

CÔNG TY CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Số: 004/2018/CBTT-OGC

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2018

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ  
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCCK 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: 024. 37727252

Fax: 024. 37727073

Người thực hiện công bố thông tin: **Nguyễn Thị Dung**

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

Điện thoại (di động, cơ quan, nhà riêng): 024. 37727252

Fax: 024. 37727073

Loại thông tin công bố:

24 giờ     Bất thường     Theo yêu cầu     Định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

+ Công bố thông tin Báo cáo tài chính Quý IV năm 2017

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 30/01/2018 tại đường dẫn: <http://oceangroup.vn/quan-he-co-dong/cong-bo-thong-tin/cong-bo-bao-cao-tai-chinh-quy-IV-nam-2017.html>

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT;

Người được ủy quyền công bố thông tin  
**Phó Tổng Giám đốc**



**Nguyễn Thị Dung**

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo Tài chính Công ty Mẹ & Hợp nhất Quý IV năm 2017

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

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



MỤC LỤC

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

10  
CÔ  
CÔ  
TẬP  
ĐA  
ĐI



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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu số B01a-DN/HN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31 tháng 12 năm 2017	31 tháng 12 năm 2016
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.156.603.763.527</b>	<b>2.553.228.757.737</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	452.141.039.553	203.703.576.015
1. Tiền	111		113.160.454.372	79.280.151.084
2. Các khoản tương đương tiền	112		338.980.585.181	124.423.424.931
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		47.602.648.200	31.823.998.200
1. Chứng khoán kinh doanh	121	6	53.998.597.559	53.998.597.559
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(40.845.949.359)	(38.324.599.359)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	34.450.000.000	16.150.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.358.848.185.039	2.001.659.961.465
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	181.103.476.357	172.731.961.127
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	480.775.402.888	461.731.529.235
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	1.519.297.804.339	1.519.333.804.339
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	2.597.232.026.297	2.585.189.975.991
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(3.426.883.305.123)	(2.744.652.232.158)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		7.322.780.281	7.324.922.931
IV. Hàng tồn kho	140		267.961.200.632	286.458.970.008
1. Hàng tồn kho	141	11	272.783.428.294	286.458.970.008
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(4.822.227.662)	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		30.050.690.103	29.582.252.049
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		9.184.560.263	8.484.858.783
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		9.906.369.282	9.883.151.732
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		10.959.760.558	11.214.241.534
<b>B. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH</b>	<b>200</b>		<b>3.193.557.499.083</b>	<b>3.467.768.227.194</b>
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		583.967.920.103	828.918.519.896
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	8	1.095.810.166.534	1.175.338.378.374
2. Phải thu dài hạn khác	216	10	506.615.902.690	508.026.848.926
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(1.018.458.149.121)	(854.446.707.404)
II. Tài sản cố định	220		1.348.162.700.293	1.397.059.570.849
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	1.243.632.003.815	1.290.251.287.872
- Nguyên giá	222		1.687.345.936.186	1.665.069.729.215
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(443.713.932.371)	(374.818.441.343)
2. Tài sản cố định vô hình	227		104.530.696.478	106.808.282.977
- Nguyên giá	228		111.610.224.979	111.586.568.730
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(7.079.528.501)	(4.778.285.753)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		223.350.269.043	277.203.132.322
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	223.350.269.043	277.203.132.322
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250		483.879.690.373	369.475.171.234
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	15	365.558.601.767	248.141.623.246
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	6	152.538.100.000	152.538.100.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(37.217.011.394)	(31.204.552.012)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		3.000.000.000	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		554.196.919.271	595.111.832.893
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	16	408.914.654.524	417.335.125.164
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		459.385.796	1.458.066.033
3. Lợi thế thương mại	269	17	144.822.878.951	176.318.641.696
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>5.350.161.262.610</b>	<b>6.020.996.984.931</b>



