

CÔNG TY CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Số: 009/2018/CBTT-OGC

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

— 000 —

Hà Nội, ngày 10 tháng 4 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 kiểm toán năm 2017

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 10/4/2018 tại đường dẫn: <http://oceangroup.vn/quan-he-co-dong/cong-bo-thong-tin/cong-bo-bao-cao-tai-chinh-kiem-toan-2017>

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 năm 2017 đã được kiểm toán.

Số: 064/2018/CV - OGC

Hà Nội, ngày 10 tháng 4 năm 2018

**Kính gửi:** - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh  
- Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC Việt Nam

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (OGC) xin gửi tới các Quý Cơ quan lời chào trân trọng.

Thực hiện nghĩa vụ theo quy định các quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC của Bộ Tài chính ban hành ngày 6/10/2015 về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (OGC) giải trình các vấn đề liên quan trên Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2017 như sau:

## **I. ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

OGC giải trình ý kiến kiểm toán ngoại trừ, nhấn mạnh được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

### **1. Ý kiến kiểm toán ngoại trừ:**

- a) "Nhu Công ty trình bày tại Thuyết minh số 6(1b), 6(2), 6(3), 6(4), 6(5), 6(6a), 6(6b), 6(7), 6(8), 6(9b), 6(10), 6(12b), 6(13a), 8(1), 8(2a), 8(2b), 8(2c), 8(2d), 8(2e), 8(3), 8(4), 8(6), 8(8), 8(9), 8(11), 8(14), 8(16), 8(17), 8(18), 8(19) và 9(1) của Báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có các khoản nợ phải thu, 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 335,2 tỷ đồng đang được trình bày trên Khoản mục "Trả trước cho người bán ngắn hạn", "Phải thu khác" và "Trả trước cho người bán dài hạn" (số liệu này tại ngày 31/12/2016 là: 574,1 tỷ đồng). Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 khoản trả trước/phải thu/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 dư gốc và lãi phát sinh tương ứng hay không."

**Giải trình của OGC:** OGC và các đơn vị thành viên vẫn đang tiếp tục thực hiện các biện pháp để đôn đốc, thu hồi các khoản hỗ trợ vốn này bao gồm việc thuê đơn vị tư vấn luật có chức năng đòi nợ để thực hiện đánh giá các khoản công nợ và thực hiện các thủ tục đòi nợ theo quy định của pháp luật, khởi kiện một số đối tác nhằm thu hồi nợ. Các đối tác này vẫn đang có các hoạt động sản xuất kinh doanh và thể hiện trách nhiệm thanh toán đối với các khoản công nợ với OGC. Trong năm 2017, OGC và các đơn vị thành viên đã tiến hành trích lập dự phòng cho các khoản này dựa trên dựa trên thời gian quá hạn thanh toán quy định tại Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 và các đánh giá thận trọng dựa trên BCTC chưa được kiểm toán và các thông tin tài chính khác. OGC và các đơn vị



thành viên tin tưởng việc trích lập dự phòng phải thu khó đòi là thận trọng và phù hợp với các thông tin mà chúng tôi có được tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

- b) “Nhu Công ty trình bày tại Thuyết minh số 4d(2), 4d(7), 4d(9), 4d(10), 7 (không bao gồm 7(2)), 8(2c) và Thuyết minh số 8(5) phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, các khoản hỗ trợ vốn, các khoản phải thu về chi phí sử dụng vốn đã quá hạn thanh toán và các khoản đầu tư khác được Công ty trích lập dự phòng phải thu khó đòi và dự phòng đầu tư tài chính 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, chi phí sử dụng vốn và các khoản đầu tư khác là 136.768.677.894 đồng (số liệu này tại ngày 31/12/2016 là: 664.530.124.971 đồng). 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.”.

**Giải trình của OGC:** OGC và các đơn vị thành viên vẫn đang tiếp tục thực hiện các biện pháp để đôn đốc, thu hồi các khoản hỗ trợ vốn này bao gồm việc thuê đơn vị tư vấn luật có chức năng đòi nợ để thực hiện đánh giá các khoản công nợ và thực hiện các thủ tục đòi nợ theo quy định của pháp luật, khởi kiện một số đối tác nhằm thu hồi nợ. Các đối tác này vẫn đang có các hoạt động sản xuất kinh doanh và thể hiện trách nhiệm thanh toán đối với các khoản công nợ với OGC. Trong năm 2017, OGC và các đơn vị thành viên đã tiến hành trích lập dự phòng cho các khoản này dựa trên dựa trên thời gian quá hạn thanh toán quy định tại Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 và các đánh giá thận trọng dựa trên BCTC chưa được kiểm toán và các thông tin tài chính khác. OGC và các đơn vị thành viên tin tưởng việc trích lập dự phòng phải thu khó đòi là thận trọng và phù hợp với các thông tin mà chúng tôi có được tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

- c) “Tại ngày 31/12/2017, Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang cho vay Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tràng Tiền Nha Trang với số tiền gốc là: 162.200.000.000 đồng và lãi phát sinh tương ứng là 35.552.260.551 đồng. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban lãnh đạo Công ty TNHH MTV Sao hôm Nha Trang đang đánh giá khả năng thu hồi các khoản này. Đối với số dư này, chúng tôi chưa có đủ bằng chứng thích hợp để đánh giá khả năng thu hồi khoản này cũng như không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không. Chi tiết xem thuyết minh số 7(2) và số 8(15) phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.”.

**Giải trình của OGC:** Ban lãnh đạo Công ty TNHH MTV Sao hôm Nha Trang đang làm việc với đối tác, khoản công nợ có thể thu hồi và cũng chưa có đủ cơ sở để trích lập dự phòng khoản công nợ chưa xác định thời điểm thanh toán. Công ty sẽ xem xét việc thực hiện việc trích lập dự phòng trong tương lai (nếu có).

## 2. Các vấn đề cần nhấn mạnh:

- a) “Nhu Công ty trình bày tại Thuyết minh số 1 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, tài sản ngắn hạn của Công ty nhỏ hơn nợ ngắn hạn là 477,12 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 388,66 tỷ đồng), số lỗ lũy kế của Công ty ✓

đến ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 2.884,3 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 lỗ lũy kế là 2.417,6 tỷ đồng) (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 cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Báo cáo tài chính hợp nhất này chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể có phát sinh từ sự kiện này.”.

**Giải trình của OGC:** Mặc dù có những 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 mẹ do tài sản ngắn hạn nhỏ hơn nợ ngắn hạn và công ty có lỗ lũy kế. Tuy nhiên, Công ty mẹ đang có chủ trương thoái vốn, chuyển nhượng ở một số dự án và 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. Chính vì vậy, OGC đánh giá báo cáo tài chính được lập trên cơ sở giả định rằng OGC hoạt động liên tục là phù hợp.

- b) “Nhu Công ty đã trình bày tại Thuyết minh số 6, Thuyết minh số 7, Thuyết minh số 19(1) và Thuyết minh số 22(6,8,11,12,13) phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty 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 639.635.434.252 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.”.

**Giải trình của OGC:** Theo các hợp đồng hỗ trợ vốn đã ký với các đối tác, các Công ty này đã đảm bảo nghĩa vụ hoàn trả bằng các khoản phải thu của các đối tượng này với OGC. Do vậy, OGC đánh giá rằng việc đánh giá khả năng thu hồi các khoản hỗ trợ vốn, phải thu dài hạn khác trên cơ sở bù trừ công nợ phải thu, phải trả từ các hợp đồng kinh tế khác nhau là phù hợp mặc dù giữa các bên chưa ký các biên bản bù trừ công nợ.

- c) “Nhu Công ty trình bày tại Thuyết minh số 22(3) phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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 (ORC) (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 hợp nhất này.”.

**Giải trình của OGC:** Trong năm 2014, Công ty đã thực hiện bán cổ phần Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (“ORC”) (nay là Công ty Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce) do Công ty nắm giữ. Liên quan đến nghiệp vụ chuyển nhượng này, Công ty đã ký kết một hợp đồng nguyên tắc và các hợp đồng gián lược chi tiết với các đối tác mua. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, hợp đồng nguyên tắc vẫn chưa được thanh lý. Tuy nhiên, Chúng tôi tin tưởng rằng Công ty sẽ không phát sinh thêm một nghĩa vụ tài chính nào liên quan tới Hợp đồng nguyên tắc này.

