

Hà Nội, ngày 27 tháng 4 năm 2017

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

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

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

Mã chứng khoán: **OGC**

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

Điện thoại: 04. 37727252

Fax: 04. 37727073

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

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

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

Fax: 04. 37727073

Loại thông tin công bố:

24 giờ       Bất thường       Theo yêu cầu       Định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

+ *Công bố thông tin Báo cáo Tài chính Quý I năm 2017*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 27/4/2017 tại đường dẫn: <http://oceangroup.vn/cong-bo-thong-tin/cong-bo-bao-cao-tai-chinh-Quy-I-nam-2017.html>

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT;

Người được ủy quyền công bố thông tin

**Tổng Giám đốc**



**Lê Huy Giang**

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo Tài chính Quý I năm 2017

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
QUÝ I NĂM 2017**

**MỤC LỤC**

| <b><u>NỘI DUNG</u></b>                                     | <b><u>TRANG</u></b> |
|--|---------------------|
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ                 | 2 - 3               |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ | 4                   |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ           | 5 - 6               |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ        | 7 - 26              |



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017

Mẫu số B01a-DN/HN

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                     | Mã số      | Thuyết minh | 31 tháng 03 năm 2017     | 31 tháng 12 năm 2016     |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                  | <b>100</b> |             | <b>2.619.876.788.736</b> | <b>2.553.228.757.737</b> |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền       | 110        | 5           | 217.797.349.666          | 203.703.576.015          |
| 1. Tiền                                     | 111        |             | 95.866.384.639           | 79.280.151.084           |
| 2. Các khoản tương đương tiền               | 112        |             | 121.930.965.027          | 124.423.424.931          |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn               | 120        |             | 120.668.998.200          | 31.823.998.200           |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                   | 121        | 6           | 53.998.597.559           | 53.998.597.559           |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 122        | 6           | (38.324.599.359)         | (38.324.599.359)         |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn          | 123        | 6           | 104.995.000.000          | 16.150.000.000           |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn            | 130        |             | 1.948.409.101.712        | 2.001.659.961.465        |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng         | 131        | 7           | 168.298.038.868          | 172.731.961.127          |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn         | 132        | 8           | 469.035.971.708          | 461.731.529.235          |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn             | 135        | 9           | 1.519.333.804.339        | 1.519.333.804.339        |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác                   | 136        | 10          | 2.527.166.965.075        | 2.585.189.975.991        |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi       | 137        |             | (2.742.910.686.605)      | (2.744.652.232.158)      |
| 6. Tài sản thiếu chờ xử lý                  | 139        |             | 7.485.008.327            | 7.324.922.931            |
| IV. Hàng tồn kho                            | 140        |             | 303.995.652.086          | 286.458.970.008          |
| 1. Hàng tồn kho                             | 141        | 11          | 303.995.652.086          | 286.458.970.008          |
| V. Tài sản ngắn hạn khác                    | 150        |             | 29.005.687.072           | 29.582.252.049           |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn               | 151        |             | 9.102.409.352            | 8.484.858.783            |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                  | 152        |             | 10.574.257.257           | 9.883.151.732            |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153        |             | 9.329.020.463            | 11.214.241.534           |
| <b>B. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH</b>                   | <b>200</b> |             | <b>3.437.287.682.705</b> | <b>3.467.768.227.194</b> |
| I. Các khoản phải thu dài hạn               | 210        |             | 828.226.246.932          | 828.918.519.896          |
| 1. Trả trước cho người bán dài hạn          | 212        | 8           | 1.175.338.378.374        | 1.175.338.378.374        |
| 2. Phải thu dài hạn khác                    | 216        | 10          | 506.796.975.962          | 508.026.848.926          |
| 3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi        | 219        |             | (853.909.107.404)        | (854.446.707.404)        |
| II. Tài sản cố định                         | 220        |             | 1.380.616.205.910        | 1.397.059.570.849        |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                 | 221        | 12          | 1.274.372.734.029        | 1.290.251.287.872        |
| - Nguyên giá                                | 222        |             | 1.667.069.398.477        | 1.665.069.729.215        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                    | 223        |             | (392.696.664.448)        | (374.818.441.343)        |
| 2. Tài sản cố định vô hình                  | 227        |             | 106.243.471.881          | 106.808.282.977          |
| - Nguyên giá                                | 228        |             | 111.586.568.730          | 111.586.568.730          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                    | 229        |             | (5.343.096.849)          | (4.778.285.753)          |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn                 | 240        |             | 280.753.287.533          | 277.203.132.322          |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang          | 242        | 13          | 280.753.287.533          | 277.203.132.322          |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn                 | 250        |             | 364.100.064.910          | 369.475.171.234          |
| 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết  | 252        | 15          | 248.265.835.532          | 248.141.623.246          |
| 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác           | 253        | 6           | 152.538.100.000          | 152.538.100.000          |
| 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn        | 254        |             | (36.703.870.622)         | (31.204.552.012)         |
| VI. Tài sản dài hạn khác                    | 260        |             | 583.591.877.420          | 595.111.832.893          |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                | 261        | 16          | 414.160.319.825          | 417.335.125.164          |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại           | 262        |             | 1.044.552.130            | 1.458.066.033            |
| 3. Lợi thế thương mại                       | 269        | 17          | 168.387.005.465          | 176.318.641.696          |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>    | <b>270</b> |             | <b>6.057.164.471.441</b> | <b>6.020.996.984.931</b> |

784  
 IG  
 PH  
 AP Đ  
 AI Đ  
 ĐINH



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
(tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017

