

Hà Nội, ngày 25 tháng 01 năm 2017

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ  
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGĐCK TP HCM**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương**

Mã chứng khoán: OGC

Địa chỉ trụ sở chính: số 4 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

Điện thoại: 04. 37727252

Fax: 04. 37727073

Người thực hiện công bố thông tin: **Lê Huy Giang**

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà VNT Tower, 19 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội

Điện thoại (di động, cơ quan, nhà riêng): 04. 37727252

Fax: 04. 37727073

Loại thông tin công bố:

24 giờ     Bất thường     Theo yêu cầu     Định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

+ Công bố thông tin Báo cáo tài chính Quý IV năm 2016

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 25/01/2017 tại đường dẫn: <http://oceangroup.vn/cong-bo-thong-tin/cong-bo-bao-cao-tai-chinh-quy-IV-nam-2016.html>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT;

Người được ủy quyền công bố thông tin



Lê Huy Giang

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo Tài chính Công ty Mẹ & Hợp nhất Quý IV năm 2016

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 10 năm 2016  
đến ngày 31 tháng 12 năm 2016



## MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
Bảng cân đối kế toán riêng	2 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	5 - 6
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	7 - 22



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

MẪU SỐ B01a-DN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	31/12/2015
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.062.234.958.573</b>	<b>1.499.852.332.752</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>16.295.269.165</b>	<b>23.244.347.477</b>
1. Tiền	111		4.450.269.165	18.042.161.166
2. Các khoản tương đương tiền	112		11.845.000.000	5.202.186.311
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>6</b>	<b>17.323.905.000</b>	<b>57.432.265.200</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		53.998.425.000	87.218.355.200
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(38.324.520.000)	(33.786.090.000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1.650.000.000	4.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.017.113.865.222</b>	<b>1.405.026.814.076</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	126.364.050.151	164.140.467.778
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	180.249.872.219	267.897.950.432
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	1.321.133.804.339	1.324.133.804.339
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	876.091.250.622	880.426.067.996
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(1.490.234.660.362)	(1.235.081.024.722)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		3.509.548.253	3.509.548.253
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>9.772.073.307</b>	<b>12.854.857.991</b>
1. Hàng tồn kho	141	11	9.772.073.307	12.854.857.991
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.729.845.879</b>	<b>1.294.048.008</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		65.472.725	68.750.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		439.075.146	
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1.225.298.008	1.225.298.008
<b>B. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH</b>	<b>200</b>		<b>2.415.186.369.621</b>	<b>2.930.866.841.178</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>827.146.754.534</b>	<b>1.112.459.728.374</b>
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	8	1.175.338.378.374	1.181.459.728.374
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(348.191.623.840)	(69.000.000.000)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>2.205.748.627</b>	<b>2.646.871.765</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	2.205.748.627	2.646.871.765
- Nguyên giá	222		5.500.159.965	5.500.159.965
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.294.411.338)	(2.853.288.200)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		216.000.000	216.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(216.000.000)	(216.000.000)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>93.000.386.189</b>	<b>76.781.066.357</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	93.000.386.189	76.781.066.357
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>1.152.533.947.786</b>	<b>1.389.993.519.530</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	6, 14	1.637.993.972.100	1.643.405.401.009
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	6, 15	533.228.000.000	533.228.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	6	31.491.200.000	31.491.200.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	6	(1.050.179.224.314)	(818.131.081.479)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>340.299.532.485</b>	<b>348.985.655.152</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	16	340.299.532.485	348.985.655.152
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>3.477.421.328.194</b>	<b>4.430.719.173.930</b>

271  
V.G  
PH  
ĐC  
DU  
H-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**  
(tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