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

(tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu số B01a-DN/HN  
Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31 tháng 12 năm 2017	31 tháng 12 năm 2016
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>4.562.461.158.112</b>	<b>4.747.802.024.356</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.794.447.674.862</b>	<b>2.988.466.080.417</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		62.588.610.308	104.767.545.926
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	314.118.776.778	317.429.291.108
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	176.141.068.979	155.988.036.789
4. Phải trả người lao động	314		8.351.541.450	12.156.187.625
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	488.362.251.834	608.548.158.102
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23	11.948.363.211	10.793.649.807
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	21	745.214.522.515	758.300.889.876
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	980.417.673.603	1.016.343.157.332
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		7.304.866.184	4.139.163.852
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.768.013.483.250</b>	<b>1.759.335.943.939</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		5.119.660.505	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	18	101.672.849.093	101.672.849.093
3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	23	306.120.733.843	313.886.467.075
4. Phải trả dài hạn khác	337	21	921.476.461.020	884.055.815.020
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	24	333.341.531.142	361.403.449.503
6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		100.282.247.647	98.317.363.248
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>787.700.104.498</b>	<b>1.273.194.960.575</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>25</b>	<b>787.700.104.498</b>	<b>1.273.194.960.575</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
- Cổ phiếu cổ đông có quyền biểu quyết	411a		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.286.825.482	1.286.825.482
3. Cổ phiếu quỹ	415		(10.000)	(10.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		110.341.584.206	109.857.049.800
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		14.345.072.839	14.345.072.839
6. Lỗ lũy kế sau thuế chưa phân phối	421		(2.871.706.311.238)	(2.404.737.620.049)
- Lợi nhuận chưa phân phối / Lỗ lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(2.404.737.620.049)	(1.676.690.359.642)
- Lợi nhuận chưa phân phối / Lỗ lũy kế kỳ này	421b		(466.968.691.189)	(728.047.260.407)
7. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		533.432.943.209	552.443.642.503
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>5.350.161.262.610</b>	<b>6.020.996.984.931</b>

Người lập  
Trương Thanh Tùng

Kế toán trưởng  
Vũ Xuân Dương



Phó Tổng Giám Đốc  
Nguyễn Thị Dung

Ngày 30 tháng 01 năm 2018



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

Mẫu số B02a-DN/HN  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		234.317.757.366	356.820.614.674	1.134.428.600.482	1.171.610.571.428
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		(1.055.784.892)	251.911.615	582.256.792	836.641.404
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	26	235.373.542.258	356.568.703.059	1.133.846.343.690	1.170.773.930.024
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	27	46.222.274.907	248.159.775.563	524.179.555.639	691.044.393.924
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		189.151.267.351	108.408.927.496	609.666.788.051	479.729.536.100
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	7.142.027.563	1.975.191.429	24.113.300.540	56.216.010.492
7. Chi phí tài chính	22	29	(97.555.279.640)	45.210.412.031	5.929.095.911	191.034.096.752
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		(98.904.376.636)	35.282.093.960	2.822.522.685	165.238.552.206
8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		90.038.549.749	(48.197.540.803)	117.416.978.521	(71.236.764.340)
9. Chi phí bán hàng	25		20.913.869.300	19.174.652.107	141.569.320.843	130.126.440.229
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		598.957.157.821	304.550.657.888	1.011.268.154.386	854.743.167.650
11. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22+24)-(25+26))	30		(235.983.902.818)	(306.749.143.905)	(407.569.504.028)	(711.194.922.379)
12. Thu nhập khác	31		5.940.221.795	4.559.680.888	11.897.846.564	8.226.762.176
13. Chi phí khác	32		5.380.699.100	4.861.123.500	24.874.526.818	27.843.826.399
14. (Lỗ)/Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		559.522.695	(301.442.612)	(12.976.680.254)	(19.617.064.223)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(235.424.380.123)	(307.050.586.517)	(420.546.184.282)	(730.811.986.602)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		5.229.651.915	7.636.381.907	40.678.288.927	34.394.252.991
17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	52		(5.391.575.577)	11.573.766.306	782.449.377	29.069.594.201
18. (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		(235.262.456.461)	(326.260.734.730)	(462.006.922.586)	(794.275.833.794)
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		(212.430.091.177)	(259.790.929.409)	(465.522.555.008)	(727.935.542.545)
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(22.832.365.284)	(66.469.805.319)	3.515.632.422	(66.340.291.249)
21. (Lỗ)/Lợi nhuận cơ bản trên cổ phiếu	70		(708)	(866)	(1.552)	(2.426)