Mẫu số B01a-DN/HN

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN  | Mã số      | Thuyết minh | 31 tháng 03 năm 2017     | 31 tháng 12 năm 2016     |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>                                    | <b>300</b> |             | <b>4.850.292.633.076</b> | <b>4.822.802.024.356</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                    | <b>310</b> |             | <b>3.078.900.364.827</b> | <b>3.063.466.080.417</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                           | 311        |             | 124.708.484.776          | 104.767.545.926          |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                     | 312        | 18          | 301.798.426.175          | 317.429.291.108          |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                   | 313        | 19          | 156.726.663.427          | 155.988.036.789          |
| 4. Phải trả người lao động                               | 314        |             | 11.310.937.606           | 12.156.187.625           |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                             | 315        | 20          | 620.429.765.384          | 608.548.158.102          |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                     | 318        | 23          | 11.170.524.162           | 10.793.649.807           |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác                                | 319        | 21          | 838.187.438.169          | 833.300.889.876          |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                     | 320        | 22          | 1.010.916.906.117        | 1.016.343.157.332        |
| 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                             | 322        |             | 3.651.219.011            | 4.139.163.852            |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                                    | <b>330</b> |             | <b>1.771.392.268.249</b> | <b>1.759.335.943.939</b> |
| 1. Phải trả người bán dài hạn                            | 331        |             | 5.564.851.875            | -                        |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn                      | 332        | 18          | 101.672.849.093          | 101.672.849.093          |
| 3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                      | 336        | 23          | 312.618.670.129          | 313.886.467.075          |
| 4. Phải trả dài hạn khác                                 | 337        | 21          | 891.681.695.624          | 884.055.815.020          |
| 5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                      | 338        | 24          | 361.403.449.503          | 361.403.449.503          |
| 6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                       | 341        |             | 98.446.562.805           | 98.317.363.248           |
| 7. Dự phòng phải trả dài hạn                             | 342        |             | 4.189.220                | -                        |
| <b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                 | <b>400</b> |             | <b>1.206.871.838.365</b> | <b>1.198.194.960.575</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                 | <b>410</b> | <b>25</b>   | <b>1.206.871.838.365</b> | <b>1.198.194.960.575</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                                | 411        |             | 3.000.000.000.000        | 3.000.000.000.000        |
| - Cổ phiếu có đóng góp quyền biểu quyết                  | 411a       |             | 3.000.000.000.000        | 3.000.000.000.000        |
| 2. Vốn khác của chủ sở hữu                               | 414        |             | 1.286.825.482            | 1.286.825.482            |
| 3. Cổ phiếu quỹ  | 415        |             | (10.000)                 | (10.000)                 |
| 4. Quỹ đầu tư phát triển                                 | 418        |             | 109.857.049.800          | 109.857.049.800          |
| 5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                         | 420        |             | 14.345.072.839           | 14.345.072.839           |
| 6. Lỗ lũy kế sau thuế chưa phân phối                     | 421        |             | (2.475.158.457.589)      | (2.479.737.620.049)      |
| - Lợi nhuận chưa phân phối / Lỗ lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | (2.479.635.001.350)      | (1.751.690.359.642)      |
| - Lợi nhuận chưa phân phối / Lỗ lũy kế kỳ này            | 421b       |             | 4.476.543.761            | (728.047.260.407)        |
| 7. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát                   | 429        |             | 556.541.357.833          | 552.443.642.503          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>                 | <b>440</b> |             | <b>6.057.164.471.441</b> | <b>6.020.996.984.931</b> |



Người lập  
Trương Thanh Tùng



Kế toán trưởng  
Vũ Xuân Dương



Tổng Giám Đốc  
Lê Huy Giang

Ngày 27 tháng 04 năm 2017

4-C  
Y  
W  
JAN  
JONG  
- TP.

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Mẫu số B02a-DN/HN  
Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU  | Mã số | Thuyết minh | Quý I           |                 | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                 |
|---|-------|-------------|-----------------|-----------------|------------------------------------|-----------------|
|   |       |             | Năm nay         | Năm trước       | Năm nay                            | Năm trước       |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                     | 01    |             | 203.789.340.187 | 185.284.212.130 | 203.789.340.187                    | 185.284.212.130 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu   | 02    |             | 474.116.945     | 322.449.895     | 474.116.945                        | 322.449.895     |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)                 | 10    | 26          | 203.315.223.242 | 184.961.762.235 | 203.315.223.242                    | 184.961.762.235 |
| 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp                                       | 11    | 27          | 113.184.687.197 | 111.769.905.338 | 113.184.687.197                    | 111.769.905.338 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)                   | 20    |             | 90.130.536.045  | 73.191.856.897  | 90.130.536.045                     | 73.191.856.897  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính  | 21    | 28          | 7.037.511.367   | 54.103.797.221  | 7.037.511.367                      | 54.103.797.221  |
| 7. Chi phí tài chính  | 22    | 29          | 21.684.473.902  | 53.046.481.300  | 21.684.473.902                     | 53.046.481.300  |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay   | 23    |             | 22.412.258.925  | 35.204.035.637  | 22.412.258.925                     | 35.204.035.637  |
| 8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết                           | 24    |             | 84.420.149      | 1.167.927.884   | 84.420.149                         | 1.167.927.884   |
| 9. Chi phí bán hàng   | 25    |             | 20.172.173.268  | 23.038.729.754  | 20.172.173.268                     | 23.038.729.754  |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp  | 26    |             | 42.012.112.535  | 38.908.079.543  | 42.012.112.535                     | 38.908.079.543  |
| 11. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22+24)-(25+26)) | 30    |             | 13.383.707.856  | 13.470.291.405  | 13.383.707.856                     | 13.470.291.405  |
| 12. Thu nhập khác   | 31    |             | 247.073.698     | 940.514.449     | 247.073.698                        | 940.514.449     |
| 13. Chi phí khác  | 32    |             | 1.107.749.968   | 5.146.397.777   | 1.107.749.968                      | 5.146.397.777   |
| 14. (Lỗ)/Lợi nhuận khác (40=31-32)  | 40    |             | (860.676.270)   | (4.205.883.328) | (860.676.270)                      | (4.205.883.328) |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)                              | 50    |             | 12.523.031.586  | 9.264.408.077   | 12.523.031.586                     | 9.264.408.077   |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành   | 51    |             | 3.539.560.059   | 2.939.634.986   | 3.539.560.059                      | 2.939.634.986   |
| 17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại   | 52    |             | 542.713.459     | 1.782.674.916   | 542.713.459                        | 1.782.674.916   |
| 18. (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)                                | 60    |             | 8.440.758.068   | 4.542.098.175   | 8.440.758.068                      | 4.542.098.175   |
| 19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ                             | 61    |             | 4.579.162.460   | 9.772.029.568   | 4.579.162.460                      | 9.772.029.568   |
| 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát                            | 62    |             | 3.861.595.608   | (5.229.931.394) | 3.861.595.608                      | (5.229.931.394) |
| 21. (Lỗ)/Lợi nhuận cơ bản trên cổ phiếu                                       | 70    |             |                 | 28              |                                    | 15              |