**MẪU SỐ B01a-DN**

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	31/12/2015
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.626.168.108.442</b>	<b>2.822.519.635.223</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.591.901.858.479</b>	<b>1.765.872.672.139</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		65.100.705.588	27.804.883.526
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	265.064.224.748	426.034.520.948
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	107.570.918	4.125.719.050
4. Phải trả người lao động	314		878.342.274	1.053.598.849
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	176.140.647.099	124.914.499.266
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	20	7.765.733.232	7.679.637.028
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	21	609.330.219.986	668.488.104.612
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	467.403.010.000	505.399.280.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		111.404.634	372.428.860
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.034.266.249.963</b>	<b>1.056.646.963.084</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	20	313.886.467.075	321.738.296.511
2. Phải trả dài hạn khác	337	21	720.379.782.888	734.908.666.573
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>851.253.219.752</b>	<b>1.608.199.538.707</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>23</b>	<b>851.253.219.752</b>	<b>1.608.199.538.707</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.286.825.482	1.286.825.482
3. Cổ phiếu quỹ	415		(10.000)	(10.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		99.871.176.744	99.871.176.744
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		10.830.443.286	10.830.443.286
6. Lỗ lũy kế sau thuế chưa phân phối	421		(2.260.735.215.760)	(1.503.788.896.805)
- Lợi nhuận chưa phân phối/ Lỗ lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(1.503.788.896.805)	(2.217.577.289.259)
- Lợi nhuận chưa phân phối/ Lỗ lũy kế kỳ này	421b		(756.946.318.955)	713.788.392.454
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>3.477.421.328.194</b>	<b>4.430.719.173.930</b>

Người lập  
Nguyễn Thị Ánh Vinh

Kế toán trưởng  
Vũ Xuân Dương



Tổng Giám Đốc  
Lê Huy Giang

Ngày 24 tháng 01 năm 2017

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

MẪU SỐ B02a-DN  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	175.494.627.150	81.708.229.696	192.159.087.799	144.473.322.859
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		175.494.627.150	81.708.229.696	192.159.087.799	144.473.322.859
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	25	129.101.671.055	50.799.909.274	142.095.735.572	98.292.481.214
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		46.392.956.095	30.908.320.422	50.063.352.227	46.180.841.645
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	223.288.797	7.987.548.680	53.753.946.767	1.642.212.805.974
7. Chi phí tài chính	22	27	123.364.245.977	(249.459.049.597)	298.402.914.867	(126.760.657.844)
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		13.246.399.345	38.394.043.079	61.677.925.493	139.617.693.562
8. Chi phí bán hàng	25		433.251.721	914.349.755	2.447.155.713	3.726.165.825
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		186.826.460.021	854.797.212.337	559.002.265.816	906.701.330.369
10. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22)-(25+26))	30		(264.007.712.827)	(567.356.643.393)	(756.035.037.402)	904.726.809.269
11. Thu nhập khác	31		186.085.081	24.619.578	253.403.306	190.840.578
12. Chi phí khác	32		(468.470.405)	11.459.199.099	1.164.684.859	191.129.257.393
13. Lợi nhuận(Lỗ) khác (40=31-32)	40		654.555.486	(11.434.579.521)	(911.281.553)	(190.938.416.815)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(263.353.157.341)	(578.791.222.914)	(756.946.318.955)	713.788.392.454
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		-	-	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lỗ sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(263.353.157.341)	(578.791.222.914)	(756.946.318.955)	713.788.392.454

Người lập  
Nguyễn Thị Ánh Vinh

Ngày 24 tháng 01 năm 2017

Kế toán trưởng  
Vũ Xuân Dương



Tổng Giám Đốc  
Lê Huy Giang

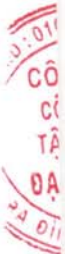


**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
(Theo phương pháp gián tiếp)

**MẪU SỐ B03a-DN**

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận/(Lỗ) kế toán trước thuế	01	(756.946.318.955)	713.788.392.454
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao TSCD	02	441.123.138	904.917.816
Các khoản dự phòng	03	770.931.832.315	522.463.463.522
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(54.449.502.644)	(1.596.969.073.284)
Chi phí lãi vay	06	61.677.925.493	139.617.693.562
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>21.655.059.347</b>	<b>(220.194.605.930)</b>
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	108.345.427.953	234.076.168.595
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	3.082.784.684	1.037.841.685
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(140.208.632.840)	(830.074.636.923)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	8.689.399.942	9.459.685.767
Tiền lãi vay đã trả	14	(3.588.783.333)	(146.130.993.377)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(436.331.000)	163.508.222.740
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(2.461.075.247)</b>	<b>(1.115.334.762.923)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCD và các tài sản dài hạn khác	21	(16.219.319.832)	(1.968.298.134)
2. Tiền thu từ thanh lý TSCD và các tài sản dài hạn khác	22	73.540.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(40.044.000.000)	(4.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	47.044.000.000	55.159.900.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(100.000.000)	(11.578.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	41.655.500.000	1.952.713.000.000
7. Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.098.546.767	705.113.187
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>33.508.266.935</b>	<b>1.991.031.715.053</b>