Người lập  
Trương Thanh Tùng  
Ngày 30 tháng 01 năm 2018

Kế toán trưởng  
Vũ Xuân Dương

Phó Tổng Giám Đốc  
Nguyễn Thị Dung



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

Mẫu số B03a-DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	01	(420.546.184.282)	(730.811.986.602)
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao TSCĐ	02	105.258.238.160	73.452.952.849
Các khoản dự phòng	03	859.598.551.726	697.052.619.364
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(24.113.300.540)	(53.600.630.923)
Chi phí lãi vay	06	2.822.522.685	165.238.552.206
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	523.019.827.749	151.331.506.894
Thay đổi các khoản phải thu	09	(55.108.796.444)	50.228.937.313
Thay đổi hàng tồn kho	10	23.497.769.376	(38.875.493.477)
Thay đổi các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(138.003.741.397)	(17.779.070.884)
Thay đổi chi phí trả trước	12	53.449.786.494	(51.424.448.177)
Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	52.621.800.000
Tiền lãi vay đã trả	14	(14.763.657.264)	(28.926.241.575)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(40.555.592.929)	(46.765.316.017)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(99.039.603)	(4.214.251.829)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>351.436.555.982</b>	<b>66.197.422.248</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(21.847.493.845)	(29.401.631.388)
2. Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	262.727.273	1.531.043.909
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(18.300.000.000)	(74.837.536.927)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	68.188.092.483
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	324.980.000	48.705.923.000
7. Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	7.106.072.218	17.601.768.215
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(32.453.714.354)</b>	<b>31.787.659.292</b>

0102  
CÔNG  
CỔ  
TẬP  
ĐOÀN  
ĐẠI  
DƯƠNG



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

Mẫu số B03a-DN/HN  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(63.987.402.090)	(133.731.647.432)
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông	36	(6.557.976.000)	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>	<i>(70.545.378.090)</i>	<i>(133.731.647.432)</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	248.437.463.538	(35.746.565.892)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	203.703.576.015	239.450.141.907
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	452.141.039.553	203.703.576.015

Người lập  
Trương Thanh Tùng

Kế toán trưởng  
Vũ Xuân Dương



Phó Tổng Giám Đốc  
Nguyễn Thị Dung

Ngày 30 tháng 01 năm 2018



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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

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

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

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

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

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

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

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

Trong năm 2017, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương (OCS) cho các đối tác theo phương án xử lý khoản vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân. Tại ngày lập báo cáo tài chính này, các Bên đang thực hiện các thủ tục chuyển nhượng cổ phần theo quy định của pháp luật.

**Cấu trúc doanh nghiệp**

Đơn vị trực thuộc Công ty:

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

Tại ngày 31/12/2017, Công ty có 7 công ty con, gồm:

- Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương
- Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long
- Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại Dương
- Công ty Cổ phần Sở giao dịch hàng hóa INFO
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam
- Công ty Cổ phần Công nghệ Xổ số Đại Dương (đang thực hiện các thủ tục giải thể theo quy định của pháp luật)
- Công ty Cổ phần Fafim Việt Nam

Tại ngày 31/12/2017, Công ty có 2 công ty liên kết, gồm:

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

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

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

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng: Việt Nam đồng.

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

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

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

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

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

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

**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

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

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

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

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

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



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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

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

**Hợp nhất kinh doanh**

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

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

**Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

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

**Lợi thế thương mại**

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

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

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

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

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



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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

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

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**Các khoản đầu tư tài chính**

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

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

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

**Nợ phải thu**

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

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

Số dư phải thu dài hạn của Công ty tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2017 là khoản tiền ứng trước cho nhà cung cấp để thực hiện các dự án bất động sản trong các năm tiếp theo.

**Hàng tồn kho**

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

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

**Tài sản cố định**

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

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



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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

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

**Tài sản cố định (Tiếp theo)**

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

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

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

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

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

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

**Bất động sản đầu tư**

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

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

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

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

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

**Các khoản trả trước dài hạn**

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

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

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

**Ghi nhận doanh thu**

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

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

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

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

**Doanh thu chuyển nhượng bất động sản**

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





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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

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

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

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

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

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

**Chi phí đi vay**

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

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

**Thuế**

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

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

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

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

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

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

**Thuế (Tiếp theo)**

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

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

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

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

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

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
	VND	VND
Tiền mặt	9.234.269.020	8.343.730.474
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	103.842.277.985	70.795.101.233
Tiền đang chuyển	2.289.773.106	141.319.377
Các khoản tương đương tiền	336.774.719.442	124.423.424.931
	<u>452.141.039.553</u>	<u>203.703.576.015</u>