- d) “Nhu Công ty đã trình bày tại Thuyết minh số 28 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, trong năm 2017, Công ty đã ký hợp đồng mua bán căn hộ số ~~1404~~

1404  
TY  
ÁN  
OÀN  
ĐỒNG  
TP.

01/OGC-VNECO/HĐMB/SCLVL ngày 29/12/2017 với Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội về việc nhận chuyển nhượng diện tích các căn hộ tại dự án StarCity Lê Văn Lương. Hợp đồng này đã thay thế cho hợp đồng Góp vốn đầu tư Bất động sản và ủy quyền bán số 21-HD-GOPVON-07110901-999SC1 ngày 07/11/2009, giá trị hợp đồng được điều chỉnh giảm từ 803,7 tỷ đồng xuống 684,7 tỷ đồng (đã bao gồm thuế GTGT). Căn cứ theo nội dung của Hợp đồng này, Công ty đã điều chỉnh giảm giá vốn lũy kế của các căn hộ đã bán thuộc Dự án Starcity Lê Văn Lương đến thời điểm 31/12/2017 vào chỉ tiêu Giá vốn hàng bán trên Báo cáo Kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2017 với tổng số tiền: 101.454.510.363 đồng.”.

**Giải trình của OGC:** Trong năm 2017, Công ty đã nỗ lực đàm phán và ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với chủ đầu tư với giá mua được điều chỉnh giảm so với giá góp vốn dự kiến trước đây. Do đó, Công ty đã ghi nhận giảm giá vốn lũy kế của các căn hộ đã bán thuộc dự án vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2017. Việc ghi nhận này là phù hợp với bản chất của giao dịch và quy định kế toán hiện hành.

- e) “Nhu Công ty đã trình bày tại Thuyết minh số 10 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, 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.”.

**Giải trình của OGC:** Công ty đang thực hiện các biện pháp tích cực để thu hồi các khoản công nợ từ các đối tác, Công ty đánh giá việc không trình chi tiết các khoản dự phòng theo từng đối tượng công nợ là phù hợp với giai đoạn hiện nay của Công ty.

- f) “Ngoài các vấn đề nêu trên, chúng tôi xin lưu ý người đọc về các khoản tài sản và nợ tiềm tàng đã được trình bày tại Thuyết minh số 41 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.”.

**Giải trình của OGC:** Các khoản công nợ tiềm tàng đã được Công ty đánh giá một cách thận trọng và ghi nhận các khoản chi phí tiềm tàng có thể phát sinh. Công ty đang làm việc với các đối tác để xác định các quyền lợi và nghĩa vụ giữa các bên.

**3. Lợi nhuận kế toán trước thuế và sau thuế hợp nhất đã kiểm toán năm 2017 âm và giảm so với cùng kỳ năm 2016:**

Kết quả kinh doanh của OGC năm 2017 lỗ 471,4 tỷ đồng trong khi năm 2016 lỗ 794,3 tỷ đồng do những nguyên nhân sau:

- a) Giá vốn hàng bán giảm từ 691 tỷ đồng xuống còn 519 tỷ đồng tương đương với mức giảm 25% chủ yếu là do việc giảm giá mua tại Hợp đồng mua bán căn hộ tại Dự án Starcity Lê Văn Lương.
- b) Công ty liên doanh, liên kết mang lại mức lợi nhuận trên BCTC hợp nhất là 118 tỷ đồng so với lỗ 71 tỷ đồng năm 2016.
- c) Chi phí tài chính giảm còn 4 tỷ đồng so với 191 tỷ đồng trong năm 2016 do trong năm 2017, Công ty đã đàm phán thành công việc phương án xử lý khoản nợ tại

Ngân hàng TMCP Quốc Dân và được ngân hàng chấp nhận giảm một phần khoản lãi quá hạn thanh toán đã ghi nhận trong các năm tài chính trước.

## II. ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

### 1. Ý kiến kiểm toán ngoại trừ:

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ, nhấn mạnh trong Báo cáo tài chính riêng đã được tổng hợp trên báo cáo tài chính hợp nhất và đã được Công ty giải trình tại mục I.1.

### 2. Lợi nhuận kế toán trước thuế và sau thuế năm 2017 âm và giảm so với năm 2016

Kết quả kinh doanh của OGC năm 2017 lỗ 621,9 tỷ đồng trong khi năm 2016 lỗ 767,5 tỷ đồng do những nguyên nhân sau:

- a) Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm mạnh từ 192,1 tỷ đồng trong năm 2016 xuống còn 30,1 tỷ đồng trong năm 2017.
- b) Giá vốn hàng bán năm 2017 ghi nhận số âm 81,6 tỷ đồng do điều chỉnh giá vốn các căn hộ đã bán sau khi ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ tại Dự án Starcity Lê Văn Lương.
- c) Chi phí tài chính năm 2017 ghi nhận số âm 56 tỷ đồng do Công ty đã đàm phán thành công việc phương án xử lý khoản nợ tại Ngân hàng TMCP Quốc Dân và được ngân hàng chấp thuận giảm một phần khoản lãi quá hạn thanh toán đã ghi nhận trong các năm tài chính trước.

## III. Giải trình chênh lệch lợi nhuận trước và sau kiểm toán năm 2017:

Kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2017 trước và sau kiểm toán của OGC thay đổi do kết quả kinh doanh sau kiểm toán của công ty và các công ty con thay đổi so với số tự lập. Tuy nhiên, mức chênh lệch là nhỏ và ảnh hưởng bởi nhiều chỉ tiêu khác nhau.

## IV. Trình bày lại số dư đầu kỳ báo cáo tài chính 2017:

Một số chỉ tiêu trên báo cáo tài chính tại ngày 1/1/2017 được trình bày lại so với số liệu đã kiểm toán tại ngày 31/12/2016 bao gồm các chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Phải trả ngắn hạn khác, Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, Lợi ích cổ đông không kiểm soát), Bảng cân đối kế toán riêng (Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn, Phải trả ngắn hạn khác, Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối) như trình bày tại Thuyết minh "Số liệu so sánh" là do:

- Thay đổi khoản mục "Phải trả ngắn hạn khác" do Công ty và OCH chưa thực hiện chốt danh sách cổ đông có quyền nhận cổ tức, vì vậy chưa đủ điều kiện xác định đối tượng cụ thể để hạch toán cổ tức phải trả. Công ty sẽ trả cổ tức khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật và danh sách cổ đông có quyền nhận cổ tức từ Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.
- Công ty con OCH đã nhận được báo cáo tài chính, báo cáo kiểm toán của tổ chức kinh tế được đầu tư và thay đổi chỉ tiêu dự phòng đầu tư tài chính dài hạn trên báo cáo tài chính dẫn đến báo cáo Công ty được điều chỉnh tương ứng.



Bằng Công văn này Ban Lãnh đạo OGC kính giải trình lên Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về các ý kiến kiểm toán ngoại trừ, nhấn mạnh trong Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2017.

Trân trọng!

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu HĐQT (để b/c);
- Lưu VT, TCKT.

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



**NGUYỄN THỊ DUNG**

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017  
(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 - 49
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 - 12
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	13 - 49

## 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

### 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, Phường Thành Công, 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 Thụy	Chủ tịch - Người đại diện theo pháp luật của Công ty
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: Nguyễn Hữu Tâm	Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 02/10/2017, từ nhiệm ngày 06/03/2018)
Ông: Lê Huy Giang	Phó Tổng Giám đốc	(Từ nhiệm Tổng giám đốc và bổ nhiệm Phó Tổng giám đốc ngày 14/06/2017)
Bà: Nguyễn Thị Dung	Phó Tổng Giám đốc	

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông: Nguyễn Kim Thành	Trưởng ban	(Bổ nhiệm ngày 09/03/2018)
Ông: Lê Anh Dũng	Trưởng ban	(Từ nhiệm ngày 13/06/2017)
Ông: Nguyễn Đức Trung	Thành viên	
Ông: Lê Thị Băng Tâm	Thành viên	(Từ nhiệm ngày 13/06/2017)

### 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 số 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 31/12/2017, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017, 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 Lãnh đạo Công ty cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và 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

Nguyễn Thị Dung  
Phó Tổng Giám đốc phụ trách

Hà Nội, ngày 10 tháng 04 năm 2018

Thông qua phát hành Báo cáo tài chính riêng



Lê Quang Thụ  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

## 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 10 tháng 04 năm 2018, từ trang 07 đến trang 49, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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 Bản 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 Tổng 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 của chúng tôi.

### Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Như Công ty trình bày tại Thuyết minh số 6(1), 6(2), 6(3), 6(4a), 6(4b), 6(5), 6(6), 6(7b), 6(8), 6(10b), 6(11), 8(1), 8(3), 8(4), 8(5), 8(6), 8(8), 8(9), 8(10), 8(11), 8(12) và Thuyết minh số 9 của Báo cáo tài chính riêng, tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có các khoản nợ phải thu, 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 21,4 tỷ đồng (Trong đó thuyết minh số 6(7b) là 2,1 tỷ đồng, 6(10b) là 4,7 tỷ đồng, 8(5), 8(6), 8(10) và 8(12) là 14,5 tỷ đồng) (số liệu này tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là: 285,9 tỷ đồng) đang được trình bày trên Khoản mục "Trả trước cho người bán ngắn hạn", "Phải thu khác" và "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 khoản trả trước/phải thu/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 dư gốc và lãi phát sinh tương ứng hay không.

- Như Công ty trình bày tại Thuyết minh số 7 và Thuyết minh số 8(2) phần Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, các khoản hỗ trợ vốn và các khoản phải thu về chi phí sử dụng vốn 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 43,77 tỷ đồng (Trong đó thuyết minh số 7 là 35,4 tỷ đồng và thuyết minh số 8(2) là 8,34 tỷ đồng) (số liệu này tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là: 536,9 tỷ đồng). 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 Thuyết minh số 4c(2) 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 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) cùng một số đối tượng khác và ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính của OTL, giá trị của các khoản nợ sau khi đã trích lập dự phòng tại ngày 31/12/2017 là 362,5 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2016 là 465 tỷ 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 31/12/2017. 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 Công ty trình bày tại Thuyết minh số 4c(1) 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 Báo cáo tài chính 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 sau khi trích lập dự phòng đối Công ty TNHH VNT với số tiền là 103.863.190.580 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 sau khi trích lập dự phòng là 211.088.866.236 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 31/12/2017. 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 ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương tại ngày 31/12/2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

#### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

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

- Như Công ty 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 612,2 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 khoảng 454,66 tỷ đồng), số lỗ lũy kế của Công ty đến ngày 31 tháng 12 năm 2017 khoảng 2.761,92 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 lỗ lũy kế khoảng 2.138,98 tỷ đồng) (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 được nêu tại Thuyết minh Báo cáo tài chính đính kèm, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Báo cáo tài chính riêng chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể có phát sinh từ sự kiện này.

- Như Công ty đã trình bày tại Thuyết minh số 6, Thuyết minh số 7, Thuyết minh số 8(11), Thuyết minh số 17(1), Thuyết minh số 20(1,3,7,11,12) phần Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty 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 639.635.434.252 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 Công ty trình bày tại Thuyết minh số 20(3) phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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 (ORC) (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.
- Như Công ty đã trình bày tại Thuyết minh số 24 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, trong năm 2017, Công ty đã ký hợp đồng mua bán căn hộ số 01/OGC-VNECO/HĐMB/SCLVL ngày 29/12/2017 với Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội về việc nhận chuyển nhượng diện tích các căn hộ tại dự án Star City Lê Văn Lương. Hợp đồng này đã thay thế cho hợp đồng Góp vốn đầu tư Bất động sản và ủy quyền bán số 21-HD-GOPVON-07110901-999SC1 ngày 07/11/2009, giá trị hợp đồng được điều chỉnh giảm từ 803,7 tỷ đồng xuống 684,7 tỷ đồng (đã bao gồm thuế GTGT). Căn cứ theo nội dung của Hợp đồng này, Công ty đã điều chỉnh giảm giá vốn lũy kế của các căn hộ đã bán thuộc Dự án Starcity Lê Văn Lương đến thời điểm 31/12/2017 vào chỉ tiêu Giá vốn hàng bán trên Báo cáo Kết quả kinh doanh năm 2017 với tổng số tiền: 101.454.510.363 đồng.
- Như Công ty 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.
- Ngoài các vấn đề nêu trên, chúng tôi xin lưu ý người đọc về các khoản tài sản và nợ tiềm tàng đã được trình bày tại Thuyết minh số 33 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

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

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Cát Thị Hà

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 0725-2018-002-1

Hà Nội, ngày 10 tháng 04 năm 2018

Đoàn Thị Thúy

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 0937-2018-002-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	01/01/2017 (Đã điều chỉnh)	
			31/12/2017 VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>622.324.404.579</b>	<b>1.062.957.842.941</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>03</b>	<b>144.361.672.505</b>	<b>16.297.785.702</b>
111	1. Tiền		27.007.697.505	4.452.785.702
112	2. Các khoản tương đương tiền		117.353.975.000	11.845.000.000
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>04</b>	<b>14.802.555.000</b>	<b>17.323.905.000</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		53.998.425.000	53.998.425.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(40.845.870.000)	(38.324.520.000)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.650.000.000	1.650.000.000
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>420.282.549.647</b>	<b>1.017.834.233.053</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	117.522.524.789	126.364.050.151
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	211.962.005.746	180.249.872.219
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	1.321.133.804.339	1.321.133.804.339
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	864.026.002.556	876.811.618.453
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(2.097.871.336.036)	(1.490.234.660.362)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý	09	3.509.548.253	3.509.548.253
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>41.772.667.052</b>	<b>9.772.073.307</b>
141	1. Hàng tồn kho		46.594.894.714	9.772.073.307
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(4.822.227.662)	-
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>1.104.960.375</b>	<b>1.729.845.879</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	-	65.472.725
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		8.252.632	439.075.146
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	1.096.707.743	1.225.298.008

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.144.010.186.664</b>	<b>2.460.941.470.370</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>582.519.500.977</b>	<b>827.146.754.534</b>
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	06	1.095.810.166.534	1.175.338.378.374
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(513.290.665.557)	(348.191.623.840)
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>1.769.623.982</b>	<b>2.205.748.627</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	1.769.623.982	2.205.748.627
222	- Nguyên giá		5.500.159.965	5.500.159.965
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(3.730.535.983)	(3.294.411.338)
227	2. 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	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>44.921.007.858</b>	<b>93.000.386.189</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	44.921.007.858	93.000.386.189
250	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	04	<b>1.182.339.463.797</b>	<b>1.198.289.048.535</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		1.637.804.972.100	1.637.993.972.100
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		(1.020.184.708.303)	(1.004.424.123.565)
260	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>332.460.590.050</b>	<b>340.299.532.485</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	332.460.590.050	340.299.532.485
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>2.766.334.591.243</b>	<b>3.523.899.313.311</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	01/01/2017 (Đã điều chỉnh)	
			31/12/2017 VND	VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.416.268.343.033</b>	<b>2.551.888.476.273</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.232.905.628.484</b>	<b>1.517.622.226.310</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	19.344.352.213	65.100.705.588
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	267.164.908.363	265.769.343.568
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	3.044.166.269	107.570.918
314	4. Phải trả người lao động		16.485.474	878.342.274
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	28.463.453.713	176.140.647.099
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	7.765.733.232	7.765.733.232
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	530.663.591.513	534.345.468.997
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	376.432.733.073	467.403.010.000
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		10.204.634	111.404.634
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.183.362.714.549</b>	<b>1.034.266.249.963</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	37.397.910.222	-
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	306.120.733.843	313.886.467.075
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	736.560.790.484	720.379.782.888
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	15	103.283.280.000	-
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>350.066.248.210</b>	<b>972.010.837.038</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22</b>	<b>350.066.248.210</b>	<b>972.010.837.038</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
411a	Cổ đồng phổ thông có quyền biểu quyết		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		(2.761.922.187.302)	(2.139.977.598.474)
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(2.139.977.598.474)	(1.372.428.305.140)
421b	LNST chưa phân phối năm nay		(621.944.588.828)	(767.549.293.334)
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>2.766.334.591.243</b>	<b>3.523.899.313.311</b>