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
(tiếp theo)  
(Theo phương pháp gián tiếp)

MẪU SỐ B03a-DN  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỬ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(37.996.270.000)	(895.000.000.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<b>40</b>	<b>(37.996.270.000)</b>	<b>(895.000.000.000)</b>
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</i>	<b>50</b>	<b>(6.949.078.312)</b>	<b>(19.303.047.870)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	23.244.347.477	42.547.395.347
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	16.295.269.165	23.244.347.477

Người lập  
Nguyễn Thị Ánh Vinh

Kế toán trưởng  
Vũ Xuân Dương



Tổng Giám Đốc  
Lê Huy Giang

Ngày 24 tháng 01 năm 2017

22  
NG  
PI  
P D  
DI  
4



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**MẪU SỐ B 09a-DN**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG CHỌN LỌC**

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn:** Công ty cổ phần

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 16 số 0102278484 ngày 30 tháng 7 năm 2015 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.

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

- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh sàn giao dịch bất động sản (trừ định giá bất động sản);
- Kinh doanh trung tâm thương mại;

**Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

**Các sự kiện quan trọng đã xảy ra trong năm tài chính**

Trong kỳ, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư THT Việt Nam cho các đối tác nhận chuyển nhượng.

Trong kỳ, Công ty đã nắm quyền kiểm soát Công ty Cổ phần Fafim Việt Nam, theo đó khoản đầu tư này được phân loại thành "Đầu tư vào công ty con".

**Cấu trúc doanh nghiệp**

Đơn vị trực thuộc Công ty:

- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương - Chi nhánh Hà Tĩnh
- Văn phòng đại diện tại Tầng 3 Tòa nhà VNT 19 Nguyễn Trãi, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

Tại ngày 31/12/2016, Công ty có 7 công ty con, gồm:

- Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương
- Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long
- Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên thiên nhiên Đại Dương
- Công ty Cổ phần Sở giao dịch hàng hóa INFO
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam
- Công ty Cổ phần Công nghệ Xổ số Đại Dương
- Công ty Cổ phần Fafim Việt Nam

Tại thời điểm 31/12/2016, Công ty chưa thực hiện góp vốn vào Công ty CP Công nghệ Xổ số Đại Dương. Tại ngày 22/2/2016, Công ty có Nghị quyết số 003/2016/NQ-HĐQT-OGC về đề xuất giải thể Xổ số Đại Dương. Tại ngày 30/12/2016, Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Công nghệ Xổ số Đại Dương đã có quyết định số 01/2016/QĐ - ĐD về việc giải thể doanh nghiệp.

Tại ngày 31/12/2016, Công ty có 2 công ty liên kết, gồm:

- Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương
- Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MÃU SỐ B 09a-DN**

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

**2. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG VÀ HÌNH THỨC SỐ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Kỳ kế toán:** Năm tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

**Đơn vị tiền tệ sử dụng:** Việt Nam đồng.

**Hình thức sổ kế toán áp dụng:** Kế toán bằng phần mềm trên máy vi tính.

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành kèm theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 02 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4);
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5);

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

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

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

**Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo 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 Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng, 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.

**Các khoản đầu tư tài chính**

Chứng khoán kinh doanh là chứng khoán mà Công ty xác định quyền sở hữu chỉ là tạm thời và Công ty sẽ chuyển nhượng các chứng khoán này trong tương lai gần.