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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
	VND	VND
<b>a. Chứng khoán kinh doanh</b>	<b>53.998.597.559</b>	<b>53.998.597.559</b>
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam	50.427.000.000	50.427.000.000
Công ty Cổ phần Fafilm thành phố Hồ Chí Minh	3.571.425.000	3.571.425.000
Công ty Cổ phần Thủy sản Hùng Vương	172.559	172.559
<b>b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>	<b>34.450.000.000</b>	<b>16.150.000.000</b>
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng	34.450.000.000	16.150.000.000
<b>c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>152.538.100.000</b>	<b>152.538.100.000</b>
Công ty Cổ phần Tài chính và Đầu tư Gia Phát	50.000.000.000	50.000.000.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	11.616.900.000	11.616.900.000
Công ty Cổ phần Truyền thông và Máy tính Việt Nam	31.491.200.000	31.491.200.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	22.000.000.000	22.000.000.000
Công ty Cổ phần Kính mắt Hà Nội	11.430.000.000	11.430.000.000
Công ty Cổ phần Truyền thông TVShopping	11.250.000.000	11.250.000.000
Công ty Cổ phần Bảo Linh	11.220.000.000	11.220.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	2.000.000.000	2.000.000.000
Đầu tư dài hạn khác	1.530.000.000	1.530.000.000

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

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Robot Tosy	28.283.010.000	28.283.010.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	20.635.963.722	20.635.963.722
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Kinh doanh nhà	12.015.448.545	12.015.448.545
Công ty Cổ phần Thương mại Mika	6.647.496.885	8.389.042.438
Các khách hàng khác	114.388.620.124	103.408.496.422
	<b><u>181.103.476.357</u></b>	<b><u>172.731.961.127</u></b>

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	189.897.363.762	181.608.284.269
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành An	144.000.000.000	144.000.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Du lịch và Xúc tiến Đầu tư Viptour	40.600.000.000	40.600.000.000
Các đối tượng khác	106.278.039.126	95.523.244.966
	<b>480.775.402.888</b>	<b>461.731.529.235</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Công ty TNHH VNT	528.016.082.500	528.016.082.500
Công ty Cổ phần SSG Văn Thánh	123.000.000.000	198.226.211.840
Công ty Cổ phần Đầu tư Tư vấn Tài chính Liên Việt	145.000.000.000	145.000.000.000
Công ty CP Xây dựng Thương mại dịch vụ Khang Thông	65.553.500.000	65.553.500.000
Công ty CP BSC Việt Nam	20.934.944.173	20.934.944.173
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh	66.000.000.000	66.000.000.000
Công ty Cổ phần Licogi 19	57.000.000.000	57.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	49.083.247.680	49.083.247.680
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Dự án Chợ Nhật Tân	-	4.302.000.000
	<b>1.095.810.166.534</b>	<b>1.175.338.378.374</b>

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà	555.611.804.339	555.611.804.339
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	380.500.000.000	380.500.000.000
Công ty TNHH Gió Hát	199.001.000.000	199.001.000.000
Công ty TNHH Thương Mại và Du Lịch Trảng tiền Nha Trang	162.200.000.000	162.200.000.000
Công ty Cổ phần Bảo Linh	75.000.000.000	75.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phú Nguyên	69.000.000.000	69.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	40.000.000.000	40.000.000.000
Công ty TNHH VNT	28.600.000.000	28.600.000.000
Công ty Cổ phần Robot Tosy	6.000.000.000	6.000.000.000
Khác	3.385.000.000	3.421.000.000
	<b>1.519.297.804.339</b>	<b>1.519.333.804.339</b>



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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**10. PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	672.814.500.000	672.814.500.000
Công ty TNHH VNT	446.716.659.258	446.716.659.258
Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh	270.150.000.000	270.150.000.000
Dự án Xây dựng công viên hồ điều hòa	72.000.000.000	72.000.000.000
Phải thu liên quan đến chi phí hỗ trợ vốn vay	140.826.522.947	140.826.522.947
Công ty TNHH Phát triển Thương mại và Đầu tư Việt Nam	56.768.170.073	56.768.170.073
Cơ quan Cảnh sát Điều tra Bộ Công an	111.840.134.000	111.840.134.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng	35.515.056.108	35.515.056.108
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh	28.002.299.999	28.002.299.999
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đệ Nhất Ông Hà Trọng Nam	128.161.447.928	128.161.447.928
Bà Hứa Thị Bích Hạnh	56.794.444.446	56.794.444.446
Công ty TNHH Quản lý & Khai thác Tài sản Tràng An	21.106.666.666	21.106.666.666
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Liên Việt	40.000.000.000	40.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tràng Tiền Nha Trang	35.552.260.551	35.552.260.551
Tạm ứng cho nhân viên	55.136.115.112	53.086.431.905
Bà Nguyễn Thị Dung	53.200.000.000	53.200.000.000
Phải thu ứng tiền mua chứng khoán cho các cá nhân tại Công ty Viptour - Togi	46.240.000.000	46.240.000.000
Các khoản ký quỹ, ký cược	60.272.835.000	112.160.076.424
Phải thu ngắn hạn khác	256.124.914.209	194.245.305.686
	<b>2.597.232.026.297</b>	<b>2.585.189.975.991</b>