Người lập biểu



Nguyễn Thị Ánh Vinh

Kế toán trưởng



Vũ Xuân Dương

Hà Nội, ngày 10 tháng 04 năm 2018

Phó Tổng Giám đốc phụ trách



Nguyễn Thị Dung

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
Năm 2017

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	30.126.830.246	192.159.087.799
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		30.126.830.246	192.159.087.799
11	4. Giá vốn hàng bán	24	(81.654.521.089)	142.095.735.572
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		111.781.351.335	50.063.352.227
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	9.075.214.291	53.756.463.304
22	7. Chi phí tài chính	26	(56.053.684.695)	309.008.405.783
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(74.637.986.686)	61.708.258.826
25	8. Chi phí bán hàng	27	1.244.812.737	2.447.155.713
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	793.970.042.678	559.002.265.816
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(618.304.605.094)	(766.638.011.781)
31	11. Thu nhập khác		214.220.816	253.403.306
32	12. Chi phí khác	29	3.725.614.285	1.164.684.859
40	13. Lợi nhuận khác		(3.511.393.469)	(911.281.553)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(621.815.998.563)	(767.549.293.334)
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	128.590.265	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>(621.944.588.828)</u>	<u>(767.549.293.334)</u>

Người lập biểu

Nguyễn Thị Ánh Vinh

Kế toán trưởng

Vũ Xuân Dương

Hà Nội, ngày 10 tháng 04 năm 2018

Phó Tổng Giám đốc phụ trách



Nguyễn Thị Dung

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2017

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(621.815.998.563)	(767.549.293.334)
	2. Điều chỉnh cho các khoản		712.748.823.459	798.069.363.003
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		436.124.645	8.580.244.250
03	- Các khoản dự phòng		795.839.879.791	781.537.323.231
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(8.889.194.291)	(53.756.463.304)
06	- Chi phí lãi vay		(74.637.986.686)	61.708.258.826
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		90.932.824.896	30.520.069.669
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		116.012.298.485	135.385.601.392
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(27.000.593.745)	3.082.784.684
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(44.944.989.299)	(166.198.459.037)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		7.904.415.160	550.278.830
14	- Tiền lãi vay đã trả		(28.248.960.328)	(3.588.783.333)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	73.540.000
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(101.200.000)	(562.567.452)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		114.553.795.169	(737.535.247)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(7.881.105.730)	(16.219.319.832)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(41.694.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	47.044.000.000
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(322.000.000)	(100.000.000)
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		324.980.000	41.655.500.000
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		9.075.214.291	1.101.063.304
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		1.197.088.561	31.787.243.472

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2017

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		12.313.003.073	-
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		-	(37.996.270.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		12.313.003.073	(37.996.270.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		128.063.886.803	(6.946.561.775)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		16.297.785.702	23.244.347.477
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	144.361.672.505	16.297.785.702

Người lập biểu

Nguyễn Thị Ánh Vinh

Kế toán trưởng

Vũ Xuân Dương

Hà Nội, ngày 10 tháng 04 năm 2018

Phó Tổng Giám đốc phụ trách



Nguyễn Thị Dung

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2017

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 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, Phường Thành Công, 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 sàn 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 năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, tài sản ngắn hạn nhỏ hơn nợ ngắn hạn khoảng 612,2 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 khoảng 454,66 tỷ đồng), số lỗ lũy kế của Công ty đến ngày 31 tháng 12 năm 2017 khoảng 2.761,92 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 lỗ lũy kế khoảng 2.138,98 tỷ đồng). 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 giá định rằng Công ty tiếp tục hoạt động liên tục là phù hợp.

#### Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

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 04.

### 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 đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp 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.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh và được ghi sổ kế toán tại các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại Văn phòng Công ty.

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 2017 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. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua 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 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.

## 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, giá trị của 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 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 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 năm 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 tại thời điểm trích lập dự phòng 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.

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 khế 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 lâm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, các khoản phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản hỗ trợ vốn được Công ty trích lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC và 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.

## 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 kỳ: 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 kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

## 2.13. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".



#### 2.14. 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 kỳ 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.

#### 2.15. 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, thuê mặt bằng...

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.

#### 2.16. 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).

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.

#### 2.17. 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, tiền bản quyền, 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.

**2.18. 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. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

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.

### 2.19. Ghi nhận 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.

### 2.20. 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 năm tài chính hiện hành.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại chỉ được Công ty ghi nhận đối với khoản lỗ tính thuế được kết chuyển khi Công ty chắc chắn đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản lỗ tính thuế.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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

	31/12/2017 (Đã điều chỉnh)	
	VND	VND
Tiền mặt	693.241.776	58.189.744
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	26.314.455.729	4.394.595.958
Các khoản tương đương tiền	117.353.975.000	11.845.000.000
	<b>144.361.672.505</b>	<b>16.297.785.702</b>

Tại ngày 31/12/2017, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng có giá trị 117.353.975.000 VND được gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Hồ Chí Minh với lãi suất 5,3 %/năm.

## 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

### a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2017		01/01/2017 (Đã điều chỉnh)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	1.650.000.000	1.650.000.000	1.650.000.000	1.650.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn <sup>1)</sup>	1.650.000.000	1.650.000.000	1.650.000.000	1.650.000.000
	<b>1.650.000.000</b>	<b>1.650.000.000</b>	<b>1.650.000.000</b>	<b>1.650.000.000</b>

[\*] Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng - 12 tháng được gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Hồ Chí Minh với lãi suất từ 6%/năm đến 7%/năm.

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

b) Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2017			01/01/2017(Đã điều chỉnh)		
	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	53.998.425.000	9.581.130.000	(40.845.870.000)	53.998.425.000	12.102.480.000	(38.324.520.000)
<i>Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam ("PVR")</i>	50.427.000.000	9.581.130.000	(40.845.870.000)	50.427.000.000	12.102.480.000	(38.324.520.000)
<i>Công ty Cổ phần Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh</i>	3.571.425.000		-	3.571.425.000		-
	<u>53.998.425.000</u>	<u>9.581.130.000</u>	<u>(40.845.870.000)</u>	<u>53.998.425.000</u>	<u>12.102.480.000</u>	<u>(38.324.520.000)</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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 nên 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.

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2017		01/01/2017 (Đã điều chỉnh)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>	<b>1.637.804.972.100</b>	<b>(883.684.708.303)</b>	<b>1.637.993.972.100</b>	<b>(923.337.758.275)</b>
- Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương ("OCH") (1)	1.109.989.000.000	(443.095.868.556)	1.110.500.000.000	(446.132.272.164)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long ("OTL") (2)	480.465.301.009	(433.420.806.483)	480.465.301.009	(470.037.452.847)
- Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại Dương ("ORNC") (3)	11.267.000.000	(4.349.292.373)	10.960.000.000	(4.349.292.373)
- Công ty Cổ phần Sở giao dịch hàng hóa INFO ("INFO") (3)	2.818.740.891	(2.818.740.891)	2.818.740.891	(2.818.740.891)
- Công ty Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam ("TKD") (3)(4)	45.000.000	-	30.000.000	-
- Công ty Cổ phần Fafim Việt Nam (3) (5)	33.219.930.200	-	33.219.930.200	-
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>533.228.000.000</b>	<b>(136.500.000.000)</b>	<b>533.228.000.000</b>	<b>(81.086.365.290)</b>
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương ("OCS") (3) (6)	429.000.000.000	(136.500.000.000)	429.000.000.000	(77.049.596.118)
- Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang ("BOT") (3)	104.228.000.000	-	104.228.000.000	(4.036.769.172)
<b>Các khoản đầu tư khác</b>	<b>31.491.200.000</b>	<b>-</b>	<b>31.491.200.000</b>	<b>-</b>
- Công ty Cổ phần Máy tính và Truyền thông Việt Nam (3) (6)	31.491.200.000	-	31.491.200.000	-
	<b>2.202.524.172.100</b>	<b>(1.020.184.708.303)</b>	<b>2.202.713.172.100</b>	<b>(1.004.424.123.565)</b>

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) Trên báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017, 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 2017 dựa trên số liệu từ Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của OCH, chưa bao gồm ảnh hưởng của việc chưa định giá được khả năng thu hồi các khoản 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 sau khi trích lập dự phòng là 103.863.190.580 đồng; (3) Khoản cho vay ngắn hạn mà công ty con của OCH là Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nhà Trang cho Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Trảng Tiển Nhà 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 số tiền sau khi trích lập dự phòng là 211.088.866.236 đồng.



