Deloitte.

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	11 - 44

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Hà Văn Thắm	Chủ tịch (*)
Ông Lê Quang Thụ	Phó Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Dung	Thành viên
Ông Hà Trọng Nam	Thành viên
Ông Preben Hjortlund	Thành viên (miễn nhiệm ngày 27 tháng 10 năm 2014)
Ông Nguyễn Quang Vinh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 27 tháng 10 năm 2014, miễn nhiệm ngày 05 tháng 01 năm 2015)
Bà Dương Thị Cẩm Thủy	Thành viên (bổ nhiệm ngày 06 tháng 01 năm 2015)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Dương Trọng Nghĩa	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Dung	Phó Tổng Giám đốc
Ông Ngô Văn Bình	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 26 tháng 8 năm 2014)

(*) Ngày 24 tháng 10 năm 2014, Ông Hà Văn Thắm - Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty đã bị khởi tố và bắt tạm giam do bị cáo buộc tội danh "vi phạm quy định về cho vay trong hoạt động của các tổ chức tín dụng" với tư cách là Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Ngân hàng TMCP Đại Dương (bên liên kết của Công ty).

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

Dương Trọng Nghĩa
Tổng Giám đốc

Thông qua phát hành báo cáo tài chính riêng,

Lê Quang Thụ
Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Thay mặt và đại diện cho Hội đồng Quản trị

Hà Nội, ngày 08 tháng 7 năm 2015

Deloitte.

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

Số: 169 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 08 tháng 7 năm 2015, từ trang 06 đến trang 44 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (gọi chung là "báo cáo tài chính riêng").

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đang ghi nhận một số khoản phải thu khách hàng với số tiền 30.840.028.720 đồng, một số khoản trả trước cho người bán với số tiền 11.401.234.949 đồng (như trình bày tại Thuyết minh số 7 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng), một số khoản phải thu khác với số tiền 2.927.547.223 đồng (như trình bày tại Thuyết minh số 8 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng) và một số khoản phải thu dài hạn khác với số tiền 4.700.000.000 đồng (như trình bày tại Thuyết minh số 11 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng). Chúng tôi không thể thu thập được xác nhận công nợ đối với các khoản này cũng như các bằng chứng kiểm toán thích hợp để xác định tính hiện hữu và tính đầy đủ của các khoản công nợ này. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

Như trình bày tại Thuyết minh số 6 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đang ghi nhận một số khoản đầu tư tài chính ngắn hạn là các khoản hỗ trợ vốn ngắn hạn cho một số công ty với với số tiền là 721.586.361.244 đồng chưa được đánh giá khả năng thu hồi. Chúng tôi không thu thập được đầy đủ các bằng chứng về giá trị có thể thu hồi đối với các khoản này cũng như không thể thực hiện được các thủ tục thay thế để đánh giá giá trị dự phòng cần phải trích lập. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh số dư khoản mục Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn cho các khoản hỗ trợ vốn nêu trên tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 hay không.

Tên Deloitte được dùng để chỉ một hoặc nhiều thành viên của Deloitte Touche Tohmatsu Limited, một công ty TNHH có trụ sở tại Anh, và mạng lưới các hãng thành viên - mỗi thành viên là một tổ chức độc lập về mặt pháp lý. Deloitte Touche Tohmatsu Limited (hay "Deloitte Toàn cầu") không cung cấp dịch vụ cho các khách hàng. Vui lòng xem tại website www.deloitte.com/about để biết thêm thông tin chi tiết về cơ cấu pháp lý của Deloitte Touche Tohmatsu Limited và các hãng thành viên.

Deloitte.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ (Tiếp theo)

Như trình bày tại Thuyết minh số 11 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty có các khoản góp vốn cho các đối tác để triển khai một số dự án đầu tư với số tiền 362.016.082.500 đồng đang được ghi nhận trên khoản mục Phải thu dài hạn khác trên bảng cân đối kế toán. Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty đang trong quá trình yêu cầu các đối tác cung cấp thông tin và tài liệu về các giao dịch này. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để đánh giá khả năng thu hồi cũng như giá trị có thể thực hiện được của dự án bằng các thủ tục kiểm toán thay thế. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

Như trình bày tại Thuyết minh số 15 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty không trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn đối với khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương ("OCS") (công ty liên kết của Công ty). Công ty đang đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được đối với khoản đầu tư này căn cứ theo báo cáo tài chính đã được kiểm toán của OCS nhưng chưa tính đến ảnh hưởng của các khoản điều chỉnh có thể có từ vấn đề dẫn đến ý kiến kiểm toán ngoại trừ về việc không có cơ sở để đánh giá khoản dự phòng phải thu khó đòi đã được OCS trích lập đầy đủ hay chưa. Chúng tôi không thể xác định được ảnh hưởng (nếu có) của vấn đề này đến báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

Như trình bày tại Thuyết minh số 17 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, tại ngày phát hành báo cáo tài chính riêng này, công ty đang đánh giá giá trị thuần của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương ("OCH"), công ty con của công ty, dựa trên số liệu từ báo cáo tài chính đã được kiểm toán của OCH, chưa bao gồm ảnh hưởng của các vấn đề sau: (1) khoản ứng trước cho Công ty TNHH Một thành viên Du lịch và Xúc tiến đầu tư Viptour với số tiền 38.567.900.000 đồng; (2) khoản đầu tư dài hạn vào Công ty TNHH VNT với số tiền 204.000.000.000 đồng chưa có cơ sở để đánh giá khả năng thu hồi. Do đó, chúng tôi không thể xác định được ảnh hưởng (nếu có) của các vấn đề này đến báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

Như trình bày tại Thuyết minh số 17 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đang trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn đối với khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đại Dương Thăng Long ("OTL") (công ty con của Công ty) căn cứ theo báo cáo tài chính của OTL, chưa bao gồm ảnh hưởng của việc OTL chưa ghi nhận chi phí lãi và các chi phí phát sinh (nếu có) liên quan đến khoản gốc phải trả Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương với số tiền 430.000.000.000 đồng do OTL đang làm việc với ngân hàng về vấn đề này. Chúng tôi không thể xác định được ảnh hưởng (nếu có) của vấn đề này đến báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng có thể có của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Deloitte.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Các vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc báo cáo tài chính riêng đến các vấn đề sau:

Như trình bày tại Thuyết minh số 2 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 bị lỗ khoảng 2.091 tỷ đồng và số lỗ lũy kế của Công ty đến ngày 31 tháng 12 năm 2014 khoảng 2.032 tỷ đồng, đồng thời Công ty có dòng tiền âm từ hoạt động kinh doanh (chưa bao gồm ảnh hưởng của các vấn đề ngoại trừ nêu trên). Những yếu tố này, cùng những vấn đề ngoại trừ đã được nêu và các vấn đề khác, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Báo cáo tài chính riêng chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể có phát sinh từ sự kiện này.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 6, số 10 và số 11 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đang đánh giá một số khoản hỗ trợ vốn ngắn hạn và phải thu dài hạn khác đối với một số công ty với tổng số tiền 664.589.923.095 đồng là có khả năng thu hồi trên cơ sở bù trừ với các khoản Công ty phải trả, mặc dù Công ty không có thỏa thuận với các đối tác này về việc bù trừ công nợ phải thu, phải trả phát sinh từ các hợp đồng kinh tế khác nhau.

Như trình bày tại Thuyết minh số 10 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đang ghi nhận khoản chênh lệch thiếu tiền mặt giữa tồn quỹ thực tế và số dư trên sổ kế toán với số tiền 3.508.248.253 đồng trên khoản mục "Tài sản thiếu chờ xử lý". Công ty đang trong quá trình xác định nguyên nhân và đánh giá ảnh hưởng của vấn đề này đến báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Như trình bày tại Thuyết minh số 14 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, trong năm 2014, Công ty đã thực hiện bán cổ phần Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương ("ORC") (nay là Công ty Cổ phần Siêu thị Vinmart ("Vinmart")) do Công ty nắm giữ. Liên quan đến nghiệp vụ chuyển nhượng này, Công ty đã ký kết một hợp đồng nguyên tắc và các hợp đồng giản lược chi tiết với các đối tác mua. Tuy nhiên, trong năm 2014, Công ty mới hoàn tất các quyền lợi, nghĩa vụ phát sinh từ các hợp đồng giản lược và thực hiện thanh lý các hợp đồng này. Riêng hợp đồng nguyên tắc nêu trên chưa được thanh lý, theo đó, Công ty vẫn có một số nghĩa vụ tiềm tàng theo hợp đồng này, bao gồm tối thiểu là nghĩa vụ phải mua lại 15.200.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đại Dương Thăng Long thuộc sở hữu của Vinmart với số tiền 170.000.000.000 đồng và khoản lãi phạt phải trả từ việc chậm thu hồi khoản đầu tư này với tỷ lệ 0,05%/ngày theo quy định của hợp đồng. Công ty chưa đánh giá và trình bày các nghĩa vụ tiềm tàng phát sinh từ hợp đồng nguyên tắc nêu trên trong báo cáo tài chính riêng này. Chúng tôi không thể xác định được ảnh hưởng (nếu có) của vấn đề nêu trên đến báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề này.