**11. HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	15.877.893.584	20.347.733.056
Công cụ, dụng cụ	1.924.952.051	3.344.265.824
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	238.098.947.294	227.214.125.887
Thành phẩm tồn kho	1.199.175.246	1.229.898.815
Hàng hóa	15.590.981.523	34.052.946.426
Khác	91.478.596	270.000.000
	<b>272.783.428.294</b>	<b>286.458.970.008</b>

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYỄN GIÁ</b>						
Tại ngày 01/01/2017	1.367.212.848.054	259.945.501.750	27.722.926.660	2.891.468.785	7.296.983.966	1.665.069.729.215
Mua trong kỳ	8.599.150.686	5.425.270.956	1.207.808.637	33.990.000	333.007.765	15.599.228.044
Đầu tư XDCB hoàn thành	11.974.438.251	-	-	-	-	11.974.438.251
Thanh lý, nhượng bán	(1.551.441.772)	(4.527.249.754)	(368.403.979)	(48.530.450)	-	(6.495.625.955)
Tăng/Giảm khác	-	899.357.324	-	-	298.809.307	1.198.166.631
Tại ngày 31/12/2017	1.386.234.995.219	261.742.880.276	28.562.331.318	2.876.928.335	7.928.801.038	1.687.345.936.186
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Tại ngày 01/01/2017	225.653.833.555	127.330.383.208	14.392.271.402	1.746.741.420	5.695.211.758	374.818.441.343
Trích khấu hao trong năm	48.553.136.193	19.016.351.141	3.277.844.264	108.170.407	505.730.662	71.461.232.667
Thanh lý, nhượng bán	(798.943.269)	(2.548.030.572)	(368.403.979)	(48.530.450)	-	(3.763.908.270)
Tăng/Giảm khác	-	899.357.324	-	-	298.809.307	1.198.166.631
Tại ngày 31/12/2017	273.408.026.479	144.698.061.101	17.301.711.687	1.806.381.377	6.499.751.727	443.713.932.371
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày 31/12/2017	1.112.826.968.740	117.044.819.175	11.260.619.631	1.070.546.958	1.429.049.311	1.243.632.003.815
Tại ngày 31/12/2016	1.141.559.014.499	132.615.118.542	13.330.655.258	1.144.727.365	1.601.772.208	1.290.251.287.872



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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

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

	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
Starcity Westlake Hanoi	171.184.160.168	171.184.160.168
Dự án Trung tâm Thương mại, Văn phòng và Khách sạn tại Hạ Long	-	46.154.256.399
Dự án "Hạ Đình"	9.429.061.209	9.429.061.209
Trồng rừng tại Lạng Sơn	6.400.216.451	6.400.216.451
Dự án Siêu thị Ocean	-	9.822.227.662
Dự án Licogi 19	9.211.936.566	7.205.068.521
Khách sạn Sunrise Hội An	-	1.194.087.860
Các công trình khác	27.124.894.649	25.814.054.052
	<b>223.350.269.043</b>	<b>277.203.132.322</b>

**14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON**

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau:

STT	Tên công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ (%)	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	Hải Dương	55,50	55,50	Kinh doanh khách sạn
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	Hà Nội	94,00	99,99	Xây dựng, kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên thiên nhiên Đại Dương	Hà Nội	69,00	69,00	Trồng và chăm sóc rừng, khai thác gỗ
4	Công ty Cổ phần Sàn giao dịch hàng hóa INFO	Hà Nội	85,00	85,00	Sàn giao dịch hàng hóa
5	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam	Hà Nội	98,00	98,00	Kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần Công nghệ Xổ số Đại Dương	Hà Nội			Đang thực hiện thủ tục giải thể
7	Công ty Cổ phần Fafim Việt Nam	Hà Nội	50,94	60,69	Chiếu phim, Dịch vụ bể bơi, Cho thuê văn phòng