Các khoản cho vay là các khoản hỗ trợ vốn ngắn hạn cho các đối tác, có chi phí sử dụng vốn từ 10%/năm đến 13%/năm, có thời hạn từ 6 tháng đến 01 năm kể từ ngày hỗ trợ vốn.

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MÃU SỐ B 09a-DN**

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

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

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

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

Các khoản đầu tư dài hạn khác bao gồm các khoản đầu tư cổ phiếu, góp vốn vào các đơn vị khác với tỷ lệ nhỏ hơn 20% vốn điều lệ của công ty nhận đầu tư và đầu tư dài hạn khác. Các khoản đầu tư này được phản ánh theo giá gốc.

**Nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập trên cơ sở đánh giá của Ban Tổng Giám đốc tại từng thời điểm về khả năng thu hồi của các khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự. Các khoản phải thu đã quá hạn thanh toán nhưng Các khoản phải thu nội bộ giữa các Công ty trong cùng Tập đoàn được thanh toán theo sự điều phối của Công ty mẹ. Theo đó, Công ty không trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán đối với các khoản phải thu giữa các đơn vị trong Tập đoàn.

Số dư phải thu dài hạn của Công ty tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2016 là khoản tiền ứng trước cho nhà cung cấp để thực hiện các dự án bất động sản trong các năm tiếp theo.

**Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh đối với hoạt động xây lắp và phương pháp bình quân gia quyền đối với hàng tồn kho khác. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá 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 31 tháng 12 năm 2016, Công ty không có hàng hóa tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất. Theo đó, Công ty quyết định không trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2016.

**Tài sản cố định**

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:



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

MẪU SỐ B 09a-DN

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

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

	Năm 2016
	Số năm
Dụng cụ quản lý	3
Tài sản cố định khác	3
Phương tiện vận tải	8

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

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

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**Các khoản trả trước dài hạn**

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

**Ghi nhận doanh thu**

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

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

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

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

10227  
ÔNG  
CỔ PH  
ÁP Đ  
ẠI DƯ  
TH

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN**

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

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

- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

*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. Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

*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.

*Chi phí đi vay*

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

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

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

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

3484  
TY  
IN  
AN  
ING  
P. H

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09a-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG CHỦ YẾU (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 và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

Công ty có các khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng, công ty không xác định thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại do chưa chắc chắn về khoản lợi nhuận mang lại trong tương lai.

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

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

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<u>31 tháng 12 năm 2016</u>	<u>31 tháng 12 năm 2015</u>
Tiền mặt	58.189.744	1.359.774.138
Tiền gửi ngân hàng	4.392.079.421	16.682.387.028
Các khoản tương đương tiền	11.845.000.000	5.202.186.311
	<u><b>16.295.269.165</b></u>	<u><b>23.244.347.477</b></u>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

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

**6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**a) Chứng khoán kinh doanh**

Đơn vị tính: VND

	31 tháng 12 năm 2016		31 tháng 12 năm 2015	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Công ty CP Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam	50.427.000.000	12.102.480.000	50.427.000.000	16.640.910.000
Công ty CP Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh	3.571.425.000	3.571.425.000	3.571.425.000	3.571.425.000
Công ty CP Fafim Việt Nam	-	-	33.219.930.200	33.219.930.200
	<b>53.998.425.000</b>	<b>15.673.905.000</b>	<b>87.218.355.200</b>	<b>53.432.265.200</b>

**b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Đơn vị tính: VND

	31 tháng 12 năm 2016		31 tháng 12 năm 2015	
	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc
Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng đến dưới 12 tháng	1.650.000.000	1.650.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000
	<b>1.650.000.000</b>	<b>1.650.000.000</b>	<b>4.000.000.000</b>	<b>4.000.000.000</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN**