Đặng Chí Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 0030-2013-001-1

Trần Xuân Ánh
Kiểm toán viên
Giấy Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 0723-2013-001-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM
Ngày 08 tháng 7 năm 2015
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	31/12/2013
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	**100**		**2.536.002.415.989**	**1.709.604.387.361**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	5	**42.547.395.347**	**50.112.872.161**
1. Tiền	111		40.397.395.347	46.112.872.161
2. Các khoản tương đương tiền	112		2.150.000.000	4.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	6	**1.386.056.029.539**	**848.277.185.700**
1. Đầu tư ngắn hạn	121		1.688.479.309.539	913.277.185.700
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(302.423.280.000)	(65.000.000.000)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**793.264.959.936**	**647.982.443.322**
1. Phải thu khách hàng	131		187.134.919.356	124.536.359.386
2. Trả trước cho người bán	132	7	419.094.278.505	439.854.282.267
3. Các khoản phải thu khác	135	8	343.163.040.599	88.053.563.104
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(156.127.278.524)	(4.461.761.435)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**10.072.513.081**	**9.489.056.976**
1. Hàng tồn kho	141	9	10.072.513.081	9.489.056.976
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**304.061.518.086**	**153.742.829.202**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		94.042.247	569.424.240
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		1.214.808.848	43.534.491
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	10	302.752.666.991	153.129.870.471
B. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (200=210+220+250+260)	**200**		**3.354.342.311.539**	**5.262.261.081.234**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**1.249.499.053.374**	**860.035.519.504**
1. Phải thu dài hạn khác	218	11	1.249.499.053.374	860.035.519.504
II. Tài sản cố định	**220**		**95.040.260.037**	**67.014.915.539**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	3.551.789.581	2.251.561.558
- Nguyên giá	*222*		*5.500.159.965*	*3.292.462.692*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(1.948.370.384)*	*(1.040.901.134)*
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)*
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	13	91.488.470.456	64.763.353.981
III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**1.734.959.225.845**	**4.200.440.374.227**
1. Đầu tư vào công ty con	251	14	2.287.652.200.000	3.148.900.100.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết	252	15	1.559.164.233.130	1.037.364.233.130
3. Đầu tư dài hạn khác	258	16	31.491.200.000	31.491.200.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	17	(2.143.348.407.285)	(17.315.158.903)
IV. Tài sản dài hạn khác	**260**		**274.843.772.283**	**134.770.271.964**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	18	274.843.772.283	133.820.152.031
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	950.119.933
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	**270**		**5.890.344.727.528**	**6.971.865.468.595**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	31/12/2013
A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	**300**		**4.810.983.904.565**	**3.723.931.391.590**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**2.358.634.058.679**	**1.808.207.001.211**
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	19	550.688.280.000	1.072.400.000.000
2. Phải trả người bán	312		85.869.954.504	62.546.942.254
3. Người mua trả tiền trước	313	20	243.223.003.099	30.872.810.511
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	21	11.444.771.174	36.354.905.460
5. Phải trả người lao động	315		6.675.597.689	9.727.912.140
6. Chi phí phải trả	316	22	118.535.617.263	82.555.351.215
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	23	1.341.435.394.990	513.749.079.631
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		761.439.960	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**2.452.349.845.886**	**1.915.724.390.379**
1. Phải trả dài hạn khác	333	24	1.241.983.975.671	1.663.127.983.100
2. Vay và nợ dài hạn	334	25	850.000.000.000	-
3. Doanh thu chưa thực hiện	338	26	360.365.870.215	252.596.407.279
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410)	**400**		**1.079.360.822.963**	**3.247.934.077.005**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	27	**1.079.360.822.963**	**3.247.934.077.005**
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		62.520.117.905	61.118.616.446
5. Quỹ dự phòng tài chính	418		37.351.058.839	35.949.557.380
6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		10.830.443.286	9.428.941.827
7. (Lỗ lũy kế)/Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(2.032.627.612.549)	140.150.145.870
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**5.890.344.727.528**	**6.971.865.468.595**

Trương Thanh Tùng	Phạm Đỗ Huy Cường	Đương Trọng Nghĩa
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 08 tháng 7 năm 2015

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

MẪU SỐ B 02-DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2014	2013
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	29	**1.092.074.454.071**	**923.101.180.061**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	29	33.891.477.880	7.234.726.690
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	**10**	**29**	**1.058.182.976.191**	**915.866.453.371**
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	30	888.104.181.440	716.094.426.671
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**		**170.078.794.751**	**199.772.026.700**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	31	839.861.515.478	209.792.173.009
7. Chi phí tài chính	22	32	2.578.014.401.767	241.981.927.145
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*157.447.531.289*	*154.853.860.423*
8. Chi phí bán hàng	24		35.563.283.176	9.336.802.495
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		190.788.729.517	35.882.055.690
10. (Lỗ)/Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22)-(24+25))	**30**		**(1.794.426.104.231)**	**122.363.414.379**
11. Thu nhập khác	31		3.107.743.331	4.025.675.958
12. Chi phí khác	32	33	299.142.673.209	4.621.609.044
13. (Lỗ) khác (40=31-32)	**40**		**(296.034.929.878)**	**(595.933.086)**
14. Tổng (lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**(2.090.461.034.109)**	**121.767.481.293**
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	34	-	30.363.712.531
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	34	950.119.933	664.760.146
17. (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	**60**		**(2.091.411.154.042)**	**90.739.008.616**

Trương Thanh Tùng	**Phạm Đỗ Huy Cường**	**Dương Trọng Nghĩa**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 08 tháng 7 năm 2015

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

MẪU SỐ B 03-DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2014	2013
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. (Lỗ)/Lợi nhuận trước thuế	**01**	**(2.090.461.034.109)**	**121.767.481.293**
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	907.469.250	529.019.084
Các khoản dự phòng	03	2.515.122.045.471	74.969.465.205
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(784.405.375.760)	(209.792.173.009)
Chi phí lãi vay	06	157.447.531.289	154.853.860.423
3. (Lỗ)/Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**	**(201.389.363.859)**	**142.327.652.996**
Thay đổi các khoản phải thu	09	(278.879.226.464)	79.886.558.556
Thay đổi hàng tồn kho	10	(583.456.105)	(7.085.027.323)
Thay đổi các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	1.104.026.326.951	(51.536.969.063)
Thay đổi chi phí trả trước	12	(140.548.238.259)	(128.966.262.640)
Tiền lãi vay đã trả	13	(129.773.727.210)	(154.983.737.630)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(32.394.138.920)	(8.645.771.140)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	459.906.035.910	715.506.675.966
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(1.323.329.283.981)	(364.809.204.831)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***(542.965.071.937)***	***221.693.914.891***
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(24.092.005.414)	(44.408.445.506)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.482.539.704.339)	(1.384.145.786.100)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	284.931.830.500	1.556.054.357.021
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(98.440.000.000)	(832.950.000.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	1.512.200.225.957	37.500.000.000
6. Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	15.050.968.419	205.101.344.280
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***207.111.315.123***	***(462.848.530.305)***
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	1.660.870.898.081	372.400.000.000
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(1.332.582.618.081)	(36.100.000.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông	36	-	(149.109.400.046)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***328.288.280.000***	***187.190.599.954***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	**50**	**(7.565.476.814)**	**(53.964.015.460)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**50.112.872.161**	**104.076.887.621**
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	**70**	**42.547.395.347**	**50.112.872.161**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Thông tin bổ sung

Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh trong năm chủ yếu bao gồm khoản tiền Công ty nhận từ các cá nhân và tổ chức góp vốn để thực hiện các dự án bất động sản. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh trong năm chủ yếu bao gồm khoản tiền Công ty ứng trước cho các đối tác để thực hiện các dự án bất động sản.

Trương Thanh Tùng	**Phạm Đỗ Huy Cường**	**Dương Trọng Nghĩa**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 08 tháng 7 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG **MẪU SỐ B 09-DN**

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

1. THÔNG TIN 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 15 số 0102278484 ngày 26 tháng 5 năm 2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp với số vốn điều lệ là 3.000.000.000.000 đồng. Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là OGC.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 117 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013: 102).

Đơn vị trực thuộc Công ty:

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

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 RIÊNG (Tiếp theo) **MẪU SỐ B 09-DN**

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (Tiếp theo)

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính (Tiếp theo)

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 bị lỗ khoảng 2.091 tỷ đồng và số lỗ lũy kế của Công ty đến ngày 31 tháng 12 năm 2014 khoảng 2.032 tỷ đồng, đồng thời Công ty có dòng tiền âm từ hoạt động kinh doanh. Những yếu tố này, cùng những vấn đề khác, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Hiện nay, Công ty đang có chủ trương bán một số dự án đầu tư (dự án "Công trình trung tâm thiết kế thời trang và cao ốc văn phòng cho thuê" tại quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh và dự án "Trung tâm thương mại - văn phòng - khách sạn - căn hộ cho thuê" tại 25 Trần Khánh Dư, Hà Nội) và dự kiến chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long. Công ty cũng đang tích cực thu hồi các khoản công nợ từ hỗ trợ vốn ngắn hạn cho đối tác và các khoản đã góp vốn vào các dự án đầu tư (như dự án SSG Tower của Công ty Cổ phần SSG Văn Thánh với số tiền khoảng 218 tỷ đồng). Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào khả năng thực hiện các nghiệp vụ nêu trên. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá và tin tưởng rằng báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty được lập trên cơ sở giả định rằng Công ty tiếp tục hoạt động liên tục là phù hợp.

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

Năm tài chính

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

3. HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI ĐÃ BAN HÀNH NHƯNG CHƯA ÁP DỤNG

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") hướng dẫn áp dụng chế độ kế toán cho doanh nghiệp. Thông tư này sẽ có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015. Thông tư 200 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Công ty đang đánh giá mức độ ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư này đến các báo cáo tài chính trong tương lai của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo) **MẪU SỐ B 09-DN**

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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Dự phòng phải thu khó đòi

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

Số dư phải thu dài hạn của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là các khoản tiền ứng trước để thực hiện các dự án bất động sản, dự án đầu tư trong các năm tiếp theo. Theo đánh giá của Công ty, các khoản ứng trước này hoàn toàn có thể thu hồi trong tương lai. Do vậy, Ban Tổng Giám đốc Công ty quyết định không trích lập dự phòng phải thu dài hạn khó đòi tại ngày 31 tháng 12 năm 2014.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

Hàng tồn kho (Tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Theo đánh giá của Công ty, tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2014, 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 2014.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

	Năm 2014
	Số năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	8
Thiết bị văn phòng	3
Tài sản cố định khác	3

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

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

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

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

Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn được trích lập theo các quy định hiện hành.

