

CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Số: 004/2017/CBTT-OGC

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

— o0o —

Hà Nội, ngày 05 tháng 4 năm 2017

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

**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 kiểm toán năm 2016*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 05/4/2017 tại đường dẫn: <http://oceangroup.vn/cong-bo-thong-tin/cong-bo-bao-cao-tai-chinh-kiem-toan-2016>

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

Trưởng Giám đốc



Lê Huy Giang

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo Tài chính năm 2016 đã được kiểm toán.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016
(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 06
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	07 - 43
Bảng cân đối kế toán riêng	07 - 09
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	11
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	12 - 43



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu số 0103017634 ngày 31 tháng 05 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ mười sáu số 0102278484 ngày 30 tháng 07 năm 2015. 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.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 04 Láng Hạ, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Văn phòng đại diện của Công ty tại: Tầng 3, tòa nhà VNT, 19 Nguyễn Trãi, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Lê Quang Thu	Chủ tịch
Ông Hà Trọng Nam	Phó Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Dung	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên
Bà Hoàng Thị Phương Lan	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Lê Huy Giang	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Dung	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Lê Anh Dũng	Trưởng ban	
Ông Nguyễn Đức Trung	Thành viên	(Bỏ nhiệm ngày 07 tháng 06 năm 2016)
Bà Lê Thị Băng Tâm	Thành viên	(Bỏ nhiệm ngày 07 tháng 06 năm 2016)
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 07 tháng 06 năm 2016)
Bà Nguyễn Hải Yến	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 07 tháng 06 năm 2016)

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính riêng cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ 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;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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 tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Thông qua phát hành Báo cáo tài chính riêng



Lê Huy Giang
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 05 tháng 04 năm 2017

Lê Quang Thu
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

11
AC
JK
A
1N

22278
NG 7
PHẢ
P ĐOÀ
DƯỚI
1 - TP

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý 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 được lập ngày 05 tháng 04 năm 2017, từ trang 7 đến trang 43, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh 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 Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 các 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

Như Công ty trình bày tại Thuyết minh số 6(3), 6(6) và 6(9) phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có các khoản góp vốn cho các đối tác để triển khai một số dự án đầu tư với số tiền nợ gốc đã bù trừ với số dư phải trả và dự phòng đã trích lập là 121.846.109.684 đồng (Trong đó thuyết minh số 6(3) là 115 tỷ đồng, 6(6) là 2,1 tỷ đồng, 6(9) là 4,7 tỷ đồng) (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 284.000.000.000 đồng) đang được trình bày trên Khoản mục "Trả trước cho người bán dài hạn". Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty cùng các đối tác liên quan chưa cung cấp đầy đủ 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 khả năng tiếp tục thực hiện và thu được lợi ích kinh tế trong tương lai của các dự án này bằng các thủ tục thay thế. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

Như Công ty trình bày tại Thuyết minh số 6(1), Thuyết minh số 7 và Thuyết minh số 8(2) phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, các khoản hỗ trợ vốn và các khoản phải thu đã quá hạn thanh toán được Công ty trích lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC. Sau khi trích lập dự phòng và đánh giá giá trị tài sản đảm bảo, giá trị khoản hỗ trợ vốn và chi phí sử dụng vốn là 536.905.100.714 đồng (Trong đó thuyết minh số 7 là 475,2 tỷ đồng và thuyết minh số 8(2) là 61,7 tỷ đồng) (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 642.026.046.328 đồng). Số tiền trả trước cho người bán ngắn hạn đã bù trừ với số dự phòng đã trích lập là 43.200.000.000 đồng (thuyết minh số 6(1) là 43,2 tỷ đồng) (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 72.000.000.000 đồng). Đối với các số dư này, tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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 các số liệu này hay không.

Như Công ty trình bày tại Phụ lục số 01 – Thuyết minh số 4 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 Đầu tư Đại Dương Thăng Long (“OTL”) - Công ty con của Công ty, dựa trên số liệu từ quá trình soát xét báo cáo tài chính của OTL cho mục đích kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty, Kiểm toán viên chưa đánh giá được giá trị có thể thu hồi liên quan đến khoản công nợ phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (SDCON) và ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính của OTL, giá trị của khoản nợ sau khi đã trích lập dự phòng là 415.859.025.000 đồng. Bằng các thủ tục kiểm toán đã thực hiện, chúng tôi không thể đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn của khoản đầu tư vào OTL hay không.

Như trình bày tại Thuyết minh số 6(10) và Thuyết minh số 12(1) phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty đã được hoàn trả một phần chi phí đã đầu tư theo kết quả kiểm tra giai đoạn một của UBND tỉnh Quảng Ninh, số dư còn lại đang kiểm tra là 31.984.719.444 đồng. Việc thu hồi phần chi phí đầu tư còn lại này phụ thuộc vào kết quả làm việc giữa Công ty và UBND tỉnh Quảng Ninh. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để đánh giá khả năng thu hồi khoản đầu tư vào dự án này bằng các thủ tục 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 4(3) và Thuyết minh số 15 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đang trong quá trình làm việc với Ngân hàng TMCP Quốc Dân về việc thỏa thuận xử lý tài sản thế chấp và nghĩa vụ thanh toán khoản gốc vay, lãi vay phát sinh. Đồng thời, như trình bày tại Thuyết minh số 15, Công ty chưa ước tính và ghi nhận khoản lãi vay quá hạn với số tiền khoảng 39 tỷ đồng.

Như Công ty trình bày tại Phụ lục số 01 – Thuyết minh số 4 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 hợp nhất đã được kiểm toán của OCH. Trên Báo cáo kiểm toán cho BCTC này, Kiểm toán viên chưa đánh giá được khả năng thu hồi của một số khoản công nợ phải thu và khả năng giảm giá của một số khoản đầu tư, cụ thể như sau: (1) khoản ứng trước cho Công ty TNHH Một thành viên Du lịch và Xúc tiến đầu tư Viptour “Viptour” với số tiền 21.885.538.300 đồng; (2) khoản phải thu ngắn hạn khác đối Công ty TNHH VNT với số tiền là 140.840.574.000 đồng; (3) khoản cho vay ngắn hạn mà công ty con của OCH là Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang cho Công ty TNHH TM&DL Trảng Tiển Nha Trang vay với số dư nợ gốc và lãi vay tương ứng là 162.200.000.000 đồng và 35.552.260.551 đồng; (4) khoản Cho vay ngắn hạn, Phải thu khác và khoản Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác với giá trị ghi sổ là 273.456.262.868 đồng. Bằng các thủ tục kiểm toán đã thực hiện, chúng tôi không thể đánh giá được ảnh hưởng của các vấn đề này đến Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn của khoản đầu tư vào OCH hay không.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ” và các ảnh hưởng (nếu có), 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 Cổ phần Tập đoàn Đại Dương tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong 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.

Các vấn đề cần nhấn mạnh

Không nhằm phủ nhận ý kiến trên, chúng tôi xin lưu ý người đọc Báo cáo tài chính về các vấn đề sau:

- Như trình bày tại Thuyết minh số 1 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, tài sản ngắn hạn của Công ty nhỏ hơn nợ ngắn hạn khoảng 529,6 tỷ đồng, số lỗ lũy kế của Công ty đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 khoảng 2.271,34 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 lỗ lũy kế khoảng 1.503,79 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 có thể dẫn đến nghi ngờ 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, Thuyết minh số 7, Thuyết minh số 20(1,10,11,12) phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đang đánh giá khả năng thu hồi một số khoản hỗ trợ vốn ngắn hạn và trả trước cho người bán dài hạn đối với một số công ty trên cơ sở bù trừ với các khoản Công ty phải trả với tổng số tiền 633.526.970.151 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 777.185.003.910 đồng). Mặc dù Công ty chưa ký với các đối tác này thỏa thuận 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 20(4) phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có thể có một số nghĩa vụ tiềm tàng theo các điều khoản ký kết trong hợp đồng nguyên tắc liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (nay là Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce). Công ty đang trong quá trình đánh giá liệu có hay không các nghĩa vụ tiềm tàng phát sinh từ hợp đồng nguyên tắc nêu trên trong báo cáo tài chính riêng này.
- Ngoài các vấn đề nêu trên, chúng tôi xin lưu ý người đọc về các khoản nợ tiềm tàng đã được trình bày tại Thuyết minh số 32 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng.
- Như đã trình bày tại thuyết minh số 10, Công ty chưa thuyết minh giá trị có thể thu hồi đối với các khoản nợ phải thu, cho vay quá hạn, chi tiết cho từng đối tượng theo hướng dẫn tại Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đại Dương cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và Công ty TNHH Deloitte Việt Nam. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến ngoại trừ đối với báo cáo tài chính này tại ngày 30 tháng 03 năm 2016. Các vấn đề này tiếp tục nêu Ý kiến trên báo cáo kiểm toán năm nay, cụ thể:

- Chưa đánh giá được khả năng thu hồi của các khoản góp vốn cho các đối tác để triển khai một số dự án đầu tư với số tiền nợ gốc đã bù trừ với số dư phải trả và dự phòng đã trích lập là 284.000.000.000 đồng đang được trình bày trên Khoản mục "Trả trước cho người bán dài hạn".
- Chưa đánh giá được khả năng thu hồi của các khoản hỗ trợ vốn và các khoản phải thu đã quá hạn thanh toán được Công ty trích lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC. Sau khi trích lập dự phòng và đánh giá giá trị tài sản đảm bảo, giá trị khoản hỗ trợ vốn và chi phí sử dụng vốn là 642.026.046.328 đồng, chưa đánh giá được số tiền trả trước cho người bán ngắn hạn đã bù trừ với số dự phòng đã trích lập là 72.000.000.000 đồng.
- 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 hợp nhất đã được kiểm toán của OCH. Trên Báo cáo kiểm toán cho BCTC này, Kiểm toán viên chưa đánh giá được khả năng thu hồi của một số khoản công nợ phải thu và khả năng giảm giá của một số khoản đầu tư, cụ thể như sau: (1) Chưa đánh giá khả năng thu hồi của khoản ứng trước cho Công ty TNHH MTV Du lịch và Xúc tiến đầu tư Viptour; số tiền: 19.853.438.300 đồng; Chưa có đủ bằng chứng thích hợp để đánh giá khả năng thu hồi của khoản phải thu ngắn hạn khác và phải thu về cho vay với Công ty TNHH VNT, tổng số tiền: 204.000.000.000 đồng và 22.578.419.921 đồng; Chưa đánh giá được khả năng thu hồi của khoản hỗ trợ vốn ngắn hạn cho Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tráng Tiền Nha Trang và Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ với số tiền 193.720.244.101 đồng và khoản lãi phát sinh là 52.849.707.009 đồng; (2) Khoản phải thu khác liên quan đến ứng tiền cho các cá nhân mua chứng khoán chưa niêm yết với số tiền 23.120.000.000 đồng (3) Công ty chưa đánh giá được ảnh hưởng của dự phòng khoản đầu tư khoản vào Công ty Cổ phần Đại Dương Thăng Long ("OTL") với giá gốc là 74.241.000.000 VND và đầu tư vào các đơn vị khác với giá gốc khoản đầu tư là 15.853.700.000 đồng; (3) khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh với số tiền 50.000.000.000 đồng, khoản tạm ứng cho các cá nhân để tìm kiếm các dự án có lợi ích kinh tế với số tiền 10.535.193.564 đồng và khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác với số tiền 37.821.400.000 đồng.