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

**c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31 tháng 12 năm 2016		31 tháng 12 năm 2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>c1) Đầu tư vào công ty con</b>	<b>1.637.993.972.100</b>	<b>(969.743.976.798)</b>	<b>1.643.405.401.009</b>	<b>(808.281.469.066)</b>
Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	1.110.500.000.000	(504.881.096.836)	1.110.500.000.000	(412.555.690.978)
Công ty CP Đầu tư Đại Dương Thăng Long	480.465.301.009	(457.694.846.698)	480.465.301.009	(388.878.045.075)
Công ty CP Phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại Dương	10.960.000.000	(4.349.292.373)	10.860.000.000	(4.297.733.013)
Công ty CP Sở giao dịch hàng hoá INFO	2.818.740.891	(2.818.740.891)	2.550.000.000	(2.550.000.000)
Công ty CP Bất động sản TKD Việt Nam	30.000.000	-	30.000.000	-
Công ty CP Fafim Việt Nam	33.219.930.200	-	33.219.930.200	-
	<b>1.637.993.972.100</b>	<b>(969.743.976.798)</b>	<b>1.676.625.331.209</b>	<b>(808.281.469.066)</b>
<b>c2) Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>533.228.000.000</b>	<b>(80.435.247.516)</b>	<b>533.228.000.000</b>	<b>(9.849.612.413)</b>
Công ty CP Chứng khoán Đại Dương	429.000.000.000	(77.049.596.118)	429.000.000.000	(9.849.612.413)
Công ty CP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	104.228.000.000	(3.385.651.398)	104.228.000.000	-
<b>c3) Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>31.491.200.000</b>	<b>-</b>	<b>31.491.200.000</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Truyền thông và Máy tính Việt Nam	31.491.200.000	-	31.491.200.000	-



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN**

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

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2016</i>	<i>31 tháng 12 năm 2015</i>
Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	7.523.535.983	11.708.772.233
Công ty CP Robot Tosy	28.283.010.000	28.283.010.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	20.635.963.722	20.635.963.722
Phải thu khách hàng mua căn hộ	21.871.167.128	48.414.727.390
Các đối tượng khác	48.050.373.318	55.097.994.433
	<b>126.364.050.151</b>	<b>164.140.467.778</b>

**8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

**a) Trả trước người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2016</i>	<i>31 tháng 12 năm 2015</i>
Công ty CP Đầu tư Thành An	144.000.000.000	144.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	7.189.079.493	8.289.079.493
Công ty CP Đầu tư và thương mại Vneco Hà Nội	-	83.529.709.010
Các đối tượng khác	29.060.792.726	32.079.161.929
	<b>180.249.872.219</b>	<b>267.897.950.432</b>

**b) Trả trước người bán dài hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2016</i>	<i>31 tháng 12 năm 2015</i>
Công ty TNHH VNT	528.016.082.500	528.016.082.500
Công ty CP SSG Văn Thánh	198.226.211.840	198.226.211.840
Công ty CP Đầu tư Tư vấn Tài Chính Liên Việt	145.000.000.000	145.000.000.000
Công ty CP Xây dựng Thương mại dịch vụ Khang Thông	65.553.500.000	65.553.500.000
Công ty CP BSC Việt Nam	20.934.944.173	20.934.944.173
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh	66.000.000.000	66.000.000.000
Công ty CP Licogi 19	57.000.000.000	57.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Gia Định	49.083.247.680	49.083.247.680
Công ty CP Kinh doanh Dịch vụ cao cấp	41.222.392.181	41.222.392.181
Dầu khí Việt Nam	-	-
Dự án Chợ Nhật Tân	4.302.000.000	4.302.000.000
Dự án 25 Trần Khánh Dư	-	6.121.350.000
	<b>1.175.338.378.374</b>	<b>1.181.459.728.374</b>

1489  
TY  
AN  
ING  
P. H

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN**

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

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<u>31 tháng 12 năm 2016</u>	<u>31 tháng 12 năm 2015</u>
Công ty CP Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà	555.611.804.339	555.611.804.339
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	380.500.000.000	380.500.000.000
Công ty TNHH Gió Hát	199.001.000.000	199.001.000.000
Công ty CP Báo Linh	75.000.000.000	78.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phú Nguyên	69.000.000.000	69.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	40.000.000.000	40.000.000.000
Đầu tư ngắn hạn khác	2.021.000.000	2.021.000.000
	<b><u>1.321.133.804.339</u></b>	<b><u>1.324.133.804.339</u></b>