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

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

	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	251.589.543.695	147.950.403.882
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	113.969.058.072	100.191.219.364
	<b>365.558.601.767</b>	<b>248.141.623.246</b>

*Thông tin chi tiết về các công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau:*

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

**16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
Chi phí thuê dài hạn Trung tâm thương mại tại Làng Quốc tế Thăng Long	167.802.308.603	171.790.586.543
Chi phí thuê dài hạn Trung tâm thương mại Ninh Bình	81.265.909.128	83.507.727.300
Chi phí thuê dài hạn VNT Tower 19 Nguyễn Trãi	78.272.543.636	79.982.543.636
Chi phí thuê đất	49.465.194.904	50.871.788.128
Chi phí trả trước dài hạn khác	32.108.698.253	31.182.479.557
	<b>408.914.654.524</b>	<b>417.335.125.164</b>

**17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ	769.133.590	1.005.790.081
Công ty Cổ phần Tân Việt	6.279.062.673	8.095.159.930
Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	1.912.357.456	2.244.941.361
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	43.221.421.202	51.454.072.859
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	1.166.825.253	1.866.920.404
Công ty Cổ phần Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển Đầu tư	19.855.433.104	29.783.149.656
Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền	56.547.786.340	64.860.530.269
Công ty TNHH MTV Sao Hôm - Nha Trang	15.070.859.333	17.008.077.136
	<b>144.822.878.951</b>	<b>176.318.641.696</b>



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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH VNT	220.000.000.000	220.000.000.000
Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước	32.035.251.806	58.877.882.181
Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông	13.705.514.600	13.705.514.600
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	6.630.600.000	6.630.600.000
Các đối tượng khác	41.747.410.372	18.215.294.327
	<b>314.118.776.778</b>	<b>317.429.291.108</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước	101.672.849.093	101.672.849.093
	<b>101.672.849.093</b>	<b>101.672.849.093</b>

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

	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	12.354.415.584	8.411.932.813
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.143.735.246	4.515.826.289
Thuế nhà đất	98.118.155.485	103.053.529.080
Thuế thu nhập cá nhân	1.663.893.512	2.024.071.971
Các loại thuế khác	56.860.869.152	37.982.676.636
	<b>176.141.068.979</b>	<b>155.988.036.789</b>

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Lãi vay trích trước	294.454.953.581	348.127.342.168
Chi phí xây dựng trích trước	173.119.969.442	229.897.919.595
Trích trước giá vốn hợp đồng xây dựng	7.636.227.040	7.636.227.040
Các khoản trích trước khác	13.151.101.771	22.886.669.299
	<b>488.362.251.834</b>	<b>608.548.158.102</b>

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**21. PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	48.894.796.497	63.516.740.941
Công ty TNHH Pegasus Thăng Long	116.042.770.800	116.042.770.800
Cổ tức phải trả	46.899.007.400	47.839.607.354
Công ty Cổ phần Vincom Retail	-	79.677.103.485
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	36.115.522.222	36.115.522.222
Công ty TNHH VNT	72.000.000.000	72.000.000.000
Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực	70.250.000.000	70.250.000.000
Công ty Cổ phần BSC Việt Nam	49.450.694.902	49.450.694.902
Phải trả phạt do quá hạn hợp đồng	168.935.090.095	168.935.090.095
Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng	18.788.834.489	18.788.834.489
Nhận đặt cọc chuyển nhượng góp vốn dự án VNT Hạ Đình	75.020.000.000	-
Khác	42.817.806.110	35.684.525.588
	<b>745.214.522.515</b>	<b>758.300.889.876</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội	220.500.000.000	220.500.000.000
Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thành đồng	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà	200.000.000.000	200.000.000.000
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	163.083.337.062	152.896.150.758
Công ty TNHH Gió Hát	70.067.483.056	70.067.483.056
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hoàng Thành	28.166.094.968	12.710.834.521
Kinh phí bảo trì Dự án Starcity Lê Văn Lương	16.282.099.020	15.909.267.981
Khác	23.377.446.914	11.972.078.704
	<b>921.476.461.020</b>	<b>884.055.815.020</b>

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

	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Quốc Dân	444.988.280.000	444.988.280.000
Ngân hàng TNHH MTV Đại Dương	35.429.393.603	71.354.877.332
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	500.000.000.000	500.000.000.000
	<b>980.417.673.603</b>	<b>1.016.343.157.332</b>