(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 soát xét cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 của OTL cho mục đích lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty, 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 Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà và các khoản phải thu khác sau khi trích lập dự phòng với số tiền là 362.526.381.770 đồng.

(3) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty thực hiện trích lập dự phòng đối với các công ty con, công ty liên kết ORNC, INFO, TKD, BOT, Công ty Cổ phần Fafim Việt Nam và khoản đầu tư khác vào Công ty Cổ phần Máy tính và Truyền thông Việt Nam dựa trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017. Khoản đầu tư vào Công ty liên kết OCS được Công ty ước tính trích lập dự phòng dựa trên giá trị dự kiến chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần đã ký với các đối tác.

(4) 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 2017, Công ty đã thực hiện góp 45 triệu đồng.

(5) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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.

(6) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã thống nhất với Ngân hàng TMCP Quốc Dân ("NCB") sử dụng toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương và Công ty Cổ phần Máy tính và Truyền thông Việt Nam để xử lý một phần số dư khoản vay tại NCB. Sau khi xử lý xong các tài sản này thì NCB sẽ giải chấp một phần cổ phiếu OCH đã thế chấp tương ứng với số dư nợ vay đã xử lý (xem thêm tại Thuyết minh số 15(1)).

#### Đầu tư vào công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2017 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	55,50%	55,50%	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 Sản giao dịch hàng hóa INFO	Hà Nội	85,00%	85,00%	Sản 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 Fafim Việt Nam	Hà Nội	50,94%	60,69%	Kinh doanh chiếu phim

**Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2017 như sau:

Tên công ty liên doanh, liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	Hà Nội	37,50%	37,50%	Kinh doanh chứng khoán
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

Thông tin chi tiết về các Khoản đầu tư khác của Công ty vào ngày 31/12/2017 như sau:

**Đầu tư vào đơn vị khác**

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 Cổ phần Máy tính và Truyền thông Việt Nam	Hà Nội	16,40%	16,40%	Thiết bị máy tính, phần mềm máy tính.

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

d) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã sử dụng một số cổ phiếu do Công ty nắm giữ đi cầm cố đồng thời nhận cầm cố một số cổ phiếu từ đơn vị khác. Chi tiết như sau:

Tên công ty	Số lượng tại 31/12/2017 (Cổ phiếu)
<b>Cầm cố cổ phiếu của OCH tại:</b>	
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
<b>Tổng:</b>	<b>65.695.652</b>
<b>Cầm cố cổ phiếu Fafim Việt Nam tại:</b>	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (4)	3.289.102
<b>Tổng:</b>	<b>3.289.102</b>
<b>Nhận cầm cố cổ phiếu của OCH từ:</b>	
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà (6)	8.695.652
<b>Tổng:</b>	<b>8.695.652</b>

(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 Biên bản cam kết 3 bên số 01/2014/BBCK-3 ngày 29/09/2014.

(3) Công ty đã sử dụng 32 triệu cổ phiếu 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". Trong năm 2017, Công ty và NCB đã thống nhất về mặt chủ trương Công ty sẽ dùng một số tài sản của mình để hoàn trả một phần khoản nợ này, bao gồm 22.500.000 cổ phiếu đầu tư vào Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương ("OCS") và tài sản hoặc nguồn thu từ chuyển nhượng 984.100 cổ phiếu Công ty Cổ phần Máy tính và Truyền thông Việt Nam. Sau khi sử dụng các tài sản trên để trả một phần khoản nợ gốc và lãi vay, số cổ phiếu OCH được giải chấp là 16.998.900 cổ phiếu (xem thêm tại Thuyết minh số 15(1)).

(4) Công ty đã sử dụng 4 triệu cổ phiếu OCH thuộc sở hữu của Công ty cùng với 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) và 3.289.192 cổ phiếu Fafim Việt Nam thuộc sở hữu của Công ty 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(14).



(6) Như trình bày tại Thuyết minh số 7, Công ty đã nhận thế chấp 8.695.652 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

	31/12/2017 (Đã điều chỉnh)	
	VND	VND
<b>Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>		
- 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 Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	8.426.621.870	7.523.535.983
- Phải thu khách hàng mua căn hộ	11.075.655.678	21.871.167.128
- Các khoản phải thu khách hàng khác	37.085.824.974	36.034.924.773
	<b>117.522.524.789</b>	<b>126.364.050.151</b>

## 6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2017		01/01/2017	
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thành An (1)	144.000.000.000	144.000.000.000		
- Công ty Luật TNHH Key Việt Nam (2)	10.000.000.000	10.000.000.000		
- Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Topcare (3)	10.000.000.000	10.000.000.000		
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	31.454.319.700	-		
- Các khoản trả trước người bán khác	16.507.686.046	16.249.872.219		
	<b>211.962.005.746</b>	<b>180.249.872.219</b>		
<b>b) Dài hạn</b>				
- Công ty TNHH VNT (4)	528.016.082.500	528.016.082.500		
- Công ty Cổ phần SSG Văn Thánh (5)	123.000.000.000	198.226.211.840		
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tư vấn Tài Chính Liên Việt (6)	145.000.000.000	145.000.000.000		
- Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (7)	86.488.444.173	86.488.444.173		
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh (8)	66.000.000.000	66.000.000.000		
- Công ty Cổ phần Licogi 19 (9)	57.000.000.000	57.000.000.000		
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (10)	49.083.247.680	49.083.247.680		
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (11)	41.222.392.181	41.222.392.181		
- Dự án Chợ Nhật Tân	-	4.302.000.000		
	<b>1.095.810.166.534</b>	<b>1.175.338.378.374</b>		

(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. Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi 100% đối với khoản công nợ này.

(2) Phản ánh số tiền chi tư vấn pháp lý cho Công ty liên quan đến các Dự án kinh doanh Bất động sản. Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi 100% đối với khoản công nợ này.

(3) Phản ánh số tiền tạm ứng thực hiện gói thầu cung cấp và lắp đặt thiết bị cho dự án "Trung tâm Thương mại, Văn phòng và Khách sạn" tại Khu trung tâm Cột đồng hồ, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi 100% đối với khoản công nợ này.

(4) Số dư trả trước người bán dài hạn VNT phản ánh:

[a] 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. Lãi chậm trả phát sinh của khoản tiền ứng trước này là 25.953.058.678 đồng được trình bày tại thuyết minh số 8(6).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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 chủ trương đồng ý 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 0 đồng.

[b] 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(12).

(5) 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(11).

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.

(6) Phản ánh khoản tiền ứng trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tư vấn Tài chính Liên Việt để tham gia góp vốn cùng Công ty này tại Dự án Gia Định Plaza. Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi 100% đối với khoản công nợ này.

(7) Phản ánh:

[a] 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). Trong năm 2017, Công ty đã ký thỏa thuận chuyển nhượng phần vốn góp tại Dự án cho một đối tác khác với số tiền 75.020.000.000 đồng như trình bày tại Thuyết minh số 20(8).

[b] 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 2017 là 20.934.944.173 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(7). 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 31/12/2017 là 2.146.109.684 đồng mặc dù Công ty chưa ký các thỏa thuận với các đối tác về việc bù trừ công nợ phát sinh từ các hợp đồng kinh tế khác nhau.

(8) Phân ánh khoản tiền ứng trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Báo Minh ("Báo 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 2017, 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 8(5). Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi 100% đối với khoản công nợ này.