**10. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<u>31 tháng 12 năm 2016</u>	<u>31 tháng 12 năm 2015</u>
<b>a) Các khoản phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>721.048.015.162</b>	<b>721.334.994.610</b>
Công ty CP Bình Dương Xanh	270.150.000.000	270.150.000.000
Chi phí sử dụng vốn từ các hợp đồng hỗ trợ vốn	140.826.522.947	140.826.522.947
Công ty TNHH Phát triển Thương mại và Đầu tư Việt Nam	56.768.170.073	56.768.170.073
Công ty CP Đầu tư Lam Hồng	35.515.056.108	35.515.056.108
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh	28.002.299.999	28.002.299.999
Các đối tượng phải thu khác	189.785.966.035	190.072.945.483
<b>b) Tạm ứng cho nhân viên</b>	<b>43.780.400.460</b>	<b>46.013.988.386</b>
<b>c) Các khoản ký quỹ, ký cược</b>	<b>111.262.835.000</b>	<b>113.077.085.000</b>
Công ty TNHH VNT	60.000.000.000	60.000.000.000
Sở Tài chính tỉnh Quảng Ninh	51.000.000.000	51.000.000.000
Khác	262.835.000	2.077.085.000
	<b><u>876.091.250.622</u></b>	<b><u>880.426.067.996</u></b>

**11. HÀNG TỒN KHO**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<u>31 tháng 12 năm 2016</u>	<u>31 tháng 12 năm 2015</u>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	9.772.073.307	12.854.857.991
	<b><u>9.772.073.307</u></b>	<b><u>12.854.857.991</u></b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN**

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

**12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>				
Tại ngày 01/01/2016	4.448.329.091	979.334.974	72.495.900	5.500.159.965
Mua trong kỳ	-	-	-	-
<b>Tại ngày 31/12/2016</b>	<b>4.448.329.091</b>	<b>979.334.974</b>	<b>72.495.900</b>	<b>5.500.159.965</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Tại ngày 01/01/2016	1.890.553.446	890.238.854	72.495.900	2.853.288.200
Khấu hao trong kỳ	426.127.668	14.995.470	-	441.123.138
<b>Tại ngày 31/12/2016</b>	<b>2.316.681.114</b>	<b>905.234.324</b>	<b>72.495.900</b>	<b>3.294.411.338</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 31/12/2016	2.131.647.977	74.100.650	-	2.205.748.627
Tại ngày 01/01/2016	2.557.775.645	89.096.120	-	2.646.871.765

**13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>31 tháng 12 năm 2016</i>	<i>31 tháng 12 năm 2015</i>
Dự án "Trung tâm Thương mại, Văn phòng và Khách sạn" tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	46.140.756.399	45.557.400.919
Dự án Hạ Đình	9.429.061.209	9.385.970.381
Dự án Oceanmart Can Lộc, Hà Tĩnh	5.986.763.772	5.986.763.772
Dự án Licogi 19	7.195.015.794	5.160.552.294
Dự án "Trung tâm thương mại - văn phòng - khách sạn - căn hộ cho thuê" tại 25 Trần Khánh Dư, Hoàn Kiếm, Hà Nội	13.503.375.000	-
Dự án khác	10.745.414.015	10.690.378.991
	<b>93.000.386.189</b>	<b>76.781.066.357</b>

**14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT**

Thông tin chi tiết về công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau:

STT	Tên công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ (%)	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Bắc Ninh	21,00	21,00	Xây dựng công trình đường bộ
2	Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	Hà Nội	37,50	37,50	Kinh doanh chứng khoán

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN**

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

**15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	Đơn vị tính: VND	
	31 tháng 12 năm 2016	31 tháng 12 năm 2015
Công ty TNHH VNT	220.000.000.000	220.000.000.000
Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước	25.330.985.381	186.106.393.361
Các đối tượng khác	19.733.239.367	19.928.127.587
	<b>265.064.224.748</b>	<b>426.034.520.948</b>

