Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà đang nắm giữ.
  - Khoản lãi trái phiếu dự thu với số tiền 32.820.164.384 đồng theo quyền sở hữu trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long như trình bày tại Thuyết minh số 6(j).
  - Các khoản lãi dự thu với tổng số tiền 5.195.358.151 đồng của Công ty và Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty) theo các hợp đồng góp vốn hợp tác đầu tư như trình bày tại Thuyết minh số 6(a).
- (e) Phân ánh khoản lãi tính trên khoản ứng trước của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) cho ông Hà Trọng Nam (bên liên quan của Công ty) theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần như trình bày tại Thuyết minh số 12(b).
- (f) Phân ánh các khoản lãi dự thu của Công ty với các công ty là các bên liên quan của Công ty theo các hợp đồng hợp tác đầu tư như trình bày tại Thuyết minh số 6(a).
- (g) Phân ánh các khoản lãi dự thu của Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương và Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (các công ty con của Công ty) liên quan đến các hợp đồng góp vốn đầu tư với công ty và cá nhân như trình bày tại Thuyết minh số 6(b), 6(d), 6(g) và 6(n).
- (h) Phân ánh khoản phải thu của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) với Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Cao cấp Dầu khí Việt Nam (bên nhận vốn góp của Công ty) về việc chuyển nhượng 13.702.500 cổ phần (tương đương 70,5% cổ phần) của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình An theo Biên bản thoả thuận sơ bộ giữa các bên ngày 29 tháng 5 năm 2013.
- (i) Phân ánh khoản ứng trước của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) cho bà Nguyễn Thị Thu Hà theo Hợp đồng đặt mua chứng khoán chưa niêm yết với giá trị hợp đồng là 12.740.000.000 đồng.
- (j) Phân 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.
- (k) Phân 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 1F Thái Hà, Hà Nội.
- (l) Phân ánh khoản tiền Công ty đã ứng trước để ủng hộ xây dựng chùa tại xã An Hà, tỉnh Bắc Giang. Khoản tiền này sẽ được thu lại từ các bên có liên quan khác.
- (m) Phân ánh khoản tiền Công ty ứng trước cho các bên để thực hiện dự án theo hợp đồng hợp tác đầu tư dự án “Khu nhà ở Cán bộ công nhân viên Trung ương Hội Liên hiệp phụ nữ” tại phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội như trình bày tại Thuyết minh số 12(d).



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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

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

- (n) Phản ánh các khoản tiền của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty) chuyển cho các cá nhân nhằm mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần của các công ty khác. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, số cổ phần này chưa được chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long.
- (o) Phản ánh khoản tiền phải thu của một số công ty con và của Công ty liên quan các giao dịch đầu tư bất động sản, đầu tư chứng khoán và trái phiếu. Các khoản phải thu này đã được thu hồi lại trong năm 2013.
- (p) Bao gồm chủ yếu là các khoản phải thu với các cá nhân liên quan đến các khoản góp vốn đầu tư và lãi suất nhận được của Công ty và Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty). Đến ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty và Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương đã thu hồi với số tiền khoảng 214 tỷ đồng.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Ban Giám đốc Công ty đã thực hiện đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu nêu trên và khẳng định các khoản phải thu khác không bị suy giảm giá trị. Các khoản dự phòng phải thu khó đòi đã được trích lập một cách thận trọng và phù hợp với các quy định hiện hành.

**9. HÀNG TỒN KHO**

	30/6/2013	31/12/2012
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	14.672.399.072	14.658.898.634
Công cụ, dụng cụ	921.682.975	810.561.212
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	265.152.412.468	219.311.005.624
Thành phẩm tồn kho	-	76.865.223
Hàng hoá	20.418.994.152	14.382.862.710
	<b>301.165.488.667</b>	<b>249.240.193.403</b>

(i) Phản ánh chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án như sau:

- Giá trị quyền sử dụng đất và chi phí xây dựng lũy kế của Dự án Sài Gòn Airport Plaza của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) theo hợp đồng chuyển nhượng với Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Liên Á - Phú Hưng Gia với tổng số tiền là 215.987.198.298 đồng. Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương sẽ tiến hành chuyển nhượng giá trị quyền sử dụng đất và chi phí xây dựng trên cho bên thứ ba trong năm 2013.
- Giá trị trích trước các căn hộ đã nhận chuyển nhượng từ Công ty TNHH MTV Sao Hôm - Nha Trang của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) với số tiền là 19.811.182.364 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền kinh doanh, khai thác và sử dụng phòng khách sạn với công ty trên.
- Giá trị chi phí xây dựng đã nghiệm thu với nhà thầu của Công ty tại Dự án Sunrise Hội An nhưng chưa quyết toán với chủ đầu tư với số tiền là 29.354.031.806 đồng.

**10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

	30/6/2013	31/12/2012
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa cho Nhà nước	6.112.137.165	8.701.716.000
Các khoản khác phải thu Nhà nước	26.875.356	-
	<b>6.139.012.521</b>	<b>8.701.716.000</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG**Số 4 Láng Hạ, quận Ba Đình  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013  
đến ngày 30 tháng 6 năm 2013**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

	30/6/2013	31/12/2012
	VND	VND
Sở Tài chính tỉnh Quảng Ninh - Quỹ bảo lãnh đầu tư (a)	51.000.000.000	26.000.000.000
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - Công ty TNHH MTV (b)	-	53.609.500.000
Công ty TNHH VNT (c)	60.000.000.000	60.000.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	73.146.697.881	54.786.842.873
Các khoản ký quỹ, ký cược khác	2.725.679.332	1.501.500.000
	<b>186.872.377.213</b>	<b>195.897.842.873</b>

- (a) Phản ánh khoản ký quỹ cho Sở Tài chính tỉnh Quảng Ninh để đầu tư dự án Trung tâm Tài chính và Siêu thị Ocean tại xã Kim Sơn, huyện Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh.
- (b) 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 kỳ.
- (c) 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 19). Theo hợp đồng này, Công ty có quyền mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam tại bất kỳ thời điểm nào với giá bằng giá bình quân giao dịch của cổ phiếu công ty này vào ngày thực hiện quyền mua. Số tiền mua cổ phiếu trên sẽ được khấu trừ vào khoản tiền Công ty đã ký quỹ cho Công ty TNHH VNT. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty chưa thực hiện việc mua cổ phiếu này.

**12. 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:

	30/6/2013	31/12/2012
	VND	VND
Tổng Công ty CP Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam (Vinaconex) (a)	503.093.675.966	503.093.675.966
Ông Hà Trọng Nam (b)	500.000.000.000	500.000.000.000
Công ty CP SSG Văn Thánh (c)	198.226.211.840	198.226.211.840
Ngân hàng TMCP Đại Dương (d)	126.488.444.173	126.488.444.173
Công ty TNHH VNT (e)	112.000.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Du lịch và Đầu tư Phát triển - T&T Express (f)	68.007.134.468	68.007.134.468
Công ty TNHH 5G Studio Collaborative (f)	1.160.336.842	1.160.336.842
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh (g)	66.000.000.000	66.000.000.000
Công ty CP BSC Việt Nam (h)	60.000.000.000	60.000.000.000
Công ty CP Licogi 19 (i)	57.000.000.000	57.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Gia Định (j)	28.129.000.000	28.129.000.000
Bộ tư lệnh Quân đội Bộ đội Biên phòng (k)	20.000.000.000	20.000.000.000
Dự án Chợ Nhật Tân (l)	4.302.000.000	4.302.000.000
Công ty CP Kinh doanh Dịch vụ Cao cấp Dầu khí Việt Nam (m)	12.344.503.300	1.204.503.300
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Thiên Hà (n)	10.500.000.000	-



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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

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

	30/6/2013	31/12/2012
	VND	VND
Euro Metal Cans Holding Co PTE LTD (o)	-	85.100.000.000
Công ty TNHH Togi Việt Nam (o)	-	1.000.000.000
Công ty CP Viptour-Togi (o)	-	160.732.000.000
Others (p)	162.000.000.000	162.000.000.000
	<b>1.929.251.306.589</b>	<b>2.042.443.306.589</b>

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

- Công ty cùng với Vinaconex và Công ty TNHH VNT góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long ("OTL") để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khai thác Khu tổ hợp thương mại tại Khu đô thị Nam Trần Duy Hưng, quận Thanh Xuân, Hà Nội, trong đó Công ty chiếm tỷ lệ vốn là 70%. Theo thỏa thuận, OTL sẽ chuyển 670 tỷ đồng cho Vinaconex để được quyền đầu tư và triển khai Dự án trên Khu đất. Số tiền OTL đã chuyển cho Vinaconex đến ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 500 tỷ đồng (31 tháng 12 năm 2012: 500 tỷ đồng).

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

Trong năm 2013, OTL đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt cho phép triển khai dự án.

- Phản ánh khoản tiền ứng trước cho Vinaconex để thực hiện dự án "Xây dựng cầu Thủ Thiêm 2" tại thành phố Hồ Chí Minh. Theo thỏa thuận hợp tác đầu tư, sau khi Vinaconex được UBND thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt Dự án trên, Vinaconex cùng các bên tham gia sẽ thành lập một doanh nghiệp dự án dưới hình thức một công ty cổ phần, dự kiến tỷ lệ cổ phần của Công ty trong doanh nghiệp mới này sẽ là 20%. Khoản tiền ứng trước cho Vinaconex nêu trên là phần ứng trước thanh toán chi phí thiết kế ý tưởng và kiến trúc xây dựng của Dự án Cầu Thủ Thiêm 2 ứng với tỷ lệ vốn góp là 20%. Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 3.093.675.966 đồng (31 tháng 12 năm 2012: 3.093.675.966 đồng).
- (b) Phản ánh khoản tiền ứng trước của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) cho ông Hà Trọng Nam (bên liên quan của Công ty) theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 2510/2010/HĐ-CNCP ngày 25 tháng 10 năm 2010 về việc Công ty nhận chuyển nhượng 634.700 cổ phần của Công ty Cổ phần Tràng Tiền. Công ty đã thực hiện đánh giá lại tài sản do Công ty Cổ phần Tràng Tiền quản lý, sử dụng bằng việc thuê chuyên gia định giá đánh giá lại tài sản. Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá giao dịch chuyển nhượng này là phù hợp với thị trường.
- (c) 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 27(c).



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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

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

- (d) Số dư phải thu dài hạn khác của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (bên liên kết của Công ty) phản ánh:
- Khoản tiền 65.553.500.000 đồng là số tiền góp vốn với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương và Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng theo hợp đồng ba bên để cùng góp 96,3% vốn thực hiện Dự án “Xây dựng nhà chung cư” tại phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội với Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Dịch vụ Khang Thông (chủ đầu tư chiếm 3,7% dự án). Tổng số tiền góp vốn ban đầu là 64.953.500.000 đồng, tương đương 50% vốn góp của ba bên vào Dự án. Công ty sẽ tiếp tục góp vốn theo tiến độ của dự án tương ứng với tỷ lệ vốn góp và được hưởng sản phẩm của Dự án theo tỷ lệ vốn góp thực tế tính đến thời điểm Dự án hoàn thành.  
Một phần của khoản đầu tư này sẽ được Công ty chuyển nhượng lại cho Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà như trình bày tại Thuyết minh số 27(c).
  - Khoản vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương để mua lại quyền tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Hưng Phú từ Công ty Cổ phần BSC Việt Nam với tỷ lệ góp vốn là 11,6% tương đương với số tiền góp là 24.952.000.000 đồng và chi phí khác là 1.261.344.173 đồng. Số tiền vốn góp và chi phí khác đã chuyển đến ngày 30 tháng 6 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 26(k).
  - Khoản tiền 40 tỷ đồng là số tiền mà Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty) chuyển cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương để tham gia hợp đồng hợp tác đầu tư khu đô thị tại Cụm Công nghiệp Bình Phú, Phùng Xá, huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Tây theo hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương và Công ty Xuất nhập khẩu Văn Minh.
- (e) Phản ánh khoản tiền ứng trước của Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty) 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% và của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long là 25% .
- (f) Bao gồm tiền ứng trước cho Công ty TNHH Thương mại Du lịch và Đầu tư Phát triển - T&T Express để thực hiện Dự án xây dựng Khách sạn Sao Hôm Nha Trang tại 72-74 Trần Phú, thành phố Nha Trang và tiền thiết kế công trình này cho Công ty TNHH 5G Studio Collaborative.  
Để thực hiện Dự án nêu trên, Công ty TNHH Thương mại Du lịch và Đầu tư phát triển - T&T Express sẽ thành lập Công ty TNHH T&T Đại Dương với số vốn điều lệ là 70 tỷ đồng, sau đó Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương mua 90% vốn điều lệ của Công ty TNHH T&T Đại Dương, tương đương với số tiền là 63 tỷ đồng.
- (g) Là số tiền ứng trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh (bên liên quan của Công ty) để thực hiện dự án “Khu Siêu thị, Văn phòng Giao dịch Thương mại và Nhà ở” tại 317 đường Trường Chinh, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2013, khoản tiền lãi phải thu liên quan việc chậm thực hiện so với tiến độ của hợp đồng là 25.394.249.720 đồng như trình bày tại Thuyết minh số 8(f) và Thuyết minh số 36(b).
- (h) Phản ánh khoản tiền ứng trước cho Công ty Cổ phần BSC Việt Nam để mua lại 41% cổ phần của công ty này tại Công ty Cổ phần Trung tâm Văn hóa Thể thao Giải trí Hà Nội. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, số cổ phần này chưa được sang tên cho Công ty.
- (i) 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 27(b).