Cát Thị Hà

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0725-2013-002-1

Hà Nội, ngày 05 tháng 04 năm 2017

Phan Bá Triều

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 1471-2013-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mã số TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
		VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	1.062.957.842.941	1.499.852.332.752
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	16.297.785.702	23.244.347.477
111	1. Tiền	4.452.785.702	18.042.161.166
112	2. Các khoản tương đương tiền	11.845.000.000	5.202.186.311
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	17.323.905.000	57.432.265.200
121	1. Chứng khoán kinh doanh	53.998.425.000	87.218.355.200
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(38.324.520.000)	(33.786.090.000)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	1.650.000.000	4.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	1.017.834.233.053	1.405.026.814.076
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	126.364.050.151	164.140.467.778
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	180.249.872.219	267.897.950.432
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.321.133.804.339	1.324.133.804.339
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	876.811.618.453	880.426.067.996
137	7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.490.234.660.362)	(1.235.081.024.722)
139	8. Tài sản thiếu chờ xử lý	3.509.548.253	3.509.548.253
140	IV. Hàng tồn kho	9.772.073.307	12.854.857.991
141	1. Hàng tồn kho	9.772.073.307	12.854.857.991
150	V. Tài sản ngắn hạn khác	1.729.845.879	1.294.048.008
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	65.472.725	68.750.000
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	439.075.146	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	1.225.298.008	1.225.298.008

20111
CÔNG
CHÍNH
HÀNG KH
AP
DANKH

3227

ING
JPH
P.ĐC
i DU

H -

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mã số TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
		VND	VND
200 B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.404.580.878.705	2.930.866.841.178
210 I. Các khoản phải thu dài hạn		827.146.754.534	1.112.459.728.374
212 2. Trả trước cho người bán dài hạn	6	1.175.338.378.374	1.181.459.728.374
219 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(348.191.623.840)	(69.000.000.000)
220 II. Tài sản cố định		2.205.748.627	2.646.871.765
221 1. Tài sản cố định hữu hình	13	2.205.748.627	2.646.871.765
222 - Nguyên giá		5.500.159.965	5.500.159.965
223 - Giá trị hao mòn lũy kế		(3.294.411.338)	(2.853.288.200)
227 3. Tài sản cố định vô hình		-	-
228 - Nguyên giá		216.000.000	216.000.000
229 - Giá trị hao mòn lũy kế		(216.000.000)	(216.000.000)
240 IV. Tài sản dở dang dài hạn		93.000.386.189	76.781.066.357
242 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	93.000.386.189	76.781.066.357
250 V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	1.141.928.456.870	1.389.993.519.530
251 1. Đầu tư vào công ty con		1.637.993.972.100	1.643.405.401.009
252 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		533.228.000.000	533.228.000.000
253 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		31.491.200.000	31.491.200.000
254 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(1.060.784.715.230)	(818.131.081.479)
260 VI. Tài sản dài hạn khác		340.299.532.485	348.985.655.152
261 1. Chi phí trả trước dài hạn	14	340.299.532.485	348.985.655.152
270 TỔNG CỘNG TÀI SẢN		<u>3.467.538.721.646</u>	<u>4.430.719.173.930</u>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mã số NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
		VND	VND
300 C. NỢ PHẢI TRẢ		2.626.888.476.273	2.822.519.635.223
310 I. Nợ ngắn hạn		1.592.622.226.310	1.765.872.672.139
311 1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	65.100.705.588	27.804.883.526
312 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	265.769.343.568	426.034.520.948
313 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	107.570.918	4.125.719.050
314 4. Phải trả người lao động		878.342.274	1.053.598.849
315 5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	176.140.647.099	124.914.499.266
318 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	7.765.733.232	7.679.637.028
319 7. Phải trả ngắn hạn khác	20	609.345.468.997	668.488.104.612
320 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	467.403.010.000	505.399.280.000
322 9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		111.404.634	372.428.860
330 II. Nợ dài hạn		1.034.266.249.963	1.056.646.963.084
336 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	313.886.467.075	321.738.296.511
337 2. Phải trả dài hạn khác	20	720.379.782.888	734.908.666.573
400 D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		840.650.245.373	1.608.199.538.707
410 I. Vốn chủ sở hữu	22	840.650.245.373	1.608.199.538.707
411 1. Vốn góp của chủ sở hữu		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
411a <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
414 2. Vốn khác của chủ sở hữu		1.286.825.482	1.286.825.482
415 3. Cổ phiếu quỹ		(10.000)	(10.000)
418 4. Quỹ đầu tư phát triển		99.871.176.744	99.871.176.744
420 5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		10.830.443.286	10.830.443.286
421 6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(2.271.338.190.139)	(1.503.788.896.805)
421a <i>LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước</i>		(1.503.788.896.805)	(2.217.577.289.259)
421b <i>LNST chưa phân phối năm nay</i>		(767.549.293.334)	713.788.392.454
440 TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.467.538.721.646	4.430.719.173.930



Nguyễn Thị Ánh Vinh
Người lập biểu



Vũ Xuân Dương
Kế toán trưởng



Lê Huy Giang
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 05 tháng 04 năm 2017


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2016

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	192.159.087.799	144.473.322.859
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		192.159.087.799	144.473.322.859
11	4. Giá vốn hàng bán	24	142.095.735.572	98.292.481.214
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		50.063.352.227	46.180.841.645
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	53.756.463.304	1.642.212.805.974
22	7. Chi phí tài chính	26	309.008.405.783	(126.760.657.844)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		61.708.258.826	139.617.693.562
25	8. Chi phí bán hàng	27	2.447.155.713	3.726.165.825
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	559.002.265.816	906.701.330.369
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(766.638.011.781)	904.726.809.269
31	11. Thu nhập khác		253.403.306	190.840.578
32	12. Chi phí khác		1.164.684.859	191.129.257.393
40	13. Lợi nhuận khác		(911.281.553)	(190.938.416.815)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(767.549.293.334)	713.788.392.454
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29	-	-
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		<u>(767.549.293.334)</u>	<u>713.788.392.454</u>


Nguyễn Thị Ánh Vinh
Người lập biểu


Vũ Xuân Dương
Kế toán trưởng


Lê Huy Giang
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 05 tháng 04 năm 2017



0101
CÔNG
CƠ
TẬP
ĐẠI
DƯƠNG

010911
CÔNG
ẢNH
HÌNH
KINH
AA
TÀI CHÍNH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2016

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
		VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế	(767.549.293.334)	713.788.392.454
	2. Điều chỉnh cho các khoản		
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	8.580.244.250	904.917.816
03	- Các khoản dự phòng	781.537.323.231	522.463.463.522
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư	(53.756.463.304)	(1.596.969.073.284)
06	- Chi phí lãi vay	61.708.258.826	139.617.693.562
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	30.520.069.669	(220.194.605.930)
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu	135.385.601.392	234.076.168.595
10	- Tăng/giảm hàng tồn kho	3.082.784.684	1.037.841.685
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	(166.198.459.037)	(830.074.636.923)
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước	550.278.830	9.459.685.767
14	- Tiền lãi vay đã trả	(3.588.783.333)	(146.130.993.377)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	73.540.000	-
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(562.567.452)	(163.508.222.740)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(737.535.247)	(1.115.334.762.923)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(16.219.319.832)	(1.968.298.134)
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(41.694.000.000)	(4.000.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	47.044.000.000	55.159.900.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(100.000.000)	(11.578.000.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	41.655.500.000	1.952.713.000.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	1.101.063.304	705.113.187
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	31.787.243.472	1.991.031.715.053
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	(37.996.270.000)	(895.000.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(37.996.270.000)	(895.000.000.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	(6.946.561.775)	(19.303.047.870)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	23.244.347.477	42.547.395.347
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	16.297.785.702	23.244.347.477


Nguyễn Thị Ánh Vinh
Người lập biểu


Vũ Xuân Dương
Kế toán trưởng


Lê Huy Giang
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 05 tháng 04 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2016

1. THÔNG TIN CHUNG

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu số 0103017634 ngày 31 tháng 05 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ mười sáu số 0102278484 ngày 30 tháng 07 năm 2015. 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.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 04 Láng Hạ, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là 3.000.000.000.000 đồng, tương đương với 300.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng

Tại ngày 28 tháng 12 năm 2015, Công ty đã ký Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ 3,9 triệu cổ phần (tương đương 65% vốn điều lệ) đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần Đầu tư THT Việt Nam ("THT") - Công ty con của Công ty. Ngày 01 tháng 02 năm 2016, Công ty chính thức hoàn thành nghĩa vụ và thoái vốn khỏi THT, THT không còn là công ty con của Công ty kể từ ngày này.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, tài sản ngắn hạn nhỏ hơn nợ ngắn hạn khoảng 529,6 tỷ đồng, số lỗ lũy kế của Công ty đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 khoảng 2.271,34 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 lỗ lũy kế khoảng 1.503,79 tỷ đồng), đồng thời Công ty có dòng tiền âm từ hoạt động kinh doanh. Những yếu tố này, 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 tiếp tục thực hiện các Dự án của mình và cũng đang tìm kiếm các đối tác để chuyển nhượng các Dự án với giá phù hợp. Đồng thời, 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. Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào khả năng thực hiện các giao dịch 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.