Người lập  
Trương Thanh Tùng  
Ngày 27 tháng 04 năm 2017

Kế toán trưởng  
Vũ Xuân Dương





**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mẫu số B03a-DN/HN  
Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU  | Mã số     | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                         |
|---|-----------|------------------------------------|-------------------------|
|   |           | Năm nay                            | Năm trước               |
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>   |           |                                    |                         |
| 1. Lợi nhuận kế toán trước thuế   | 01        | 12.523.031.586                     | 9.264.408.077           |
| <b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>   |           |                                    |                         |
| Khấu hao TSCĐ   | 02        | 18.144.224.894                     | 13.643.228.318          |
| Các khoản dự phòng  | 03        | 3.224.362.277                      | (1.524.214.029)         |
| Lợi thế thương mại phân bổ  | 04        | 7.931.636.231                      | 8.282.028.454           |
| Lãi từ hoạt động đầu tư   | 05        | (7.037.511.367)                    | (61.847.328.790)        |
| Chi phí lãi vay   | 06        | 22.412.258.925                     | 53.662.091.711          |
| <b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                           | <b>08</b> | <b>57.198.002.546</b>              | <b>21.480.213.741</b>   |
| Thay đổi các khoản phải thu   | 09        | 5.112.650.930                      | (72.414.489.276)        |
| Thay đổi hàng tồn kho   | 10        | (17.536.682.078)                   | (69.739.130.598)        |
| Thay đổi các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11        | (1.063.778.459)                    | 63.138.547.587          |
| Thay đổi chi phí trả trước  | 12        | 3.588.319.242                      | (1.713.118.088)         |
| Tiền lãi vay đã trả   | 14        | -                                  | (8.225.107.332)         |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp   | 15        | -                                  | (6.196.863.710)         |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh   | 16        | 51.298.809.307                     | 463.680                 |
| Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh  | 17        | (3.757.533.660)                    | (11.833.296.383)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>  | <b>20</b> | <b>94.839.787.828</b>              | <b>(85.502.780.379)</b> |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>  |           |                                    |                         |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                                 | 21        | (5.549.824.473)                    | (3.213.700.219)         |
| 2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác   | 23        | (88.845.000.000)                   | -                       |
| 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                   | 24        | 2.000.000.000                      | 26.847.968.306          |
| 4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác  | 25        | (665.000.000)                      | -                       |
| 5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác  | 26        | 540.787.714                        | 11.288.856.787          |
| 6. Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                              | 27        | 5.147.138.707                      | 4.338.238.415           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>  | <b>30</b> | <b>(87.371.898.052)</b>            | <b>39.261.363.289</b>   |

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
(tiếp theo)  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mẫu số B03a-DN/HN  
Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU  | Mã số     | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                          |
|---|-----------|------------------------------------|--------------------------|
|   |           | Năm nay                            | Năm trước                |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>  |           |                                    |                          |
| 1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được             | 33        | 6.625.883.875                      | -                        |
| 2. Tiền chi trả nợ gốc vay                          | 34        | -                                  | (57.186.559.877)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b> | <b>40</b> | <b>6.625.883.875</b>               | <b>(57.186.559.877)</b>  |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b> | <b>50</b> | <b>14.093.773.651</b>              | <b>(103.427.976.967)</b> |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm                    | 60        | 203.703.576.015                    | 239.450.141.907          |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)         | 70        | 217.797.349.666                    | 136.022.164.940          |

Người lập  
Trương Thanh Tùng

Kế toán trưởng  
Vũ Xuân Dương



Tổng Giám Đốc  
Lê Huy Giang

Ngày 27 tháng 04 năm 2017

11/04/2017



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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0103017634 ngày 31 tháng 5 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 16 số 0102278484 ngày 30 tháng 7 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp với số vốn điều lệ là 3.000.000.000.000 đồng. Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là OGC.

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

- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh sàn giao dịch bất động sản (trừ định giá bất động sản);
- Kinh doanh trung tâm thương mại;
- Kinh doanh khách sạn và dịch vụ;
- Sản xuất và kinh doanh bánh kẹo.

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

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

**Cấu trúc doanh nghiệp**

Đơn vị trực thuộc Công ty:

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

Tại ngày 31/03/2017, Công ty có 7 công ty con, gồm:

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

Tại thời điểm 31/03/2017, Công ty chưa thực hiện góp vốn vào Công ty CP Công nghệ Xổ số Đại Dương. Tại ngày 22/2/2016, Công ty có Nghị quyết số 003/2016/NQ-HĐQT-OGC về đề xuất giải thể Xổ số Đại Dương. Tại ngày 30/12/2016, Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Công nghệ Xổ số Đại Dương đã có quyết định số 01/2016/QĐ-DD về việc giải thể doanh nghiệp.

Tại ngày 31/03/2017, Công ty có 2 công ty liên kết, gồm:

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

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**2. KỶ KẾ TOÁN VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KỶ KẾ TOÁN**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

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

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

TP



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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

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

**Hợp nhất kinh doanh**

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

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

**Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

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

**Lợi thế thương mại**

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

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

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

**Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn**

Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn được trích lập theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính về "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp", Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC và các quy định kế toán hiện hành.



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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

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

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**Các khoản đầu tư tài chính**

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

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

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

**Nợ phải thu**

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

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập trên cơ sở đánh giá của Ban Tổng Giám đốc tại từng thời điểm về khả năng thu hồi của các khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Số dư phải thu dài hạn của Công ty tại thời điểm 31 tháng 03 năm 2017 là khoản tiền ứng trước cho nhà cung cấp để thực hiện các dự án bất động sản trong các năm tiếp theo.

**Hàng tồn kho**

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ hoạt động. Theo đánh giá của Công ty, tại thời điểm 31 tháng 03 năm 2017, 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 03 năm 2017.