(9) Phân 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(10) để cùng thực hiện dự án trên.

(10) Phân ánh:

[a] 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 đơn 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).

[b] 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.

(11) Phân ánh:

[a] 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 điện tích căn hộ chung cư tại Dự án trên. Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi 100% đối với khoản công nợ này.

[b] 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. Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi 100% đối với khoản công nợ này.

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 Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (Thuyết minh 6.10b) và Dự án thành lập Công ty Hưng Phú (Thuyết minh 6.7b). 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 2017 là 6.846.109.684 đồng.

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2017	01/01/2017
	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 Cổ phần Bảo Linh	75.000.000.000	75.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và 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
- Các khoản phải thu về cho vay khác	2.021.000.000	2.021.000.000
	<u>1.321.133.804.339</u>	<u>1.321.133.804.339</u>

Phân 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 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, khoản hỗ trợ vốn còn được đảm bảo bằng 8.695.652 cổ phiếu OCH thuộc quyền sở hữu của Mạnh Hà. Giá trị thị trường của số cổ phiếu này tại thời điểm 31/12/2017 là khoảng 66,1 tỷ đồng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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 1.212.268.123.421 đồng.

Ngoài ra, Công ty đang đánh giá khả năng thu hồi khoản hỗ trợ vốn ngắn hạn đối với Mạnh Hà và Gió Hát trên cơ sở bù trừ công nợ khoản Công ty hỗ trợ vốn ngắn hạn với giá trị tài sản đảm bảo và khoản phải trả các đối tác này với số tiền lần lượt là 99.759.177.422 đồng (như trình bày tại Thuyết minh số 4d(7), 20(1)) và 106.158.295.041 đồng (như trình bày tại Thuyết minh số 20(1) và 20(13)) 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, đánh giá giá trị tài sản đảm bảo và bù trừ nghĩa vụ nợ phải trả đối với toàn bộ các khoản cho vay trên là 35.400.000.000 đồng (số liệu này tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là: 536.905.100.714 đồng).

**8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2017:	01/01/2017
	VND	VND
<b>Các khoản phải thu khác</b>	<b>623.276.654.204</b>	<b>577.138.397.805</b>
- Công ty Cổ phần 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 Cổ phần 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
- Dự án "Trung tâm Thương mại, Văn phòng và Khách sạn" tại TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh (10)	46.138.256.399	-
<b>Tạm ứng cho cán bộ nhân viên (12)</b>	<b>43.704.235.382</b>	<b>43.780.400.460</b>
<b>Ký cược ký quỹ</b>	<b>60.272.835.000</b>	<b>111.262.835.000</b>
- Công ty TNHH VNT (11)	60.000.000.000	60.000.000.000
- Sở Tài chính Tỉnh Quảng Ninh	-	51.000.000.000
- Ký quỹ ký cược ngắn hạn khác	272.835.000	262.835.000
<b>Các đối tượng phải thu khác (12)</b>	<b>136.772.277.970</b>	<b>144.629.985.188</b>
	<b>864.026.002.556</b>	<b>876.811.618.453</b>

(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. Công ty đã trích lập 100% dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với khoản công nợ này.

(2) Phản ánh khoản lãi phải thu từ các hợp đồng hỗ trợ vốn ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2017. Giá trị còn lại sau khi trích lập dự phòng là 8.374.731.402 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. Công ty đã trích lập 100% dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với khoản công nợ này.

(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. Công ty đã trích lập 100% dự phòng phải thu khó đòi cho toàn bộ số dư này.

(5) Phản ánh khoản lãi phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh liên quan đến khoản tiền Công ty ứng trước cho công ty này để thực hiện dự án "Khu Siêu thị, Văn phòng Giao dịch Thương mại và Nhà ở" tại 317 Trường Chinh, quận Thanh Xuân, Hà Nội như trình bày tại Thuyết minh 6(8). Giá trị còn lại sau khi trích lập dự phòng là: 716.760.000 đồng.

(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" như trình bày tại Thuyết minh số 6(4). Giá trị còn lại sau khi trích lập dự phòng là: 3.800.901.006 đồng.

(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 II Thái Hà, Hà Nội.

(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. Công ty đã trích lập 100% dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với khoản công nợ 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. Công ty đã trích lập 100% dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với khoản công nợ này.

(10) Phản ánh chi phí Công ty đã đầu tư vào Dự án "Trung tâm Thương mại, Văn phòng và Khách sạn" tại TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Trong năm 2016, UBND tỉnh Quảng Ninh đã có văn bản thu hồi lại dự án và 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 15.353.795.000 đồng, chi tiết tại Thuyết minh 20(9). Số dư còn lại đang được kiểm tra là 30.784.461.399 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.

(11) 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 2017, Công ty chưa thực hiện quyền mua cổ phiếu này. Công ty đánh giá khả năng thu hồi khoản công nợ này trên cơ sở bù trừ với số dư nợ phải trả Công ty TNHH VNT tại thuyết minh số 20 (3).

(12) Phản ánh các khoản tạm ứng phục vụ sản xuất kinh doanh của Cán bộ nhân viên (trong đó có các cán bộ nhân viên đã nghỉ việc tại Công ty) và các khoản phải thu khác. Công ty đã đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu này trên nguyên tắc thận trọng và trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi. Giá trị còn lại sau khi đã trích lập dự phòng là: 10.002.481.478 đồng.

## 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

	31/12/2017		01/01/2017(Đã điều chỉnh)	
	Giá gốc	Giá trị sau dự phòng	Giá gốc	Giá trị sau dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.321.133.804.339	241.318.472.463	1.321.133.804.339	708.732.081.275
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng	80.535.379.265	724.043.367	80.558.135.903	5.769.353.009
- Phải thu ngắn hạn khác	863.753.167.556	97.616.456.848	755.530.847.185	86.237.395.359
- Tài sản thiếu chờ xử lý	3.509.548.253	-	3.509.548.253	-
- Trả trước cho người bán ngắn hạn	172.672.498.828	4.074.089.527	178.002.620.002	47.761.465.677
- Trả trước cho người bán dài hạn	973.256.666.534	458.761.497.677	1.047.278.375.074	699.086.751.234
	<b>3.414.861.064.775</b>	<b>802.494.559.882</b>	<b>3.386.013.330.756</b>	<b>1.547.587.046.554</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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, 7, 8, 9, 20 và Thuyết minh số 33). 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 đánh giá và thực hiện 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 cân trừ nợ từ các đối tác.

## 11. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2017		01/01/2017(Đã điều chỉnh)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	46.594.894.714	(4.822.227.662)	9.772.073.307	-
	<b>46.594.894.714</b>	<b>(4.822.227.662)</b>	<b>9.772.073.307</b>	<b>-</b>

### Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

	31/12/2017		01/01/2017(Đã điều chỉnh)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh các dự án</i>	<i>46.594.894.714</i>	<i>(4.822.227.662)</i>	<i>9.772.073.307</i>	<i>-</i>
Dự án công trình Trung tâm hội nghị 800 chỗ - Nghệ An	5.919.952.503	-	5.919.952.503	-
Dự án Oceanmart Can Lộc - Hà Tĩnh <sup>(1)</sup>	9.822.227.662	(4.822.227.662)	-	-
Dự án StarCity Lê Văn Lương	26.224.000.000	-	-	-
Dự án Nam Dân Plaza	3.527.157.992	-	3.477.157.992	-
Dự án khác	1.101.556.557	-	374.962.812	-
	<b>46.594.894.714</b>	<b>(4.822.227.662)</b>	<b>9.772.073.307</b>	<b>-</b>

<sup>(1)</sup> Dự án đầu tư xây dựng Tổ hợp Thương mại, Tài chính, Dịch vụ và Nhà ở huyện Can Lộc, Tỉnh Hà Tĩnh. Trong năm 2017, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt phương án tìm kiếm đối tác để chuyển nhượng dự án.