**16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	Đơn vị tính: VND	
	31 tháng 12 năm 2016	31 tháng 12 năm 2015
Thuế giá trị gia tăng	-	4.089.267.787
Thuế thu nhập cá nhân	107.570.918	36.451.263
	<b>107.570.918</b>	<b>4.125.719.050</b>

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Đơn vị tính: VND	
	31 tháng 12 năm 2016	31 tháng 12 năm 2015
Lãi vay phải trả	151.091.014.569	93.001.872.409
Trích trước giá vốn hợp đồng xây dựng	7.360.456.949	7.636.227.040
Các khoản trích trước khác	17.689.175.581	24.276.399.817
	<b>176.140.647.099</b>	<b>124.914.499.266</b>

**18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	Đơn vị tính: VND	
	31 tháng 12 năm 2016	31 tháng 12 năm 2015
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Doanh thu nhận trước	7.765.733.232	7.679.637.028
	<b>7.765.733.232</b>	<b>7.679.637.028</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Công ty CP Siêu thị Vinmart	232.620.557.947	238.230.569.221
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phú Nguyễn	81.265.909.128	83.507.727.290
	<b>313.886.467.075</b>	<b>321.738.296.511</b>

02278  
ÔNG  
Ổ PHẢ  
ÁP ĐO  
I DƯC  
VH - 7

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN**

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

**19. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC**

**a) Ngắn hạn**

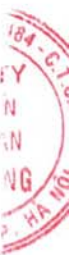
	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<u>31 tháng 12 năm 2016</u>	<u>31 tháng 12 năm 2015</u>
Phải trả phạt do quá hạn hợp đồng	168.935.090.095	168.935.090.095
Phải trả cổ tức	75.940.599.954	75.940.599.954
Công ty CP Đầu tư Đại Dương Thăng Long	74.994.088.166	74.994.088.166
Công ty TNHH VNT	72.000.000.000	72.000.000.000
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	60.894.796.497	66.897.796.497
Công ty CP BSC Việt Nam	49.450.694.902	53.950.694.902
Công ty CP Đầu tư Lam Hồng	18.788.834.489	18.788.834.489
Phải trả, phải nộp khác	88.326.115.883	136.981.000.509
	<b><u>609.330.219.986</u></b>	<b><u>668.488.104.612</u></b>

**b) Dài hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<u>31 tháng 12 năm 2016</u>	<u>31 tháng 12 năm 2015</u>
Công ty CP Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội	220.500.000.000	220.500.000.000
Công ty CP Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty CP Giáo dục Quốc tế Thần Đồng	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty TNHH Gió Hát	70.067.483.056	70.067.483.056
Công ty CP Xây dựng Thương mại Hoàng Thành	12.710.834.521	27.329.122.726
Phải trả dài hạn khác	17.101.465.311	17.012.060.791
	<b><u>720.379.782.888</u></b>	<b><u>734.908.666.573</u></b>

**20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<b>31/12/2015</b>	<b>Phát sinh trong kỳ</b>		<b>31/12/2016</b>
	<u>Giá trị</u>	<u>Tăng</u>	<u>Giảm</u>	<u>Giá trị</u>
Ngân hàng TMCP Quốc Dân	449.988.280.000	-	(5.000.000.000)	444.988.280.000
Công ty CP Viptour-Togi	37.911.000.000	-	(15.496.270.000)	22.414.730.000
Công ty CP Đầu tư THT Việt Nam	17.500.000.000	-	(17.500.000.000)	-
	<b><u>505.399.280.000</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>(37.996.270.000)</u></b>	<b><u>467.403.010.000</u></b>



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

Báo cáo tài chính riêng  
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 10 năm 2016  
đến ngày 31 tháng 12 năm 2016

MẪU SỐ B 09a-DN

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

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

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Đơn vị tính: VND

	Vốn điều lệ	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lỗi lũy kế	Tổng cộng
Số dư tại ngày 01/01/2015	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	99.871.176.744	10.830.443.286	(2.217.577.289.259)	894.411.146.253
Lãi trong năm	-	-	-	-	-	713.788.392.454	713.788.392.454
Số dư tại ngày 01/01/2016	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	99.871.176.744	10.830.443.286	(1.503.788.896.805)	1.608.199.538.707
Lỗi trong kỳ	-	-	-	-	-	(756.946.318.955)	(756.946.318.955)
Số dư tại ngày 31/12/2016	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	99.871.176.744	10.830.443.286	(2.260.735.215.760)	851.253.219.752