**Tài sản cố định**

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

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

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

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

**Tài sản cố định (Tiếp theo)**

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:

|                        | <u>Năm 2017</u><br>Số năm |
|------------------------|---------------------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 - 50                   |
| Máy móc, thiết bị      | 03 - 15                   |
| Phương tiện vận tải    | 06 - 10                   |
| Thiết bị văn phòng     | 03 - 08                   |
| Tài sản cố định khác   | 03 - 08                   |

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

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

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

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

**Bất động sản đầu tư**

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

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

|                        | <u>Năm 2017</u><br>Số năm |
|------------------------|---------------------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 50                        |
| Máy móc, thiết bị      | 10                        |

**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.

22  
N  
O  
T  
A  
I  
D



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

**MÃU SỐ B 09a-DN/HN**

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

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

**Các khoản trả trước dài hạn**

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

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

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

**Ghi nhận doanh thu**

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

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

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

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

**Doanh thu chuyển nhượng bất động sản**

Đối với các bất động sản mà Công ty được chia sẻ lại từ chủ đầu tư thông qua các hợp đồng mua bán bất động sản và ủy quyền bán, Công ty thực hiện bán cho các nhà đầu tư khác cũng bằng hình thức hợp đồng mua bán bất động sản, chia sẻ lại cho nhà đầu tư khác phần bất động sản đã ký hợp đồng mua bán và chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích phát sinh có liên quan cho các nhà đầu tư khác. Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:



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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản (Tiếp theo)*

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

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

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng. Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

**Chi phí đi vay**

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

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

**Thuế**

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

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

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

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

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

**Thuế (Tiếp theo)**

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

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

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

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

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

|                                 | <u>31/03/2017</u>      | <u>31/12/2016</u>      |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                 | VND                    | VND                    |
| Tiền mặt                        | 7.596.518.540          | 8.343.730.474          |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 88.075.787.707         | 70.795.101.233         |
| Tiền đang chuyển                | 194.078.392            | 141.319.377            |
| Các khoản tương đương tiền      | 121.930.965.027        | 124.423.424.931        |
|                                 | <u>217.797.349.666</u> | <u>203.703.576.015</u> |

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

|   | 31/03/2017             | 31/12/2016             |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| <b>a. Chứng khoán kinh doanh</b>                            | <b>53.998.597.559</b>  | <b>53.998.597.559</b>  |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam | 50.427.000.000         | 50.427.000.000         |
| Công ty Cổ phần Fafilm thành phố Hồ Chí Minh                | 3.571.425.000          | 3.571.425.000          |
| Công ty Cổ phần Thủy sản Hùng Vương                         | 172.559                | 172.559                |
| <b>b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>                   | <b>104.995.000.000</b> | <b>16.150.000.000</b>  |
| Tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng                            | 104.995.000.000        | 16.150.000.000         |
| <b>c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>                    | <b>152.538.100.000</b> | <b>152.538.100.000</b> |
| Công ty Cổ phần Tài chính và Đầu tư Gia Phát                | 50.000.000.000         | 50.000.000.000         |
| Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng      | 11.616.900.000         | 11.616.900.000         |
| Công ty Cổ phần Truyền thông và Máy tính Việt Nam           | 31.491.200.000         | 31.491.200.000         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội           | 22.000.000.000         | 22.000.000.000         |
| Công ty Cổ phần Kính mắt Hà Nội                             | 11.430.000.000         | 11.430.000.000         |
| Công ty Cổ phần Truyền thông TVShopping                     | 11.250.000.000         | 11.250.000.000         |
| Công ty Cổ phần Bảo Linh                                    | 11.220.000.000         | 11.220.000.000         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà                  | 2.000.000.000          | 2.000.000.000          |
| Đầu tư dài hạn khác   | 1.530.000.000          | 1.530.000.000          |

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

|   | 31/03/2017             | 31/12/2016             |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| Công ty Cổ phần Robot Tosy                        | 28.283.010.000         | 28.283.010.000         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà        | 20.635.963.722         | 20.635.963.722         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Kinh doanh nhà | 12.015.448.545         | 12.015.448.545         |
| Công ty Cổ phần Thương mại Mika                   | 6.647.496.885          | 8.389.042.438          |
| Cửa hàng 236 Khánh Hội                            | 6.594.789.649          | 6.707.511.445          |
| Các khách hàng khác                               | 94.121.330.067         | 96.700.984.977         |
|   | <b>168.298.038.868</b> | <b>172.731.961.127</b> |



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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

|   | 31/03/2017               | 31/12/2016               |
|---|--------------------------|--------------------------|
|   | VND                      | VND                      |
| <b>a. Ngắn hạn</b>  |                          |                          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà                            | 188.797.363.762          | 181.608.284.269          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thành An                                       | 144.000.000.000          | 144.000.000.000          |
| Công ty TNHH Một thành viên Du lịch và Xúc tiến Đầu tư Viptour        | 40.600.000.000           | 40.600.000.000           |
| Các đối tượng khác  | 95.638.607.946           | 95.523.244.966           |
|   | <b>469.035.971.708</b>   | <b>461.731.529.235</b>   |
| <b>b. Dài hạn</b>   |                          |                          |
| Công ty TNHH VNT  | 528.016.082.500          | 528.016.082.500          |
| Công ty Cổ phần SSG Văn Thánh   | 198.226.211.840          | 198.226.211.840          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tư vấn Tài chính Liên Việt                     | 145.000.000.000          | 145.000.000.000          |
| Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương                               | 86.488.444.173           | 86.488.444.173           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh                           | 66.000.000.000           | 66.000.000.000           |
| Công ty Cổ phần Licogi 19   | 57.000.000.000           | 57.000.000.000           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định                            | 49.083.247.680           | 49.083.247.680           |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Dự án Chợ Nhật Tân | 4.302.000.000            | 4.302.000.000            |
|   | <b>1.175.338.378.374</b> | <b>1.175.338.378.374</b> |