## 12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	31/12/2017(Đã điều chỉnh)	
	VND	VND
- Dự án "Trung tâm Thương mại, Văn phòng và Khách sạn" tại TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	-	46.154.256.399
- Dự án Tòa nhà Dịch vụ thương mại nhà trẻ và nhà ở cao tầng VNT Hạ Đình (1)	9.429.061.209	9.429.061.209
- Dự án Oceanmart Can Lộc, Hà Tĩnh	-	9.822.227.662
- Dự án Licogi 19 (1)	9.211.936.566	7.205.068.521
- Dự án 25 Trần Khánh Dư (1)	16.291.907.909	15.420.635.182
- Dự án chợ Nhật Tân (2)	8.095.691.929	3.104.471.073
- Dự án khác (1)	1.892.410.245	1.864.666.143
	<b>44.921.007.858</b>	<b>93.000.386.189</b>

(1) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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.

(2) 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 33.

### 13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	TSCĐ dùng trong quản lý VND	TSCĐ hữu hình khác VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	4.448.329.091	979.334.974	72.495.900	5.500.159.965
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>4.448.329.091</b>	<b>979.334.974</b>	<b>72.495.900</b>	<b>5.500.159.965</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	2.316.681.114	905.234.324	72.495.900	3.294.411.338
- Khấu hao trong năm	426.127.665	9.996.980	-	436.124.645
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>2.742.808.779</b>	<b>915.231.304</b>	<b>72.495.900</b>	<b>3.730.535.983</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	2.131.647.977	74.100.650	-	2.205.748.627
Tại ngày cuối năm	<b>1.705.520.312</b>	<b>64.103.670</b>	<b>-</b>	<b>1.769.623.982</b>

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.061.833.894 VND.

### 14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2017 (Đã điều chỉnh)	
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	-	65.472.725
		<b>65.472.725</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Chi phí thuê dài hạn Trung tâm Thương mại tại làng Quốc tế Thăng Long (1)	167.802.308.603	171.790.586.543
- Chi phí thuê dài hạn Trung tâm Thương mại Ninh Bình Plaza (2)	81.265.909.128	83.507.727.300
- Chi phí thuê dài hạn VNT Tower 19 Nguyễn Trãi (3)	79.335.660.136	79.982.543.636
- Chi phí trả trước dài hạn khác	4.056.712.183	5.018.675.006
	<b>332.460.590.050</b>	<b>340.299.532.485</b>



(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 02 khu thương mại có diện tích lần lượt là 8.124,08 m<sup>2</sup> và 211,4 m<sup>2</sup> 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 31/12/2017, thời hạn thuê còn lại lần lượt đối với 02 khu trung tâm thương mại trên là 42,5 năm và 42 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 m<sup>2</sup>) và tầng 2 (diện tích 800 m<sup>2</sup>) Khách sạn Ninh Bình Plaza tại Thành phố Ninh Bình. 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 31/12/2017 thời hạn thuê còn lại là 36,2 năm.

(3) Hợp đồng thuê sân thương mại giữa Công ty TNHH VNT và Công ty về việc cho thuê toàn bộ diện tích sân 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 sân thương mại là 3.000 m<sup>2</sup>. 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 31/12/2017 thời hạn thuê còn lại là 45,5 năm.

15. VAY NGẮN HẠN

	31/12/2017 (Số có khả năng)		Trong năm		31/12/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc dân (1)	444.988.280.000	444.988.280.000	-	103.283.280.000	341.705.000.000	341.705.000.000
- Công ty Cổ phần Viptour - Togi (2)	22.414.730.000	22.414.730.000	12.313.003.073	-	34.727.733.073	34.727.733.073
	<b>467.403.010.000</b>	<b>467.403.010.000</b>	<b>12.313.003.073</b>	<b>103.283.280.000</b>	<b>376.432.733.073</b>	<b>376.432.733.073</b>
<b>b) Vay dài hạn</b>						
- Vay dài hạn	-	-	103.283.280.000	-	103.283.280.000	103.283.280.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc dân (1)	-	-	103.283.280.000	-	103.283.280.000	103.283.280.000
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>103.283.280.000</b>	<b>-</b>	<b>103.283.280.000</b>	<b>103.283.280.000</b>
<b>Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Khoản đến hạn trả sau 12 tháng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>103.283.280.000</b>	<b>103.283.280.000</b>

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 ("NCB"), 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 4d(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 là 564.480.000.000 đồng) và 2.500.000 cổ phiếu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (trước đây). Đến thời điểm ngày 12/12/2017, Công ty và NCB đã thống nhất một số nội dung thỏa thuận về xử lý nợ như sau:

(a) Chậm nhất đến ngày 22/12/2017 hoặc thời hạn theo yêu cầu của Cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền, Công ty phải hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ quyền sở hữu 22.500.000 cổ phiếu đầu tư vào Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương ("OCS") cho NCB hoặc cá nhân, tổ chức do NCB chỉ định để cầm trả một phần nợ gốc; Đồng thời, NCB đồng ý nhận 984.100 cổ phiếu Công ty Cổ phần Máy tính và Truyền thông Việt Nam (hoặc nguồn thu từ chuyển nhượng cổ phiếu này) thuộc sở hữu của Công ty để ưu tiên thanh toán số dư nợ gốc của hợp đồng tín dụng. Phần nợ gốc được cầm trả tương ứng với giá trị các tài sản trên dự kiến là 341.705.000.000 đồng.

Đến thời điểm 31/12/2017, Công ty và NCB chưa hoàn thành việc chuyển nhượng các khoản đầu tư nêu trên để cân trừ công nợ, tuy nhiên đến ngày 31/01/2018 Công ty đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương để xử lý một phần số dư nợ gốc tại Ngân hàng TMCP Quốc Dân với giá chuyển nhượng là 13.000 đồng/cổ phần. Ngày 23/02/2018, NCB đã giải chấp phần tài sản đảm bảo để trả lại cho Công ty là 14.098.900 cổ phiếu OCH (xem chi tiết tại Thuyết minh số 34).

(b) Hai bên thống nhất về nghĩa vụ nợ của Công ty phải trả NCB không tính lãi và tại ngày 12/12/2017, nợ gốc phải trả là 444.988.280.000 đồng; NCB miễn một phần lãi quá hạn và toàn bộ lãi phạt quá hạn cho Công ty, phần lãi trong hạn còn phải trả là 37.397.910.222 đồng.

(c) Số nợ gốc còn lại sau khi xử lý hai tài sản nêu trên dự kiến là 103.283.280.000 đồng sẽ được thanh toán trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày 12/12/2017 và lãi còn phải trả là 37.397.910.222 đồng có thời hạn thanh toán trong 10 năm kể từ ngày 12/12/2017.

(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: 22.414.730.000 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, 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(10a)) để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán khoản nợ trên. Đến thời điểm 31/12/2017, Công ty và Công ty Cổ phần Viptour - Togi đã thống nhất thỏa thuận số lãi nhập gốc vay là 12.313.003.073 đồng.

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2017		01/01/2017(Đã điều chỉnh)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>				
- Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	4.643.447.433	4.643.447.433	3.986.264.973	3.986.264.973
- Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí	-	-	3.416.080.510	3.416.080.510
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Thương mại Việt Hàn	-	-	3.491.992.749	3.491.992.749
- Công ty TNHH Bê tông và Xây dựng Minh Đức	1.998.173.220	1.998.173.220	1.998.173.220	1.998.173.220
- Công ty TNHH VNT	1.849.806.891	1.849.806.891	1.849.806.891	1.849.806.891
- Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	2.090.680.171	2.090.680.171	2.140.680.171	2.140.680.171
- Công ty Cổ phần đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	-	-	42.201.357.378	42.201.357.378
- Chi nhánh Công ty Cổ phần cửa sổ Nhựa Châu Âu tại Đà Nẵng	3.372.432.244	3.372.432.244	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	5.389.812.254	5.389.812.254	6.016.349.696	6.016.349.696
	<b>19.344.352.213</b>	<b>19.344.352.213</b>	<b>65.100.705.588</b>	<b>65.100.705.588</b>
<b>b) Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>				
- Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	4.643.447.433	4.643.447.433	3.986.264.973	3.986.264.973
- Công ty TNHH Bê tông và Xây dựng Minh Đức	1.998.173.220	1.998.173.220	1.998.173.220	1.998.173.220
- Công ty TNHH VNT	1.849.806.891	1.849.806.891	1.849.806.891	1.849.806.891
- Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	2.090.680.171	2.090.680.171	2.140.680.171	2.140.680.171
	<b>10.582.107.715</b>	<b>10.582.107.715</b>	<b>9.974.925.255</b>	<b>9.974.925.255</b>

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2017 <sup>*</sup>	01/01/2017
	VND	VND
- Công ty TNHH VNT (1)	220.000.000.000	220.000.000.000
- Khách hàng mua căn hộ trả trước tiền (2)	26.774.793.776	25.379.228.981
- Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông (3)	13.705.514.600	13.705.514.600
- 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>267.164.908.363</u>	<u>265.769.343.568</u>

(1) Phản ánh khoản nhận ứng trước liên quan đến việc Công ty nhận làm tổng thầu cho Công ty TNHH VNT tại dự án "Khu đô thị số 1 thuộc khu đô thị mới phía Nam thành phố Bắc Giang". 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 bàn 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" tại Nghệ An được nêu tại Thuyết minh số 11. Gói thầu hiện nay đã hoàn thành nhưng chưa được chủ đầu tư nghiệm thu.