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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

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

- (j) Phản ánh khoản phải thu dài hạn khác liên quan đến khoản tiền ứng trước vào hợp đồng hợp tác kinh doanh để thực hiện dự án “Trung tâm thiết kế thời trang và cao ốc văn phòng cho thuê” của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định.
- (k) 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 27(b).
- (l) Phản ánh khoản ký quỹ cho Ủy ban Nhân dân quận Tây Hồ liên quan đến việc Công ty tham gia và trúng thầu việc quản lý, kinh doanh và khai thác chợ Nhật Tân, phường Nhật Tân, quận Tây Hồ, Hà Nội. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, dự án này vẫn chưa được hoàn tất hồ sơ và chuyển giao lại cho Công ty.
- (m) Số dư phải thu dài hạn khác của Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (PVR) (bên nhận vốn góp của Công ty) phản ánh:
- Khoản tiền 11.140.000.000 đồng là số tiền Công ty ứng trước cho PVR 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.
  - Khoản tiền 1.204.503.300 đồng là số tiền Công ty ứng trước cho PVR 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 cho làm chủ đầu tư của dự án trên.
- (n) Phản ánh khoản tiền ứng trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thiên Hà để mua lại 5% cổ phần của công ty này tại Công ty Cổ phần Trung tâm Văn hóa Thể thao Giải trí Hà Nội. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, số cổ phần này chưa được sang tên cho Công ty.
- (o) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 phản ánh khoản tiền Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (“OCH”) (công ty con của Công ty) đã chi cho các đối tác về việc chuyển nhượng lại quyền tham gia góp vốn vào Dự án Khách sạn Trần Vũ của Công ty Cổ phần Viptour-Togi (công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương). Bao gồm các khoản sau:
- OCH phải trả 86 tỷ đồng cho Công ty Euro Metal Cans Holding Co PTE LTD để có quyền tham gia góp 70% vốn điều lệ, tương đương 141.953.000.000 đồng vào Công ty Cổ phần Viptour-Togi. Số tiền đã thanh toán đến ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 85,1 tỷ đồng.
  - OCH phải trả 1 tỷ đồng cho Công ty TNHH Togi Việt Nam để có quyền tham gia góp 10% vốn điều lệ, tương đương 20.279.000.000 đồng vào Công ty Cổ phần Viptour-Togi.
  - Khoản tiền 160.732.000.000 đồng chuyển cho Công ty Cổ phần Viptour-Togi liên quan đến các chi phí xây dựng cơ bản của Dự án Khách sạn Trần Vũ.
- Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, số cổ phần này đã được chuyển nhượng và hoàn thành các thủ tục để bàn giao cho Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương.
- (p) Phản ánh khoản tiền đặt cọc của Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty) cho 1 đối tác là bên liên quan của Công ty theo hợp đồng đặt mua cổ phần đến ngày phát hành báo cáo tài chính này, Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương đã thanh lý hợp đồng trên và thu hồi khoản đặt cọc.

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG**Số 4 Láng Hạ, quận Ba Đình  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013  
đến ngày 30 tháng 6 năm 2013**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***MẪU SỐ B 09-DN/HN****13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tài sản có định khác VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYỄN GIÁ</b>						
Tại ngày 01/01/2013	770.665.575.089	253.526.972.363	17.468.422.773	4.104.066.837	13.822.881.489	1.059.587.918.551
Mua trong kỳ	11.348.715.910	2.004.782.954	2.505.993.091	6.194.003.763	428.716.818	22.482.212.536
Tăng tài sản từ hợp nhất kinh doanh	-	272.727.273	-	2.616.600.837	-	2.889.328.110
Thanh lý, nhượng bán	-	(67.059.300)	-	(29.336.363)	(72.954.360)	(169.350.023)
Phân loại lại	4.829.708.000	(6.509.847.751)	1.680.139.751	-	-	-
Phân loại sang công cụ dụng cụ (i)	(265.427.917)	(5.882.867.194)	(33.298.092)	(2.125.678.954)	(353.933.037)	(8.661.205.194)
Giảm do quyết toán giá trị công trình (ii)	(37.947.920.271)	(26.549.818.293)	-	-	(6.910.615.254)	(71.408.353.818)
<b>Tại ngày 30/6/2013</b>	<b>748.630.650.811</b>	<b>216.794.890.052</b>	<b>21.621.257.523</b>	<b>10.759.656.120</b>	<b>6.914.095.656</b>	<b>1.004.720.550.162</b>
<b>KHẤU HAO LŨY KẾ</b>						
Tại ngày 01/01/2013	57.368.016.688	87.127.787.025	7.867.596.162	2.397.048.765	4.166.529.365	158.926.978.005
Khấu hao trong kỳ	15.659.616.138	9.110.412.451	1.140.922.882	863.589.766	537.987.160	27.312.528.397
Tăng tài sản từ hợp nhất kinh doanh	-	241.624.681	-	494.381.374	-	736.006.055
Thanh lý, nhượng bán	-	(54.196.299)	-	(10.096.446)	(72.954.360)	(137.247.105)
Phân loại sang công cụ dụng cụ (i)	(266.007.133)	(2.469.220.880)	(3.034.664)	(1.067.409.872)	(241.507.244)	(4.047.179.793)
Giảm do quyết toán giá trị công trình (ii)	(9.041.596.894)	(1.539.212.328)	-	-	(1.195.535.408)	(11.776.344.630)
<b>Tại ngày 30/6/2013</b>	<b>63.720.028.799</b>	<b>92.417.194.650</b>	<b>9.005.484.380</b>	<b>2.677.513.587</b>	<b>3.194.519.513</b>	<b>171.014.740.929</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày 30/6/2013	684.910.622.012	124.377.695.402	12.615.773.143	8.082.142.533	3.719.576.143	833.705.809.233
Tại ngày 31/12/2012	713.297.558.401	166.399.185.338	9.600.826.611	1.707.018.072	9.656.352.124	900.660.940.546

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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

**13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH (Tiếp theo)**

(i) Phân 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 (“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.

(ii) Các khoản điều chỉnh giảm giá trị tài sản tạm tăng là công trình Sunrise Hội An theo quyết toán với nhà thầu trong năm 2013.

Nguyên giá của tài sản cố định bao gồm các thiết bị đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 37.967.619.246 đồng (31 tháng 12 năm 2012: 44.988.165.569 đồng).

Như trình bày tại Thuyết minh số 28, Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) đã dùng các tài sản dưới đây để thế chấp cho các khoản vay sau:

- Tài sản cố định gắn liền với đất của dự án Hội An Sunrise Resort tại đường Âu Cơ, phường Cửa Đại, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam; và toàn bộ giá trị máy móc, thiết bị nội thất, thiết bị văn phòng để đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại dương theo phụ lục Hợp đồng tín dụng dài hạn số 0060/2007/HĐTD-OJBDN ngày 20 tháng 11 năm 2007 với tổng giá trị dự toán là 280 tỷ đồng (giá trị tại thời điểm định giá để ký kết hợp đồng tín dụng). Giá trị còn lại của giá trị tài sản thế chấp tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 450.179.293.543 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 518.107.449.075 đồng).
- Toàn bộ trang thiết bị, máy móc và nội thất kèm theo tại Lô II-1B Lê Trọng Tấn, Khu Công nghiệp Tân Bình, phường Bình Thạnh, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương theo Hợp đồng vay dài hạn số 0118/2011/HĐTD1-Oceanbank ngày 31 tháng 12 năm 2011. Giá trị còn lại của tài sản thế chấp tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 78.712.587.410 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 84.774.316.438 đồng).

**14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<b>Quyền sử dụng đất VND</b>	<b>Phần mềm VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2013	32.756.284.239	8.164.696.006	40.920.980.245
Mua trong kỳ	-	1.342.458.473	1.342.458.473
Giảm khác	-	(94.644.582)	(94.644.582)
<b>Tại ngày 30/6/2013</b>	<b>32.756.284.239</b>	<b>9.412.509.897</b>	<b>42.168.794.136</b>
<b>KHẤU HAO LŨY KẾ</b>			
Tại ngày 01/01/2013	11.378.218.688	4.026.283.684	15.404.502.372
Khấu hao trong kỳ	409.610.616	733.080.719	1.142.691.335
Giảm khác	-	(76.265.386)	(76.265.386)
<b>Tại ngày 30/6/2013</b>	<b>11.787.829.304</b>	<b>4.683.099.017</b>	<b>16.470.928.321</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 30/6/2013	20.968.454.935	4.729.410.880	25.697.865.815
Tại ngày 31/12/2012	21.378.065.551	4.138.412.322	25.516.477.873



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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

**15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG**

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Dự án "Trung tâm Thương mại, Văn phòng và Khách sạn" tại Hạ Long	22.705.400.192	22.705.400.192
Dự án tầng hầm B1 tòa nhà 29T1	87.786.686.851	79.758.940.544
Dự án Trung tâm Thương mại Thăng Long	18.168.681.523	2.721.078.108
Dự án siêu thị Ocean	13.577.852.415	-
Dự án Sunrise Westlake Hanoi	51.558.423.556	-
Các công trình khác	25.085.711.881	7.756.931.991
	<b>218.882.756.418</b>	<b>112.942.350.835</b>

**16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Thiết bị VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYỄN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2013	232.851.330.659	29.533.689.171	262.385.019.830
Tăng do đầu tư vào công ty con (i)	171.097.742.857	-	171.097.742.857
<b>Tại ngày 30/6/2013</b>	<b>403.949.073.516</b>	<b>29.533.689.171</b>	<b>433.482.762.687</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Tại ngày 01/01/2013	86.488.966.301	29.398.998.821	115.887.965.122
Khấu hao trong kỳ	2.766.610.364	81.445.724	2.848.056.088
Tăng do đầu tư vào công ty con (i)	17.668.193.296	-	17.668.193.296
<b>Tại ngày 30/6/2013</b>	<b>106.923.769.961</b>	<b>29.480.444.545</b>	<b>136.404.214.506</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 30/6/2013	<b>297.025.303.555</b>	<b>53.244.626</b>	<b>297.078.548.181</b>
Tại ngày 31/12/2012	<b>146.362.364.358</b>	<b>134.690.350</b>	<b>146.497.054.708</b>

(i) Bất động sản đầu tư tăng thêm trong kỳ phản ánh toàn bộ giá trị nhà cửa, vật kiến trúc và thiết bị bên trong tòa nhà Sentinel place tại địa điểm 41A Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội. Tòa nhà là tài sản của Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Bắc (công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương - công ty con của Công ty). Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương đã dùng các tài sản này để thế chấp cho khoản vay dài hạn.

Bất động sản đầu tư thể hiện giá trị quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở, tài sản khác trên đất và các thiết bị khác tại Công ty Cổ phần Phát triển Giảng Võ (công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư THT Việt Nam - công ty con của Công ty) và toàn bộ giá trị xây dựng, các vật kiến trúc và thiết bị bên trong tòa nhà Sentinel place tại địa điểm 41A Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội của Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Bắc (công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương - công ty con của Công ty).