Lợi nhuận kế toán trước thuế năm 2016 giảm mạnh so với năm trước do nguyên nhân chủ yếu: Doanh thu hoạt động tài chính năm 2016 giảm mạnh so với năm 2015, do ảnh hưởng của việc năm 2015 có khoản lãi phát sinh từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần làm tổng kết quả kinh doanh biến động 02 năm lớn.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	Hà Tĩnh	Thương mại
Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	Hà Nội	Xây dựng, kinh doanh bất động sản

Thông tin về các công ty con, công ty liên doanh, liên kết của Công ty: xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo các quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

Handwritten notes and red circular stamps on the right margin. One stamp contains the text "CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG" and another contains "S.Đ. 101".

2.6 . Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền hoặc phương pháp nhập trước xuất trước.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết: căn cứ vào Báo cáo tài chính riêng/Báo cáo tài chính hợp nhất (nếu đơn vị nhận đầu tư là Công ty mẹ) của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong kế hoạch khi quyết định đầu tư.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính gần nhất thu thập được của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.7 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Số dư Trả trước cho người bán dài hạn của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là các khoản tiền ứng trước để thực hiện các dự án bất động sản, đầu tư trong các năm tiếp theo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các kế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, các khoản phải thu đã quá hạn thanh toán được Công ty trích lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC, các khoản hỗ trợ vốn và các khoản phải thu được Công ty trích lập dự phòng căn cứ vào tình hình tài chính của đơn vị nhận đầu tư. Số dự phòng trích lập được xác định căn cứ vào số dư nợ gốc và đánh giá của Ban Tổng giám đốc về khả năng thu hồi trên cơ sở bù trừ với các khoản công nợ Công ty phải trả và giá trị tài sản đảm bảo.

103
TỔNG QUẢN LÝ
KIỂM TRA
AA
N KIỂM

103
C
1
0
BA Đ

2.8 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.9 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Phương tiện vận tải	08 năm
- Thiết bị văn phòng	03 năm
- Các tài sản khác	03 năm
- Phần mềm quản lý	03 năm

2.10 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

2.11 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

2.12 . Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.13 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

CHẾ ĐỘ
HẠN
TUẦN
C
1-12-16

10227
CÔNG
CỔ PHẦN
ĐẠI DƯƠNG
NH - T

2.14 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.15 . Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thưởng... được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.16 . Doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.



Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính riêng mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.
- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.17 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Giá vốn thực hiện quyền chuyển nhượng bất động sản được xác định trên cơ sở giá chuyển nhượng tạm tính của hợp đồng nguyên tắc nhận chuyển nhượng quyền chuyển nhượng bất động sản.

2.18 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

31/12
CÔNG
CHÍNH
NG KI
AI
TAKI

31/12/2016

31/12/2016

2.19 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tiền mặt	58.189.744	1.359.774.138
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.394.595.958	16.682.387.028
Các khoản tương đương tiền	11.845.000.000	5.202.186.311
	<u>16.297.785.702</u>	<u>23.244.347.477</u>

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Xem chi tiết Phụ lục 01

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã sử dụng một số cổ phiếu của OCH do Công ty nắm giữ đi cầm cố. Chi tiết như sau:

<u>Tên công ty</u>	<u>Số lượng tại 31/12/2016 (Cổ phiếu)</u>
Cầm cố cổ phiếu của OCH tại các công ty:	
Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng ⁽¹⁾	7.000.000
Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh ⁽²⁾	8.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc Dân ⁽³⁾	32.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ⁽⁴⁾	10.695.652
Ngân hàng TM TNHH MTV Đại Dương ⁽⁵⁾	8.000.000
Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực ⁽⁶⁾	50.000
Tổng:	65.745.652
Nhận cầm cố phiếu của OCH từ công ty:	
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà ⁽⁷⁾	6.695.652
Tổng:	6.695.652

(1) Công ty đã sử dụng 7 triệu cổ phiếu OCH thuộc sở hữu của Công ty để đảm bảo cho hợp đồng vay ngắn hạn giữa Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng và Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương - Chi nhánh Hà Nội liên quan đến 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".

(2) Công ty đã sử dụng 8 triệu cổ phiếu OCH thuộc sở hữu của Công ty để đảm bảo nghĩa vụ tài chính của Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Xây dựng Long Sơn ("Long Sơn"). Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 024/2016/HĐQT-OGC ngày 01/06/2016 về việc không đồng ý ủy quyền xử lý 08 triệu cổ phiếu OCH mà Công ty đã dùng để đảm bảo cho nghĩa vụ của Bình Dương Xanh với Long Sơn theo đề nghị của Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương.

TS
TY
HƯ
HT
SC

0102
CÔNG
CỐ F
TẬP
ĐẠI C
ĐÌNH

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(3) Công ty đã sử dụng 32 triệu OCH thuộc sở hữu của Công ty để đảm bảo cho hợp đồng vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Quốc Dân (“NCB”) để thực hiện Dự án “Khu đô thị số 1 thuộc khu đô thị mới phía Nam thành phố Bắc Giang”. Ngày 07 tháng 7 năm 2015, NCB gửi công văn số 305A/2015/CV-NCB yêu cầu Công ty thực hiện bổ sung tài sản đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn của Công ty tại ngân hàng này trước ngày 15 tháng 7 năm 2015. Sau thời gian này, nếu Công ty không bổ sung tài sản đảm bảo, NCB sẽ thực hiện giải chấp 32 triệu cổ phiếu này. Trong năm 2016, Công ty và NCB đã có thống nhất về mặt chủ trương Công ty sẽ dùng một số tài sản của mình để hoàn trả khoản nợ này. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc Công ty và NCB vẫn đang trong quá trình làm việc và đưa ra phương án giải quyết.

(4) Công ty đã sử dụng 4 triệu cổ phiếu OCH thuộc sở hữu của Công ty và 6.695.652 cổ phiếu thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà (như trình bày tại Thuyết minh số 7) để đảm bảo cho hợp đồng vay giữa Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang (“BOT”) - công ty liên kết của Công ty và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam để thực hiện Dự án “Đầu tư xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 1 đoạn Hà Nội – Bắc Giang theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (BOT)”.

(5) Công ty đã sử dụng 8 triệu cổ phiếu OCH 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 như trình bày tại Thuyết minh số 20(13).

(6) Chi tiết xem tại Thuyết minh số 20(5).

(7) Như trình bày tại Thuyết minh số 7, Công ty đã nhận thế chấp 6.695.652 cổ phiếu OCH thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà (“Mạnh Hà”) để đảm bảo cho khoản hỗ trợ vốn của Công ty cho Mạnh Hà.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Phải thu khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn		
Công ty CP Robot Tosy	28.283.010.000	28.283.010.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	20.635.963.722	20.635.963.722
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Kinh doanh nhà	12.015.448.545	12.015.448.545
Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	7.523.535.983	11.708.772.233
Phải thu khách hàng mua căn hộ	21.871.167.128	48.414.727.390
Các khoản phải thu khách hàng khác	36.034.924.773	43.082.545.888
	<u>126.364.050.151</u>	<u>164.140.467.778</u>

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành An ⁽¹⁾	144.000.000.000	144.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội ⁽²⁾	-	83.529.709.010
Các đối tượng khác	36.249.872.219	40.368.241.422
	<u>180.249.872.219</u>	<u>267.897.950.432</u>



6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (tiếp theo)

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
b) Dài hạn		
Công ty TNHH VNT ⁽³⁾	528.016.082.500	528.016.082.500
Công ty Cổ phần SSG Văn Thánh ⁽⁴⁾	198.226.211.840	198.226.211.840
Công ty Cổ phần Đầu tư Tư vấn Tài Chính Liên Việt ⁽⁵⁾	145.000.000.000	145.000.000.000
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương ⁽⁶⁾	86.488.444.173	86.488.444.173
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh ⁽⁷⁾	66.000.000.000	66.000.000.000
Công ty Cổ phần Licogi 19 ⁽⁸⁾	57.000.000.000	57.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định ⁽⁹⁾	49.083.247.680	49.083.247.680
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam ⁽¹⁰⁾	41.222.392.181	41.222.392.181
Dự án Chợ Nhật Tân ⁽¹¹⁾	4.302.000.000	4.302.000.000
Bộ Tư lệnh Bộ đội Biên phòng	-	6.121.350.000
	<u>1.175.338.378.374</u>	<u>1.181.459.728.374</u>

(1) 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. Số dư còn lại sau khi trích lập dự phòng là 43,2 tỷ đồng.

(2) Số dư khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội ("Vneco") 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" ("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, Vneco sẽ chia sẻ lại phần tham gia góp vốn bằng chính các hạng mục và bất động sản tại dự án này 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.

(3) Số dư trả trước người bán dài hạn VNT phân 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%. Tại ngày 22 tháng 3 năm 2016, theo Nghị quyết 009/2016/NQ-HĐQT-OGC, Công ty thông qua chủ trương thanh lý hợp đồng nguyên tắc này và chuyển khoản trả trước này sang phải thu.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đang đánh giá khả năng thu hồi khoản trả trước cho người bán dài hạn này trên cơ sở bù trừ công nợ nhận ứng trước từ VNT liên quan hợp đồng tổng thầu của dự án trên với số tiền là 220 tỷ đồng (như trình bày tại Thuyết minh 17(1)), căn cứ vào các thỏa thuận và biên bản làm việc với đối tác này về việc bù trừ công nợ phát sinh từ các hợp đồng kinh tế khác nhau. Tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng này, Công ty đang làm việc với VNT về việc thanh lý các hợp đồng nguyên tắc này và lập biên bản bù trừ các khoản công nợ giữa hai bên. Số dư còn lại sau khi trích lập dự phòng và bù trừ với nghĩa vụ nợ phải trả là 115.000.000.000 đồng.

- Khoản tiền ứng trước với số tiền 78.016.082.500 đồng 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.

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 với số tiền 200 tỷ đồng như trình bày tại Thuyết minh 20(11).

01/01
CÔ
TRÁCH N
HÃNG K
A/
DANK
4-01
G
HÀ NỘI

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (tiếp theo)

(4) 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 quyền tài sản cho Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà ("Mạnh Hà") như trình bày tại Thuyết minh 20(10).

Theo đó, 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 nhận ứng trước từ Mạnh Hà với số tiền là 200 tỷ đồng, mặc dù Công ty chưa ký các thỏa thuận với đối tác này về việc bù trừ công nợ phát sinh từ các hợp đồng kinh tế khác nhau.