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

|   | 31/03/2017               | 31/12/2016               |
|---|--------------------------|--------------------------|
|   | VND                      | VND                      |
| Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà            | 555.611.804.339          | 555.611.804.339          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội       | 380.500.000.000          | 380.500.000.000          |
| Công ty TNHH Gió Hát                                    | 199.001.000.000          | 199.001.000.000          |
| Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tráng tiền Nha Trang | 162.200.000.000          | 162.200.000.000          |
| Công ty Cổ phần Bảo Linh                                | 75.000.000.000           | 75.000.000.000           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phú Nguyên            | 69.000.000.000           | 69.000.000.000           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà              | 40.000.000.000           | 40.000.000.000           |
| Công ty TNHH VNT  | 28.600.000.000           | 28.600.000.000           |
| Công ty Cổ phần Robot Tosy                              | 6.000.000.000            | 6.000.000.000            |
| Khác  | 3.421.000.000            | 3.421.000.000            |
|   | <b>1.519.333.804.339</b> | <b>1.519.333.804.339</b> |

102  
CỔ  
TẬP  
ĐẠI  
DƯƠNG

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**10. PHẢI THU KHÁC**

|  | <b>31/03/2017</b>        | <b>31/12/2016</b>        |
|--|--------------------------|--------------------------|
|  | <b>VND</b>               | <b>VND</b>               |
| <b>a. Ngắn hạn</b>   |                          |                          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà                                   | 672.814.500.000          | 672.814.500.000          |
| Công ty TNHH VNT   | 420.763.600.580          | 446.716.659.258          |
| Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh  | 270.150.000.000          | 270.150.000.000          |
| Dự án Xây dựng công viên hồ điều hòa   | 72.000.000.000           | 72.000.000.000           |
| Phải thu liên quan đến chi phí hỗ trợ vốn vay                                | 140.826.522.947          | 140.826.522.947          |
| Công ty TNHH Phát triển Thương mại và Đầu tư Việt Nam                        | 56.768.170.073           | 56.768.170.073           |
| Cơ quan Cảnh sát Điều tra Bộ Công an   | 111.840.134.000          | 111.840.134.000          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng  | 35.515.056.108           | 35.515.056.108           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh                                  | 28.002.299.999           | 28.002.299.999           |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đệ Nhất   | 10.010.000.000           | 10.010.000.000           |
| Ông Hà Trọng Nam   | 128.161.447.928          | 128.161.447.928          |
| Bà Hứa Thị Bích Hạnh   | 56.794.444.446           | 56.794.444.446           |
| Công ty TNHH Quản lý & Khai thác Tài sản Trảng An                            | 21.106.666.666           | 21.106.666.666           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Liên Việt                                   | 40.000.000.000           | 40.000.000.000           |
| Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Trảng Tiền Nha Trang                      | 35.552.260.551           | 35.552.260.551           |
| Tạm ứng cho nhân viên  | 55.138.720.355           | 53.086.431.905           |
| Bà Nguyễn Thị Dung   | 53.200.000.000           | 53.200.000.000           |
| Phải thu ứng tiền mua chứng khoán cho các cá nhân tại Công ty Viptour - Togi | 46.240.000.000           | 46.240.000.000           |
| Các khoản kỳ quỹ, kỳ cược  | 60.262.835.000           | 112.160.076.424          |
| Phải thu ngắn hạn khác   | 212.020.306.422          | 194.245.305.686          |
|  | <b>2.527.166.965.075</b> | <b>2.585.189.975.991</b> |
| <b>b. Dài hạn</b>  |                          |                          |
| Ông Hà Trọng Nam   | 499.462.400.000          | 500.000.000.000          |
| Các đối tượng khác   | 7.334.575.962            | 8.026.848.926            |
|  | <b>506.796.975.962</b>   | <b>508.026.848.926</b>   |

**11. HÀNG TỒN KHO**

|                                      | <b>31/03/2017</b>      | <b>31/12/2016</b>      |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                      | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| Nguyên liệu, vật liệu                | 41.620.664.233         | 20.347.733.056         |
| Công cụ, dụng cụ                     | 3.391.230.765          | 3.344.265.824          |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 227.289.125.887        | 227.214.125.887        |
| Thành phẩm tồn kho                   | 1.531.910.777          | 1.229.898.815          |
| Hàng hóa                             | 30.071.241.828         | 34.052.946.426         |
| Khác                                 | 91.478.596             | 270.000.000            |
|                                      | <b>303.995.652.086</b> | <b>286.458.970.008</b> |

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                               | Nhà cửa và<br>vật kiến trúc | Máy móc<br>và thiết bị | Phương tiện<br>vận tải | Thiết bị<br>văn phòng | Khác          | Tổng cộng         |
|-------------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|---------------|-------------------|
|                               | VND                         | VND                    | VND                    | VND                   | VND           | VND               |
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                             |                        |                        |                       |               |                   |
| Tại ngày 01/01/2017           | 1.367.212.848.054           | 259.945.501.750        | 27.722.926.660         | 2.891.468.785         | 7.296.983.966 | 1.665.069.729.215 |
| Mua trong kỳ                  | -                           | 1.410.995.864          | -                      | 33.990.000            | 45.015.000    | 1.490.000.864     |
| Tăng khác                     | 509.668.398                 | -                      | -                      | -                     | -             | 509.668.398       |
| Tại ngày 31/03/2017           | 1.367.722.516.452           | 261.356.497.614        | 27.722.926.660         | 2.925.458.785         | 7.341.998.966 | 1.667.069.398.477 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                             |                        |                        |                       |               |                   |
| Tại ngày 01/01/2017           | 225.653.833.555             | 127.330.383.208        | 14.392.271.402         | 1.746.741.420         | 5.695.211.758 | 374.818.441.343   |
| Trích khấu hao trong năm      | 12.556.166.905              | 4.025.522.473          | 791.560.162            | 32.988.415            | 173.175.843   | 17.579.413.798    |
| Tăng khác                     | 298.809.307                 | -                      | -                      | -                     | -             | 298.809.307       |
| Tại ngày 31/03/2017           | 238.508.809.767             | 131.355.905.681        | 15.183.831.564         | 1.779.729.835         | 5.868.387.601 | 392.696.664.448   |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                             |                        |                        |                       |               |                   |
| Tại ngày 31/03/2017           | 1.129.213.706.685           | 130.000.591.933        | 12.539.095.096         | 1.145.728.950         | 1.473.611.365 | 1.274.372.734.029 |
| Tại ngày 31/12/2016           | 1.141.559.014.499           | 132.615.118.542        | 13.330.655.258         | 1.144.727.365         | 1.601.772.208 | 1.290.251.287.872 |