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một Công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG**Số 4 Láng Hạ, quận Ba Đình  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013  
đến ngày 30 tháng 6 năm 2013**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***17. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON**

Tại ngày 30 tháng 6 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 CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	Hải Dương	75	75	Kinh doanh khách sạn
2	Công ty CP Chứng khoán Đại Dương	Hà Nội	75	75	Kinh doanh chứng khoán
3	Công ty CP Đầu tư Đại Dương Thăng Long	Hà Nội	88	90	Xây dựng, kinh doanh bất động sản
4	Công ty CP Truyền thông Đại Dương	Hà Nội	75	75	Dịch vụ truyền thông
5	Công ty CP Đầu tư THT Việt Nam	Hà Nội	68,75	70	Xây dựng
6	Công ty CP Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương	Hà Nội	90	90	Bán lẻ, quản lý vận hành các tòa nhà
7	Công ty CP Phát triển Tài nguyên thiên nhiên Đại Dương	Hà Nội	69	69	Trồng rừng và chăm sóc rừng, khai thác gỗ, sản xuất đồ gỗ
8	Công ty CP Nông Lâm sản Đại Dương	Hà Nội	79	79	Kinh doanh các sản phẩm nông lâm sản

Ngày 25 tháng 12 năm 2012, Công ty đã tiến hành các thủ tục để thành lập công ty con là Công ty Cổ phần Công nghệ Xổ số Đại Dương. Công ty Cổ phần Công nghệ Xổ số Đại Dương có vốn điều lệ đăng ký là 300.000.000.000 đồng, trong đó, Công ty sở hữu 51% tỷ lệ cổ phần. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty chưa thực hiện góp vốn vào công ty con này.

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

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	750.000.000.000	750.000.000.000
Công ty CP Chứng khoán Đại Dương	429.000.000.000	429.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Đại Dương Thăng Long	820.750.000.000	820.750.000.000
Công ty CP Truyền thông Đại Dương	30.500.000.000	30.500.000.000
Công ty CP Đầu tư THT Việt Nam	39.000.100.000	39.000.100.000
Công ty CP Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương	270.000.000.000	270.000.000.000
Công ty CP Phát triển tài nguyên thiên nhiên	5.700.000.000	4.700.000.000
Công ty CP Nông Lâm Sản Đại Dương	2.500.000.000	2.500.000.000
	<b>2.347.450.100.000</b>	<b>2.346.450.100.000</b>

Như trình bày tại Thuyết minh số 26(d), 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. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, số cổ phần trên chưa được hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh.

Như trình bày tại Thuyết minh số 28(b), Công ty đã sử dụng 71.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương để đảm bảo cho Hợp đồng mua bán trái phiếu giữa Công ty Cổ phần Bảo Linh (bên liên quan của Công ty) và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam. Thời hạn bảo lãnh từ ngày 03 tháng 4 năm 2012 đến ngày 29 tháng 4 năm 2014.



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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

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

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 28(d), ngày 28 tháng 5 năm 2013, Hội đồng Quản trị của Công ty đã ban hành Nghị quyết số 06/2013/NQ-HĐQT về việc dùng toàn bộ số cổ phần của Công ty tại Công ty 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.

**18. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT**

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Ngân hàng TMCP Đại Dương	1.048.022.277.510	1.072.496.977.179
Công ty CP Du lịch Dầu khí Phương Đông	64.179.421.848	62.465.014.175
Công ty CP Fafilm Việt Nam	33.214.422.381	32.461.088.413
	<b>1.145.416.121.739</b>	<b>1.167.423.079.767</b>

Như trình bày tại Thuyết minh số 22(a), 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. Thời gian bảo lãnh từ ngày 09 tháng 8 năm 2012 đến ngày 09 tháng 8 năm 2013.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty có 03 công ty liên kết như sau:

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

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

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Tổng tài sản	64.447.866.770.905	64.753.404.980.754
Tổng công nợ	59.835.160.376.685	60.045.427.382.219
Tài sản thuần	4.612.706.394.220	4.707.977.598.535
<b>Phần tài sản thuần Công ty đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>1.003.226.174.718</b>	<b>1.021.819.869.003</b>
Lợi thế thương mại	142.189.947.021	145.603.210.764
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>1.145.416.121.739</b>	<b>1.167.423.079.767</b>
	<b>Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013 VND</b>	<b>Từ ngày 01/01/2012 đến ngày 30/6/2012 VND</b>
Doanh thu hoạt động kinh doanh	52.443.004.992	74.116.483.007
Thu nhập hoạt động ngân hàng	756.424.607.124	3.306.555.958.673
Lợi nhuận thuần	123.656.771.575	237.358.357.059
Lợi nhuận thuần từ khoản đầu tư vào công ty liên kết theo tỷ lệ sở hữu	24.769.673.302	49.919.934.410
<i>Giảm trừ:</i>		
Phân bổ lợi thế thương mại và điều chỉnh giảm khác	15.585.573.761	20.158.934.959
<b>Lợi nhuận thuần từ khoản đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>9.184.099.541</b>	<b>29.760.999.451</b>

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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

**19. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC**

	30/6/2013	31/12/2012
	VND	VND
Đầu tư chứng khoán dài hạn	-	4.571.400.000
Công ty CP Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (a)	100.000.000.000	100.000.000.000
Công ty CP Truyền thông và Máy tính Việt Nam (b)	34.833.000.000	34.833.000.000
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	8.995.100.000	-
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (c)	10.000.000.000	10.000.000.000
Báo Doanh nhân	500.000.000	-
	<b>154.328.100.000</b>	<b>149.404.400.000</b>

- (a) Phản ánh khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam với số cổ phần sở hữu là 10.000.000 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ 18,83% trên vốn điều lệ của công ty này.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 11(c), Công ty đã ký hợp đồng quyền chọn mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam với Công ty TNHH VNT. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty chưa thực hiện quyền mua cổ phiếu này.

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

- (b) Phản ánh khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Truyền thông và Máy tính Việt Nam với số cổ phần sở hữu là 1.084.100 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ 18,07% trên vốn điều lệ của Công ty này. Toàn bộ số cổ phần này được nhận chuyển nhượng từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (bên liên quan của Công ty).
- (c) Phản ánh khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương (công ty con của Công ty) vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (bên liên quan của Công ty) với số cổ phần sở hữu là 1.000.000 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ 3,33% trên vốn điều lệ của Công ty này.

**20. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	30/6/2013	31/12/2012
	VND	VND
Chi phí thuê dài hạn Trung tâm Thương mại tại Làng Quốc tế Thăng Long (i)	111.014.343.105	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	68.679.533.587	115.745.589.972
<b>Tại ngày kết thúc kỳ kế toán</b>	<b>179.693.876.692</b>	<b>115.745.589.972</b>

- (i) Phản ánh khoản tiền đã chuyển cho Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - Công ty TNHH 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. Tổng giá trị hợp đồng đã bao gồm thuế giá trị gia tăng là 216.256.275.000 đồng.



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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

**21. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013	Từ ngày 01/01/2012 đến ngày 30/6/2012
	VND	VND
Tại ngày 01 tháng 01	229.762.328.375	354.453.870.257
Tăng do đầu tư vào công ty con	215.289.745.503	14.859.384.613
Phân bổ trong kỳ	(22.540.916.382)	(40.713.562.917)
Giảm do thanh lý công ty con	-	(98.837.363.578)
<b>Tại ngày kết thúc kỳ kế toán</b>	<b>422.511.157.496</b>	<b>229.762.328.375</b>

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

	30/6/2013	31/12/2012
	VND	VND
Công ty CP Bất động sản Việt Bắc	129.957.614.721	-
Công ty CP Viptour-Togi	80.109.120.401	-
Công ty CP Du lịch Khách sạn Suối Mơ	1.834.087.805	1.952.416.050
Công ty CP Tân Việt	14.451.500.326	15.359.548.954
Công ty CP Truyền thông Đại Dương	1.244.610.408	1.340.349.670
Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	(1.017.923.412)	(1.096.225.213)
Công ty CP Chứng khoán Đại Dương	111.969.558.892	122.143.997.392
Công ty CP Đầu tư Đại Dương Thăng Long	5.687.500.000	6.125.000.000
Công ty CP Đầu Tư THT Việt Nam	-	(44.674.341)
Công ty CP Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển Đầu tư	64.530.157.588	69.494.015.865
Công ty CP Phát triển Giảng Võ	13.744.930.767	14.487.899.998
	<b>422.511.157.496</b>	<b>229.762.328.375</b>

**22. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN**

	30/6/2013	31/12/2012
	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>353.376.335.265</b>	<b>137.509.518.705</b>
Ngân hàng TMCP Phát triển TP HCM (a)	188.100.000.000	36.100.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (b)	89.500.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đại Dương (c)	74.991.035.265	61.409.518.705
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (d)	785.300.000	-
Công ty CP Viptour - Togi	-	40.000.000.000
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>1.220.356.747.085</b>	<b>525.364.000.000</b>
	<b>1.573.733.082.350</b>	<b>662.873.518.705</b>

- (a) Phản ánh khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội. Khoản vay có hạn mức 200 tỷ đồng, có thời hạn vay là 12 tháng và áp dụng lãi suất thả nổi. Khoản vay này được bảo đảm bằng 30 triệu cổ phiếu của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đại Dương (bên liên kết của Công ty) như trình bày tại Thuyết minh số 18.

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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

**22. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (Tiếp theo)**

(b) Số dư khoản vay ngắn hạn với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (bên liên quan của Công ty) bao gồm các khoản sau:

- Phản ánh khoản vay ngắn hạn với số tiền 62,5 tỷ đồng tại Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty), thời hạn vay là 06 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất vay áp dụng là 11,7%/năm. Lãi suất này có thể thay đổi theo thỏa thuận của 2 bên.
- Phản ánh khoản vay ngắn hạn với số tiền 27 tỷ đồng tại Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty), thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay chịu lãi suất 11,7%/năm.

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

- Khoản vay ngắn hạn của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) để ứng trước theo Hợp đồng ủy thác đầu tư số 30/UTDT-OCH ngày 21 tháng 4 năm 2011 để đầu tư vào Công ty Cổ phần Tân Việt (công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương). Khoản vay này chưa xác định thời hạn trả nợ. Lãi suất phải trả cho năm đầu tiên là 18%/năm và cho các năm tiếp theo bằng lãi suất huy động tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương cộng với 3%/năm. Số dư khoản vay này tại thời điểm 30 tháng 06 năm 2013 là 61.191.326.213 đồng.
- Tại ngày 23 tháng 03 năm 2012, Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ (Công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương - công ty con của Công ty) ký Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 0009/2012/HDTD1-OCEANBANK05 với mục đích vay vốn để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Hạn mức của hợp đồng vay này là 5 tỷ đồng, thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Số dư khoản vay này tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 13.799.709.052 đồng.

(d) Phản ánh khoản vay ngắn hạn có thời hạn 2 tháng của Công ty Cổ phần Nông lâm sản Đại Dương (công ty con của Công ty) tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam. Khoản vay có lãi suất 11%/năm và không có tài sản đảm bảo.

**23. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	30/6/2013	31/12/2012
	VND	VND
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Phát Vissai (i)	-	232.899.990.000
Các đối tượng khác	80.073.829.659	37.758.549.782
	<b>80.073.829.659</b>	<b>270.658.539.782</b>

(i) Khoản nhận ứng trước của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) để thực hiện một hợp đồng chuyển nhượng cổ phần trong năm 2013. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, việc chuyển nhượng này đã được hoàn tất.