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

Các khoản trả trước dài hạn

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

(a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;

(b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và

(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

(a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và

(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Đối với các bất động sản mà Công ty được chia sẻ lại từ chủ đầu tư thông qua các hợp đồng mua bán bất động sản và ủy quyền bán, Công ty thực hiện bán cho các nhà đầu tư khác cũng bằng hình thức hợp đồng mua bán bất động sản, chia sẻ lại cho nhà đầu tư khác phần bất động sản đã ký hợp đồng mua bán và chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích phát sinh có liên quan cho các nhà đầu tư khác.

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

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

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

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

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

Chi phí đi vay

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

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

Các khoản dự phòng

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

Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các 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.

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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty có khoản lỗ tính thuế có thể được sử dụng để bù trừ với các khoản lợi nhuận trong tương lai. Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại nào liên quan đến khoản lỗ mang sang do không chắc chắn về khả năng thu được lợi nhuận trong tương lai.

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Tiền mặt	1.449.623.564	13.520.366.047
Tiền gửi ngân hàng	38.947.771.783	32.592.506.114
Các khoản tương đương tiền (a)	2.150.000.000	4.000.000.000
	42.547.395.347	**50.112.872.161**

(a) Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam với lãi suất từ 5%/năm.

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

		31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Chứng khoán thương mại			
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam	(a)	50.427.000.000	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Fafilm Việt Nam	(a)	33.219.930.200	33.219.930.200
Công ty Cổ phần Fafilm thành phố Hồ Chí Minh	(a)	3.571.425.000	3.571.425.000
Đầu tư ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà	(b)	555.611.804.339	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	(b)	380.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh	(c)	270.150.000.000	270.150.000.000
Công ty TNHH Gió Hát	(b)	199.001.000.000	-
Công ty Cổ phần Bảo Linh	(b)	78.000.000.000	-
Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Phú Nguyên	(b)	69.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	(b)	40.000.000.000	-
Bà Hà Thị Phương	(b)	5.159.900.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn		1.817.250.000	1.650.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Việt	(d)	-	230.000.000.000
Công ty TNHH MTV Hà Thức	(d)	-	143.000.000.000
Đầu tư ngắn hạn khác		2.021.000.000	131.685.830.500
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		**(302.423.280.000)**	**(65.000.000.000)**
		1.386.056.029.539	**848.277.185.700**

(a) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty nắm 9,50% quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Cao cấp Dầu khí Việt Nam, 34% quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Fafilm Việt Nam và 25% quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty xác định quyền sở hữu này chỉ là tạm thời và Công ty sẽ chuyển nhượng các khoản đầu tư này trong tương lai gần. Do vậy, các khoản đầu tư này được phân loại và trình bày tại khoản mục "Đầu tư ngắn hạn" trên Bảng cân đối kế toán.

(b) Phản ánh các khoản Công ty hỗ trợ vốn ngắn hạn cho đối tác này, có chi phí sử dụng vốn từ 10%/năm đến 13%/năm, có thời hạn từ 6 tháng đến 01 năm kể từ ngày bắt đầu. Các khoản này được đảm bảo bằng nghĩa vụ tài chính của Công ty với các đối tượng nhận các khoản hỗ trợ vốn nói trên hoặc không có tài sản đảm bảo.

(c) Phản ánh khoản hợp tác đầu tư của Công ty với Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh với mục đích đầu tư cổ phiếu ngắn hạn. Theo đó, Công ty sẽ được hưởng tỷ lệ lợi tức tối thiểu là 9,5%/năm trên số tiền đầu tư. Khoản hợp tác đầu tư này có thời hạn ban đầu là 01 năm và đang được các bên đàm phán để gia hạn hoặc chấm dứt hợp đồng.

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (Tiếp theo)

(d) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 phản ánh các khoản tiền Công ty chuyển cho các công ty theo các hợp đồng mua bán cổ phiếu kỳ hạn. Trong năm 2014, Công ty đã thanh lý hợp đồng và thu hồi toàn bộ các khoản tiền trên cùng với chi phí sử dụng vốn.

Hiện tại, Công ty đang trong quá trình đánh giá để có thể xác định liệu có hay không cần phải trích lập dự phòng bổ sung cho các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn là các khoản hỗ trợ vốn ngắn hạn cho Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà, Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Gió Hát, Công ty Cổ phần Bảo Linh, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà và Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Dịch vụ Hà Thành với tổng giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 721.586.361.244 đồng.

Ngoài ra, Công ty đang đánh giá khả năng thu hồi khoản hỗ trợ vốn ngắn hạn đối với Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà, Công ty TNHH Gió Hát và Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội trên cơ sở bù trừ công nợ khoản Công ty hỗ trợ vốn ngắn hạn với khoản phải trả các đối tác này với số tiền lần lượt là 233.672.222.222 đồng, 106.090.811.985 đồng và 32.826.888.888 đồng, mặc dù Công ty không có thỏa thuận với các đối tác này về việc bù trừ công nợ cho vay và phải trả phát sinh từ các hợp đồng kinh tế khác nhau.

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

		31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành An	(a)	144.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	(b)	115.953.054.175	249.011.616.964
Công ty TNHH VNT	(c)	112.005.766.905	123.416.741.280
Công ty TNHH Khải Hưng	(d)	-	49.620.849.920
Các đối tượng khác		47.135.457.425	17.805.074.103
		419.094.278.505	**439.854.282.267**

(a) Số dư các khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thành An liên quan đến việc thi công 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.

Công ty đã ký hợp đồng nhận góp vốn đầu tư của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty) vào dự án này theo hợp đồng hợp tác đầu tư.

(b) Số dư khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (bên liên quan của Công ty) để thực hiện dự án "Đầu tư xây dựng Tòa nhà hỗn hợp Chung cư, Dịch vụ và Bãi gửi xe - Starcity Lê Văn Lương" tại đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội theo hợp đồng mua bán bất động sản và ủy quyền bán.

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

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo) **MẪU SỐ B 09-DN**

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (Tiếp theo)

(c) 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.

  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 28.404.198.269 đồng tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 (31 tháng 12 năm 2013: 29.546.741.280 đồng) phản ánh khoản chênh lệch giữa số tiền thanh toán theo tiến độ cho Công ty TNHH VNT gắn liền với các giai đoạn thực hiện của dự án và số đã kết chuyển vào giá vốn tương ứng với doanh thu nhượng bán bất động sản đã ghi nhận.

- Khoản tiền ứng trước để thực hiện việc nhận chuyển nhượng các sàn thương mại thuộc dự án trên. Số tiền đã ứng trước tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 83.601.568.636 đồng (31 tháng 12 năm 2013: 93.870.000.000 đồng).

(d) Số dư khoản trả trước cho Công ty TNHH Khải Hưng tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 phản ánh khoản tiền thanh toán của Công ty liên quan đến việc nhận chuyển nhượng bất động sản là các căn hộ thuộc dự án "Khu chung cư cao tầng Sông Nhuệ" (Sails Tower) tại Cầu Bươu, phường Kiến Hưng, quận Hà Đông, Hà Nội. Tổng giá trị hợp đồng đã bao gồm thuế giá trị gia tăng là 114.430.055.520 đồng. Trong năm 2014, Công ty đã nhận bàn giao căn hộ từ Công ty TNHH Khải Hưng và đã bàn giao cho khách hàng, theo đó, Công ty ghi nhận khoản trả trước trên vào giá vốn hoạt động chuyển nhượng bất động sản trong năm.

Công ty đã ký hợp đồng nhận góp vốn đầu tư của Công ty TNHH Phát triển Thương mại và Đầu tư Việt Nam vào dự án này theo hợp đồng hợp tác đầu tư.

Công ty đang trong quá trình đối chiếu và chưa thu thập được xác nhận công nợ đối với một số khoản trả trước cho người bán với tổng số tiền là 11.401.234.949 đồng. Công ty tin tưởng rằng vấn đề này không có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm hiện tại.

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

		31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Công ty Cổ phần BSC Việt Nam	(a)	75.949.305.098	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco	(b)	36.130.938.070	4.751.188.070
Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng	(c)	35.515.056.108	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà	(b)	30.091.962.509	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Báo Minh	(d)	25.613.099.999	20.515.149.999
Công ty TNHH VNT	(e)	13.283.388.659	-
Công ty TNHH Gió Hát	(b)	11.860.201.526	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đệ Nhất	(f)	10.010.000.000	10.010.000.000
Ủng hộ xây dựng chùa tại xã An Hà	(g)	7.691.868.657	6.166.871.976
Bà Nguyễn Thị Xuyên	(h)	6.737.500.000	6.737.500.000
Dự án "Khu nhà ở Cán bộ công nhân viên Trung ương Hội Liên hiệp phụ nữ"	(i)	3.175.790.000	3.293.559.019
Các đối tượng khác	(j)	87.103.929.973	36.579.294.040
		343.163.040.599	**88.053.563.104**

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (Tiếp theo)

(a) Phản ánh khoản Công ty phải thu Công ty Cổ phần BSC Việt Nam liên quan đến việc thanh lý hợp đồng chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Trung tâm Văn hóa Thể thao Giải trí Hà Nội.

(b) Phản ánh khoản lãi phải thu từ các hợp đồng hỗ trợ vốn ngắn hạn với các công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2014.

(c) Phản ánh khoản Công ty thực hiện chuyển khoản 35.515.056.108 đồng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng chưa có hợp đồng kinh tế kèm theo và chưa xác định rõ mục đích.

(d) Phản ánh khoản lãi phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh liên quan đến khoản tiền Công ty ứng trước cho công ty này để thực hiện dự án "Khu Siêu thị, Văn phòng Giao dịch Thương mại và Nhà ở" tại 317 Trường Chinh, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

(e) Phản ánh khoản lãi phải thu Công ty TNHH VNT liên quan đến khoản tiền 450 tỷ đồng Công ty đã ứng trước cho công ty này để thực hiện hợp tác đầu tư dự án "Khu số 1 thuộc Khu đô thị mới phía Nam thành phố Bắc Giang".

(f) Phản ánh khoản phải thu liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án xây dựng văn phòng làm việc tại IF Thái Hà, Hà Nội.