(5) 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. Theo Nghị quyết số 022/2016/NQ-HĐQT-OGC ngày 19 tháng 05 năm 2016 của Hội đồng Quản trị Công ty thông qua chủ trương chấm dứt việc nhận chuyển nhượng Dự án này với Công ty Cổ phần Đầu tư Tư vấn Tài chính Liên Việt.

(6) Phản ánh:

- Khoản tiền 65.553.500.000 đồng là số tiền góp vốn với OceanBank 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 tiền chuyển cho Ocean Bank 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%. Số tiền vốn góp đã chuyển tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 20.934.944.173 đồng. Số dư còn lại sau khi trích lập dự phòng và bù trừ số tiền đã nhận được từ thỏa thuận chuyển nhượng vốn đầu tư tại ngày 31/12/2016 là 2.146.109.684 đồng.

Khoản đầu tư này được Công ty chuyển nhượng quyền tham gia góp vốn lại cho Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng như trình bày tại Thuyết minh số 20(8).

(7) Phản ánh khoản tiền ứng trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh ("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 2016, dự án đang bị chậm tiến độ do đó phát sinh khoản tiền lãi phải thu là 28.002.299.999 đồng được trình bày tại Thuyết minh số 08(5).

(8) Phản ánh 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 từ Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội như trình bày tại Thuyết minh số 20(9) để cùng thực hiện dự án trên.

(9) Phản ánh:

- Khoản tiền đã ứng trước với số tiền 44.383.247.680 đồng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh để cùng thực hiện dự án "Trung tâm thiết kế thời trang và cao ốc văn phòng cho thuê" (Dự án "Lega Fashion House") của công ty này. Công ty đã thực hiện thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh vào ngày 09/06/2015 và đang đôn đốc thu hồi khoản công nợ này. Theo biên bản cam kết giữa các bên, khoản công nợ này khi thu hồi được sẽ là nguồn để thực hiện thanh toán cho khoản vay với Công ty Cổ phần Viptour - Togi như trình bày tại Thuyết minh số 15(2).

- Khoản tiền Công ty đã góp vốn vào Dự án Gia Định Plaza cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định với số tiền 4.700.000.000 đồng.

(10) Phản ánh:

- Khoản ứng trước với số tiền 40.017.888.881 đồng để nhận chuyển nhượng toàn bộ 5 tầng Trung tâm thương mại của Dự án Hanoi Time Tower tại lô đất CT10-11, khu đô thị Văn Phú, quận Hà Đông, Hà Nội. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty và Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam đang làm việc để chuyển khoản ứng trước này thành giá thuê một phần diện tích trung tâm thương mại dài hạn hoặc diện tích căn hộ chung cư tại Dự án trên.

- Khoản ứng trước với số tiền 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.



6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (tiếp theo)

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

Tại ngày 16 tháng 9 năm 2015, Công ty đã ký hợp đồng thế chấp tài sản và thế chấp quyền tài sản của Công ty đối với dự án này cho Công ty Cổ phần Vincom Retail (nay là Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại tổng hợp Vincommerce), Công ty TNHH Vincom Center Bà Triệu và Công ty TNHH MTV Vincom Mega Mall Royal City với số tiền 24.501.238.356 đồng để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán tiền lãi đặt cọc theo thỏa thuận mà Công ty Cổ phần BSC Việt Nam sẽ phải thanh toán cho ba công ty trên theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Trung tâm Văn Hóa Thể thao Giải trí Hà Nội. Chi tiết xem Thuyết minh số 32.

Hiện tại, Công ty đang trong quá trình đánh giá khả năng thu hồi và giá trị có thể thực hiện được để xác định liệu có hay không cần phải trích lập dự phòng bổ sung cho các khoản Trả trước cho người bán dài hạn liên quan đến các khoản góp vốn cho VNT (Thuyết minh 6.3), Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (Thuyết minh 6.9) và Dự án thành lập Công ty Hưng Phú (Thuyết minh 6.6). Đây là các khoản ứng trước để triển khai một số dự án với tổng số tiền sau khi đã bù trừ với số dư phải trả các đối tượng tương ứng và số dự phòng đã trích lập tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 121.846.109.684 đồng.

7 . PHẢI THU NGẮN HẠN VỀ CHO VAY

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Công ty CP Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà	555.611.804.339	555.611.804.339
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	380.500.000.000	380.500.000.000
Công ty TNHH Gió Hát	199.001.000.000	199.001.000.000
Công ty Cổ phần Bảo Linh	75.000.000.000	78.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Nguyên	69.000.000.000	69.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	40.000.000.000	40.000.000.000
Đầu tư ngắn hạn khác	2.021.000.000	2.021.000.000
	<u>1.321.133.804.339</u>	<u>1.324.133.804.339</u>

Phản ánh các khoản Công ty hỗ trợ vốn ngắn hạn cho các đối tác này theo hợp đồng hỗ trợ vốn, chi phí sử dụng vốn cho các hợp đồng này 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 phải trả của Công ty với các đối tượng nhận các khoản hỗ trợ vốn nói trên hoặc không có tài sản đảm bảo.

Riêng đối với khoản hỗ trợ vốn ngắn hạn cho Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà ("Mạnh Hà"), ngoài việc được đảm bảo bằng nghĩa vụ tài chính phải trả của Công ty đối với Mạnh Hà, tài sản đảm bảo còn có 8.695.652 cổ phiếu OCH thuộc quyền sở hữu của Mạnh Hà với mệnh giá 86.956.520.000 đồng. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đánh giá giá trị tài sản đảm bảo này theo giá trị thị trường của tài sản đảm bảo này là 60.869.564.000 đồng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã trích lập dự phòng các khoản phải thu khó đòi về cho vay ngắn hạn và chi phí sử dụng vốn tương ứng ở Thuyết minh số 8.2 dựa trên thời gian chậm thanh toán của các công ty đã nhận hỗ trợ vốn với số tiền là 691.528.256.423 đồng. Ngoài ra, Công ty đang đánh giá khả năng thu hồi khoản hỗ trợ vốn ngắn hạn đối với Mạnh Hà, Vneco và Gió hát 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 33.672.222.222 đồng, 32.826.888.888 đồng như trình bày tại Thuyết minh số 20(1) và 106.158.295.041 đồng (như trình bày tại Thuyết minh số 20(1) và 20(12)) căn cứ trên nghĩa vụ đảm bảo của các khoản hỗ trợ vốn là bằng nghĩa vụ tài chính của các đơn vị này với Công ty mà chưa ký các thỏa thuận với các đối tác này về việc bù trừ công nợ phát sinh từ các hợp đồng kinh tế khác nhau. Số còn lại sau khi trích lập dự phòng và bù trừ nghĩa vụ nợ phải trả là 475.205.111.124 đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 642.026.046.328 đồng).

M.S.D.N. 00

102
ĐƠN
CỔ P
TẬP
ĐẠI D
YANG

8 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
a) Các khoản phải thu khác ngắn hạn	721.768.382.993	721.334.994.610
Công ty CP Bình Dương Xanh ⁽¹⁾	270.150.000.000	270.150.000.000
Chi phí sử dụng vốn từ các hợp đồng hỗ trợ vốn ⁽²⁾	140.826.522.947	140.826.522.947
Công ty TNHH Phát triển Thương mại và Đầu tư Việt Nam ⁽³⁾	56.768.170.073	56.768.170.073
Công ty Cổ phần đầu tư Lam Hồng ⁽⁴⁾	35.515.056.108	35.515.056.108
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh ⁽⁵⁾	28.002.299.999	28.002.299.999
Công ty TNHH VNT ⁽⁶⁾	25.953.058.678	25.953.058.678
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đệ Nhất ⁽⁷⁾	10.010.000.000	10.010.000.000
Bà Nguyễn Thị Xuyên ⁽⁸⁾	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" ⁽⁹⁾	3.175.790.000	3.175.790.000
Các đối tượng phải thu khác	144.629.985.188	144.196.596.805
b) Tạm ứng cho nhân viên	43.780.400.460	46.013.988.386
c) Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	111.262.835.000	113.077.085.000
Công ty TNHH VNT ⁽¹⁰⁾	60.000.000.000	60.000.000.000
Sở tài chính tỉnh Quảng Ninh ⁽¹¹⁾	51.000.000.000	51.000.000.000
Ký quỹ ký cược ngắn hạn khác	262.835.000	2.077.085.000
	876.811.618.453	880.426.067.996

(1) Phản ánh khoản hợp tác đầu tư của Công ty với Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh ("Bình Dương Xanh") với mục đích đầu tư cổ phiếu ngắn hạn của Công ty Cổ phần Tài chính và Đầu tư Gia Phát ("Gia Phát"). 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. Tuy nhiên, theo Nghị quyết số 014/2016/HĐQT-OGC ngày 07/04/2016 Hội đồng quản trị đã thông qua chủ trương không tiếp tục thực hiện đầu tư vào cổ phiếu Gia Phát và sẽ thu hồi lại khoản hợp tác đầu tư này.

(2) Phản ánh khoản lãi phải thu từ các hợp đồng hỗ trợ vốn ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016. Giá trị còn lại sau khi trích lập dự phòng là 61.699.989.590 đồng.

(3) Phản ánh khoản tiền phải thu Công ty TNHH Phát triển Thương mại và Đầu tư Việt Nam ("Phát triển Việt Nam") cho giao dịch giải chấp hơn 2.461.210 cổ phiếu OCH thuộc quyền sở hữu của Công ty để thanh toán khoản nợ của Phát triển Việt Nam tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

(4) 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 bằng văn bản kèm theo và chưa xác định rõ mục đích. Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho toàn bộ số dư này.

(5) Phản ánh khoản lãi phải thu Công ty CP 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 như trình bày tại Thuyết minh 6(7).

(6) 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".

(7) Phản ánh khoản phải thu liên quan đến việc chuyển nhượng quyền khai thác sử dụng Dự án xây dựng văn phòng làm việc tại IF Thái Hà, Hà Nội.

10/4/16

1784
G T
HÀN
ĐOÀN
ƯƠN
TP

8 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC (tiếp theo)

(8) Phản ánh khoản tiền chuyển theo các hợp đồng mua bán nhà theo hình thức giao dịch kỳ 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.

(9) 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.

(10) Phản ánh khoản Công ty ký quỹ cho Công ty TNHH VNT liên quan đến hợp đồng quyền chọn mua cổ phiếu của PVR. Theo hợp đồng này, Công ty có quyền mua cổ phiếu của PVR 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 VNT. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty chưa thực hiện quyền mua cổ phiếu này.