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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

**24. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	30/6/2013	31/12/2012
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	4.668.064.811	2.943.414.836
Thuế tiêu thụ đặc biệt	107.314.656	-
Thuế xuất, nhập khẩu	66.962.853	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	35.129.488.328	13.879.359.685
Thuế thu nhập cá nhân	1.909.515.592	897.512.015
Các loại thuế khác	1.423.734.312	216.212.601
	<b>43.305.080.552</b>	<b>17.936.499.137</b>

**25. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	30/6/2013	31/12/2012
	VND	VND
Lãi vay trích trước	336.202.211.417	242.109.068.719
Trích trước giá vốn bất động sản	41.690.390.112	41.617.544.759
Chi phí trích trước dự án Sunrise Hội An Resort	27.327.755.065	161.175.088.491
Chi phí trích trước dự án Condotel Nha Trang	11.238.900.006	-
Các khoản trích trước khác	15.576.175.943	6.302.549.422
	<b>432.035.432.543</b>	<b>451.204.251.391</b>

**26. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN**

	30/6/2013	31/12/2012
	VND	VND
Phải trả tiền đặt cọc môi giới mua chứng khoán (a)	319.013.222.219	344.501.583.332
Phải trả về giao dịch chứng khoán của nhà đầu tư (b)	59.198.344.917	319.259.649.794
Phải trả về giao dịch chứng khoán của nhà đầu tư của Công ty CP Chứng khoán Đại Dương	44.458.620.000	-
Công ty CP Thương mại Mika (c)	547.881.645.833	528.718.666.667
Ngân hàng TMCP Phát triển TP HCM (d)	710.351.874.692	207.405.555.556
Bà Hứa Thị Bích Hạnh (e)	116.042.770.800	116.042.770.800
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh (f)	300.000.000.000	300.000.000.000
Công ty CP Bảo Linh (g)	123.400.000.000	-
Công ty CP TM Đại Dương (h)	29.300.000.000	-
Công ty TNHH VNT (i)	13.289.339.422	-
Công ty CP Đầu tư Tài chính Đất Việt (j)	45.400.000.000	45.400.000.000
Công ty CP Sản xuất Nhật Minh (j)	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Lam Hồng (k)	18.788.834.489	18.788.834.489
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Phát Vissai (l)	-	84.883.329.126
Công ty TNHH MTV Sao Hóm Nha Trang	-	3.497.922.595
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	971.878.493	1.310.500.000
Cổ tức phải trả (m)	150.050.000.000	50.000.000
Phải trả, phải nộp khác	40.792.811.414	16.750.143.660
	<b>2.538.939.342.279</b>	<b>2.006.608.956.019</b>

- (a) Phản ánh khoản nhận đặt cọc theo hợp đồng môi giới mua chứng khoán giữa Công ty và đối tác mà Công ty là bên môi giới, giá trị đặt cọc sẽ tương đương với 50% giá trị hợp đồng. Trường hợp giao dịch mua bán chứng khoán được thực hiện toàn bộ hoặc một phần hay không được thực hiện, khoản tiền đặt cọc này vẫn được hưởng lãi suất theo hợp đồng tính trên số tiền đặt cọc thực tế.



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

- (b) Phản ánh khoản phải trả nhà đầu tư về khoản tiền Công ty nhận từ các nhà đầu tư để thực hiện các giao dịch môi giới chứng khoán và quản lý tài khoản giao dịch chứng khoán cho nhà đầu tư. Nhà đầu tư được hưởng lãi suất ưu đãi đối với số dư tiền trong tài khoản giao dịch chứng khoán của nhà đầu tư mở tại Công ty khi số dư này đạt mức tối thiểu trong một khoảng thời gian nhất định trên cơ sở thỏa thuận giữa nhà đầu tư và Công ty. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, trong số dư phải trả trên, số dư phải trả nhà đầu tư được hưởng mức lãi suất ưu đãi là 27.981.261.453 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012: 298.785.555.552 đồng).
- (c) Phản ánh tiền đặt cọc và lãi phải trả liên quan việc thanh lý Hợp đồng đặt cọc bán trung tâm thương mại thuộc dự án Star City Lê Văn Lương với tổng diện tích là 9.500 m<sup>2</sup>, được ký kết ngày 01 tháng 8 năm 2012 giữa Công ty Cổ phần Thương mại Mika (bên liên quan của Công ty) và Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty).
- (d) Bao gồm các khoản phải trả sau:
- Khoản nhận ứng trước của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty) từ Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh với số tiền 150.425.850.000 đồng để chuyển nhượng toàn bộ số trái phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (bên liên quan của Công ty). Theo hợp đồng chuyển nhượng, Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long cam kết nhận chuyển nhượng lại số trái phiếu trên vào 6 tháng sau ngày ký hợp đồng với giá trị chuyển nhượng lại là 157.487.507.958 đồng. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, số trái phiếu trên chưa được hoàn tất thủ tục để chuyển nhượng cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh.
  - Phản ánh khoản nhận ứng trước với số tiền 373 tỷ đồng của Công ty từ Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh liên quan đến việc chuyển nhượng 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 của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long với giá 11.000 đồng/cổ phần và số cổ phần của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương với giá 25.300 đồng/cổ phần. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, số cổ phần trên chưa được hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh.
  - Khoản nhận ứng trước với số tiền 186.926.024.692 đồng của Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty) từ Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh để chuyển nhượng toàn bộ số trái phiếu của Công ty TNHH VNT. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, số trái phiếu trên chưa được hoàn tất thủ tục để chuyển nhượng cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh.
- (e) Phản ánh số tiền đã nhận của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) từ bà Hứa Thị Bích Hạnh liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền góp vốn vào dự án SaiGon Airport Plaza.
- (f) Phản ánh khoản tiền nhận trước của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh (bên liên quan của Công ty) để thực hiện chuyển nhượng các căn hộ tại dự án Star City Lê Văn Lương. Tổng giá trị chuyển nhượng là 342 tỷ đồng đã bao gồm thuế giá trị gia tăng.
- (g) Phản ánh khoản tiền nhận ứng trước của Công ty Cổ phần Bảo Linh (bên liên quan của Công ty) liên quan việc thực hiện các giao dịch mua bán hàng hóa. Trong tháng 7 năm 2013, Công ty đã hoàn trả lại khoản tiền này cho Công ty Cổ phần Bảo Linh.
- (h) Phản ánh khoản tiền góp vốn của Công ty Cổ phần TM Đại Dương vào dự án “Khu chung cư cao tầng Sông Nhuệ” (Sails Tower) tại Cầu Bưởi, phường Kiến Hưng, quận Hà Đông, Hà Nội như trình bày tại Thuyết minh số 7(c).



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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

**26. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP NGẮN HẠN (Tiếp theo)**

- (i) Phản ánh khoản phải trả của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty) cho Công ty TNHH VNT theo hợp đồng hợp tác đầu tư.
- (j) Khoản phải trả của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) cho Công ty Cổ phần Sản xuất Nhật Minh và Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Đất Việt để có quyền sở hữu cũng như các nghĩa vụ đi kèm đối với 54.520.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình An, tương ứng với 94% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An, trước khi tiến hành chuyển nhượng lại cho Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Cao cấp Dầu khí Việt Nam (bên nhận vốn góp của Công ty).
- (k) Phản ánh khoản tiền nhận ứng trước của Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng về việc chuyển nhượng quyền tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Phú để triển khai dự án “Khu dân cư Hưng Phú” như trình bày tại Thuyết minh số 12(d).
- (l) Số dư tại 31 tháng 12 năm 2012 phản ánh khoản phải trả cho Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Phát Vissai của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) do giảm giá theo một hợp đồng chuyển nhượng cổ phần. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương đã hoàn tất việc thanh toán cho Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Phát Vissai.
- (m) Khoản cổ tức phải trả theo phương án phân phối lợi nhuận năm 2012 được phê duyệt bởi Đại hội đồng cổ đông theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2013/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 4 năm 2013 với số tiền là 150.000.000.000 đồng và khoản cổ tức chưa thanh toán của các năm trước với số tiền là 50.000.000 đồng.

**27. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC**

	<b>30/6/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Ngân hàng TMCP Đại Dương (a)	434.501.869.196	430.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (b)	400.000.000.000	400.000.000.000
Công ty CP Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà (c)	380.000.000.000	-
Ông Hồ Vĩnh Hoàng (d)	50.800.000.000	50.800.000.000
Bà Lê Thị Thu Hương (e)	2.378.250.000	2.378.250.000
Bà Trần Thị Hoài An và ông Nguyễn Thế Nam (e)	1.707.412.500	1.707.412.500
Ông Trần Hữu Thắng (e)	3.415.000.000	3.415.000.000
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Phát VISSAI (f)	-	87.997.232.500
Nhận góp vốn, đặt cọc từ các tổ chức, cá nhân để thực hiện các dự án bất động sản	35.896.832.329	39.657.243.574
Phải trả dài hạn khác	31.183.483.648	12.957.598.047
	<b>1.339.882.847.673</b>	<b>1.028.912.736.621</b>



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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

**27. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC (Tiếp theo)**

- (a) Số dư phải trả dài hạn Ngân hàng TMCP Đại Dương (bên liên kết của Công ty) bao gồm các khoản sau:
- Khoản nhận ứng trước với số tiền 430 tỷ đồng từ Ngân hàng TMCP Đại Dương của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty) theo hợp đồng nguyên tắc về việc thuê 15.000 m<sup>2</sup> diện tích văn phòng trong toàn bộ thời gian hoạt động của Dự án “Khu tổ hợp thương mại tại khu đô thị Nam Trần Duy Hưng”. Hợp đồng trên đã hết hạn vào ngày 30 tháng 6 năm 2013, đến ngày lập báo cáo tài chính này, các bên đang tiến hành thủ tục gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng.
  - Khoản phải trả dài hạn với số tiền 4.501.869.196 đồng của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) liên quan đến các hoạt động nhận góp vốn đầu tư từ Ngân hàng TMCP Đại Dương.
- (b) Số dư phải trả dài hạn khác Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (bên liên quan của Công ty) phản ánh:
- Khoản tiền nhận góp vốn với số tiền là 200.000.000.000 đồng của công ty này để cùng thực hiện dự án “Xây dựng Tòa nhà hỗn hợp - Văn phòng Thương mại và Nhà ở” tại đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội như đã trình bày tại Thuyết minh số 12(i).
  - Khoản tiền nhận góp vốn với số tiền 200.000.000.000 đồng của công ty này để cùng thực hiện Dự án “Trung tâm thương mại - văn phòng - khách sạn - căn hộ cho thuê” tại 25 Trần Khánh Dư - Hoàn Kiếm - Hà Nội như đã trình bày tại Thuyết minh số 12(k).
- (c) Số dư phải trả dài hạn khác Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà phản ánh:
- Khoản tiền ứng trước với số tiền 200.000.000.000 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 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 12(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 đặt cọc với số tiền 180.000.000.000 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 12(d) và mục (d).
- (d) 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 12(d). Tại ngày 30 tháng 6 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 mục (c).
- (e) Phản ánh khoản tiền nhận ứng trước của các cá nhân để tham gia góp vốn cùng Công ty thuê dài hạn sàn thương mại tại Dự án Tổ hợp nhà ở đa năng 28 tầng tại Làng quốc tế Thăng Long. Hợp đồng thuê có thời hạn 50 năm, thanh toán một lần và Công ty sẽ cho các cá nhân thuê lại theo đúng tỷ lệ tham gia góp vốn.
- (f) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 phản ánh khoản phải trả của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) cho Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Phát Vissai do giảm giá theo một hợp đồng chuyển nhượng cổ phần.