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN**

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

**22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<u>Quý IV năm 2016</u>	<u>Quý IV năm 2015</u>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	175.494.627.150	81.708.229.696
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	171.744.923.390	77.864.856.308
Doanh thu khác	3.749.703.760	3.843.373.388
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	-	-
Hàng bán bị trả lại	-	-
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>175.494.627.150</b>	<b>81.708.229.696</b>

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<u>Quý IV năm 2016</u>	<u>Quý IV năm 2015</u>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	122.348.292.136	40.212.445.462
Giá vốn khác	6.753.378.919	10.587.463.812
	<b>129.101.671.055</b>	<b>50.799.909.274</b>

**24. DOANH THU TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<u>Quý IV năm 2016</u>	<u>Quý IV năm 2015</u>
Lãi chuyển nhượng cổ phần, vốn góp	-	5.325.000.000
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	223.288.797	2.078.794.378
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	583.754.302
Doanh thu tài chính khác	-	-
	<b>223.288.797</b>	<b>7.987.548.680</b>

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<u>Quý IV năm 2016</u>	<u>Quý IV năm 2015</u>
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	110.087.513.299	(287.853.092.676)
Lãi tiền vay	13.246.399.345	38.394.043.079
Chi phí tài chính khác	30.333.333	(605.000)
	<b>123.364.245.977</b>	<b>(249.459.654.597)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN

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

26. GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH LỢI NHUẬN SAU THUẾ QUÝ IV/2016 SO VỚI QUÝ IV/2015

STT	CHỈ TIÊU	Quý IV		Chênh lệch
		Năm nay	Năm trước	
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	175.494.627.150	81.708.229.696	93.786.397.454
2	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	129.101.671.055	50.799.909.274	78.301.761.781
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	46.392.956.095	30.908.320.422	15.484.635.673
4	Doanh thu hoạt động tài chính	223.288.797	7.987.548.680	(7.764.259.883)
5	Chi phí tài chính	123.364.245.977	(249.459.049.597)	372.823.295.574
6	Chi phí bán hàng	433.251.721	914.349.755	(481.098.034)
7	Chi phí quản lý doanh nghiệp	186.826.460.021	854.797.212.337	(667.970.752.316)
8	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(264.007.712.827)	(567.356.643.393)	303.348.930.566
9	Lợi nhuận/(lỗ) khác	654.555.486	(11.434.579.521)	12.089.135.007
10	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(263.353.157.341)	(578.791.222.914)	315.438.065.573
11	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(263.353.157.341)	(578.791.222.914)	315.438.065.573

Kết quả kinh doanh quý IV năm 2016 lỗ 263,4 tỷ đồng trong khi quý IV năm 2015 lỗ 578,8 tỷ đồng do những nguyên nhân sau:

- 1) Doanh thu thuần tăng 93,8 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước. Tương ứng, giá vốn hàng bán tăng 78,3 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước.
- 2) Doanh thu hoạt động tài chính so với cùng kỳ năm trước giảm 7,8 tỷ đồng.
- 3) Chi phí hoạt động tài chính tăng 372,8 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do năm trước Công ty có các khoản hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn, trong khi năm nay Công ty trích lập các khoản dự phòng này.
- 4) Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 668 tỷ đồng do các khoản dự phòng trích lập giảm so với cùng kỳ năm trước

Lợi nhuận thuần của Công ty trước trích lập dự phòng năm 2016 là 14 tỷ đồng, các khoản dự phòng trích lập trong năm 2016 là 771 tỷ đồng làm lợi nhuận Công ty bị âm 757 tỷ đồng.

Người lập  
Nguyễn Thị Ánh Vinh

Kế toán trưởng  
Vũ Xuân Dương

Tổng Giám Đốc  
Lê Huy Giang

Ngày 24 tháng 01 năm 2017