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

**MÃU SỐ B 09a-DN/HN**

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

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

|  | <u>31/03/2017</u>             | <u>31/12/2016</u>             |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
|  | VND                           | VND                           |
| Phần mềm kế toán Bravo 7.0                                     | -                             | 147.400.000                   |
| Starcity Westlake Hanoi  | 171.184.160.168               | 171.184.160.168               |
| Dự án Trung tâm Thương mại, Văn phòng và Khách sạn tại Hạ Long | 46.140.756.399                | 46.154.256.399                |
| Dự án "Hạ Đình"  | 9.429.061.209                 | 9.429.061.209                 |
| Trồng rừng tại Lạng Sơn  | 6.400.216.451                 | 6.400.216.451                 |
| Dự án Siêu thị Ocean   | 5.986.763.772                 | 9.822.227.662                 |
| Dự án Licogi 19  | 7.195.015.794                 | 7.205.068.521                 |
| Khách sạn Sunrise Hội An                                       | -                             | 1.194.087.860                 |
| Các công trình khác  | 34.417.313.740                | 25.666.654.052                |
|  | <u><b>280.753.287.533</b></u> | <u><b>277.203.132.322</b></u> |

**14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON**

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2017 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     | 55,53                                | 55,53                              | Kinh doanh khách sạn                           |
| 2   | Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long                 | Hà Nội        | 94,00                                | 99,99                              | Xây dựng, kinh doanh bất động sản              |
| 3   | Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên thiên nhiên Đại Dương | Hà Nội        | 69,00                                | 69,00                              | Trồng và chăm sóc rừng, khai thác gỗ           |
| 4   | Công ty Cổ phần Sản giao dịch hàng hóa INFO                 | Hà Nội        | 85,00                                | 85,00                              | Sản giao dịch hàng hóa                         |
| 5   | Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam    | Hà Nội        | 98,70                                | 98,70                              | Kinh doanh bất động sản                        |
| 6   | Công ty Cổ phần Công nghệ Xổ số Đại Dương                   | Hà Nội        | Đang thực hiện giải thể doanh nghiệp |                                    |  |
| 7   | Công ty Cổ phần Fafim Việt Nam                              | Hà Nội        | 50,94                                | 60,69                              | Chiếu phim, Dịch vụ bể bơi, Cho thuê văn phòng |

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT**

|   | 31/03/2017             | 31/12/2016             |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương         | 148.421.571.163        | 147.950.403.882        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang | 99.844.264.369         | 100.191.219.364        |
|   | <b>248.265.835.532</b> | <b>248.141.623.246</b> |

*Thông tin chi tiết về các công ty liên kết tại ngày 31 tháng 03 năm 2017 như sau:*

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

**16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

|   | 31/03/2017             | 31/12/2016             |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| Chi phí thuê dài hạn Trung tâm thương mại tại Làng Quốc tế Thăng Long | 170.793.517.058        | 171.790.586.543        |
| Chi phí thuê dài hạn Trung tâm thương mại Ninh Bình                   | 82.947.272.757         | 83.507.727.300         |
| Chi phí thuê dài hạn VNT Tower 19 Nguyễn Trãi                         | 79.555.043.636         | 79.982.543.636         |
| Chi phí thuê đất  | 50.532.056.291         | 50.871.788.128         |
| Chi phí trả trước dài hạn khác  | 30.332.430.083         | 31.182.479.557         |
|   | <b>414.160.319.825</b> | <b>417.335.125.164</b> |

**17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

|   | 31/03/2017             | 31/12/2016             |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ           | 946.625.958            | 1.005.790.081          |
| Công ty Cổ phần Tân Việt                            | 7.641.135.616          | 8.095.159.930          |
| Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương              | 2.161.795.385          | 2.244.941.361          |
| Công ty Cổ phần Viptour - Togi                      | 49.395.909.945         | 51.454.072.859         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long         | 1.516.872.829          | 1.866.920.404          |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển Đầu tư | 27.301.220.518         | 29.783.149.656         |
| Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiên                      | 62.544.082.760         | 64.860.530.269         |
| Công ty TNHH MTV Sao Hôm - Nha Trang                | 16.879.362.454         | 17.008.077.136         |
|   | <b>168.387.005.465</b> | <b>176.318.641.696</b> |

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

|   | <u>31/03/2017</u>             | <u>31/12/2016</u>             |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
|   | VND                           | VND                           |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                          |                               |                               |
| Công ty TNHH VNT                            | 220.000.000.000               | 220.000.000.000               |
| Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước        | 33.094.951.106                | 58.877.882.181                |
| Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông | 13.705.514.600                | 13.705.514.600                |
| Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương     | 6.630.600.000                 | 6.630.600.000                 |
| Các đối tượng khác                          | 28.367.360.469                | 18.215.294.327                |
|   | <b><u>301.798.426.175</u></b> | <b><u>317.429.291.108</u></b> |
| <b>b. Dài hạn</b>                           |                               |                               |
| Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước        | 101.672.849.093               | 101.672.849.093               |
|   | <b><u>101.672.849.093</u></b> | <b><u>101.672.849.093</u></b> |

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

|                            | <u>31/03/2017</u>             | <u>31/12/2016</u>             |
|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                            | VND                           | VND                           |
| Thuế giá trị gia tăng      | 13.283.377.686                | 8.411.932.813                 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 4.655.087.838                 | 4.515.826.289                 |
| Thuế nhà đất               | 137.454.110.023               | 130.137.012.680               |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 1.240.029.138                 | 2.024.071.971                 |
| Các loại thuế khác         | 94.058.742                    | 10.899.193.036                |
|                            | <b><u>156.726.663.427</u></b> | <b><u>155.988.036.789</u></b> |