(g) Phản 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 công ty trong Tập đoàn và các bên có liên quan khác.

(h) Phản ánh khoản tiền chuyển theo các hợp đồng mua bán nhà theo hình thức giao dịch ký hạn. Theo đó, cá nhân này được quyền ưu tiên mua lại nhà và quyền sử dụng đất trong thời hạn nhất định với mức giá và phí quy định theo thời gian thực hiện quyền mua lại này.

(i) Phản ánh khoản tiền Công ty ứng trước cho các bên để thực hiện dự án theo hợp đồng hợp tác đầu tư dự án "Khu nhà ở Cán bộ công nhân viên Trung ương Hội Liên hiệp phụ nữ" tại phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

(j) Số dư phải thu các đối tượng khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 bao gồm khoản tạm ứng để thực hiện dự án cho một số nhân viên của Công ty nay đã nghỉ việc với số tiền 45.970.959.196 đồng. Công ty đang trong quá trình làm việc với các đối tượng này để thu hồi các khoản đã tạm ứng này.

Công ty đang trong quá trình đối chiếu và chưa thu thập được xác nhận công nợ đối với một số khoản phải thu khác với tổng số tiền là 2.927.547.223 đồng. Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng vấn đề này không có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm hiện tại.

9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	10.072.513.081	299.876.859
Hàng hóa	-	9.189.180.117
	10.072.513.081	**9.489.056.976**

10. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

		31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Tài sản thiếu chờ xử lý	(a)	3.508.248.253	-
Tạm ứng cho nhân viên		105.985.343.316	42.118.370.471
Các khoản ký quỹ, ký cược, trong đó:		193.259.075.422	111.011.500.000
Ngân hàng TMCP Đại Dương - Chi nhánh Hà Nội	*(b)*	*80.617.490.422*	-
Sở Tài chính tỉnh Quảng Ninh	*(c)*	*51.000.000.000*	*51.000.000.000*
Công ty TNHH VNT	*(d)*	*60.000.000.000*	*60.000.000.000*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội		*1.330.000.000*	-
Khác		*311.585.000*	*11.500.000*
		302.752.666.991	**153.129.870.471**

(a) Phản ánh khoản chênh lệch thiếu tiền mặt giữa tồn quỹ thực tế và số dư trên sổ kế toán của Công ty. Công ty đang trong quá trình xác định nguyên nhân và đánh giá ảnh hưởng của vấn đề này đến báo cáo tài chính riêng của Công ty.

(b) Phản ánh khoản ký quỹ tại Ngân hàng TMCP Đại Dương - Chi nhánh Hà Nội ("OJB Hà Nội") để đảm bảo nghĩa vụ vay vốn cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Kim Đỉnh (bên thứ ba) với ngân hàng này. Khoản ký quỹ này được dùng để thay thế cho 25% cổ phần của Công ty Cổ phần Trung tâm Văn hóa Thể Thao Giải trí Hà Nội ("Starbowl") mà Công ty Cổ phần và Thương mại Thiên Hà (bên thứ ba) đang nắm giữ, đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Kim Đỉnh tại OJB Hà Nội. Công ty được ủy quyền của Công ty Cổ phần và Thương mại Thiên Hà để đàm phán, ký kết hợp đồng chuyển nhượng và nhận thanh toán từ bên mua cổ phần Starbowl. Khoản ký quỹ sẽ được giải tỏa sau khi Công ty hoàn thành nghiệp vụ chuyển nhượng này và chuyển tiền cho bên ủy quyền.

(c) Phản ánh các khoản ký quỹ cho Sở Tài chính tỉnh Quảng Ninh để đầu tư dự án Trung tâm Tài chính và Siêu thị Ocean tại tỉnh Quảng Ninh.

(d) Phản ánh khoản ký quỹ của Công ty cho Công ty TNHH VNT ("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 nhận đầu tư của Công ty). Theo hợp đồng này, Công ty có quyền mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam tại bất kỳ thời điểm nào với giá bằng giá bình quân giao dịch của cổ phiếu công ty này vào ngày thực hiện quyền mua. Số tiền mua cổ phiếu trên sẽ được khấu trừ vào khoản tiền Công ty đã ký quỹ cho Công ty TNHH VNT. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty chưa thực hiện quyền mua cổ phiếu này.

Công ty đang đánh giá khả năng thu hồi khoản ký quỹ này trên cơ sở bù trừ với khoản phải trả cho VNT với số tiền là 60.000.000.000 đồng, mặc dù Công ty không có thỏa thuận với đối tác này về việc bù trừ công nợ cho vay và phải trả phát sinh từ các hợp đồng kinh tế khác nhau.

11. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

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

		31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Công ty TNHH VNT	(a)	528.016.082.500	76.000.000.000
Công ty Cổ phần SSG Văn Thánh	(b)	198.226.211.840	198.226.211.840
Công ty Cổ phần Đầu tư Tư vấn Tài Chính Liên Việt	(c)	145.000.000.000	145.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	(d)	86.488.444.173	86.488.444.173
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh	(e)	66.000.000.000	66.000.000.000
Công ty Cổ phần BSC Việt Nam	(f)	60.000.000.000	60.000.000.000
Công ty Cổ phần Licogi 19	(g)	57.000.000.000	57.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	(h)	49.083.247.680	28.129.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam	(i)	41.222.392.181	39.222.392.181
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thiên Hà	(f)	10.500.000.000	10.500.000.000
Dự án Chợ Nhật Tân	(j)	4.302.000.000	4.302.000.000
Bộ Tư lệnh Bộ đội Biên phòng	(k)	3.660.675.000	20.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Du lịch và Đầu tư Phát triển - T&T Express	(l)	-	68.007.134.468
Công ty TNHH 5G Studio_Collaborative	(l)	-	1.160.336.842
		1.249.499.053.374	**860.035.519.504**

(a) Số dư phải thu dài hạn Công ty TNHH VNT ("VNT") phản ánh:

- Khoản tiền ứng trước với số tiền 450 tỷ đồng theo hợp đồng nguyên tắc về việc tham gia thực hiện dự án "Khu đô thị số 1 thuộc khu đô thị mới phía Nam thành phố Bắc Giang" với tổng mức đầu tư của dự án là khoảng 2.817 tỷ đồng. Tỷ lệ tham gia của Công ty trong dự án này là 20%. Công ty nhận được chi phí sử dụng vốn với tỷ lệ 5,6%/năm trên số dư ứng trước cho công ty này.

- Khoản tiền ứng trước với số tiền 78.016.082.500 đồng (31 tháng 12 năm 2013: 76 tỷ đồng) 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 1.865 tỷ đồng. Tỷ lệ tham gia của Công ty trong dự án này là 25%.

  Công ty đã ký hợp đồng và nhận tiền góp vốn vào dự án trên từ Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng để cùng thực hiện dự án trên.

Công ty đang đánh giá khả năng thu hồi khoản phải thu dài hạn này trên cơ sở bù trừ công nợ phải thu với phải trả, nhận ứng trước từ VNT với số tiền là 232.000.000.000 đồng, mặc dù Công ty không có thỏa thuận với đối tác này về việc bù trừ công nợ cho vay và phải trả phát sinh từ các hợp đồng kinh tế khác nhau.

(b) 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.

(c) Phản ánh khoản tiền ứng trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tư vấn Tài chính Liên Việt để nhận chuyển nhượng phần vốn góp của công ty này tại dự án Gia Định Plaza.

11. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC (Tiếp theo)

(d) Phản ánh:

- Khoản tiền 65.553.500.000 đồng là số tiền góp vốn với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (bên liên kết của Công ty) và Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng theo hợp đồng ba bên để cùng góp 96,3% vốn thực hiện dự án "Khu nhà ở Cán bộ công nhân viên Trung ương Hội Liên hiệp phụ nữ" tại phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội với Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Dịch vụ Khang Thông (chủ đầu tư chiếm 3,7% vốn của dự án). Tỷ lệ góp vốn của Công ty trong dự án này là 50%. Công ty sẽ tiếp tục góp vốn theo tiến độ của dự án tương ứng với tỷ lệ vốn góp và được hưởng sản phẩm của dự án theo tỷ lệ vốn góp thực tế tính đến thời điểm dự án hoàn thành.

- Khoản ứng trước cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (bên liên kết của Công ty) để mua lại quyền tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Phú từ Công ty Cổ phần BSC Việt Nam với tỷ lệ góp vốn là 11,6% tương đương với số tiền góp là 24.952.000.000 đồng và chi phí khác là 1.261.344.173 đồng. Số tiền vốn góp và chi phí khác đã chuyển tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2014 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.

(e) Là số tiền ứng trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh để thực hiện dự án "Khu Siêu thị, Văn phòng Giao dịch Thương mại và Nhà ở" tại 317 Trường Chinh, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, khoản tiền lãi phải thu liên quan việc chậm thực hiện so với tiến độ của hợp đồng là 25.613.099.999 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013: 20.515.149.999 đồng).

(f) Phản ánh khoản tiền ứng trước cho các công ty này để mua lại tổng cộng 46% cổ phần của Công ty Cổ phần Trung tâm Văn hóa Thể thao Giải trí Hà Nội do các công ty này nắm giữ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, số cổ phần này chưa được sang tên cho Công ty. Trong năm, Công ty và Công ty Cổ phần BSC Việt Nam đã có thỏa thuận thanh lý hợp đồng chuyển nhượng cổ phần và Công ty Cổ phần BSC Việt Nam sẽ hoàn trả lại Công ty khoản đặt cọc cùng chi phí thanh lý hợp đồng.

(g) 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.

(h) Phản ánh:

- Khoản tiền ứng trước với số tiền 44.383.247.680 đồng (31 tháng 12 năm 2013: 28.129.000.000 đồng) theo 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 này.

- Khoản tiền ứng trước với số tiền 4.700.000.000 đồng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh để thực hiện dự án Gia Định Plaza của công ty này.

11. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC (Tiếp theo)

(i) Số dư phải thu dài hạn Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (công ty nhận đầu tư của Công ty) phản ánh:

- Khoản ứng trước với số tiền 40.017.888.881 đồng (tại 31 tháng 12 năm 2013: 38.017.888.881 đồng) 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 ứng trước với số tiền 1.204.503.300 đồng (tại 31 tháng 12 năm 2013: 1.204.503.300 đồng) 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. Công ty đã được Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Ninh chấp thuận làm chủ đầu tư của dự án nói trên.

  Một phần của dự án này sẽ được Công ty chuyển nhượng lại cho Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty) và Công ty TNHH Gió Hát.

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

(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 cổ 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) và Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Bắc Bộ để cùng thực hiện dự án này.

(l) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 bao gồm tiền ứng trước cho Công ty TNHH Thương mại Du lịch và Đầu tư Phát triển - T&T Express để thực hiện dự án "Khách sạn Sao Hôm Nha Trang" tại 72-74 Trần Phú, thành phố Nha Trang và tiền thiết kế công trình này cho Công ty TNHH 5G Studio_Collaborative.

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

Theo Hợp đồng kinh tế số 01/BL-OGC ngày 12 tháng 12 năm 2009 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Bảo Long (nay là Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương ("OCH") - công ty con của Công ty), Công ty sẽ nhượng lại cho OCH quyền thực hiện dự án nêu trên với giá chuyển nhượng là 100 tỷ đồng. Trong năm 2014, Công ty đã hoàn tất nghiệp vụ chuyển nhượng này.

Hiện tại, Công ty đang trong quá trình đánh giá để có thể xác định liệu có hay không cần phải trích lập dự phòng bổ sung cho các khoản phải thu dài hạn khác là các khoản góp vốn cho Công ty TNHH VNT và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh để triển khai một số dự án với tổng giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 362.016.082.500 đồng.

Ngoài ra, một số khoản phải thu dài hạn khác với tổng số tiền là 4.700.000.000 đồng đang được Công ty thực hiện đối chiếu và chưa thu thập được xác nhận công nợ tương ứng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo) **MẪU SỐ B 09-DN**

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị văn phòng VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2014	**2.285.781.818**	**934.184.974**	**72.495.900**	**3.292.462.692**
Mua trong năm	2.162.547.273	45.150.000	-	2.207.697.273
Tại ngày 31/12/2014	**4.448.329.091**	**979.334.974**	**72.495.900**	**5.500.159.965**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2014	**298.781.152**	**669.624.082**	**72.495.900**	**1.040.901.134**
Khấu hao trong năm	775.890.267	131.578.983	-	907.469.250
Tại ngày 31/12/2014	**1.074.671.419**	**801.203.065**	**72.495.900**	**1.948.370.384**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 31/12/2014	**3.373.657.672**	**178.131.909**	-	**3.551.789.581**
Tại ngày 31/12/2013	**1.987.000.666**	**264.560.892**	-	**2.251.561.558**

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Dự án "Trung tâm Thương mại, Văn phòng và Khách sạn" tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng	36.638.660.427	24.619.658.808
Dự án "Tòa nhà Trung Yên"	7.505.312.250	7.185.282.862
Dự án "Starcity Lê Văn Lương"	5.556.238.177	-
Dự án "Làng quốc tế Thăng Long"	-	5.480.722.321
Công trình khác	41.788.259.602	27.477.689.990
	91.488.470.456	**64.763.353.981**

14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty kiểm soát 5 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con như sau:

STT	Tên công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ (%)	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	Hải Dương	66,73	66,73	Kinh doanh khách sạn
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	Hà Nội	76,90	76,90	Xây dựng, kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Đầu tư THT Việt Nam	Hà Nội	65	65	Xây dựng
4	Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên thiên nhiên Đại Dương	Hà Nội	69	69	Trồng rừng và chăm sóc rừng, khai thác gỗ, sản xuất đồ gỗ
5	Công ty Cổ phần Sàn giao dịch hàng hóa INFO	Hà Nội	85	85	Sàn giao dịch hàng hóa

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

Ngày 25 tháng 12 năm 2012, Công ty đã tiến hành các thủ tục để thành lập công ty con là Công ty Cổ phần Công nghệ Xổ số Đại Dương. Công ty Cổ phần Công nghệ Xổ số Đại Dương có vốn điều lệ đăng ký là 300.000.000.000 đồng, trong đó, Công ty sở hữu 51% tỷ lệ cổ phần. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty chưa thực hiện góp vốn vào công ty con này.

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

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	1.334.612.100.000	1.500.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	900.750.000.000	900.750.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư THT Việt Nam	39.000.100.000	39.000.100.000
Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên	10.740.000.000	7.150.000.000
Công ty Cổ phần Sở giao dịch hàng hoá INFO	2.550.000.000	500.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	-	429.000.000.000
Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương	-	270.000.000.000
Công ty Cổ phần Nông Lâm Sản Đại Dương	-	2.500.000.000
	2.287.652.200.000	**3.148.900.100.000**

Công ty đã sử dụng 8 triệu cổ phiếu Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương thuộc sở hữu của Công ty để đảm bảo nghĩa vụ tài chính cho các hợp đồng nhận góp vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty). Công ty đã dùng quyền tài sản phát sinh một phần từ việc sử dụng tài sản đảm bảo như trên để làm tài sản đảm bảo cho khoản nhận hỗ trợ vốn từ Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty).

Công ty đã sử dụng tổng cộng 39 triệu cổ phiếu Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương thuộc sở hữu của Công ty để đảm bảo cho hợp đồng vay ngắn hạn với Ngân hàng TMCP Quốc Dân và khoản tiền nhận góp vốn từ Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng để cùng thực hiện dự án "Xây dựng công viên hồ điều hòa thuộc khu đô thị Tây Nam Hà Nội".

Công ty đã sử dụng 30 triệu cổ phiếu Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long thuộc sở hữu của Công ty để làm một phần tài sản đảm bảo cho khoản tiền nhận góp vốn từ Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hoàng Thành vào dự án "Tổ hợp thương mại, Tài chính dịch vụ và nhà ở Đại Dương" tại xã Thiện Lộc, huyện Can Lộc, tỉnh Hà Tĩnh.

Trong năm 2014, Công ty đã thực hiện bán Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương ("ORC") (nay là Công ty Cổ phần Siêu thị Vinmart). Công ty đang ghi nhận nghiệp vụ bán ORC dựa trên số liệu từ báo cáo tài chính tại thời điểm bán ORC chưa được kiểm toán. Ngoài ra, liên quan đến nghiệp vụ chuyển nhượng này, Công ty đã ký kết một hợp đồng nguyên tắc và các hợp đồng giản lược chi tiết với các đối tác mua. Tuy nhiên, trong năm 2014, Công ty mới hoàn tất các quyền lợi, nghĩa vụ phát sinh từ các hợp đồng giản lược và thực hiện thanh lý các hợp đồng này. Riêng hợp đồng nguyên tắc nêu trên chưa được thanh lý, theo đó, Công ty vẫn có một số nghĩa vụ tiềm tàng theo hợp đồng này, bao gồm tối thiểu là nghĩa vụ phải mua lại 15.200.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đại Dương Thăng Long thuộc sở hữu của Vinmart với số tiền 170.000.000.000 đồng và khoản lãi phạt phải trả từ việc chậm thu hồi khoản đầu tư này với tỷ lệ 0,05%/ngày theo quy định của hợp đồng. Công ty chưa đánh giá và trình bày các nghĩa vụ tiềm tàng phát sinh từ hợp đồng nguyên tắc nêu trên trong báo cáo tài chính riêng này.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng các khoản đầu tư tài chính dài hạn của Công ty và thực hiện trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn theo số liệu tại báo cáo của các công ty con với số tiền trích lập là 1.105.984.174.155 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013: 17.315.158.903 đồng).

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (a)	1.037.364.233.130	1.037.364.233.130
Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương (b)	429.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	92.800.000.000	-
	1.559.164.233.130	**1.037.364.233.130**

Công ty đã sử dụng tổng cộng 39,5 triệu cổ phiếu Ngân hàng TMCP Đại Dương thuộc sở hữu của Công ty để đảm bảo cho các hợp đồng vay ngắn hạn với Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Ba Đình và Ngân hàng TMCP Quốc Dân.

Thông tin chi tiết về công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau:

Công ty liên kết	Nơi thành lập	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ (%)	Hoạt động chính
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (a)	Hải Dương	20%	20%	Dịch vụ ngân hàng
Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	Hà Nội	37,5%	37,5%	Kinh doanh chứng khoán
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Bắc Ninh	41%	41%	Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ

(a) Ngày 08 tháng 5 năm 2015, Ngân hàng Nhà nước đã công bố Quyết định mua lại toàn bộ cổ phần của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương với giá 0 đồng và chuyển đổi mô hình Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương thành Ngân hàng Thương mại Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu. Theo đó, kể từ ngày này, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương không còn là công ty liên kết của Công ty.

(b) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty không trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn đối với khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương ("OCS"). Công ty đang đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được đối với khoản đầu tư này căn cứ theo báo cáo tài chính đã được kiểm toán của OCS nhưng chưa tính đến ảnh hưởng của các khoản điều chỉnh có thể có từ vấn đề dẫn đến ý kiến kiểm toán ngoại trừ về việc không có cơ sở để đánh giá khoản dự phòng phải thu khó đòi đã được OCS trích lập đầy đủ hay chưa tại ngày 31 tháng 12 năm 2014.

16. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Công ty Cổ phần Truyền thông và Máy tính Việt Nam	31.491.200.000	31.491.200.000
	31.491.200.000	**31.491.200.000**

17. DỰ PHÒNG GIẢM GIÁ ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

		31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương		1.037.364.233.130	-
Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	(a)	571.928.722.844	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	(b)	527.945.544.314	13.531.405.285
Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại Dương		4.013.349.003	3.318.530.768
Công ty Cổ phần Sở giao dịch hàng hoá INFO		2.096.557.994	465.222.850
		2.143.348.407.285	**17.315.158.903**

(a) Công ty đang đánh giá giá trị thuần của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương ("OCH") (công ty con của Công ty) tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 dựa trên số liệu từ báo cáo tài chính của OCH, chưa bao gồm ảnh hưởng của các vấn đề sau: (1) khoản ứng trước cho Công ty TNHH Một thành viên Du lịch và Xúc tiến đầu tư Viptour với số tiền 38.567.900.000 đồng liên quan đến nghiệp vụ chuyển nhượng 4.055.800 cổ phần của Công ty Cổ phần Viptour-Togi, công ty con của OCH; (2) khoản đầu tư dài hạn vào Công ty TNHH VNT với số tiền 204.000.000.000 đồng để thực hiện dự án Khu số 1 thuộc khu đô thị mới phía Nam thành phố Bắc Giang chưa có cơ sở để đánh giá khả năng thu hồi. Công ty đang đánh giá ảnh hưởng của vấn đề này đến báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

(b) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đang trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn đối với khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đại Dương Thăng Long ("OTL") (công ty con của Công ty) căn cứ theo báo cáo tài chính của OTL, chưa bao gồm ảnh hưởng của việc OTL chưa ghi nhận chi phí lãi và các chi phí phát sinh (nếu có) liên quan đến khoản phải trả Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương với số tiền 430.000.000.000 đồng do OTL đang làm việc với ngân hàng về vấn đề này.

18. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Chi phí thuê dài hạn Trung tâm thương mại tại Làng Quốc tế Thăng Long (a)	179.767.142.423	129.579.956.996
Chi phí thuê dài hạn Trung tâm thương mại Ninh Bình Plaza (b)	87.991.363.644	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	7.085.266.216	4.240.195.035
	274.843.772.283	**133.820.152.031**

(a) Phản ánh chi phí thuê dài hạn diện tích Khu thương mại của Tòa nhà Dự án tổ hợp đa năng 28 tầng Làng Quốc tế Thăng Long, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội. Tổng giá trị hợp đồng đã bao gồm thuế giá trị gia tăng là 216.256.275.000 đồng.

(b) Phản ánh chi phí thuê dài hạn diện tích Khu văn phòng, trung tâm thương mại thuộc tầng 1 và tầng 2 tại Khách sạn Ninh Bình Plaza, tỉnh Ninh Bình. Tổng giá trị hợp đồng đã bao gồm thuế giá trị gia tăng là 98.640.000.000 đồng.

19. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

		31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Ngân hàng TMCP Quốc Dân	(a)	449.988.280.000	-
Công ty Cổ phần Viptour-Togi	(b)	83.200.000.000	44.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư THT Việt Nam	(c)	17.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	(d)	-	158.400.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh	(d)	-	152.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	(d)	-	18.000.000.000
Trái phiếu đến kỳ hạn (được trình bày tại Thuyết minh số 25)		-	700.000.000.000
		550.688.280.000	**1.072.400.000.000**

(a) Phản ánh khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Quốc dân với số tiền 450 tỷ đồng nhằm mục đích góp vốn hợp tác thực hiện dự án "Khu đô thị số 1 thuộc khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang". Khoản vay có thời hạn 12 tháng kể từ ngày giải ngân, áp dụng lãi suất thả nổi, được bảo đảm bằng 32 triệu cổ phiếu Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) .

(b) Phản ánh các khoản nhận hỗ trợ vốn có thời hạn 6 tháng với lãi suất từ 9%/năm đến 10%/năm từ Công ty Cổ phần Viptour-Togi (công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương - công ty con của Công ty). Các khoản hỗ trợ vốn này không có tài sản đảm bảo.

(c) Phản ánh khoản nhận hỗ trợ vốn có thời hạn 6 tháng với lãi suất 12%/năm từ Công ty Cổ phần Đầu tư THT Việt Nam (công ty con của Công ty). Khoản hỗ trợ vốn này không có tài sản đảm bảo.

(d) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 phản ánh số dư các khoản Công ty vay ngắn hạn từ các đối tượng này. Trong năm, Công ty đã thanh toán toàn bộ gốc và lãi liên quan đến các hợp đồng vay vốn ngắn hạn này.

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

		31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Công ty TNHH VNT	(a)	220.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông	(b)	12.721.007.600	1.362.340.600
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	(c)	6.630.600.000	-
Các đối tượng khác		3.871.395.499	29.510.469.911
		243.223.003.099	**30.872.810.511**

(a) Phản ánh khoản nhận ứng trước của Công ty liên quan đến việc Công ty nhận làm tổng thầu cho Công ty TNHH VNT tại dự án "Khu đô thị số 1 thuộc khu đô thị mới phía Nam thành phố Bắc Giang" với tổng giá trị hợp đồng khoảng 1.851 tỷ đồng.

(b) Phản ánh khoản nhận ứng trước từ Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông liên quan đến gói thầu "lập dự án chuẩn bị đầu tư, thiết kế, cung cấp công nghệ và thi công xây dựng công trình dự án trung tâm hội nghị 800 chỗ, văn phòng làm việc và thương mại Phương Đông". Tổng giá trị hợp đồng là 31.631.000.000 đồng.

(c) Phản ánh các khoản nhận ứng trước từ Ngân hàng TMCP Đại Dương liên quan đến Hợp đồng số 06/2013/HĐTT/OJB-OGC về việc xây dựng tòa nhà Nam Đàn Plaza.

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Thuế giá trị gia tăng	11.303.155.658	3.003.999.149
Thuế thu nhập cá nhân	141.615.516	446.657.780
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	31.179.330.072
Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	1.724.918.459
	11.444.771.174	**36.354.905.460**

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Lãi vay trích trước	99.415.172.224	66.900.559.811
Trích trước giá vốn hợp đồng xây dựng	7.636.227.040	12.221.095.965
Các khoản trích trước khác	11.484.217.999	3.433.695.439
	118.535.617.263	**82.555.351.215**

23. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

		31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	(a)	380.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Vincom Retail	(b)	284.850.000.000	-
Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực	(c)	240.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đại Dương	(d)	87.000.000.000	-
Phải trả cổ tức	(e)	75.940.599.954	940.599.954
Công ty TNHH VNT	(f)	72.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng	(g)	36.008.500.000	-
Công ty TNHH Giò Hát	(h)	36.090.811.985	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà	(h)	33.672.222.222	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	(h)	32.826.888.888	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà	(h)	30.336.667.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng	(i)	18.788.834.489	18.788.834.489
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh	(j)	-	373.000.000.000
Công ty TNHH Phát triển Thương mại và Đầu tư Việt Nam	(k)	-	63.300.000.000
Ông Hồ Vĩnh Hoàng	(l)	-	50.800.000.000
Phải trả, phải nộp khác		13.920.870.452	6.919.645.188
		1.341.435.394.990	**513.749.079.631**

(a) Phản ánh khoản tiền Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long ("OTL") (công ty con của Công ty) chuyển cho Công ty trong tháng 10 năm 2014. Công ty chưa ký kết hợp đồng hay thỏa thuận này có liên quan đến khoản tiền này với OTL.

(b) Phản ánh khoản ứng trước từ Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Vincom Retail") để nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Trung tâm Văn hóa Thể thao Giải trí Hà Nội ("Starbowl") mà Công ty được các cổ đông của Starbowl ủy quyền để đàm phán, ký kết hợp đồng và nhận thanh toán từ Vincom Retail.

23. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC (Tiếp theo)

(c) Phản ánh khoản ứng trước từ Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực liên quan đến việc chuyển nhượng 20 triệu cổ phiếu Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, số cổ phần trên chưa được sang tên cho Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực.

(d) Phản ánh khoản phải trả cho Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng về tiền đã nhận ứng trước từ việc cho thuê mặt bằng Starcity Lê Văn Lương nhằm phục vụ mục đích chung của tòa nhà này.

(e) Phản ánh số dư các khoản cổ tức chưa thanh toán của năm 2013 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2014/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 4 năm 2014 và của các năm trước.

(f) Phản ánh khoản tiền mà bà Lê Thị Mỹ Ngọc đã chuyển cho Công ty để nhận chuyển nhượng 2.700.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương ("ORC") thuộc sở hữu của Công ty TNHH VNT ("VNT") mà VNT đã ủy quyền cho Công ty thực hiện chuyển nhượng theo hợp đồng nguyên tắc giữa các bên ngày 03 tháng 10 năm 2014. Liên quan đến nghiệp vụ chuyển nhượng này, Công ty đã ký kết một hợp đồng nguyên tắc và các hợp đồng giản lược chi tiết với các đối tác mua. Tuy nhiên, trong năm 2014, Công ty mới hoàn tất các quyền lợi, nghĩa vụ phát sinh từ các hợp đồng giản lược và thực hiện thanh lý các hợp đồng này. Riêng hợp đồng nguyên tắc nêu trên chưa được thanh lý, theo đó, Công ty vẫn có một số nghĩa vụ tiềm tàng theo hợp đồng này. Công ty đang trong quá trình tiến hành các thủ tục để thanh lý hợp đồng nguyên tắc ngày 03 tháng 10 năm 2014 nói trên và tin tưởng rằng vấn đề này không ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

(g) Phản ánh khoản phải trả Ngân hàng TMCP Đại Dương do thanh lý hợp đồng cho thuê mặt bằng Starcity Lê Văn Lương.

(h) Phản ánh khoản tiền phạt do thanh lý hợp đồng trước hạn mà Công ty còn phải thanh toán cho các đối tác này tại ngày 31 tháng 12 năm 2014.

(i) Phản ánh khoản tiền nhận ứng trước của Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng về việc chuyển nhượng quyền tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Phú để triển khai dự án "Khu dân cư Hưng Phú".

(j) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 phản ánh khoản ứng trước của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh liên quan đến việc nhận chuyển nhượng cổ phần tại các công ty con của Công ty. Trong năm, Công ty đã làm các thủ tục thanh lý các hợp đồng chuyển nhượng này và hoàn lại khoản tiền trên cùng chi phí sử dụng vốn cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh.