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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

**28. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN**

	30/6/2013	31/12/2012
	VND	VND
<b>Trái phiếu phát hành</b>		
Ngân hàng TMCP Phương Nam (a)	500.000.000.000	500.000.000.000
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (b)	500.000.000.000	500.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội (b)	200.000.000.000	200.000.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (c)	500.000.000.000	500.000.000.000
Tổng Công ty Tài chính CP Dầu khí Việt Nam (d)	1.200.000.000.000	1.200.000.000.000
<b>Vay dài hạn ngân hàng</b>		
Ngân hàng TMCP Đại Dương (e)	558.727.990.512	544.195.666.520
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàn Kiếm (f)	22.180.209.084	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nha Trang (g)	-	16.640.000.000
	<b>3.480.908.199.596</b>	<b>3.460.835.666.520</b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn)	(1.220.356.747.085)	(525.364.000.000)
<b>Số phải trả sau ngày 30 tháng 6 năm 2014</b>	<b>2.260.551.452.511</b>	<b>2.935.471.666.520</b>

**Chi tiết các khoản trái phiếu phát hành như sau:**

- (a) Trong năm 2010, Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) phát hành trái phiếu cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Nam theo Hợp đồng mua bán trái phiếu số 01/2010/HĐMB-TP-PNB-OCH ngày 28 tháng 10 năm 2010. Khối lượng trái phiếu phát hành là 500, mệnh giá phát hành là 1.000.000.000 đồng/trái phiếu, thời hạn trái phiếu là 03 năm, không có tài sản đảm bảo. Lãi suất trái phiếu cho năm đầu tiên là 14%/năm, với các năm tiếp theo là lãi suất thả nổi được xác định bằng lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả sau của 04 ngân hàng (Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam). Mục đích sử dụng để bổ sung vốn kinh doanh để thực hiện các dự án của Công ty. Công ty cam kết sẽ không thế chấp, cầm cố hoặc bán các tài sản có nguồn vốn thu được từ việc phát hành trái phiếu trên trong khi thời hạn của Trái phiếu vẫn còn hiệu lực nếu việc thế chấp, cầm cố hoặc bán các tài sản này có thể ảnh hưởng đến khả năng chi trả của Công ty, trừ khi dùng để trả nợ cho những trái phiếu trên. Số dư của khoản trái phiếu này tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 500 tỷ đồng và được trình bày trong số dư Nợ dài hạn đến hạn trả tại Thuyết minh số 22.
- (b) Trong năm 2011, Công ty phát hành 500 trái phiếu cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Phương Đông (đã chuyển nhượng lại cho Công ty Cổ phần Bảo Linh - bên liên quan của Công ty) và 200 trái phiếu cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội. Mệnh giá trái phiếu phát hành là 1.000.000.000 đồng/trái phiếu, thời hạn trái phiếu là 03 năm, không có tài sản đảm bảo. Lãi suất trái phiếu cho năm đầu tiên là 12%/năm, lãi suất cho các năm tiếp theo không thấp hơn 10%/năm và thấp nhất bằng lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước vào ngày thanh toán lãi. Lãi được trả một năm một lần tương ứng với ngày bán trái phiếu. Mục đích sử dụng là để bổ sung vốn kinh doanh thực hiện dự án Starcity Center của Công ty. Kèm theo mỗi trái phiếu phát hành là 4.546 chứng quyền có quyền mua cổ phiếu phổ thông của Công ty. Mỗi chứng quyền cho phép người sở hữu có quyền mua 10 cổ phiếu phổ thông theo giá 220.000 đồng/chứng quyền. Chứng quyền có thời hạn 3 năm và có thể chuyển đổi sang cổ phiếu tại thời điểm đáo hạn trái phiếu.

Trong năm 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. Thời hạn bảo lãnh từ ngày 03 tháng 4 năm 2013 đến ngày 29 tháng 4 năm 2014.



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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

**28. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (Tiếp theo)**

**Chi tiết các khoản trái phiếu phát hành như sau (Tiếp theo):**

- (c) Công ty Cổ phần Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển Đầu tư (công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương - công ty con của Công ty) phát hành 500 trái phiếu cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải. Mệnh giá trái phiếu phát hành là 1.000.000.000 đồng/trái phiếu, thời hạn trái phiếu là 05 năm, không có tài sản đảm bảo. Lãi suất trái phiếu cho năm đầu tiên là 15%/năm, với các năm tiếp theo là lãi suất thả nổi được xác định bằng lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả sau trung bình của 04 ngân hàng (Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam). Mục đích sử dụng là để đầu tư vào dự án Sunrise Hội An Resort và bổ sung vốn lưu động của Công ty Cổ phần Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển Đầu tư.
- (d) Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty) phát hành 1.200 trái phiếu cho Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam. Mệnh giá trái phiếu phát hành là 1.000.000.000 đồng/trái phiếu, thời hạn trái phiếu là 05 năm, Lãi suất trái phiếu cho kỳ đầu tiên là 13,75%/năm, với các kỳ tiếp theo là lãi suất thả nổi được xác định bằng lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả sau trung bình của 04 ngân hàng (Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam và Ngân hàng TMCP Đại Dương) cộng biên độ 1%/năm. Mục đích sử dụng là để tài trợ vốn triển khai giai đoạn một của dự án chuỗi Oceanmart và bổ sung vốn lưu động của Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương. Công ty sử dụng tài sản đảm bảo cho trái phiếu phát hành như sau:
- Doanh nghiệp tư nhân Hà Bảo (bên liên quan của Công ty) bảo lãnh cho trái phiếu phát hành này bằng số cổ phần sở hữu của công ty này tại một công ty khác.
  - Sản thương mại thuộc Dự án Starcity Nguyễn Trãi của Công ty TNHH VNT theo các Hợp đồng nguyên tắc giữa Công ty và các công ty này.
  - Sản thương mại thuộc Dự án Starcity Lê Văn Lương của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (bên liên quan của Công ty) theo các Hợp đồng nguyên tắc giữa Công ty và các công ty này. Đến ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty cùng Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương và trái chủ đang thực hiện việc thay đổi tài sản đảm bảo trên sang tài sản đảm bảo là toàn bộ số cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long như trình bày tại Thuyết minh số 17.

**Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng như sau:**

- (e) Bao gồm các khoản sau:
- Tại ngày 20 tháng 11 năm 2007, Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư (công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương - công ty con của Công ty) ký Hợp đồng tín dụng dài hạn với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (bên liên kết của Công ty) với hạn mức vay là 196 tỷ đồng để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng công trình Khu du lịch Sunrise Hội An Resort. Khoản vay có thời hạn vay là 138 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên, thời gian ân hạn gốc và lãi vay là 42 tháng. Gốc vay được trả hàng quý, chậm nhất vào ngày 10 quý sau; kỳ trả nợ đầu tiên là quý III năm 2012. Khoản vay áp dụng lãi suất thả nổi, thay đổi định kỳ 3 tháng 1 lần vào ngày đầu tiên của quý, lãi suất bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương cộng biên độ 0,5%/tháng. Lãi vay trả hàng quý cùng kỳ hạn với trả nợ gốc. Công ty sử dụng tài sản đảm bảo là tài sản gắn liền với đất hình thành từ vốn vay, máy móc và thiết bị nội thất văn phòng với giá trị tài sản đảm bảo hình thành trong tương lai tạm tính theo giá trị dự toán là 467.646.000.000 đồng. Số dư tiền vay tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 232.210.364.231 đồng (31 tháng 12 năm 2012: 232.210.364.231 đồng).



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

- Công ty Cổ phần Bánh Givral (công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương - công ty con của Công ty) đã tiến hành ký kết hợp đồng tín dụng trung, dài hạn cùng với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (bên liên kết của Công ty) với số tiền vay là 88 tỷ đồng để mua mới và cải tạo nhà xưởng. Khoản vay có thời hạn 120 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Khoản vay áp dụng lãi suất thả nổi, thay đổi định kỳ 3 tháng 1 lần vào ngày đầu tiên của quý, lãi suất bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương cộng biên độ 7%/năm. Số dư tiền vay tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 81.000.000.000 đồng, trong đó, giá trị gốc vay phải trả trong năm 2013 là 7 tỷ đồng (31 tháng 12 năm 2012: 82.000.000.000 đồng).
- Tại ngày 10 tháng 04 năm 2013, Công ty Cổ phần Bánh Givral (công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương - công ty con của Công ty) ký kết Hợp đồng tín dụng Khách hàng Doanh nghiệp số 0010/2013/HĐTĐ1-OCEANBANK.NVT với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại dương. Khoản vay chịu lãi suất 13%/năm và lãi suất sẽ được điều chỉnh 3 tháng/lần. Mục đích sử dụng vốn vay là bổ sung vốn kinh doanh đầu tư cho việc mở mới 04 cửa hàng. Số dư khoản vay này tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 2.900.428.939 đồng. Giá trị gốc vay phải trả trong vòng 12 tháng là 725.107.235 đồng.
- Ngày 23 tháng 3 năm 2012, Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ (công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương - công ty con của Công ty) đã tiến hành ký kết hợp đồng tín dụng trung hạn cùng với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (bên liên kết của Công ty). Khoản vay có thời hạn 48 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Khoản vay áp dụng lãi suất thả nổi, thay đổi định kỳ 3 tháng 1 lần vào ngày đầu tiên của quý, lãi suất bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương cộng biên độ 7%/năm. Số dư tiền vay tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 3.021.000.000 đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 4.607.000.000 đồng). Khoản vay được bảo lãnh thanh toán bởi Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương.
- Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty) ký Hợp đồng tín dụng trung hạn số 0191/2012/HĐTĐ1-OCEANBANK02 ký kết ngày 25 tháng 9 năm 2012 với số tiền vay tối đa là 205.233.000.000 đồng với thời hạn vay là 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích của khoản vay là nhằm đầu tư Dự án Trung tâm Thương mại Thăng Long. Khoản vay có tài sản đảm bảo là giá trị tài sản hình thành trong tương lai thuộc sở hữu hợp pháp của Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương bao gồm: (1) là quyền sử dụng khai thác 3.964 m<sup>2</sup> diện tích sàn thương mại dịch vụ, quyền khai thác 1.291 m<sup>2</sup> kinh doanh game; (2) là toàn bộ trang thiết bị và tài sản xây dựng trên 5.255 m<sup>2</sup> diện tích mua và 2.683 m<sup>2</sup> diện tích sàn thương mại thuê làm siêu thị. Khoản vay chịu lãi suất là 14%/năm, lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh 3 tháng/lần, bằng với lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau do Ngân hàng công bố tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ điều chỉnh lãi suất 7%/năm. Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 116.872.197.342 đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 92.378.302.289 đồng).
- Công ty Cổ phần Đầu tư THT Việt Nam (công ty con của Công ty) ký Hợp đồng tín dụng trung hạn số 0027/2012/870/HĐTĐ-OCEAN BANK ngày 02/8/2012 với số tiền 133 tỷ đồng với thời hạn vay 120 tháng kể từ ngày giải ngân. Mục đích của khoản vay là nhằm bổ sung vốn nhận chuyển nhượng vốn góp giữa Công ty TNHH Bảo hiểm nhân thọ Prudential Việt Nam, tổng Công ty Vận tải Hà Nội và công ty cổ phần đầu tư THT Việt Nam. Khoản vay có tài sản đảm bảo là toàn bộ quyền góp vốn và quyền đòi nợ của Công ty cổ phần THT Việt Nam trong liên doanh Công ty Cổ phần Phát triển Giảng Võ. Khoản vay chịu lãi suất là 14%/năm, lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh 3 tháng/lần, bằng với lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau do Ngân hàng công bố tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ điều chỉnh lãi suất 7%/năm. Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 121.000.000.000 đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 133.000.000.000 đồng).



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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

**28. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (Tiếp theo)**

- (f) Phản ánh số dư khoản vay theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 11.09.LOG/TDH.01/166696.02 ngày 15 tháng 01 năm 2009 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Bắc (công ty con của Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương - công ty con của Công ty) và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Hoàn Kiếm. Hạn mức của hợp đồng là 88 tỷ đồng, thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích vay là để phục vụ cho dự án xây dựng tòa nhà Văn phòng cao cấp cho thuê tại số 41A Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội. Lãi suất áp dụng cho kỳ cho vay đầu tiên là 12,75%/ năm. Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh theo kỳ điều chỉnh. Lãi suất điều chỉnh sẽ bằng lãi suất tiết kiệm của Ngân hàng kỳ hạn 24 tháng trả lãi sau cộng với biên độ 4,5%/năm. Công ty sử dụng tài sản hình thành để thế chấp cho khoản vay này. Số dư khoản vay này tại ngày 30 tháng 06 năm 2013 là 22.180.209.084 đồng. Giá trị gốc vay phải trả trong vòng 12 tháng là 10.907.639.850 đồng.
- (g) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 phản ánh khoản vay theo Hợp đồng tín dụng đầu tư phát triển số 02/NHNT-TV ngày 23 tháng 4 năm 2007 giữa Công ty Cổ phần Tân Việt (công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương - công ty con của Công ty) và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nha Trang với hạn mức tín dụng là 4 triệu đô la Mỹ với mục đích thanh toán chi phí thi công, xây dựng, mua sắm trang thiết bị và các chi phí khác phát sinh trong quá trình đầu tư Dự án Khu nghỉ mát Sunrise Nha Trang tại số 12-14 Trần Phú, Nha Trang, Khánh Hòa. Thời hạn vay là từ ngày 25 tháng 4 năm 2005 đến ngày 26 tháng 4 năm 2013. Gốc vay được trả hàng năm, định kỳ vào ngày 05 tháng 01 hàng năm; kỳ trả nợ đầu tiên là vào ngày 05 tháng 01 năm 2008. Khoản vay áp dụng lãi suất thả nổi, thay đổi định kỳ 6 tháng 1 lần, ngày thay đổi lãi suất quy ước là ngày 26 tháng 4 và ngày 26 tháng 10 hàng năm, lãi suất bằng lãi suất SIBOR 06 tháng cộng biên độ 2%/năm. Lãi vay trả hàng quý. Công ty sử dụng tài sản đảm bảo là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đai tại địa chỉ 12-14 Trần Phú, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa với tổng giá trị tài sản là 115 tỷ đồng (theo Phụ lục hợp đồng thế chấp ngày 02 tháng 06 năm 2011). Giá trị gốc vay còn lại đã được hoàn trả trong 6 tháng đầu năm 2013.