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|                                       | <u>31/03/2017</u>             | <u>31/12/2016</u>             |
|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                       | VND                           | VND                           |
| <b>Ngắn hạn</b>                       |                               |                               |
| Lãi vay trích trước                   | 359.463.262.351               | 348.127.342.168               |
| Chi phí xây dựng trích trước          | 229.897.919.595               | 229.897.919.595               |
| Trích trước giá vốn hợp đồng xây dựng | 7.636.227.040                 | 7.636.227.040                 |
| Các khoản trích trước khác            | 23.432.356.398                | 22.886.669.299                |
|                                       | <b><u>620.429.765.384</u></b> | <b><u>608.548.158.102</u></b> |



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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**21. PHẢI TRẢ KHÁC**

|   | <u>31/03/2017</u>             | <u>31/12/2016</u>             |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
|   | VND                           | VND                           |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                      |                               |                               |
| Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương                 | 58.894.796.497                | 63.516.740.941                |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư và Dịch vụ Đại Dương Xanh       | 116.042.770.800               | 116.042.770.800               |
| Cổ tức phải trả   | 122.839.607.354               | 122.839.607.354               |
| Công ty Cổ phần Vincom Retail                           | 79.677.103.485                | 79.677.103.485                |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce | 36.115.522.222                | 36.115.522.222                |
| Công ty TNHH VNT  | 72.000.000.000                | 72.000.000.000                |
| Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực                      | 70.250.000.000                | 70.250.000.000                |
| Công ty Cổ phần BSC Việt Nam                            | 49.450.694.902                | 49.450.694.902                |
| Phải trả phạt do quá hạn hợp đồng                       | 168.935.090.095               | 168.935.090.095               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng                         | 18.788.834.489                | 18.788.834.489                |
| Khác  | 45.193.018.325                | 35.684.525.588                |
|   | <b><u>838.187.438.169</u></b> | <b><u>833.300.889.876</u></b> |
| <b>b. Dài hạn</b>                                       |                               |                               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội | 220.500.000.000               | 220.500.000.000               |
| Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần đồng              | 200.000.000.000               | 200.000.000.000               |
| Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà            | 200.000.000.000               | 200.000.000.000               |
| Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương                 | 158.525.502.511               | 152.896.150.758               |
| Công ty TNHH Gió Hát                                    | 70.067.483.056                | 70.067.483.056                |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hoàng Thành         | 12.710.834.521                | 12.710.834.521                |
| Kinh phí bảo trì Dự án Starcity Lê Văn Lương            | 16.358.279.213                | 15.909.267.981                |
| Khác  | 13.519.596.323                | 11.972.078.704                |
|   | <b><u>891.681.695.624</u></b> | <b><u>884.055.815.020</u></b> |

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

|                         | <u>31/03/2017</u>               | <u>31/12/2016</u>               |
|-------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                         | VND                             | VND                             |
| Ngân hàng TMCP Quốc Dân | 444.988.280.000                 | 444.988.280.000                 |
| Nợ dài hạn đến hạn trả  | 565.928.626.117                 | 571.354.877.332                 |
|                         | <b><u>1.010.916.906.117</u></b> | <b><u>1.016.343.157.332</u></b> |

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

|   | <u>31/03/2017</u>      | <u>31/12/2016</u>      |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                      |                        |                        |
| Doanh thu nhận trước cho thuê tài sản                   | 11.170.524.162         | 10.793.649.807         |
|   | <u>11.170.524.162</u>  | <u>10.793.649.807</u>  |
| <b>b. Dài hạn</b>                                       |                        |                        |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce | 231.239.579.182        | 232.620.557.947        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phú Nguyên            | 80.705.454.585         | 81.265.909.128         |
| Khác  | 673.636.362            | -                      |
|   | <u>312.618.670.129</u> | <u>313.886.467.075</u> |

**24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

|   | <u>31/03/2017</u>      | <u>31/12/2016</u>      |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương | 361.403.449.503        | 361.403.449.503        |
|   | <u>361.403.449.503</u> | <u>361.403.449.503</u> |



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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

|   | Vốn điều lệ              | Vốn khác của chủ sở hữu | Cổ phiếu quỹ    | Quỹ đầu tư phát triển  | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối(Lỗ Lũy kế) | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Tổng cộng                |
|---|--------------------------|-------------------------|-----------------|------------------------|-------------------------------|--|---------------------------------|--------------------------|
|   | VND                      | VND                     | VND             | VND                    | VND                           | VND  | VND                             | VND                      |
| Số dư tại ngày 01/01/2016   | 3.000.000.000.000        | 1.286.825.482           | (10.000)        | 108.373.203.002        | 14.345.072.839                | (1.780.182.221.203)                          | 694.455.945.019                 | 2.038.278.815.139        |
| Tăng vốn trong năm  | -                        | -                       | -               | -                      | -                             | -  | 38.447.926.694                  | 38.447.926.694           |
| Lỗ trong năm  | -                        | -                       | -               | -                      | -                             | (727.935.542.545)                            | (66.340.291.249)                | (794.275.833.794)        |
| Ảnh hưởng ghi nhận bổ sung tỷ lệ lợi ích (âm) của cổ đông không kiểm soát trong Công ty | -                        | -                       | -               | -                      | -                             | 32.754.131.062                               | (32.754.131.062)                | -                        |
| Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ lợi ích tại công ty con                                     | -                        | -                       | -               | -                      | -                             | 3.256.332.788                                | (3.256.332.788)                 | -                        |
| Ảnh hưởng do phân phối lợi nhuận của Công ty con  | -                        | -                       | -               | 1.483.846.798          | -                             | (3.011.239.559)                              | (9.301.729.371)                 | (10.829.122.132)         |
| Thoái vốn khỏi Công ty THT  | -                        | -                       | -               | -                      | -                             | -  | (64.845.327.761)                | (64.845.327.761)         |
| Tăng khác   | -                        | -                       | -               | -                      | -                             | 3.000.000                                    | -                               | 3.000.000                |
| Giảm khác trên Công ty OCH  | -                        | -                       | -               | -                      | -                             | (4.622.080.591)                              | (3.962.416.979)                 | (8.584.497.570)          |
| <b>Số dư tại ngày 31/12/2016</b>  | <b>3.000.000.000.000</b> | <b>1.286.825.482</b>    | <b>(10.000)</b> | <b>109.857.049.800</b> | <b>14.345.072.839</b>         | <b>(2.479.737.620.049)</b>                   | <b>552.443.642.503</b>          | <b>1.198.194.960.575</b> |
| Lãi/Lỗ trong năm  | -                        | -                       | -               | -                      | -                             | 4.579.162.460                                | 3.861.595.608                   | 8.440.758.068            |
| Tăng/ Giảm khác   | -                        | -                       | -               | -                      | -                             | -  | 236.119.722                     | 236.119.722              |
| <b>Số dư tại ngày 31/03/2017</b>  | <b>3.000.000.000.000</b> | <b>1.286.825.482</b>    | <b>(10.000)</b> | <b>109.857.049.800</b> | <b>14.345.072.839</b>         | <b>(2.475.158.457.589)</b>                   | <b>556.541.357.833</b>          | <b>1.206.871.838.365</b> |