(11) 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. Công văn của UBND Tỉnh Quảng Ninh số 1886/QĐ-UBND ngày 23 tháng 06 năm 2016 về việc chấm dứt hoạt động đầu tư đối với 03 dự án của Công ty làm chủ đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh. Căn cứ Công văn số 6996/CV-UBND -XD4 ngày 31/10/2016 của UBND Tỉnh Quảng Ninh về việc đồng ý hoàn trả số tiền ký quỹ và chi phí hợp lý, hợp lệ Công ty đã đầu tư của 03 dự án này. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã nhận được khoản tiền đã ký quỹ này và các khoản lãi phát sinh.

9 . TÀI SẢN THIẾU CHỜ XỬ LÝ

Số dư tài sản thiếu chờ xử lý phản ánh khoản chênh lệch thiếu tiền mặt giữa tồn quỹ thực tế và số dư trên sổ kế toán với số tiền 3.509.548.253 đồng. Công ty đã thực hiện đánh giá ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng và trích lập dự phòng toàn bộ số dư này.

10 . NỢ XẤU

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Giá trị sau dự phòng	Giá gốc	Giá trị sau dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Các khoản phải thu				
Phải thu, cho vay khó có khả năng thu hồi	2.338.734.955.682	848.500.295.320	2.339.479.157.599	1.104.398.132.877
- Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.321.133.804.339	708.732.081.275	1.324.133.804.339	808.122.849.289
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng	80.558.135.903	5.769.353.009	88.000.389.018	20.523.317.383
- Phải thu ngắn hạn khác	759.040.395.438	86.237.395.359	749.194.508.420	196.892.013.830
- Trả trước cho người bán ngắn hạn	178.002.620.002	47.761.465.677	178.150.455.822	78.859.952.375
Tổng	2.338.734.955.682	848.500.295.320	2.339.479.157.599	1.104.398.132.877

10 . NỢ XẤU (tiếp theo)

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Giá trị sau dự phòng	Giá gốc	Giá trị sau dự phòng
	VND	VND	VND	VND
b) Trả trước cho người bán dài hạn				
- Trả trước cho người bán dài hạn khó có khả năng thu hồi	705.383.247.680	357.191.623.840	450.000.000.000	381.000.000.000
Tổng	705.383.247.680	357.191.623.840	450.000.000.000	381.000.000.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã trích lập dự phòng các khoản phải thu khó đòi dựa trên việc đánh giá thận trọng các khoản phải thu dựa trên thời gian chậm thanh toán của các đối tượng nợ, tình hình tài chính của các công ty đã nhận hỗ trợ vốn và các khoản Công ty đang ghi nhận phải trả các đối tượng này (như trình bày tại Thuyết minh 6, Thuyết minh số 20 và Thuyết minh số 32). Theo đó, các khoản phải thu đã quá hạn thanh toán được Công ty trích lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC, ngoài ra đối với các khoản hỗ trợ vốn và các khoản phải thu được Công ty đánh giá bổ sung căn cứ các thông tin khác có liên quan của các đối tượng này.

Trong năm 2016, Công ty đã ký hợp đồng thuê một Công ty tư vấn luật có chức năng đòi nợ để thực hiện đánh giá và các thủ tục đòi nợ theo quy định của pháp luật, đồng thời thực hiện khởi kiện một số đối tác nhằm thu hồi nợ. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã và đang thu hồi được một số tài sản để cản trừ nợ từ các đối tác.

11 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang				
<i>Dự án công trình Trung tâm hội nghị 800 chỗ - Nghệ An</i>	5.919.952.503	-	6.195.722.590	-
<i>Dự án Nam Đàn Plaza</i>	3.477.157.992	-	3.093.441.992	-
<i>Dự án khác</i>	374.962.812	-	3.565.693.409	-
	9.772.073.307	-	12.854.857.991	-

12 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Dự án "Trung tâm Thương mại, Văn phòng và Khách sạn" tại TP Hạ Long tỉnh Quảng Ninh ⁽¹⁾	46.154.256.399	45.557.400.919
Dự án Tòa nhà Dịch vụ thương mại nhà trẻ và nhà ở cao tầng VNT Hạ Đình ⁽²⁾	9.429.061.209	9.385.970.381
Dự án Oceanmart Can Lộc, Hà Tĩnh ⁽²⁾	9.822.227.662	9.818.627.662
Dự án Licogi 19 ⁽²⁾	7.205.068.521	5.160.552.294
Dự án StarCity Lê Văn Lương ⁽²⁾	225.660.488	225.660.488
Dự án khác ⁽²⁾	20.164.111.910	6.632.854.613
	93.000.386.189	76.781.066.357

12 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỠ DANG (tiếp theo)

(1) Như trình bày tại Thuyết minh số 6(10), 8(11), UBND tỉnh Quảng Ninh đã có văn bản chấp thuận về việc hoàn trả các khoản tiền Công ty đã ký quỹ cho các Dự án tại Quảng Ninh và hoàn trả một phần các khoản chi phí mà Công ty đã đầu tư. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã được hoàn trả một phần chi phí đã đầu tư theo kết quả kiểm tra giai đoạn một của UBND tỉnh Quảng Ninh với số tiền là 15.374.040.255 đồng, số dư còn lại đang được kiểm tra là 31.984.719.444 đồng. Việc thu hồi phần chi phí đầu tư còn lại này phụ thuộc vào kết quả kiểm tra của các cơ quan ban ngành của UBND tỉnh Quảng Ninh và giải trình của Công ty.

(2) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, căn cứ vào các thông tin mà Công ty có được tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng Công ty đã thực hiện đánh giá một cách thận trọng, tính khả thi và tính hiệu quả các Dự án của Công ty và tin tưởng các dự án này sẽ tiếp tục được triển khai, không bị suy giảm giá trị và Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế trong tương lai.

13 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	TSCĐ hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	4.448.329.091	979.334.974	72.495.900	5.500.159.965
Tăng trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	4.448.329.091	979.334.974	72.495.900	5.500.159.965
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	1.890.553.446	890.238.854	72.495.900	2.853.288.200
Khấu hao trong năm	426.127.668	14.995.470	-	441.123.138
Số cuối năm	2.316.681.114	905.234.324	72.495.900	3.294.411.338
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	2.557.775.645	89.096.120	-	2.646.871.765
Tại ngày cuối năm	2.131.647.977	74.100.650	-	2.205.748.627

Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.751.677.174 đồng.

14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	65.472.725	68.750.000
	65.472.725	68.750.000
b) Dài hạn		
Chi phí thuê dài hạn Trung tâm Thương mại tại làng Quốc tế Thăng Long ⁽¹⁾	171.790.586.543	175.778.864.483
Chi phí thuê dài hạn Trung tâm Thương mại Ninh Bình Plaza ⁽²⁾	83.507.727.300	85.749.545.472
Chi phí thuê dài hạn VNT Tower 19 Nguyễn Trãi ⁽³⁾	79.982.543.636	81.891.568.636
Chi phí trả trước dài hạn khác	5.018.675.006	5.565.676.561
	340.299.532.485	348.985.655.152

14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (tiếp theo)

(1) Hợp đồng cho thuê mặt bằng dài hạn giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương về việc cho thuê toàn bộ diện tích khu thương mại là 8.124,08 m² và 211,4 m² tại phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Bên thuê sử dụng diện tích thuê để kinh doanh, khai thác dịch vụ thương mại và các mục đích khác. Thời hạn thuê được xác định bắt đầu từ ngày hai bên ký Biên bản bàn giao diện tích thuê và đến hết thời hạn còn lại của Dự án theo quyết định giao đất số 643/QĐ-UBND ngày 02/02/2010 của UBND thành phố Hà Nội. Đến thời điểm 31/12/2016, thời hạn thuê còn lại lần lượt đối với 02 khu trung tâm thương mại trên là 43,5 năm và 43 năm.

(2) Hợp đồng thuê diện tích mặt bằng giữa Công ty Cổ phần Ninh Bình Plaza và Công ty về việc cho thuê tầng 1 (diện tích 1.906 m²) và tầng 2 (diện tích 800 m²) Khách sạn Ninh Bình Plaza. Mục đích sử dụng: để làm trung tâm thương mại, văn phòng làm việc và các mục đích khác phù hợp với chức năng của tòa nhà. Thời hạn thuê: bắt đầu kể từ ngày bên cho thuê bàn giao mặt bằng cho bên thuê cho đến hết thời hạn bên cho thuê được quyền sử dụng đất xây dựng khách sạn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD526021 cấp ngày 29/01/2011. Đến thời điểm 31/12/2016 thời hạn thuê còn lại là 37,2 năm.

(3) Hợp đồng thuê sàn thương mại giữa Công ty TNHH VNT và Công ty về việc cho thuê toàn bộ diện tích sàn dùng làm trung tâm thương mại từ tầng 2 đến tầng 4 tòa nhà VNT TOWER tại số 19, Nguyễn Trãi, phường Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội. Tổng diện tích sàn thương mại là 3.000 m². Mục đích thuê: làm trung tâm thương mại, dịch vụ và các mục đích khác phù hợp với quy hoạch kiến trúc công trình, tuân thủ pháp luật. Thời hạn thuê: toàn bộ thời gian còn lại của tòa nhà theo dự án đầu tư được ghi nhận tại Giấy chứng nhận đầu tư số 01121000314 của UBND thành phố Hà Nội ngày 15/10/2010. Đến thời điểm 31/12/2016 thời hạn thuê còn lại là 46,5 năm.

15 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Xem chi tiết Phụ lục 02.