(k) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 phản ánh khoản tiền góp vốn của Công ty TNHH Phát triển Thương mại và Đầu tư Việt Nam vào dự án "Khu chung cư cao tầng Sông Nhuệ" (Sails Tower) tại Cầu Bươu, phường Kiến Hưng, quận Hà Đông, Hà Nội. Trong năm, Công ty đã hoàn trả toàn bộ giá trị vốn góp trên cho Công ty TNHH Phát triển Thương mại và Đầu tư Việt Nam.

(l) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 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. Trong năm, Công ty đã hoàn trả khoản tiền ứng trước này cho ông Hồ Vĩnh Hoàng.

24. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

		31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	(a)	495.216.800.000	495.685.800.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội	(b)	220.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà	(c)	200.000.000.000	380.000.000.000
Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng	(d)	200.000.000.000	-
Công ty TNHH Gió Hát	(e)	70.067.483.056	269.113.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hoàng	(f)	39.406.035.910	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	(g)	-	400.000.000.000
Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	(h)	-	100.000.000.000
Nhận góp vốn, đặt cọc từ các tổ chức, cá nhân để thực hiện các dự án bất động sản		16.793.656.705	18.329.183.100
		1.241.983.975.671	**1.663.127.983.100**

(a) Phản ánh khoản tiền nhận góp vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty) vào dự án "Trung tâm thương mại, Văn phòng và Khách sạn" tại Khu trung tâm Cột đồng hồ, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

(b) Phản ánh khoản tiền nhận góp vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội vào dự án "đầu tư, xây dựng và kinh doanh tòa nhà hỗn hợp văn phòng và căn hộ" tại khu đất có diện tích khoảng 4.362m^2 đường Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

(c) Phản ánh khoản nhận ứng trước với số tiền 200 tỷ đồng từ Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà để nhận toàn bộ quyền tài sản của Công ty tại thỏa thuận đặt cọc về việc nhận chuyển nhượng khu thương mại thuộc dự án SSG Tower tại thành phố Hồ Chí Minh từ Công ty Cổ phần SSG Văn Thánh. 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.

Ngoài ra, khoản nhận đặt cọc với số tiền 180 tỷ đồng tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 từ 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 đã được Công ty hoàn trả cho công ty này do trong năm, hai bên đã thực hiện thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư về dự án này.

(d) Phản ánh khoản tiền nhận góp vốn của Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng để cùng thực hiện dự án "Xây dựng công viên hồ điều hòa thuộc khu đô thị Tây Nam Hà Nội". Công ty sử dụng 7 triệu cổ phần Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) để làm tài sản đảm bảo cho khoản nhận góp vốn này.

(e) Phản ánh khoản còn phải trả Công ty TNHH Gió Hát ("Gió Hát") về tiền nhận góp vốn từ công ty này vào dự án "Trung tâm thương mại, Văn phòng và Khách sạn" tại Khu trung tâm Cột đồng hồ, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Trong năm, Công ty đã thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư với Gió Hát và phải hoàn trả khoản nhận góp vốn vào dự án này từ Gió Hát.

24. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC (Tiếp theo)

(f) Phản ánh khoản tiền nhận góp vốn của Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hoàng Thành vào dự án "Tổ hợp thương mại, Tài chính dịch vụ và nhà ở Đại Dương" tại xã Thiện Lộc, huyện Can Lộc, tỉnh Hà Tĩnh. Công ty đã sử dụng toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ dự án này, 30 triệu cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty) và toàn bộ quyền thu nợ còn lại với giá trị khoảng 256 tỷ đồng từ các hợp đồng chuyển nhượng 115 căn hộ tại dự án "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 để làm tài sản đảm bảo cho khoản nhận góp vốn này.

(g) Số dư phải trả dài hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội ("Vneco Hà Nội") (bên liên quan của Công ty) phản ánh:

- Khoản tiền nhận góp vốn với số tiền là 200 tỷ đồng từ 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,
- Khoản tiền nhận góp vốn với số tiền 200 tỷ đồng từ 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.

Trong năm, Công ty đã thanh lý hợp đồng với Vneco Hà Nội và hoàn trả toàn bộ khoản nhận góp vốn cho công ty này.

(h) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là số tiền Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) ứng trước cho Công ty để mua lại toàn bộ quyền lợi và nghĩa vụ thực hiện dự án "Khách sạn Sao Hôm Nha Trang" tại 72 - 74 Trần Phú, thành phố Nha Trang. Trong năm 2014, Công ty đã hoàn tất nghiệp vụ chuyển nhượng này.

25. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Vay dài hạn		
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (a)	-	500.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội (a)	-	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (b)	850.000.000.000	-
Nợ dài hạn		
Trừ đi: Trái phiếu đến hạn (được trình bày trên phần Nợ ngắn hạn)	-	(700.000.000.000)
Vay dài hạn phải trả sau 12 tháng	**850.000.000.000**	**-**

(a) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 phản ánh các khoản trái phiếu được phát hành bởi Công ty từ năm 2011. Trong năm, Công ty đã thanh toán toàn bộ giá trị trái phiếu này cho các trái chủ.

(b) Phản ánh khoản nhận hỗ trợ vốn dài hạn từ Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty) có thời hạn 36 tháng và áp dụng lãi suất cố định.

26. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

		31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương	(a)	249.192.303.127	219.277.615.243
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phú Nguyên	(b)	87.991.363.644	-
Doanh thu chưa thực hiện của các hợp đồng bán bất động sản	(c)	23.182.203.444	33.260.604.437
Doanh thu chưa thực hiện khác		-	58.187.599
		360.365.870.215	**252.596.407.279**

(a) Phản ánh khoản tiền nhận được từ Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (nay là Công ty Cổ phần Siêu thị Vinmart) theo hợp đồng cho thuê dài hạn sàn trung tâm thương mại Làng Quốc tế Thăng Long. Tổng giá trị hợp đồng là 258.340.000.000 đồng, thời hạn thuê trong vòng 45 năm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã nhận được toàn bộ giá trị tiền thuê của hợp đồng này.

(b) Phản ánh khoản tiền nhận được từ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phú Nguyên theo hợp đồng cho thuê dài hạn sàn văn phòng và trung tâm thương mại tại tầng 1 và tầng 2 khách sạn Ninh Bình Plaza. Tổng giá trị hợp đồng là 98.640.000.000 đồng, thời hạn thuê trong vòng 40 năm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã nhận được toàn bộ giá trị tiền thuê của hợp đồng này.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo) **MẪU SỐ B 09-DN**

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:

	Vốn điều lệ VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/ (lỗ lũy kế) VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 01/01/2013	**3.000.000.000.000**	**1.286.825.482**	**(10.000)**	**59.118.616.446**	**33.949.557.380**	**7.428.941.827**	**208.331.137.254**	**3.310.115.068.389**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	90.739.008.616	90.739.008.616
Trích lập quỹ	-	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	(6.000.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng ban điều hành	-	-	-	-	-	-	(2.920.000.000)	(2.920.000.000)
Chia cổ tức trong năm	-	-	-	-	-	-	(150.000.000.000)	(150.000.000.000)
Số dư tại ngày 01/01/2014	**3.000.000.000.000**	**1.286.825.482**	**(10.000)**	**61.118.616.446**	**35.949.557.380**	**9.428.941.827**	**140.150.145.870**	**3.247.934.077.005**
Lỗ trong năm	-	-	-	-	-	-	(2.091.411.154.042)	(2.091.411.154.042)
Trích lập quỹ	-	-	-	1.401.501.459	1.401.501.459	1.401.501.459	(4.204.504.377)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng ban điều hành	-	-	-	-	-	-	(2.162.100.000)	(2.162.100.000)
Chia cổ tức trong năm	-	-	-	-	-	-	(75.000.000.000)	(75.000.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2014	**3.000.000.000.000**	**1.286.825.482**	**(10.000)**	**62.520.117.905**	**37.351.058.839**	**10.830.443.286**	**(2.032.627.612.549)**	**1.079.360.822.963**

27. 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 15 ngày 26 tháng 5 năm 2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, Công ty có vốn điều lệ là 3.000.000.000.000 đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ.

c. Các Quỹ

Theo Nghị quyết số 01/2014/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 4 năm 2014 của Đại hội đồng Cổ đông Công ty về việc thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2013, Công ty đã trích lập các Quỹ Đầu tư phát triển, Quỹ Dự phòng tài chính, Quỹ Khen thưởng, phúc lợi, Quỹ thưởng ban điều hành và Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu từ lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính riêng của Công ty.

d. Cổ tức

Theo Nghị quyết số 01/2014/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 4 năm 2014 của Đại hội đồng Cổ đông Công ty về việc thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2013, Công ty thực hiện chia cổ tức từ lợi nhuận sau thuế năm 2013 là 2,5% trên vốn điều lệ tương ứng với số tiền là 75.000.000.000 đồng.

e. Cổ phiếu

	31/12/2014	31/12/2013
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.

28. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Chi phí nhân công	34.059.705.335	35.927.676.858
Chi phí khấu hao tài sản cố định	907.469.250	529.019.084
Chi phí dịch vụ mua ngoài	42.135.426.506	20.021.574.886
Chi phí khác	916.154.651.884	364.482.228.493
- Chi phí của hoạt động bất động sản	*703.393.717.572*	*315.430.275.625*
- Chi phí của hoạt động hợp đồng xây dựng	*13.895.886.226*	*521.380.716*
- Chi phí khác	*198.865.048.086*	*48.530.572.152*
	993.257.252.975	**420.960.499.321**

29. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**1.092.074.454.071**	**923.101.180.061**
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản (i)	894.906.845.292	503.177.205.772
Doanh thu bán hàng	132.533.157.486	342.005.862.087
Doanh thu hợp đồng xây dựng	19.375.145.948	7.416.123.469
Doanh thu khác	45.259.305.345	70.501.988.733
Các khoản giảm trừ doanh thu	**33.891.477.880**	**7.234.726.690**
Hàng bán bị trả lại	33.891.477.880	7.234.726.690
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**1.058.182.976.191**	**915.866.453.371**

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

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

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

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	703.393.717.572	315.430.275.625
Giá vốn của hàng hóa đã cung cấp	130.971.577.380	338.248.632.741
Giá vốn hợp đồng xây dựng	13.895.886.226	521.380.716
Giá vốn khác	39.843.000.262	61.894.137.589
	888.104.181.440	**716.094.426.671**

31. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Lãi chuyển nhượng cổ phần, vốn góp	715.444.643.690	7.000.000.000
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	100.800.216.113	65.122.179.466
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.033.305.000	130.720.967.778
Doanh thu tài chính khác	22.583.350.675	6.949.025.765
	839.861.515.478	**209.792.173.009**

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	2.363.456.528.382	73.950.128.649
Lãi tiền vay	157.447.531.289	154.853.860.423
Lỗ bán chứng khoán	32.872.789.043	-
Chi phí tài chính khác	24.237.553.053	13.177.938.073
	2.578.014.401.767	**241.981.927.145**

33. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	297.179.125.199	-
Chi phí khác	1.963.548.010	4.621.609.044
	299.142.673.209	**4.621.609.044**

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
(Lỗ)/Lợi nhuận trước thuế	**(2.090.461.034.109)**	**121.767.481.293**
Hoạt động kinh doanh bất động sản	(169.561.498.498)	101.602.900.545
Hoạt động kinh doanh chính và hoạt động khác	(1.920.899.535.611)	20.164.580.748
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Trừ: Doanh thu hoạt động bất động sản đã nộp thuế các năm trước	-	(2.140.793.345)
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	(5.352.031.970)	(130.720.967.778)
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	183.042.855.521	16.491.842.397
Thu nhập chịu thuế	-	**99.462.107.200**
Thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm	-	**24.865.526.800**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	950.119.933	664.760.146
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp theo quyết toán thuế các năm trước	-	5.498.185.731
	950.119.933	**31.028.472.677**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty có các khoản lỗ tính thuế là 2.006.834.755.191 đồng (31 tháng 12 năm 2013: 94.064.544.633 đồng) có thể được sử dụng để khấu trừ vào lợi nhuận trong tương lai. Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho các khoản lỗ này do không chắc chắn về khoản lợi nhuận trong tương lai. Các khoản lỗ tính thuế có thể mang sang tối đa trong vòng năm năm kể từ năm phát sinh. Lợi ích từ các khoản lỗ tính thuế mang sang của Công ty sẽ đáo hạn theo lịch biểu sau:

	Lỗ tính thuế VND
Chuyển lỗ từ năm 2015 đến 2018	94.064.544.633
Chuyển lỗ từ năm 2015 đến 2020	1.912.770.210.558

35. CÁC KHOẢN CAM KẾT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty có các khoản cam kết đầu tư chủ yếu như sau:

- Công ty cam kết sẽ góp vốn để thực hiện dự án "Trung tâm thiết kế thời trang và cao ốc văn phòng cho thuê" tại số 106, đường 3 tháng 2, phường 14, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty Cổ phần Giày da May mặc Xuất khẩu, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương. Tổng số vốn góp là 600 tỷ đồng, tương đương 75% vốn góp vào dự án. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã góp được 44.383.247.680 đồng (31 tháng 12 năm 2013: 28.129.000.000 đồng).

- Theo thỏa thuận đặt cọc mua khu thương mại thuộc dự án SSG Tower của Công ty Cổ phần SSG Văn Thánh tại thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá trị hợp đồng là 799.453.347.840 đồng. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã thanh toán 198.226.211.840 đồng (31 tháng 12 năm 2013: 198.226.211.840 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo) **MẪU SỐ B 09-DN**

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

35. CÁC KHOẢN CAM KẾT (Tiếp theo)

- Công ty cam kết thanh toán tiền cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội theo hợp đồng mua bán căn hộ của dự án "Đầu tư xây dựng Tòa nhà hỗn hợp Chung cư, Dịch vụ và Bãi gửi xe" (Starcity Lê Văn Lương) tại đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Số tiền đã thanh toán đến ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 713.033.394.200 đồng (31 tháng 12 năm 2013: 650.731.572.200 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 Cổ phần Công nghệ Xổ số Đại Dương.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty có các khoản cam kết thuê và cho thuê hoạt động chủ yếu như sau:

- 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 7.758,57m^2. Thời gian thuê là 10 năm kể từ ngày 01 tháng 3 năm 2013. Giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và thuế giá trị gia tăng là 261.250 đồng/m^2/tháng.

  Công ty cam kết cho Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) thuê mặt bằng văn phòng, dịch vụ thương mại tại tòa nhà Trung Yên Plaza tại Khu đô thị mới Trung Yên, Cầu Giấy, Hà Nội với tổng diện tích thuê là 7.079,19 m^2. Thời gian thuê là 10 năm kể từ ngày 01 tháng 3 năm 2013. Giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và thuế giá trị gia tăng là 261.250 đồng/m^2/tháng.

36. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro vốn

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như trình bày tại Thuyết minh số 19 và số 25 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của các cổ đông của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Hệ số đòn bẩy tài chính

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

	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Các khoản vay	1.400.688.280.000	1.072.400.000.000
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	42.547.395.347	50.112.872.161
Nợ thuần	1.358.140.884.653	1.022.287.127.839
Vốn chủ sở hữu	1.079.360.822.963	3.247.934.077.005
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	**1,26**	**0,31**

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, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số 4.

36. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	42.547.395.347	50.112.872.161
Phải thu khách hàng và phải thu khác	369.072.731.431	208.128.161.055
Đầu tư ngắn hạn	1.386.056.029.539	848.277.185.700
Đầu tư dài hạn	31.491.200.000	31.491.200.000
Tài sản tài chính khác	302.752.666.991	153.129.870.471
Tổng cộng	**2.131.920.023.308**	**1.291.139.289.387**
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	1.400.688.280.000	1.072.400.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	1.427.305.349.494	557.507.187.396
Chi phí phải trả	118.535.617.263	82.555.351.215
Tổng cộng	**2.946.529.246.757**	**1.712.462.538.611**

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

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

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

Rủi ro thị trường

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

Quản lý rủi ro lãi suất

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

36. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính (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 sẽ thay đổi như sau:

	Tăng/(Giảm) số điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014		
VND	+200	(8.999.765.600)
VND	-200	8.999.765.600
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013		
VND	+200	(17.040.000.000)
VND	-200	17.040.000.000

Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

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

Quản lý rủi ro về giá hàng hóa

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

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, Công ty có khoản rủi ro tín dụng tập trung khá lớn từ khoản phải thu các bên liên quan.

Quản lý rủi ro thanh khoản

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

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

31/12/2014	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	42.547.395.347	-	42.547.395.347
Phải thu khách hàng và phải thu khác	369.072.731.431	-	369.072.731.431
Đầu tư ngắn hạn	1.386.056.029.539	-	1.386.056.029.539
Đầu tư dài hạn	-	31.491.200.000	31.491.200.000
Tài sản tài chính khác	302.752.666.991	-	302.752.666.991
Tổng cộng	**2.100.428.823.308**	**31.491.200.000**	**2.131.920.023.308**
Các khoản vay	550.688.280.000	850.000.000.000	1.400.688.280.000
Phải trả người bán và phải trả khác	1.427.305.349.494	-	1.427.305.349.494
Chi phí phải trả	118.535.617.263	-	118.535.617.263
Tổng cộng	**2.096.529.246.757**	**850.000.000.000**	**2.946.529.246.757**
Chênh lệch thanh khoản thuần	**3.899.576.551**	**(818.508.800.000)**	**(814.609.223.449)**

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

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

37. VẤN ĐỀ KHÁC

Ngày 24 tháng 10 năm 2014, Ông Hà Văn Thắm - Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty bị khởi tố và bắt tạm giam do bị cáo buộc tội danh "vi phạm quy định về cho vay trong hoạt động của các tổ chức tín dụng" với tư cách là Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Ngân hàng TMCP Đại Dương (công ty liên kết của Công ty). Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá và tin tưởng rằng đây là vấn đề phát sinh tại Ngân hàng TMCP Đại Dương, không có liên quan và không ảnh hưởng tới hoạt động của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo) **MẪU SỐ B 09-DN**
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

38. SỰ KIỆN SAU NGÀY KHÓA SỔ

Ngày 14 tháng 01 năm 2015, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 004a/2015/NQ-HĐQT-OGC về việc thông qua phương án tham gia góp vốn để thành lập Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam với vốn điều lệ là 115.000.000.000 đồng, trong đó Công ty dự kiến góp 112.700.000.000 đồng, tương đương với 98% vốn điều lệ của công ty này.

Ngày 08 tháng 5 năm 2015, Ngân hàng Nhà nước đã công bố Quyết định mua lại toàn bộ cổ phần của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương với giá 0 đồng và chuyển đổi mô hình Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương thành Ngân hàng Thương mại Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu. Theo đó, kể từ ngày này, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương không còn là công ty liên kết của Công ty.

Ngày 27 tháng 5 năm 2015, cổ phiếu của Công ty đã bị đưa vào diện cảnh báo theo Quyết định số 176/QĐ-SGDHCM của Sàn Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh khi Công ty thường xuyên vi phạm quy định về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán liên quan đến việc Công ty không nộp báo cáo tài chính đã được kiểm toán đúng thời hạn do Công ty chưa nhận được báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty). Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị Công ty đã đánh giá và cho rằng cổ phiếu của Công ty tiếp tục được niêm yết và theo đó vấn đề này không ảnh hưởng tới kế hoạch huy động vốn của Công ty trên thị trường chứng khoán (nếu có).

Ngày 20 tháng 6 năm 2015, đại hội cổ đông thường niên năm 2015 của Công ty đã bất thành do tỷ lệ cổ đông tham dự đại hội chỉ đạt 12,66% số cổ phần có quyền biểu quyết, thấp hơn mức 65% theo quy định.

39. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Trương Thanh Tùng	**Phạm Đỗ Huy Cường**	**Dương Trọng Nghĩa**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 08 tháng 7 năm 2015