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

	30/6/2013	31/12/2012
	VND	VND
Trong vòng một năm	1.220.356.747.085	525.364.000.000
Trong năm thứ hai	93.976.075.583	969.261.302.289
Từ ba năm đến năm thứ năm	2.006.365.012.698	1.806.000.000.000
Sau năm thứ năm	160.210.364.230	160.210.364.231
	<b>3.480.908.199.596</b>	<b>3.460.835.666.520</b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn)	(1.220.356.747.085)	(525.364.000.000)
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>2.260.551.452.511</b>	<b>2.935.471.666.520</b>

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

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẶC LẠI PHẢI TRẢ**

	Các khoản dự phòng	Tổng cộng
	VND	VND
<b>Tại ngày 01 tháng 01 năm 2012</b>	11.997.592.275	11.997.592.275
Kết chuyển vào kết quả hoạt động kinh doanh	2.319.497.331	2.319.497.331
Phát sinh tại công ty con	178.694.536	178.694.536
<b>Tại ngày 01 tháng 01 năm 2013</b>	<b>14.495.784.142</b>	<b>14.495.784.142</b>
Kết chuyển vào kết quả hoạt động kinh doanh	2.317.007.535	2.317.007.535
<b>Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013</b>	<b>16.812.791.677</b>	<b>16.812.791.677</b>



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

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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

**30. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**a. Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:**

	Vốn điều lệ	Cổ phiếu	Vốn khác của	Quỹ đầu tư	Quỹ dự phòng	Quỹ khác thuộc	Lợi nhuận sau thuế	Tổng cộng
	VND	VND	chủ sở hữu	phát triển	tài chính	vốn chủ sở hữu	chưa phân phối	VND
<b>Số dư tại ngày 01/01/2012</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>(10.000)</b>	<b>1.286.825.482</b>	<b>53.365.785.535</b>	<b>26.933.810.109</b>	<b>5.711.102.819</b>	<b>289.925.822.757</b>	<b>3.377.223.336.702</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	83.337.254.711	83.337.254.711
Chia cổ tức năm 2012	-	-	-	-	-	-	(150.000.000.000)	(150.000.000.000)
Phân phối quỹ	-	-	-	8.780.498.315	8.780.498.315	5.000.000.000	(24.730.996.630)	(2.170.000.000)
Phân phối quỹ của các công ty con	-	-	-	161.588.218	664.011.212	502.422.994	(1.669.233.923)	(341.211.499)
Tăng/giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	(1.640.056.511)	(282.570.774)	-	11.980.724.105	10.058.096.820
Thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con	-	-	-	-	-	-	(817.926.769)	(817.926.769)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	7.487.319.801	7.487.319.801
<b>Số dư tại ngày 01/01/2013</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>(10.000)</b>	<b>1.286.825.482</b>	<b>60.667.815.557</b>	<b>36.095.748.862</b>	<b>11.213.525.813</b>	<b>215.512.964.052</b>	<b>3.324.776.869.766</b>
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	-	27.235.020.067	27.235.020.067
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(150.000.000.000)	(150.000.000.000)
Phân phối quỹ tại Công ty mẹ	-	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	(6.000.000.000)	-
Phân phối quỹ của các công ty con	-	-	-	2.181.961.771	3.115.261.967	962.776.958	(9.936.295.451)	(3.676.294.755)
Chi quỹ khen thưởng phúc lợi và thưởng ban điều hành	-	-	-	-	-	-	(2.920.000.000)	(2.920.000.000)
<b>Số dư tại ngày 30/6/2013</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>(10.000)</b>	<b>1.286.825.482</b>	<b>64.849.777.328</b>	<b>41.211.010.829</b>	<b>14.176.302.771</b>	<b>73.891.688.668</b>	<b>3.195.415.595.078</b>

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

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0102278484 thay đổi lần 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 30 tháng 6 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 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. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 số tiền cổ tức phải trả này đang được ghi nhận trên khoản mục "Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác" như trình bày tại Thuyết minh số 26(m).

**e. Cổ phiếu**

	<u>30/6/2013</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.

**31. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ**

	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013 VND	Từ ngày 01/01/2012 đến ngày 31/12/2012 VND
<b>Tại ngày 01 tháng 01</b>	<b>665.335.228.936</b>	<b>603.498.982.060</b>
Tăng trong kỳ	24.637.067.955	10.148.483.714
Mua/bán công ty con trong kỳ	48.012.694.685	71.544.366.894
Phân phối các quỹ và chia cổ tức	(26.509.184.387)	(19.856.603.732)
<b>Tại ngày kết thúc kỳ kế toán</b>	<b>711.475.807.189</b>	<b>665.335.228.936</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG**Số 4 Láng Hạ, quận Ba Đình  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013  
đến ngày 30 tháng 6 năm 2013**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***MẪU SỐ B 09-DN/HN****32. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH**

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành 5 bộ phận hoạt động - Bộ phận Kinh doanh Bất động sản và đầu tư, Bộ phận Kinh doanh Chứng khoán, Bộ phận Kinh doanh Khách sạn, Bộ phận kinh doanh sản xuất và thương mại và Bộ phận kinh doanh khác. Chi tiết như sau:

**Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 và kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013**

	Bất động sản và đầu tư VND	Chứng khoán VND	Khách sạn VND	Sản xuất, thương mại VND	Hoạt động khác VND	Bù trừ hợp nhất VND	Tổng cộng VND
Tổng tài sản tại ngày 30/6/2013	11.921.885.052.878	1.046.873.962.894	1.162.580.166.832	351.191.804.149	1.387.981.960.935	(3.510.549.953.997)	12.359.962.993.691
Tổng nợ phải trả tại ngày 30/6/2013	7.502.464.391.077	730.713.677.415	917.611.940.837	225.237.324.680	162.793.391.730	(1.085.749.134.315)	8.453.071.591.424
<b>Doanh thu</b>							
Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	129.397.165.632	52.185.297.689	191.169.787.546	306.275.469.886	74.270.758.763	-	753.298.479.516
Doanh thu nội bộ Tập đoàn	-	-	-	-	13.049.428.886	(13.049.428.886)	-
Tổng doanh thu	129.397.165.632	52.185.297.689	191.169.787.546	306.275.469.886	87.320.187.649	(13.049.428.886)	753.298.479.516
<b>Kết quả kinh doanh</b>							
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	60.840.089.948	17.918.437.480	80.244.104.175	39.419.722.958	29.720.121.726	(7.819.334.927)	220.323.141.360
Lợi nhuận/(lỗ) khác	-	2.314.604.807	-	-	(8.914.157.007)	-	(6.599.552.200)
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	<b>60.840.089.948</b>	<b>20.233.042.287</b>	<b>80.244.104.175</b>	<b>39.419.722.958</b>	<b>20.805.964.719</b>	<b>(7.819.334.927)</b>	<b>213.723.589.160</b>
Chi phí tài chính							407.986.811.276
Chi phí không phân bổ							366.660.475.995
Lợi nhuận trong công ty liên kết							164.619.242.796
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>							<b>99.614.781.186</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành							45.425.685.629
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại							2.317.007.535
<b>Lợi nhuận trong kỳ</b>							<b>51.872.088.022</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG**Số 4 Láng Hạ, quận Ba Đình  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013  
đến ngày 30 tháng 6 năm 2013**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***MẪU SỐ B 09-DN/HN****32. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH (Tiếp theo)****Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2012 đến ngày 30 tháng 6 năm 2012**

	Bất động sản và đầu tư VND	Chứng khoán VND	Khách sạn VND	Sản xuất, thương mại VND	Hoạt động khác VND	Bù trừ hợp nhất VND	Tổng cộng VND
Tổng tài sản tại ngày 31/12/2012	8.628.265.382.779	994.362.382.782	1.082.795.341.615	130.657.767.001	3.928.277.928.612	(3.248.385.948.561)	11.515.972.854.228
Tổng nợ phải trả tại ngày 31/12/2012	4.102.767.785.917	668.244.670.549	1.033.298.176.984	108.218.856.220	2.368.244.168.236	(754.912.902.380)	7.525.860.755.526
<b>Doanh thu</b>							
Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	41.128.645.675	100.065.114.377	138.074.557.234	63.486.349.427	169.385.331.111	-	512.139.997.824
Doanh thu nội bộ Tập đoàn	-	-	-	-	1.013.278.919	(1.013.278.919)	-
Tổng doanh thu	41.128.645.675	100.065.114.377	138.074.557.234	63.486.349.427	170.398.610.030	(1.013.278.919)	512.139.997.824
<b>Kết quả kinh doanh</b>							
Lợi nhuận góp từ hoạt động kinh doanh	14.981.420.420	26.180.136.268	40.063.455.631	15.733.582.242	23.968.589.171	(1.013.278.919)	119.913.904.813
Lợi nhuận/(lỗ) khác	(1.250.083.386)	(66.004.349)	(201.175.550)	-	2.034.877.225	-	517.613.940
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	<b>13.731.337.034</b>	<b>26.114.131.919</b>	<b>39.862.280.081</b>	<b>15.733.582.242</b>	<b>26.003.466.396</b>	<b>(1.013.278.919)</b>	<b>120.431.518.753</b>
Doanh thu hoạt động tài chính							321.453.666.229
Chi phí tài chính							204.446.116.556
Chi phí không phân bổ							103.682.938.900
Lợi nhuận trong công ty liên kết							29.760.999.451
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>							<b>163.517.128.977</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành							43.437.481.660
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại							953.972.388
<b>Lợi nhuận trong kỳ</b>							<b>119.125.674.929</b>



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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

**33. DOANH THU THUẬN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013 VND	Từ ngày 01/01/2012 đến ngày 30/6/2012 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>760.784.950.160</b>	<b>512.308.686.208</b>
Doanh thu bán hàng	306.481.368.138	63.486.349.427
Doanh thu kinh doanh khách sạn	191.215.633.248	138.074.557.234
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản (a)	136.631.892.322	41.128.645.675
Doanh thu hoạt động chứng khoán	52.185.297.689	100.065.114.377
Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.252.592.376	68.253.522.784
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	101.300.496.711
Doanh thu khác	59.018.166.387	-
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>7.486.470.644</b>	<b>168.688.384</b>
Hàng bán bị trả lại	7.486.470.644	168.688.384
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>753.298.479.516</b>	<b>512.139.997.824</b>

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

- Công ty ký hợp đồng mua bất động sản (căn hộ) với Công ty TNHH VNT cho dự án “Công trình hỗn hợp Nhà ở, Rạp chiếu phim, Văn phòng và Chung cư” tại 19 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội với tổng giá trị hợp đồng là 356.692.500.000 đồng. Tiếp đến, Công ty ký hợp đồng bán bất động sản với các nhà đầu tư khác, chia sẻ lại cho nhà đầu tư phần bất động sản (căn hộ) và chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích phát sinh có liên quan cho các nhà đầu tư khác. Theo đó, căn cứ theo giá trị hợp đồng và tiến độ thanh toán (tối đa bằng số tiền thu được) của các nhà đầu tư khác tương ứng với các giai đoạn thực hiện của dự án, Công ty ghi nhận doanh thu chuyển nhượng bất động sản. Đồng thời, giá vốn chuyển nhượng bất động sản cũng được xác định tương ứng căn cứ vào hợp đồng mà Công ty đã ký kết với chủ đầu tư.
- Công ty ký hợp đồng mua bán bất động sản (căn hộ) với Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (bên liên quan của Công ty) cho dự án “Đầu tư xây dựng Tòa nhà hỗn hợp Chung cư, Dịch vụ và Bãi gửi xe” (Starcity Lê Văn Lương) tại đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội với tổng giá trị hợp đồng gồm thuê giá trị gia tăng là 803.719.287.000 đồng. Tiếp đến, Công ty ký hợp đồng bán bất động sản với các nhà đầu tư khác, chia sẻ lại cho nhà đầu tư phần bất động sản (căn hộ) và chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích phát sinh có liên quan cho các nhà đầu tư khác. Theo đó, căn cứ theo giá trị hợp đồng và tiến độ thanh toán (tối đa bằng số tiền thu được) của các nhà đầu tư khác tương ứng với các giai đoạn thực hiện của dự án, Công ty ghi nhận doanh thu chuyển nhượng bất động sản. Đồng thời, giá vốn chuyển nhượng bất động sản cũng được xác định tương ứng căn cứ vào hợp đồng mà Công ty đã ký kết với chủ đầu tư.