16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
a) Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	3.986.264.973	3.231.982.939
Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí	3.416.080.510	3.616.080.510
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Thương mại Việt Hàn	3.491.992.749	5.041.992.749
Công ty TNHH Bê tông và Xây dựng Minh Đức	1.998.173.220	1.998.173.220
Công ty TNHH VNT	1.849.806.891	1.849.806.891
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	2.140.680.171	4.612.398.505
Công ty Cổ phần đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	42.201.357.378	-
Phải trả các đối tượng khác	6.016.349.696	7.454.448.712
	65.100.705.588	27.804.883.526
b) Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	3.986.264.973	3.231.982.939
Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí	3.416.080.510	3.616.080.510
Công ty Cổ phần Xây dựng và đầu tư Thương mại Việt Hàn	3.491.992.749	5.041.992.749
	10.894.338.232	11.890.056.198

C.T
HAT
TOA
C
-TP
1278
IG
PHI
DO
DUC
1-1

Mẫu B09 - DN

17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Công ty TNHH VNT ⁽¹⁾	220.000.000.000	220.000.000.000
Khách hàng mua căn hộ trả trước tiền ⁽²⁾	25.379.228.981	186.106.393.361
Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông ⁽³⁾	13.705.514.600	13.243.527.600
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương ⁽⁴⁾	6.630.600.000	6.630.600.000
Các đối tượng khác	53.999.987	53.999.987
	<u>265.769.343.568</u>	<u>426.034.520.948</u>

(1) Phản ánh khoản nhận ứng trước liên quan đến việc Công ty nhận làm tổng thầu cho VNT tại dự án “Khu đô thị số 1 thuộc khu đô thị mới phía Nam thành phố Bắc Giang”. Theo Nghị quyết số 009/2016 ngày 22/03/2016 của Hội đồng Quản trị về việc thông qua chủ trương thanh lý hợp đồng tổng thầu, Công ty đang trong quá trình làm việc với VNT để tiến hành các thủ tục thanh lý hợp đồng này.

(2) Phản ánh số tiền thanh toán theo tiến độ mua căn hộ tại dự án “Star City Lê Văn Lương” và dự án “VNT 19 Nguyễn Trãi” mà Công ty chưa hoàn thành thủ tục bán giao căn hộ cho người mua.

(3) 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”.

(4) Phản ánh các khoản nhận ứng trước từ Ngân hàng Oceanbank liên quan đến Hợp đồng số 06/2013/HĐTT/OCEAN BANK-OGC về việc xây dựng tòa nhà Nam Đàn Plaza.

18 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

Xem chi tiết Phụ lục 03.

19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Chi phí lãi vay	146.998.885.630	93.001.872.409
Trích trước giá vốn các hợp đồng xây dựng	7.636.227.040	7.636.227.040
Trích trước tiền lãi phạt do chậm thanh toán	15.300.000.000	15.300.000.000
Chi phí phải trả khác	6.205.534.429	8.976.399.817
	<u>176.140.647.099</u>	<u>124.914.499.266</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

184 - C/1
TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG
HÀ NỘI

20 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Phải trả phạt do quá hạn hợp đồng ⁽¹⁾	168.935.090.095	168.935.090.095
Phải trả cổ tức ⁽²⁾	75.940.599.954	75.940.599.954
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long ⁽³⁾	74.994.088.166	74.994.088.166
Công ty TNHH VNT ⁽⁴⁾	72.000.000.000	72.000.000.000
Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực ⁽⁵⁾	70.250.000.000	70.250.000.000
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương ⁽⁶⁾	60.894.796.497	66.897.796.497
Công ty Cổ phần BSC Việt Nam ⁽⁷⁾	49.450.694.902	53.950.694.902
Nhận ứng trước tiền chuyển nhượng THPT	-	50.000.000.000
Công ty Cổ phần đầu tư Lam Hồng ⁽⁸⁾	18.788.834.489	18.788.834.489
Phải trả ngắn hạn khác	18.091.364.894	16.731.000.509
	609.345.468.997	668.488.104.612
b) Dài hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội ⁽⁹⁾	220.500.000.000	220.500.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà ⁽¹⁰⁾	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty Cổ phần giáo dục và Quốc tế Thần Đồng ⁽¹¹⁾	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty TNHH Gió Hát ⁽¹²⁾	70.067.483.056	70.067.483.056
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hoàng Thành ⁽¹³⁾	12.710.834.521	27.329.122.726
Kinh phí bảo trì Dự án Starcity Lê Văn Lương	15.909.267.981	15.779.080.361
Phải trả dài hạn khác	1.192.197.330	1.232.980.430
	720.379.782.888	734.908.666.573

(1) Phản ánh khoản tiền phạt do thanh lý hợp đồng trước hạn mà Công ty còn phải thanh toán cho Công ty Cổ phần giáo dục và Quốc tế Thần Đồng, Công ty TNHH Gió Hát, Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà, Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội và Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà.

(2) 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.

(3) Phản ánh khoản tiền gốc của phần nhận hỗ trợ vốn mà Công ty còn phải thanh toán tại thời điểm 31/12/2016.

(4) Phản ánh khoản tiền mà một cá nhân 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") (nay là Công ty Cổ phần Siêu thị Vinmart) thuộc sở hữu của 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 gián lược chi tiết với các đối tác mua. Tuy nhiên, trong năm 2015, Công ty mới hoàn tất các quyền lợi, nghĩa vụ phát sinh từ các hợp đồng gián 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 thể có 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 nói trên và tin tưởng rằng vấn đề này không ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng của Công ty.



20 . PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(5) Phản ánh khoản tiền phải trả theo hợp đồng đặt cọc từ Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực liên quan đến việc nhận chuyển nhượng 20 triệu cổ phiếu của OCH do Công ty nắm giữ. Tổng giá trị khoản đặt cọc ban đầu là 240 tỷ đồng, được đảm bảo bằng 20 triệu cổ phiếu OCH. Đến ngày 17/7/2015, theo yêu cầu của Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực (EVNFC), EVNFC đã thực hiện giải chấp 19,95 triệu CP tương đương 179,55 tỷ đồng. Ngoài ra, theo thỏa thuận giữa hai bên, Công ty có nghĩa vụ thanh toán bổ sung 9,8 tỷ đồng tiền vi phạm hợp đồng.

(6) Phản ánh khoản phải trả Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương do thanh lý hợp đồng cho thuê mặt bằng Starcity Lê Văn Lương và VNT 19 Nguyễn Trãi.

(7) Phản ánh khoản phải trả Công ty Cổ phần BSC Việt Nam liên quan đến việc nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Trung tâm Văn hóa Thể thao Giải trí Hà Nội ("Starbowl").

(8) 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".

(9) 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 4.632m² đường Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 024/2016/NQ-HĐQT-OGC ngày 01/06/2016 đã được thông qua, Hội đồng Quản trị Công ty chủ trương không đồng ý chấm dứt hợp đồng kinh tế trên theo đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội.

(10) Phản ánh khoản nhận ứng trước từ 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 như trình bày tại Thuyết minh số 6(4). Tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng này, Công ty và Mạnh Hà đang làm việc để thanh lý hợp đồng trên, khoản tiền Công ty nhận được từ Công ty Cổ phần SSG sẽ được sử dụng để hoàn trả cho Mạnh Hà.

(11) Phản ánh khoản tiền nhận góp vốn của Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng về việc hợp tác đầu tư để cùng thực hiện dự án "Xây dựng công viên hồ điều hòa thuộc khu đô thị Tây Nam Hà Nội". Như trình bày tại Thuyết minh số 4(1), 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 vay của Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần đồng liên quan đến khoản nhận góp vốn này.

(12) Phản ánh khoản còn phải trả Gió Hát về tiền nhận góp vốn từ công ty này vào dự án "Cột đồng hồ", tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Trong năm 2014, Công ty và Gió hát đã thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư và phải hoàn trả khoản nhận góp vốn vào dự án này từ Gió Hát. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, hai bên vẫn trong quá trình làm việc để thanh toán toàn bộ nghĩa vụ tài chính liên quan.

(13) Phản ánh khoản tiền nhận góp vốn của Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hoàng Thành ("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. Để đảm bảo cho khoản vay của Hoàng Thành tại Oceanbank liên quan đến khoản nhận góp vốn này, Công ty đã sử dụng toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ dự án này, 8 triệu cổ phiếu OCH, toàn bộ quyền thu nợ còn lại từ các hợp đồng chuyển nhượng một số căn hộ tại dự án "Starcity Lê Văn Lương" tại đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội với giá trị khoảng 26,6 tỷ đồng.

21 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<u>31/12/2016</u>	<u>01/01/2016</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê mặt bằng	7.765.733.232	7.679.637.028
	<u>7.765.733.232</u>	<u>7.679.637.028</u>

3111105
CÔNG TY
CHÍNH NHÌM HỮU
KIỂM
AAS
KIỂM

Đ. P
C
T
Đ
P. Đ.

21 . DOANH THU CHỨA THỰC HIỆN (tiếp theo)

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
b) Dài hạn		
Công ty Cổ phần Vincom Retail ⁽¹⁾	232.620.557.947	238.230.569.221
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Phú Nguyên ⁽²⁾	81.265.909.128	83.507.727.290
	<u>313.886.467.075</u>	<u>321.738.296.511</u>

(1) Phản ánh khoản tiền nhận được từ Công ty Cổ phần Vincom Retail (nay là Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại tổng hợp Vincommerce) theo hợp đồng cho thuê dài hạn sàn trung tâm thương mại Láng Quốc tế Thăng Long. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã nhận được toàn bộ giá trị tiền thuê của hợp đồng này.

(2) 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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã nhận được toàn bộ giá trị tiền thuê của hợp đồng này.

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Xem chi tiết Phụ lục 04

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Doanh Nghiệp Tư nhân Hà Bảo	847.791.400.000	28,26	847.791.400.000	28,26
Vốn góp của các Cổ đông khác	2.152.208.600.000	71,74	2.152.208.600.000	71,74
	<u>3.000.000.000.000</u>	<u>100</u>	<u>3.000.000.000.000</u>	<u>100</u>

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2016	01/01/2016
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	300.000.000	300.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	300.000.000	300.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	300.000.000	300.000.000
Số lượng cổ phiếu quỹ	1	1
- Cổ phiếu phổ thông	1	1
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	299.999.999	299.999.999
- Cổ phiếu phổ thông	299.999.999	299.999.999
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000



Mẫu B09 - DN

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

e) Các quỹ của công ty

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	99.871.176.744	99.871.176.744
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	10.830.443.286	10.830.443.286
	110.701.620.030	110.701.620.030

23 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	181.740.241.572	128.972.549.932
Doanh thu bán hàng	-	3.150.421.862
Doanh thu cho thuê mặt bằng	10.126.191.683	10.517.862.622
Doanh thu khác	292.654.544	1.832.488.443
	192.159.087.799	144.473.322.859

24 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	133.245.981.001	85.477.452.058
Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	3.084.430.710
Giá vốn cho thuê mặt bằng	8.829.900.026	8.587.294.799
Giá vốn khác	19.854.545	1.143.303.647
	142.095.735.572	98.292.481.214

25 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Lãi chuyển nhượng cổ phần	52.655.400.000	1.569.995.152.009
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.101.063.304	71.479.000.408
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	688.870.000
Doanh thu tài chính khác	-	49.783.557
	53.756.463.304	1.642.212.805.974

Doanh thu hoạt động tài chính phát sinh trong năm 2016 chủ yếu là khoản lãi từ việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty tại THT. Doanh thu hoạt động tài chính phát sinh trong năm 2015 chủ yếu là khoản lãi từ việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty tại Ngôi Sao Xanh cho Công ty Cổ phần Vincom Retail.