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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Doanh thu nhận trước cho thuê tài sản	11.948.363.211	10.793.649.807
	<u>11.948.363.211</u>	<u>10.793.649.807</u>
<b>b. Dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	227.096.642.887	232.620.557.947
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phú Nguyên	79.024.090.956	81.265.909.128
	<u>306.120.733.843</u>	<u>313.886.467.075</u>

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

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
	VND	VND
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	333.341.531.142	361.403.449.503
	<u>333.341.531.142</u>	<u>361.403.449.503</u>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG**Số 4 Láng Hạ, quận Ba Đình  
Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 10 năm 2017  
đến ngày 31 tháng 12 năm 2017**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

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

**MÃ SỐ B 09a-DN/HN****25. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Vốn điều lệ	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(Lỗ Lũy kế)	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Số dư tại ngày 01/01/2016</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>1.286.825.482</b>	<b>(10.000)</b>	<b>108.373.203.002</b>	<b>14.345.072.839</b>	<b>(1.705.182.221.203)</b>	<b>694.455.945.019</b>	<b>2.113.278.815.139</b>
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	-	38.447.926.694	38.447.926.694
Lỗ trong năm	-	-	-	-	-	(727.935.542.545)	(66.340.291.249)	(794.275.833.794)
Ảnh hưởng ghi nhận bổ sung tỷ lệ lợi ích (âm) của cổ đông không kiểm soát trong Công ty	-	-	-	-	-	32.754.131.062	(32.754.131.062)	-
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ lợi ích tại công ty con	-	-	-	-	-	3.256.332.788	(3.256.332.788)	-
Ảnh hưởng do phân phối lợi nhuận của Công ty con	-	-	-	1.483.846.798	-	(3.011.239.559)	(9.301.729.371)	(10.829.122.132)
Thoái vốn khỏi Công ty THPT	-	-	-	-	-	-	(64.845.327.761)	(64.845.327.761)
Tăng khác	-	-	-	-	-	3.000.000	-	3.000.000
Giảm khác tại Công ty OCH	-	-	-	-	-	(4.622.080.591)	(3.962.416.979)	(8.584.497.570)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2016</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>1.286.825.482</b>	<b>(10.000)</b>	<b>109.857.049.800</b>	<b>14.345.072.839</b>	<b>(2.404.737.620.049)</b>	<b>552.443.642.503</b>	<b>1.273.194.960.575</b>
Lãi/Lỗ trong năm	-	-	-	-	-	(465.522.555.008)	3.515.632.422	(462.006.922.586)
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ lợi ích tại công ty con	-	-	-	-	-	350.863.002	584.728.953	935.591.955
Ảnh hưởng do phân phối lợi nhuận của Công ty con	-	-	-	484.534.406	-	(3.010.028.742)	(9.548.031.110)	(12.073.525.446)
Giảm khác do ảnh hưởng điều chỉnh lợi nhuận sau thuế của Công ty con	-	-	-	-	-	(6.521.185.375)	(5.828.814.625)	(12.350.000.000)
Tăng/ Giảm khác	-	-	-	-	-	7.734.214.934	(7.734.214.934)	-
<b>Số dư tại ngày 31/12/2017</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>1.286.825.482</b>	<b>(10.000)</b>	<b>110.341.584.206</b>	<b>14.345.072.839</b>	<b>(2.871.706.311.238)</b>	<b>533.432.943.209</b>	<b>787.700.104.498</b>





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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

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

	Quý IV năm 2017 VND	Quý IV năm 2016 VND
<b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán hàng	92.081.146.604	228.045.001.327
Doanh thu cung cấp dịch vụ	125.210.763.226	(58.853.321.310)
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	14.714.196.077	190.051.087.573
Doanh thu khác	2.311.651.459	(2.422.152.916)
	<b>234.317.757.366</b>	<b>356.820.614.674</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Chiết khấu thương mại	(1.055.784.892)	251.911.615
	<b>(1.055.784.892)</b>	<b>251.911.615</b>

**27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Quý IV năm 2017 VND	Quý IV năm 2016 VND
Giá vốn của hàng hóa đã cung cấp	56.483.006.787	104.791.020.345
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	71.264.806.581	1.102.702.616
Giá vốn hoạt động chuyển nhượng bất động sản	(82.796.911.806)	144.583.373.485
Giá vốn khác	1.271.373.345	(2.317.320.883)
	<b>46.222.274.907</b>	<b>248.159.775.563</b>