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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

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

|  | Quý I năm 2017<br>VND  | Quý I năm 2016<br>VND  |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> |                        |                        |
| <i>Trong đó:</i>                                   |                        |                        |
| Doanh thu bán hàng                                 | 92.869.012.404         | 56.165.326.197         |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                         | 96.387.134.232         | 98.181.487.447         |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản               | 12.319.091.737         | 28.976.110.633         |
| Doanh thu khác                                     | 2.214.101.814          | 1.961.287.853          |
|  | <b>203.789.340.187</b> | <b>185.284.212.130</b> |
| <b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>                |                        |                        |
| Giảm giá hàng bán                                  | 474.116.945            | 322.449.895            |
|  | <b>474.116.945</b>     | <b>322.449.895</b>     |

**27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|  | Quý I năm 2017<br>VND  | Quý I năm 2016<br>VND  |
|--|------------------------|------------------------|
| Giá vốn của hàng hóa đã cung cấp             | 55.593.021.355         | 36.780.786.271         |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp              | 52.242.770.918         | 53.681.638.678         |
| Giá vốn hoạt động chuyển nhượng bất động sản | 3.620.684.396          | 19.302.601.815         |
| Giá vốn khác                                 | 1.728.210.528          | 2.004.878.573          |
|  | <b>113.184.687.197</b> | <b>111.769.905.338</b> |

**28. DOANH THU TÀI CHÍNH**

|                          | Quý I năm 2017<br>VND | Quý I năm 2016<br>VND |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Lãi tiền gửi             | 5.929.172.457         | 5.195.792.026         |
| Lãi chênh lệch tỷ giá    | 205.368.852           | -                     |
| Doanh thu tài chính khác | 902.970.058           | 48.908.005.195        |
|                          | <b>7.037.511.367</b>  | <b>54.103.797.221</b> |

**29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|   | Quý I năm 2017<br>VND | Quý I năm 2016<br>VND |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí lãi vay                                   | 21.544.065.598        | 53.662.091.711        |
| Trích lập / (hoàn nhập) dự phòng các khoản đầu tư | -                     | (623.403.999)         |
| Chi phí tài chính khác                            | 140.408.304           | 7.793.588             |
|   | <b>21.684.473.902</b> | <b>53.046.481.300</b> |



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

**MÃU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**30. GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH LỢI NHUẬN SAU THUẾ QUÝ I/2017 SO VỚI QUÝ I/2016**

| STT | CHỈ TIÊU  | Quý I           |                 | Chênh lệch       |      |
|-----|---|-----------------|-----------------|------------------|------|
|     |   | Năm nay         | Năm trước       | VND              | %    |
| 1   | Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 203.315.223.242 | 184.961.762.235 | 18.353.461.007   | 110% |
| 2   | Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp            | 113.184.687.197 | 111.769.905.338 | 1.414.781.859    | 101% |
| 3   | Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 90.130.536.045  | 73.191.856.897  | 16.938.679.148   | 123% |
| 4   | Doanh thu hoạt động tài chính                   | 7.037.511.367   | 54.103.797.221  | (47.066.285.854) | 13%  |
| 5   | Chi phí hoạt động tài chính                     | 21.684.473.902  | 53.046.481.300  | (31.362.007.398) | 41%  |
| 6   | Lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết       | 84.420.149      | 1.167.927.884   | (1.083.507.735)  | 7%   |
| 7   | Chi phí bán hàng                                | 20.172.173.268  | 23.038.729.754  | (2.866.556.486)  | 88%  |
| 8   | Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 42.012.112.535  | 38.908.079.543  | 3.104.032.992    | 108% |
| 9   | Thu nhập khác                                   | 247.073.698     | 940.514.449     | (693.440.751)    | 26%  |
| 10  | Chi phí khác                                    | 1.107.749.968   | 5.146.397.777   | (4.038.647.809)  | 22%  |
| 11  | Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh         | 13.383.707.856  | 13.470.291.405  | (86.583.549)     | 99%  |
| 12  | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế               | 12.523.031.586  | 9.264.408.077   | 3.258.623.509    | 135% |
| 13  | Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành    | 3.539.560.059   | 2.939.634.986   | 599.925.073      | 120% |
| 14  | Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp        | 8.440.758.068   | 4.542.098.175   | 3.898.659.893    | 186% |

Kết quả kinh doanh quý I năm 2017 lãi 8,4 tỷ đồng bằng 186% so với cùng kỳ năm trước là do những nguyên nhân sau:

- 1) Doanh thu thuần tăng 18,3 tỷ đồng tương đương 110% so với quý I năm 2016; trong khi giá vốn chỉ bằng 101% dẫn đến lợi nhuận gộp tăng gần 17 tỷ tương đương với mức tăng 23% so với cùng kỳ;
- 2) Chi phí hoạt động tài chính giảm mạnh chỉ còn 21,6 tỷ đồng bằng 41% so với Quý I năm trước;
- 3) Chi phí bán hàng cũng giảm 2,9 tỷ đồng tương đương với mức giảm 12% so với Quý I năm 2017;
- 4) Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 3,1 tỷ đồng tương đương với mức tăng 8%.



Người lập  
Trương Thanh Tùng



Kế toán trưởng  
Vũ Xuân Dương



Tổng Giám Đốc  
Lê Huy Giang

Ngày 27 tháng 04 năm 2017