26 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Chi phí lãi vay	61.708.258.826	139.617.693.562
Trích lập/hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	247.192.063.751	(286.340.282.676)
Lỗ bán chứng khoán	-	19.950.000.000
Chi phí tài chính khác	108.083.206	11.931.270
	309.008.405.783	(126.760.657.844)

27 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.124.414.600	1.576.294.100
Chi phí khấu hao tài sản cố định	50.705.574	54.548.845
Chi phí dịch vụ mua ngoài	222.300.915	30.670.449
Chi phí khác bằng tiền	1.049.734.624	2.064.652.431
	2.447.155.713	3.726.165.825

28 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Chi phí nhân công	12.682.009.700	17.518.085.387
Chi phí khấu hao tài sản cố định	390.417.564	850.368.971
Chi phí dự phòng	534.566.974.843	877.803.746.198
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.131.371.437	7.825.825.684
Chi phí khác bằng tiền	2.231.492.272	2.703.304.129
	559.002.265.816	906.701.330.369

29 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(767.549.293.334)	713.788.392.454
Hoạt động kinh doanh bất động sản	23.069.377.414	(167.651.674.648)
Hoạt động kinh doanh chính và hoạt động khác	(790.618.670.748)	881.440.067.102
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	227.431.927.540	423.944.321.680
- Các khoản chi phí không được trừ (*)	227.431.927.540	423.944.321.680
Thu nhập chịu thuế TNDN	(540.117.365.794)	1.137.732.714.134
-Chuyển lỗ lũy kế từ các năm trước	(23.069.377.414)	(1.137.732.714.134)
Thu nhập chịu thuế TNDN	(563.186.743.208)	-
Thuế suất thuế TNDN	20%	22%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	(1.214.808.848)	(1.214.808.848)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	-	-
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	(1.214.808.848)	(1.214.808.848)

(*) Các khoản chi phí không được trừ gồm chi phí trích lập dự phòng phải thu khó đòi với số tiền 226.196.355.054 đồng và một số chi phí không được trừ theo quy định.



Mẫu B09 - DN

30 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Chi phí nhân công	13.806.424.300	19.555.275.873
Chi phí khấu hao TSCĐ	441.123.138	904.917.816
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.183.572.378	21.993.668.508
Chi phí dự phòng	534.566.974.843	877.803.746.198
Chi phí khác bằng tiền	3.301.081.441	11.511.846.388
	<u>570.299.176.100</u>	<u>931.769.454.783</u>

31 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị ghi sổ kế toán			
	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	16.297.785.702	-	23.244.347.477	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.003.175.668.604	(664.955.701.361)	1.044.566.535.774	(619.779.566.225)
Các khoản cho vay	1.322.783.804.339	(691.528.256.423)	1.328.133.804.339	(516.010.955.050)
Đầu tư ngắn hạn	53.998.425.000	(38.324.520.000)	87.218.355.200	(33.786.090.000)
Đầu tư dài hạn	31.491.200.000	-	31.491.200.000	-
Cộng	<u>2.427.746.883.645</u>	<u>(1.394.808.477.784)</u>	<u>2.514.654.242.790</u>	<u>(1.789.356.177.500)</u>
			Giá trị ghi sổ kế toán	
			31/12/2016	01/01/2016
			VND	VND
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ			467.403.010.000	505.399.280.000
Phải trả người bán, phải trả khác			1.394.825.957.473	1.431.201.654.711
Chi phí phải trả			176.140.647.099	124.914.499.266
Cộng			<u>2.038.369.614.572</u>	<u>2.061.515.433.977</u>

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu 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 giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.



Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá và lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc năm tài chính Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2016			
Tiền và các khoản tương đương tiền	16.297.785.702	-	16.297.785.702
Phải thu khách hàng, phải thu khác	338.219.967.243	-	338.219.967.243
Các khoản cho vay	631.255.547.916	-	631.255.547.916
Đầu tư ngắn hạn	15.673.905.000	-	15.673.905.000
Đầu tư dài hạn	-	31.491.200.000	31.491.200.000
	<u>1.001.447.205.861</u>	<u>31.491.200.000</u>	<u>1.032.938.405.861</u>
Tại ngày 01/01/2016			
Tiền và các khoản tương đương tiền	23.244.347.477	-	23.244.347.477
Phải thu khách hàng, phải thu khác	424.786.969.549	-	424.786.969.549
Các khoản cho vay	812.122.849.289	-	812.122.849.289
Đầu tư ngắn hạn	53.432.265.200	-	53.432.265.200
Đầu tư dài hạn	-	31.491.200.000	31.491.200.000
	<u>1.313.586.431.515</u>	<u>31.491.200.000</u>	<u>1.345.077.631.515</u>

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Mẫu B09 - DN Cộng
	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2016			
Vay và nợ	467.403.010.000	-	467.403.010.000
Phải trả người bán, phải trả khác	674.446.174.585	720.379.782.888	1.394.825.957.473
Chi phí phải trả	176.140.647.099	-	176.140.647.099
	1.317.989.831.684	720.379.782.888	2.038.369.614.572
Tại ngày 01/01/2016			
Vay và nợ	505.399.280.000	-	505.399.280.000
Phải trả người bán, phải trả khác	696.292.988.138	734.908.666.573	1.431.201.654.711
Chi phí phải trả	124.914.499.266	-	124.914.499.266
	1.326.606.767.404	734.908.666.573	2.061.515.433.977

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

32 . THÔNG TIN KHÁC

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có các khoản cam kết đầu tư chủ yếu như sau:

- 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 2016, Công ty đã thanh toán 198.226.211.840 đồng (31 tháng 12 năm 2015: 198.226.211.840 đồng).
- Công ty cam kết góp vốn thành lập TKD với vốn điều lệ là 115.000.000.000 đồng, trong đó, Công ty dự kiến góp 112.700.000.000 đồng, tương đương 98,7% vốn điều lệ của công ty này. Tính đến thời điểm 31/12/2016 Công ty đã góp vốn với số tiền 30.000.000 đồng.
- Công ty cam kết thanh toán tiền cho Vneco theo hợp đồng mua bán căn hộ của dự án "Starcity Lê Văn Lương". Số tiền đã thanh toán đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 717.033.394.200 đồng (31 tháng 12 năm 2015: 713.033.394.200 đồng) và Công ty còn phải trả theo cam kết trong hợp đồng là 86.685.892.800 đồng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có các khoản nợ tiềm tàng:

- Theo biên bản làm việc giữa Công ty và Công ty TNHH Gió Hát về việc thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư số 43/2013/HTĐT/OGC-GH ngày 14/10/2014, theo đó 02 bên thống nhất Công ty sẽ chịu phạt vi phạm bồi thường thiệt hại cho Công ty TNHH Gió Hát, tuy nhiên giữa 02 bên chưa thống nhất mức phạt cụ thể. Công ty đã ước tính khoản phạt trong năm 2014 với số tiền 36.090.811.985 đồng (trình bày tại Thuyết minh 20(1)). Đến thời điểm hiện tại, giữa 02 bên vẫn chưa thống nhất được mức phạt bồi thường cụ thể. Công ty đang trong quá trình đánh giá liệu có hay không các nghĩa vụ tiềm tàng phát sinh từ thỏa thuận phạt này trong tương lai.
- Đối với giao dịch chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Trung tâm Văn hóa Thể Thao Giải trí Hà Nội, theo thỏa thuận của phụ lục bổ sung hợp đồng chuyển nhượng ngày 15 tháng 09 năm 2015, Công ty và Công ty Cổ phần BSC Việt Nam có nghĩa vụ thanh toán một khoản bồi hoàn và tiền đặt cọc cho Công ty Cổ phần Vincom Retail (nay là Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại tổng hợp Vincommerce). Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại, Công ty đang trong quá trình làm việc với Công ty Cổ phần BSC Việt Nam để thống nhất thỏa thuận về việc hoàn trả và ghi nhận khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng cổ phần này. Công ty đang trong quá trình đánh giá liệu có hay không các nghĩa vụ tiềm tàng phát sinh từ thỏa thuận phạt này trong tương lai.
- Công ty đang ghi giảm khoản công nợ với Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực tương ứng số lượng cổ phiếu bị giải chấp 19,95 triệu cổ phiếu OCH với số tiền được giải chấp là 179.550.000.000 đồng theo giá trị trường tại thời điểm giải chấp. Giá trị khoản công nợ này có thể thay đổi khi 02 bên thống nhất được giá trị của hợp đồng chuyển nhượng cổ phiếu như trình bày tại Thuyết minh 20(5).

33 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng này.

34 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Doanh thu hoạt động chuyển nhượng bất động sản VND	Doanh thu hoạt động thương mại, dịch vụ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	181.740.241.572	10.418.846.227	192.159.087.799
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	48.494.260.571	1.569.091.656	50.063.352.227
Tổng chi phí mua TSCĐ	-	-	16.219.319.832
Tài sản không phân bổ	-	-	3.467.538.721.646
Tổng tài sản	-	-	3.467.538.721.646
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	2.626.888.476.273
Tổng nợ phải trả	-	-	2.626.888.476.273

Theo khu vực địa lý:

Toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty được thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

35 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được Công ty TNHH Deloitte Việt Nam kiểm toán.


Nguyễn Thị Ánh Vinh
Người lập biểu


Vũ Xuân Dương
Kế toán trưởng


Lê Huy Giang
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 05 tháng 04 năm 2017



1111
CÔNG
HÀNH
KẾ
AA
T.V.KH

S.D.K.

S.D.K.