**28. DOANH THU TÀI CHÍNH**

	Quý IV năm 2017 VND	Quý IV năm 2016 VND
Lãi tiền gửi	7.106.072.218	1.629.508.586
Doanh thu tài chính khác	35.955.345	345.682.843
	<b>7.142.027.563</b>	<b>1.975.191.429</b>

**29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý IV năm 2017 VND	Quý IV năm 2016 VND
Chi phí lãi vay	(98.904.376.636)	36.169.580.472
Trích lập / (hoàn nhập) dự phòng các khoản đầu tư	1.008.540.000	8.988.885.358
Chi phí tài chính khác	340.556.996	51.946.201
	<b>(97.555.279.640)</b>	<b>45.210.412.031</b>

**30. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Trong năm, Công ty thực hiện trình bày lại khoản cổ tức phải trả năm 2014 là 75.000.000.000 đồng từ khoản mục "phải trả ngắn hạn khác" (Mã số 319) sang khoản mục "lỗ lũy kế sau thuế chưa phân phối" (Mã

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**30. SỐ LIỆU SO SÁNH (TIẾP THEO)**

số 421) do Công ty đang bị lỗ, không đủ điều kiện chi trả cổ tức theo quy định. Theo đó, các số liệu của 2 chỉ tiêu trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2016 và 31/12/2015 được trình bày lại với số liệu tương ứng.

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

STT	CHỈ TIÊU	Quý IV		Chênh lệch	
		Năm nay	Năm trước	VND	%
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	235.373.542.258	356.568.703.059	(121.195.160.801)	66%
2	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	46.222.274.907	248.159.775.563	(201.937.500.656)	19%
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	189.151.267.351	108.408.927.496	80.742.339.855	174%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	7.142.027.563	1.975.191.429	5.166.836.134	362%
5	Chi phí hoạt động tài chính	(97.555.279.640)	45.210.412.031	(142.765.691.671)	-216%
6	Lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	90.038.549.749	(48.197.540.803)	138.236.090.552	-187%
7	Chi phí bán hàng	20.913.869.300	19.174.652.107	1.739.217.193	109%
8	Chi phí quản lý doanh nghiệp	598.957.157.821	304.550.657.888	294.406.499.933	197%
9	Thu nhập khác	5.940.221.795	4.559.680.888	1.380.540.907	130%
10	Chi phí khác	5.380.699.100	4.861.123.500	519.575.600	111%
11	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(235.983.902.818)	(306.749.143.905)	70.765.241.087	77%
12	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(235.424.380.123)	(307.050.586.517)	71.626.206.394	77%
13	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	5.229.651.915	7.636.381.907	(2.406.729.992)	68%
14	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(235.262.456.461)	(326.260.734.730)	90.998.278.269	72%

Kết quả kinh doanh Quý IV năm 2017 lỗ 235,2 tỷ đồng chỉ bằng 72% so với cùng kỳ năm trước là do những nguyên nhân sau:

- 1) Mặc dù Doanh thu thuần giảm 34% so với cùng kỳ năm trước, tuy nhiên giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ lại giảm đến 81% so với cùng kỳ. Dẫn đến lợi nhuận gộp của Quý IV năm 2017 tăng 80,7 tỷ đồng so với Quý IV năm 2016 tương đương với mức tăng 74%.
- 2) Doanh thu hoạt động tài chính tăng hơn 5,1 tỷ đồng, chi phí hoạt động tài chính giảm 142 tỷ đồng do ghi nhận giảm các khoản lãi vay ngân hàng quá hạn đã trích trước theo phương án xử lý nợ
- 3) Công ty liên doanh, liên kết bắt đầu có lãi với mức lãi là trên 90 tỷ đồng.
- 4) Chi phí QLDN tăng 294 tỷ đồng do trích lập bổ sung các khoản công nợ quá hạn thanh toán so với cùng kỳ năm trước.

Công ty ghi nhận khoản lãi trước thuế và trước trích lập dự phòng năm 2017 là 439,1 tỷ đồng. Các khoản dự phòng trích lập trong năm 2017 là 859,6 tỷ đồng làm cho lợi nhuận trước thuế bị âm 420,5 tỷ đồng.



Người lập  
Trương Thanh Tùng



Kế toán trưởng  
Vũ Xuân Dương



Phó Tổng Giám Đốc  
Nguyễn Thị Dung

Ngày 30 tháng 01 năm 2018