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

**MÃ SỐ B 09-DN/HN**

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

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

	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013	Từ ngày 01/01/2012 đến ngày 30/6/2012
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã cung cấp	276.026.979.618	46.518.642.995
Giá vốn kinh doanh khách sạn	98.636.678.599	97.930.613.219
Giá vốn hoạt động chuyển nhượng bất động sản	59.691.181.913	26.147.225.254
Giá vốn hoạt động kinh doanh chứng khoán	41.063.791.782	73.884.978.110
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	22.236.979.792	55.498.965.759
Giá vốn hoạt động xây dựng	-	92.245.667.674
Giá vốn của hoạt động khác	35.319.726.452	-
	<b>532.975.338.156</b>	<b>392.226.093.011</b>

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

	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013	Từ ngày 01/01/2012 đến ngày 30/6/2012
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	55.375.626.751	45.138.121.963
Chi phí nhân công	100.979.000.371	70.076.530.799
Chi phí khấu hao tài sản cố định	31.303.275.820	30.588.575.855
Chi phí dịch vụ mua ngoài	83.680.487.400	61.069.019.129
Chi phí khác	188.704.157.863	187.655.436.479
- Chi phí của hoạt động bất động sản	59.691.181.913	26.147.225.254
- Chi phí của hoạt động hợp đồng xây dựng	26.950.002.153	60.843.136.644
- Chi phí hoạt động kinh doanh chứng khoán	50.490.143.930	69.358.515.269
- Chi phí khác	51.572.829.867	31.306.559.312
	<b>460.042.548.205</b>	<b>394.527.684.225</b>

**36. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013	Từ ngày 01/01/2012 đến ngày 30/6/2012
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, ủy thác đầu tư	225.338.880.874	114.575.712.249
Cổ tức, lợi nhuận được chia	19.555.696.000	973.852.000
Doanh thu tài chính khác	163.092.234.402	205.904.101.980
- Lãi từ chuyển nhượng cổ phần Công ty CP Sài Gòn - Givral (a)	110.447.567.118	178.549.416.612
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh (b)	3.401.583.054	18.811.833.333
- Lãi từ chuyển nhượng cổ phần Công ty CP Đầu tư Phát triển Bình An (c)	40.566.466.965	-
- Lãi từ trái phiếu Sông Đà	8.247.155.099	-
- Doanh thu tài chính khác	429.462.166	8.542.852.035
	<b>407.986.811.276</b>	<b>321.453.666.229</b>



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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

**36. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

- (a) Tiền lãi phát sinh từ việc Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) chuyển nhượng 7.701.359 cổ phần của Công ty Cổ phần Sài Gòn-Givral. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty đã chuyển giao toàn bộ quyền, nghĩa vụ và rủi ro liên quan đến số lượng cổ phần nói trên cho bên nhận chuyển nhượng.
- (b) Phản ánh khoản tiền lãi phải thu Công ty Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh (bên liên quan của Công ty) liên quan việc chậm thực hiện theo tiến độ của hợp đồng với số tiền là 3.401.583.054 đồng như trình bày tại Thuyết minh số 8(f) và 12(g).
- (c) Trong năm 6 tháng đầu năm 2013, căn cứ vào các điều khoản của hợp đồng và khối lượng cổ phần đã tiến hành chuyển giao cho Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Cao cấp Dầu khí Việt Nam (bên nhận vốn góp của Công ty), Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) tiến hành ghi nhận vào doanh thu tài chính là phần chênh lệch giữa số thu được từ Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Cao cấp Dầu khí Việt Nam và giá gốc khoản đầu tư tương ứng.

**37. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013	Từ ngày 01/01/2012 đến ngày 30/6/2012
	VND	VND
Chi phí lãi vay	283.030.753.065	206.333.317.349
Trích dự phòng các khoản đầu tư	439.362.562	(2.514.041.030)
Chi phí hỗ trợ cho Công ty CP Kinh doanh Dịch vụ Cao cấp Dầu khí Việt Nam (i)	62.247.836.650	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	5.940.000	-
Chi phí tài chính khác	20.936.583.718	626.840.237
	<b>366.660.475.995</b>	<b>204.446.116.556</b>

(i) Phản ánh khoản khoản chi phí sử dụng vốn của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) phải trả cho Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Cao cấp Dầu khí Việt Nam (bên nhận vốn góp của Công ty) theo Biên bản thoả thuận ngày 29 tháng 05 năm 2013 liên quan giao dịch chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình An.

**38. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013	Từ ngày 01/01/2012 đến ngày 30/6/2012
	VND	VND
<b>Thuế TNDN phải nộp cho kỳ hiện tại</b>		
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>99.614.781.186</b>	<b>163.517.128.977</b>
<b>Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</b>		
Bù lỗ năm trước	-	-
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	(22.011.371.442)	(83.894.393.782)
Chuyển lỗ từ các năm trước	-	(12.979.809.685)
Dự phòng đầu tư vào công ty con	13.877.091.828	(3.961.939.413)
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	21.792.907.051	14.607.470.141
Lỗ của các công ty con	66.365.551.715	96.461.470.398
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>179.638.960.338</b>	<b>173.749.926.636</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	44.909.740.085	43.437.481.660
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	2.317.007.535	953.972.388
Điều chỉnh thuế TNDN do quyết toán năm trước	515.945.544	-
	<b>47.742.693.164</b>	<b>44.391.454.048</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***39. CÁC KHOẢN CÔNG NỢ TIỀM TÀNG**

Trong năm 2012, Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) phát sinh khoản công nợ phải trả cho Công ty Cổ phần VK Media (VK Media) theo Hợp đồng đồng đại lý phân phối vé biểu diễn số 19/2012/HĐDL/OCH-VK ngày 24 tháng 10 năm 2012. Hiện tại, Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương đang tiến hành đàm phán để xác định giá trị thanh lý hợp đồng với VK Media do VK Media đã vi phạm một số điều khoản cam kết trong Hợp đồng này. Theo đó, Công ty chưa ghi nhận bất cứ khoản công nợ nào liên quan đến vấn đề trên.

Theo tư vấn của luật sư, Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương có thể phải trả một phần trong toàn bộ giá trị còn lại của Hợp đồng đã ký nói trên cho VK Media. Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị công nợ tiềm tàng liên quan đến giao dịch giữa Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương và VK Media không có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 và báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013.

**40. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	<b>Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013</b>	<b>Từ ngày 01/01/2012 đến ngày 30/6/2012</b>
Lợi nhuận trong kỳ phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ (VND)	27.235.020.067	93.216.096.610
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phần)	299.999.999	299.999.999
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phần)</b>	<b>91</b>	<b>311</b>

**41. CÁC KHOẢN CAM KẾT**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty có các khoản cam kết đầu tư chủ yếu như sau:

- Công ty cam kết sẽ góp vốn cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương để Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương thực hiện dự án “Khu nhà ở Cán bộ công nhân viên Trung ương Hội Liên hiệp phụ nữ” tại phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội theo Hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương và Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Dịch vụ Khang Thông. Tổng số vốn góp sẽ tương đương 48,15% vốn góp vào dự án. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty đã góp được 64.953.500.000 đồng (31 tháng 12 năm 2012: 64.953.500.000 đồng).
- Công ty cam kết sẽ góp vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định để Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định thực hiện dự án “Trung tâm thiết kế thời trang và cao ốc văn phòng cho thuê” tại số 106, đường 3 tháng 2, phường 14, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty Cổ phần Giày da May mặc Xuất khẩu và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương. Tổng số vốn góp là 600 tỷ đồng, tương đương 75% vốn góp vào dự án. Đến ngày 30 tháng 6 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 30 tháng 6 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 góp vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội để thực hiện dự án “Đầu tư xây dựng Tòa nhà hỗn hợp Chung cư, Dịch vụ và Bãi gửi xe” (Starcity Lê Văn Lương) tại đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Tổng giá trị góp vốn đã bao gồm thuế giá trị gia tăng là 803.719.287.000 đồng. Số tiền đã góp đến ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 650.731.572.200 đồng (31 tháng 12 năm 2012: 498.731.572.200 đồng).



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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty có các khoản cam kết đầu tư chủ yếu như sau (Tiếp theo):

- Công ty cam kết sẽ hợp tác đầu tư cùng Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam (“Vinaconex”) và các bên có liên quan thành lập một công ty cổ phần để thực hiện dự án “Xây dựng cầu Thủ Thiêm 2” tại thành phố Hồ Chí Minh, sau khi Vinaconex được UBND thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt dự án này. Phần vốn dự kiến của Công ty trong công ty mới thành lập này là 20%. Số tiền đã chuyển cho Vinaconex đến ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 3.093.675.966 đồng để thanh toán các chi phí liên quan đến dự án (31 tháng 12 năm 2012: 3.093.675.966 đồng).
- Công ty cam kết góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Công nghệ Xổ số Đại Dương với số tiền là 153.000.000.000 đồng, tương đương 51% vốn điều lệ của công ty này theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh ngày 25 tháng 12 năm 2012 của Công ty Cổ phần Công nghệ Xổ số Đại Dương.
- Công ty cam kết góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên thiên nhiên Đại Dương với số tiền là 41.400.000.000 đồng, tương đương 69% vốn điều lệ của công ty này theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh ngày 17 tháng 10 năm 2012 của Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên thiên nhiên Đại Dương.
- Công ty cam kết góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Nông Lâm sản Đại Dương với số tiền là 79.000.000.000 đồng, tương đương 79% vốn điều lệ của công ty này theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh ngày 08 tháng 3 năm 2012 của Công ty Cổ phần Nông lâm sản Đại Dương.
- Công ty cam kết góp thêm vốn vào Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương với số tiền là 750.000.000.000 đồng, tương đương với tỷ lệ sở hữu của Công ty theo phương án tăng vốn điều lệ của công ty này.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty và các công ty con có các khoản cam kết 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 Tổ hợp nhà ở 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 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 m<sup>2</sup>. Thời gian thuê là 10 năm kể từ ngày 01/03/2013. Giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và thuế giá trị gia tăng là 261.250 đồng/m<sup>2</sup>/tháng.
- Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty) cam kết thuê diện tích Trung tâm thương mại tại tổ hợp CT1A và CT1B khu đô thị Xa La, quận Hà Đông, Hà Nội với tổng diện tích là 3.823,2 m<sup>2</sup>. Thời gian thuê là 5 năm từ ngày 30/8/2012. Giá thuê chưa bao gồm phí dịch vụ và thuế giá trị gia tăng là 156.600 đồng/m<sup>2</sup>/tháng.
- Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty) cam kết thuê diện tích Trung tâm thương mại tại khu đô thị Hoàng Gia, quận Thanh Xuân, Hà Nội với tổng diện tích là 9.788,8 m<sup>2</sup>. Thời gian thuê là 3 năm từ ngày 25/7/2013. Giá thuê chưa bao gồm phí dịch vụ và thuế giá trị gia tăng là 127.490 đồng/m<sup>2</sup>/tháng.