Phụ lục 01 : CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	1.650.000.000	1.650.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000
	1.650.000.000	1.650.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000

(*) Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 31/12/2016 là tiền gửi cho kỳ hạn 12 tháng được gửi tại Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh với lãi suất 6,8 %/năm.

b) Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2016			01/01/2016		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị cổ phiếu:						
+ Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam ("PVR")	50.427.000.000	12.102.480.000	(38.324.520.000)	50.427.000.000	16.640.910.000	(33.786.090.000)
+ Công ty Cổ phần Fafim Việt Nam (*)	-	-	-	33.219.930.200	-	-
+ Công ty Cổ phần Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh	3.571.425.000	-	-	3.571.425.000	-	-
	53.998.425.000	12.102.480.000	(38.324.520.000)	87.218.355.200	16.640.910.000	(33.786.090.000)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty nắm 9,5% quyền sở hữu trong PVR 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 "Chứng khoán kinh doanh" trên Bảng cân đối kế toán riêng.

Công ty Cổ phần Fafilm thành phố Hồ Chí Minh không phải là công ty đại chúng và niêm yết. Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

(*) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Fafim Việt Nam đã được phân loại sang khoản đầu tư vào công ty con, do tại thời điểm cuối năm Công ty nắm quyền kiểm soát tại Công ty Cổ phần Fafim Việt Nam, nâng tỷ lệ kiểm soát tại Fafim Việt Nam khi có tỷ lệ đầu tư gián tiếp qua các Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương và Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long.

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	1.637.993.972.100	(979.698.349.940)	1.643.405.401.009	(808.281.469.066)
- Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương ("OCH") ⁽¹⁾	1.110.500.000.000	(502.492.863.829)	1.110.500.000.000	(412.555.690.978)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long ("OTL") ⁽²⁾	480.465.301.009	(470.037.452.847)	480.465.301.009	(388.878.045.075)
- Công ty Cổ phần Đầu tư THT Việt Nam ("THT") ⁽³⁾	-	-	39.000.100.000	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại Dương ("ORNC") ⁽⁴⁾	10.960.000.000	(4.349.292.373)	10.860.000.000	(4.297.733.013)
- Công ty Cổ phần Sở giao dịch hàng hóa INFO ("INFO") ⁽⁴⁾	2.818.740.891	(2.818.740.891)	2.550.000.000	(2.550.000.000)
- Công ty Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam ("TKD") ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	30.000.000	-	30.000.000	-
- Công ty Cổ phần Fafim Việt Nam ⁽⁶⁾	33.219.930.200	-	-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	533.228.000.000	(81.086.365.290)	533.228.000.000	(9.849.612.413)
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương ("OCS")	429.000.000.000	(77.049.596.118)	429.000.000.000	(9.849.612.413)
- Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang ("BOT") ⁽⁴⁾	104.228.000.000	(4.036.769.172)	104.228.000.000	-
Đầu tư vào đơn vị khác	31.491.200.000	-	31.491.200.000	-
- Công ty Cổ phần Máy tính và Truyền thông Việt Nam ⁽⁴⁾	31.491.200.000	-	31.491.200.000	-
	2.202.713.172.100	(1.060.784.715.230)	2.208.124.601.009	(818.131.081.479)

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

(1) Công ty đang đánh giá giá trị thuần của khoản đầu tư vào OCH - Công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 dựa trên số liệu từ Báo cáo tài chính hợp nhất 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 "Viptour" với số tiền 21.885.538.300 đồng; (2) Khoản phải thu ngắn hạn khác đối Công ty TNHH VNT với số tiền là 140.840.574.000 đồng; (3) Khoản cho vay ngắn hạn mà công ty con của OCH là Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang cho Công ty TNHH TM&DL Trảng Tiển Nha Trang vay với số dư nợ gốc và lãi vay tương ứng là 162.200.000.000 đồng và 35.552.260.551 đồng; (4) khoản Cho vay ngắn hạn, Phải thu khác và khoản Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác với giá trị ghi sổ là 273.456.262.868 đồng. 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 31/12/2016.

(2) Công ty đang đánh giá giá trị thuần của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long ("OTL") - Công ty con của Công ty, dựa trên số liệu từ Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của OTL, đã bao gồm ảnh hưởng của việc không thu thập được các bằng chứng xác định giá trị có thể thu hồi liên quan đến khoản công nợ phải thu sau khi trích lập dự phòng với số tiền là 415.859.025.000 đồng.

(3) Tại ngày 28 tháng 12 năm 2015, Công ty đã ký Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ 3,9 triệu cổ phần (tương đương 65% vốn điều lệ) đang nắm giữ tại THT, ngày 01 tháng 02 năm 2016, Công ty chính thức hoàn thành nghĩa vụ và thoái vốn khỏi THT. THT không còn là công ty con của Công ty kể từ ngày này.

(4) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty thực hiện trích lập dự phòng đối với các công ty con, công ty liên kết ORNC, INFO, TKD, BOT dựa trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 và Công ty Cổ phần Máy tính và Truyền thông Việt Nam dựa trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015.

(5) Trong năm 2015, Công ty đã tiến hành các thủ tục để thành lập công ty con là Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam với số vốn điều lệ là 115 tỷ đồng. Trong đó, Công ty dự kiến góp 112,7 tỷ đồng, tương đương 98% vốn điều lệ. Tính đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã thực hiện góp 30 triệu đồng.

(6) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã cầm cố toàn bộ cổ phiếu Fafim Việt Nam mà Công ty đang nắm giữ cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán hợp đồng vay được ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang (gọi tắt là "BOT") với ngân hàng này.

Đầu tư vào công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2016 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	Hà Nội	55,53%	55,53%	Kinh doanh khách sạn
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	Hà Nội	94,00%	99,99%	Xây dựng, kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên thiên nhiên Đại Dương	Hà Nội	69,00%	69,00%	Trồng rừng và chăm sóc rừng, khai thác gỗ, sản xuất đồ gỗ
Công ty Cổ phần Sàn giao dịch hàng hóa INFO	Hà Nội	85,00%	85,00%	Sàn giao dịch hàng hóa
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam	Hà Nội	98,00%	98,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Fafilm Việt Nam	Hà Nội	50,19%	50,19%	Kinh doanh chiếu phim

Đầu tư vào công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2016 như sau:

Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Chứng khoán Đại Dương	Hà Nội	37,50%	37,50%	Kinh doanh chứng khoán
Công ty CP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Bắc Ninh	21,00%	21,00%	Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ

Đầu tư vào đơn vị khác

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào đơn vị khác của Công ty vào ngày 31/12/2016 như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Máy tính và Truyền thông Việt Nam	Hà Nội	16,40%	16,40%	Thiết bị máy tính, phần mềm máy tính.



Phụ lục 02 : VAY NGẮN HẠN

	01/01/2016		Trong năm		31/12/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc dân ⁽¹⁾	449.988.280.000	449.988.280.000	-	5.000.000.000	444.988.280.000	444.988.280.000
Công ty Cổ phần Đầu tư THT Việt Nam	17.500.000.000	17.500.000.000	-	17.500.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Viptour - Togi ⁽²⁾	37.911.000.000	37.911.000.000	-	15.496.270.000	22.414.730.000	22.414.730.000
	505.399.280.000	505.399.280.000	-	37.996.270.000	467.403.010.000	467.403.010.000

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

(1) Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 005/14/HĐTD/TTDVKHCL ngày 19/06/2014 giữa Công ty và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc dân, hạn mức vay 450.000.000.000 đồng. Mục đích vay bổ sung vốn hợp tác với Công ty TNHH VNT thực hiện đầu tư dự án "Khu số 1 thuộc khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang" (như trình bày tại Thuyết minh số 4(3)). Thời hạn vay 12 tháng, kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay kể từ ngày giải ngân đầu tiên là 11%/năm. Tài sản đảm bảo cho vay: 32.000.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương, giá trị tài sản đảm bảo tại thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng này 564.480.000.000 đồng; 2.500.000 cổ phần Ngân hàng Thương Mại TNHH MTV Đại Dương. Theo Công văn số 429/2016/CV-NCB ngày 21 tháng 06 năm 2016 do Ngân hàng thông báo về toàn bộ khoản vay này đã quá hạn tại Ngân hàng và được phân loại ở nhóm 5. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, khoản vay đã quá hạn trả và chưa được gia hạn thêm.

Công ty chưa ước tính và ghi nhận chi phí lãi vay quá hạn đối với hợp đồng tín dụng ngắn hạn này với số tiền là 39.374.069.741 đồng.

(2) Hợp đồng vay vốn số 2708/2013/HĐV/VT-OGC ngày 27/08/2013 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Viptour - Togi, số tiền: 46.380.000.000 đồng. Thời hạn vay 6 tháng kể từ ngày chuyển tiền cho vay. Lãi suất 8%/năm. Mục đích vay dùng để bổ sung thêm vốn lưu động. Căn cứ biên bản thỏa thuận về việc cam kết thực hiện nghĩa vụ và thỏa thuận bù trừ nghĩa vụ thanh toán công nợ các bên ngày 05/02/2016 giữa Công ty; Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) và Công ty Cổ phần Viptour - Togi theo đó Công ty sẽ dùng quyền thu hồi khoản tiền thoái vốn từ Dự án Lega Fashion House (Như trình bày tại Thuyết minh số 6(9)) để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán khoản nợ trên.



Phụ lục 03 : THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2016		Trong năm		31/12/2016	
	Số phải thu	Số phải nộp	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Số phải thu	Số phải nộp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế Giá trị gia tăng	-	4.089.267.787	4.048.390.868	8.137.658.655	-	-
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp	1.214.808.848	-	-	-	1.214.808.848	-
- Thuế Thu nhập cá nhân	-	36.451.263	912.585.026	841.465.371	-	107.570.918
- Thuế Nhà đất và tiền thuê đất	10.489.160	-	-	-	10.489.160	-
- Các loại thuế khác	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
	1.225.298.008	4.125.719.050	4.964.975.894	8.983.124.026	1.225.298.008	107.570.918

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Phụ lục 04 : BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	99.871.176.744	10.830.443.286	(2.217.577.289.259)	894.411.146.253
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	713.788.392.454	713.788.392.454
Số dư cuối năm trước	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	99.871.176.744	10.830.443.286	(1.503.788.896.805)	1.608.199.538.707
Số dư đầu năm trước	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	99.871.176.744	10.830.443.286	(1.503.788.896.805)	1.608.199.538.707
Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	-	(767.549.293.334)	(767.549.293.334)
Số dư cuối năm nay	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	99.871.176.744	10.830.443.286	(2.271.338.190.139)	840.650.245.373