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

## 42. 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 22 và số 28 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của các cổ đông Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

## Hệ số đòn bẩy tài chính

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

	30/6/2013	31/12/2012
	VND	VND
Các khoản vay	3.834.284.534.861	3.598.345.185.225
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	288.333.846.839	338.519.627.255
Nợ thuần	3.545.950.688.022	3.259.825.557.970
Vốn chủ sở hữu	3.195.415.595.078	3.324.776.869.766
<b>Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu</b>	<b>1,11</b>	<b>0,98</b>

## Các chính sách kế toán chủ yếu

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

## Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	30/6/2013	31/12/2012
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	288.333.846.839	338.519.627.255
Phải thu khách hàng và phải thu khác	3.211.153.685.047	1.608.505.322.473
Đầu tư ngắn hạn	1.790.885.322.383	1.888.716.222.407
Đầu tư dài hạn	151.296.875.027	149.404.400.000
Tài sản tài chính khác	53.725.679.332	54.788.342.873
<b>Tổng cộng</b>	<b>5.495.395.408.628</b>	<b>4.039.933.915.008</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	3.834.284.534.861	3.598.345.185.225
Phải trả người bán và phải trả khác	1.286.320.637.676	843.415.170.423
Chi phí phải trả	432.035.432.543	451.204.251.391
Công nợ tài chính khác	81.983.483.648	12.957.598.047
<b>Tổng cộng</b>	<b>5.634.624.088.728</b>	<b>4.905.922.205.086</b>

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



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

**MÃ SỐ B 09-DN/HN**

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

**42. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

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

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

**Rủi ro thị trường**

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái, 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 tỷ giá**

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

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

	Tài sản		Công nợ	
	30/6/2013	31/12/2012	30/6/2013	31/12/2012
	VND	VND	VND	VND
Đô la Mỹ (USD)	17.861.506.202	25.712.432.325	-	16.686.745.934
Euro (EUR)	10.842.000	7.472.300	-	-
Ngoại tệ khác	-	101.892.900	-	-

**Phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ**

Công ty chủ yếu chịu ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá của Đồng Đô la Mỹ và Đồng Euro.

Bảng sau đây thể hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ của Công ty trong trường hợp tỷ giá đồng Việt Nam tăng/giảm 10% so với các đồng tiền trên. Tỷ lệ thay đổi 10% được Ban Giám đốc sử dụng khi phân tích rủi ro tỷ giá và thể hiện đánh giá của Ban Giám đốc về mức thay đổi có thể có của tỷ giá. Phân tích độ nhạy với ngoại tệ chỉ áp dụng cho các số dư của các khoản mục tiền tệ bằng ngoại tệ tại thời điểm cuối kỳ và điều chỉnh việc đánh giá lại các khoản mục này khi có 10% thay đổi của tỷ giá. Nếu tỷ giá các đồng ngoại tệ dưới đây so với Đồng Việt Nam tăng/giảm 10% thì lợi nhuận trước thuế trong kỳ của Công ty sẽ tăng/giảm các khoản tương ứng như sau:

	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013	Từ ngày 01/01/2012 đến ngày 30/6/2012
	VND	VND
Đô la Mỹ (USD)	1.786.150.620	902.568.639
Euro (EUR)	1.084.200	747.230
Ngoại tệ khác	-	10.189.290

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

**Quản lý rủi ro lãi suất**

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

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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

**42. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

***Rủi ro thị trường (Tiếp theo)***

***Độ nhạy của lãi suất***

Độ nhạy của các khoản vay đối với sự thay đổi lãi suất có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện trong bảng 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 cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013 sẽ bị ảnh hưởng như sau:

	<b>Tăng/(Giảm) số điểm cơ bản</b>	<b>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế VND</b>
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013		
VND	+200	(38.342.845.349)
VND	-200	38.342.845.349
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2012 đến ngày 30/6/2012		
VND	+200	(32.521.107.642)
VND	-200	32.521.107.642

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

***Rủi ro tín dụng***

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Tại ngày kết thúc kỳ 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 43.

***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.



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

**MÃU SỐ B 09-DN/HN**

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

**42. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

***Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)***

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 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.

30/6/2013	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Sau 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	288.333.846.839	-	-	288.333.846.839
Phải thu khách hàng và phải thu khác	3.099.153.685.047	112.000.000.000	-	3.211.153.685.047
Đầu tư ngắn hạn	1.790.885.322.383	-	-	1.790.885.322.383
Đầu tư dài hạn	-	151.296.875.027	-	151.296.875.027
Tài sản tài chính khác	-	53.725.679.332	-	53.725.679.332
<b>Tổng cộng</b>	<b>5.178.372.854.269</b>	<b>317.022.554.359</b>	<b>-</b>	<b>5.495.395.408.628</b>
Các khoản vay	1.573.733.082.350	2.100.341.088.281	160.210.364.230	3.834.284.534.861
Phải trả người bán và phải trả khác	1.204.337.154.028	81.983.483.648	-	1.286.320.637.676
Chi phí phải trả	432.035.432.543	-	-	432.035.432.543
Công nợ tài chính khác	-	81.983.483.648	-	81.983.483.648
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.210.105.668.921</b>	<b>2.264.308.055.577</b>	<b>160.210.364.230</b>	<b>5.634.624.088.728</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>1.968.267.185.348</b>	<b>(1.947.285.501.218)</b>	<b>(160.210.364.230)</b>	<b>(139.228.680.100)</b>
31/12/2012	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Sau 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	338.519.627.255	-	-	338.519.627.255
Phải thu khách hàng và phải thu khác	639.673.322.473	968.832.000.000	-	1.608.505.322.473
Đầu tư ngắn hạn	1.888.716.222.407	-	-	1.888.716.222.407
Đầu tư dài hạn	-	149.404.400.000	-	149.404.400.000
Tài sản tài chính khác	-	54.788.342.873	-	54.788.342.873
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.866.909.172.135</b>	<b>1.173.024.742.873</b>	<b>-</b>	<b>4.039.933.915.008</b>
Các khoản vay	662.873.518.705	2.775.261.302.289	160.210.364.231	3.598.345.185.225
Phải trả người bán và phải trả khác	843.415.170.423	-	-	843.415.170.423
Chi phí phải trả	451.204.251.391	-	-	451.204.251.391
Công nợ tài chính khác	-	12.957.598.047	-	12.957.598.047
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.957.492.940.519</b>	<b>2.788.218.900.336</b>	<b>160.210.364.231</b>	<b>4.905.922.205.086</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>909.416.231.616</b>	<b>(1.615.194.157.463)</b>	<b>(160.210.364.231)</b>	<b>(865.988.290.078)</b>

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 HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

**43. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

*Danh sách bên liên quan*

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Ngân hàng TMCP Đại Dương	Bên liên kết
Công ty CP Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam	Nhận vốn góp của Công ty
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	Chủ sở hữu
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh	Chủ sở hữu
Công ty CP Bảo Linh	Chủ sở hữu
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	Chủ sở hữu
Công ty CP Thương mại Mika	Bên liên quan khác
Công ty CP Đầu tư và Tư vấn Tài chính Liên Việt	Bên liên quan khác
Bà Bùi Thị Cẩm Vân	Bên liên quan khác
Ông Hà Trọng Nam	Bên liên quan khác
Bà Hoàng Thị Hồng Tứ	Bên liên quan khác
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Bên liên quan khác

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

	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013 VND	Từ ngày 01/01/2012 đến ngày 30/6/2012 VND
<b>Cổ tức</b>		
Ngân hàng TMCP Đại Dương	33.400.000.000	41.750.000.000
<b>Doanh thu hợp đồng xây dựng</b>		
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	-	101.300.496.711
<b>Doanh thu bán hàng, dịch vụ, lãi cho vay</b>		
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	27.523.068.792	-
Ngân hàng TMCP Đại Dương	18.195.682.353	21.495.562.323
<b>Doanh thu từ hoạt động chứng khoán, nhận đặt cọc</b>		
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	-	2.357.514.794
Ngân hàng TMCP Đại Dương	-	993.000.344
Công ty CP Đầu tư và Tư vấn Tài chính Liên Việt	-	32.036.024.321
Công ty CP Bảo Linh	-	24.122.853.598
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ, chi phí</b>		
Ngân hàng TMCP Đại Dương	11.821.534.618	37.507.352.039
<b>Mua trái phiếu doanh nghiệp</b>		
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	-	141.000.000.000
<b>Lãi từ các khoản ứng trước</b>		
Ông Hà Trọng Nam	34.565.972.223	44.236.111.111
<b>Thu nhập Ban Giám đốc</b>		
Lương, thưởng và các khoản phúc lợi khác	1.984.811.111	1.117.146.200



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

**MÃU SỐ B 09-DN/HN**

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

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

*Số dư chủ yếu với bên liên quan:*

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
<b>Số dư tiền gửi</b>		
Ngân hàng TMCP Đại Dương	133.620.955.990	102.526.780.072
<b>Các khoản đầu tư ngắn hạn khác</b>		
Bà Bùi Thị Cẩm Vân	300.864.968.000	418.007.830.500
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	73.025.786.100	209.203.082.800
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	3.000.000.000	102.200.000.000
Công ty CP Bảo Linh	42.036.488.121	21.336.488.121
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh	3.185.000.000	2.985.000.000
<b>Phải thu/Ứng trước cho người bán</b>		
Công ty CP Đầu tư và Tư vấn Tài chính Liên Việt	566.088.164.496	492.413.233.332
Ngân hàng TMCP Đại Dương	128.442.493.158	126.488.444.173
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh	99.136.857.961	88.897.016.166
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	394.595.258.152	7.542.370.867
Bà Bùi Thị Cẩm Vân	320.955.781.113	174.648.441.451
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	3.184.037.104	4.002.576.507
Ông Hà Trọng Nam	599.197.777.778	564.631.805.555
Công ty CP Bảo Linh	2.395.814.129	32.321.400.006
Bà Hoàng Thị Hồng Tứ	6.677.200.000	22.164.700.000
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	2.000.000.000	-
Công ty CP Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam	12.344.503.300	1.204.503.300
<b>Phải trả/Nhận ứng trước</b>		
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	400.000.000.000	400.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh	300.000.000.000	300.000.000.000
Công ty CP Bảo Linh	130.654.816.940	1.385.683.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	971.878.493	1.310.500.000
Ngân hàng TMCP Đại Dương	460.653.091.413	728.785.555.552
Công ty CP Thương mại Mika	547.881.645.833	528.718.666.667
<b>Vay ngắn hạn</b>		
Ngân hàng TMCP Đại Dương	74.991.035.265	61.409.518.705
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	89.500.000.000	-
<b>Vay dài hạn</b>		
Ngân hàng TMCP Đại Dương	558.727.990.512	544.195.666.520
<b>Chuyển tiền theo hợp đồng mua bất động sản và ủy quyền bán</b>		
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	870.283.489.400	718.283.489.400

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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

**44. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Ngày 28 tháng 7 năm 2013, Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) đã chốt danh sách cổ đông tham gia góp vốn thêm vào công ty này theo phương án tăng vốn điều lệ đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt. Theo đó, Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương sẽ tăng vốn điều lệ từ 1.000 tỷ đồng lên 2.000 tỷ đồng. Công ty cam kết góp thêm 750 tỷ đồng, tương ứng với tỷ lệ sở hữu 75% của Công ty tại Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương.

Ngày 28 tháng 7 năm 2013, Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) đã chốt danh sách cổ đông nhận cổ tức từ Lợi nhuận sau thuế năm 2012 theo phương án đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt với mức cổ tức chi trả là 800 đồng/cổ phần. Theo đó, Công ty sẽ nhận được cổ tức với số tiền 60 tỷ đồng tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương.

Ngày 23 tháng 8 năm 2013, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 11/2013/QĐ-HĐQT về việc chuyển nhượng toàn bộ 3.000.000 cổ phần tương đương 75% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương (công ty con của Công ty) thuộc sở hữu của Công ty. Cùng ngày, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) đã có Quyết định số 12/2013/QĐ-HĐQT về việc nhận chuyển nhượng số cổ phần trên.

**45. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán và các thuyết minh tương ứng là số liệu báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng là số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2012 đến ngày 30 tháng 6 năm 2012 đã được soát xét.




**Hoàng Thị Nhung**  
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2013



**Hoàng Văn Tuyền**  
Kế toán trưởng



**Lê Quang Thu**  
Tổng Giám đốc