(4) Phản ánh các khoản nhận ứng trước từ Oceanbank liên quan đến Hợp đồng số 06/2013/HĐTT/OCEAN BANK-OGC về việc xây dựng Tòa nhà Nam Đàn Plaza tại Nghệ An nêu tại Thuyết minh số 11.

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	-	3.198.679.842	227.013.511	-	2.971.666.331
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.214.808.848	-	128.590.265	-	1.086.218.583	-
- Thuế thu nhập cá nhân	-	107.570.918	841.307.175	876.378.155	-	72.499.938
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	10.489.160	-	-	-	10.489.160	-
- Các loại thuế khác	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
	<u>1.225.298.008</u>	<u>107.570.918</u>	<u>4.172.577.282</u>	<u>1.107.391.666</u>	<u>1.096.707.743</u>	<u>3.044.166.269</u>

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.



**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	31/12/2017 (Đã điều chỉnh)	
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Chi phí lãi vay	6.714.028.394	146.998.885.630
- Trích trước giá vốn các hợp đồng xây dựng	532.724.991	7.636.227.040
- Trích trước tiền lãi phạt do chậm thanh toán	18.897.722.716	15.300.000.000
- Chi phí phải trả khác	2.318.977.612	6.205.534.429
	<b>28.463.453.713</b>	<b>176.140.647.099</b>
<b>b) Dài hạn</b>	<b>37.397.910.222</b>	-
- Chi phí lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Quốc Dân (Chi tiết tại Thuyết minh số 15(1))	37.397.910.222	-
	<b>37.397.910.222</b>	-

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	(Đã điều chỉnh) VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Phải trả phạt do quá hạn hợp đồng (1)	168.935.090.095	168.935.090.095
- Phải trả cổ tức (2)	4.232.450	4.232.450
- Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	-	74.994.088.166
- Công ty TNHH VNT (3)	72.000.000.000	72.000.000.000
- Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực (4)	70.094.503.260	70.250.000.000
- Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (5)	48.894.796.497	60.894.796.497
- Công ty Cổ phần BSC Việt Nam (6)	49.450.694.902	49.450.694.902
- Công ty Cổ phần đầu tư Lam Hồng (7)	18.788.834.489	18.788.834.489
- Nhận đặt cọc chuyển nhượng vốn góp dự án VNT Hạ Đình (8)	75.020.000.000	-
- Trung tâm Phát triển Quỹ đất TP. Hạ Long (9)	15.353.795.000	-
- Phải trả ngắn hạn khác	12.121.644.820	19.027.732.398
	<b>530.663.591.513</b>	<b>534.345.468.997</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội (10)	220.500.000.000	220.500.000.000
- Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà (11)	200.000.000.000	200.000.000.000
- Công ty Cổ phần Giáo dục và Quốc tế Thần Đồng (12)	200.000.000.000	200.000.000.000
- Công ty TNHH Gió Hát (13)	70.067.483.056	70.067.483.056
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hoàng Thành (14)	28.166.094.968	12.710.834.521
- Kinh phí bảo trì Dự án Starcity Lê Văn Lương	16.282.099.000	15.909.267.981
- Phải trả dài hạn khác	1.545.113.460	1.192.197.330
	<b>736.560.790.484</b>	<b>720.379.782.888</b>

(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) Phân 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. Theo xác nhận của Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam, Công ty chưa thực hiện chốt quyền nhận cổ tức cho các cổ đông, do đó Công ty đã điều chỉnh hồi tố ghi giảm khoản phải trả cổ tức năm 2013, số tiền: 75.000.000.000 đồng.

(3) Phân 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 Công ty TNHH VNT ("VNT") mà VNT đã ủy quyền cho Công ty thực hiện chuyển nhượng theo hợp đồng nguyên tắc giữa các bên ngày 03 tháng 10 năm 2014.

Liên quan đến nghiệp vụ chuyển nhượng này, Công ty đã ký kết một hợp đồng nguyên tắc và các hợp đồng 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.

(4) Phân ánh khoản tiền chênh lệch chưa xử lý theo hợp đồng đặt cọc từ Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực (EVNFC) 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 thời điểm 31/12/2017, EVNFC đã thực hiện giải chấp 20 triệu cổ phiếu với giá trị thị trường tương đương 179,71 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.

Công ty và EVNFC đang làm việc để xác định giá trị chuyển nhượng cổ phiếu theo đúng quy định của hợp đồng.

(5) Phân 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.

(6) Phân ánh khoản chênh lệch chưa xử lý 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").

(7) Phân 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".

(8) Khoản nhận đặt cọc theo thỏa thuận nguyên tắc 3 bên ngày 28/06/2017 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Dịch vụ Khang Thông và Công ty với đối tác về việc chuyển nhượng toàn bộ 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.

(9) Khoản nhận bồi hoàn chi phí đền bù giải phóng mặt bằng Công ty đã chi trả cho Dự án "Cột đồng hồ", tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh do UBND Thành Phố Hạ Long thu hồi lại dự án.

(10) Phân 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 4.632 m<sup>2</sup> 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.

(11) Phân ánh khoản nhận ứng trước từ Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà ("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(5). 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.



(12) 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 4d(1), Công ty đã 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.

(13) Phản ánh khoản còn phải trả Công ty TNHH Gió Hát ("Gió Hát") về tiền nhận góp vốn từ công ty này vào dự án "Cột đồng hồ", tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Trong năm 2014, Công ty và Gió Hát đã thỏa thuận về việc chấm dứt 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 2017, hai bên vẫn trong quá trình làm việc để thanh toán toàn bộ nghĩa vụ tài chính liên quan.

(14) 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 vốn góp 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 tại thời điểm thế chấp khoảng 23,5 tỷ đồng.

## 21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2017 (Đã điều chỉnh)	
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê mặt bằng	7.765.733.232	7.765.733.232
	<u>7.765.733.232</u>	<u>7.765.733.232</u>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce (1)	227.096.642.887	232.620.557.947
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phú Nguyễn (2)	79.024.090.956	81.265.909.128
	<u>306.120.733.843</u>	<u>313.886.467.075</u>

(1) Phản ánh khoản tiền nhận được từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce còn được phản ánh vào doanh thu các năm tới theo hợp đồng cho thuê dài hạn sân trung tâm thương mại Làng Quốc tế Thăng Long. Số tiền đã nhận trước về cho thuê ban đầu vào năm 2012 là 258.340.000.000 đồng.

(2) Khoản tiền nhận được từ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phú Nguyễn còn được phản ánh vào doanh thu các năm tới theo hợp đồng cho thuê dài hạn sân văn phòng và Trung tâm thương mại tại tầng 1 và tầng 2 Khách sạn Ninh Bình Plaza. Số tiền đã nhận trước về cho thuê ban đầu vào năm 2014 là 89.672.727.273 đồng.

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối (Đã điều chỉnh)	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	10.830.443.286	99.871.176.744	(1.372.428.305.140)	1.739.560.130.372
Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	-	(767.549.293.334)	(767.549.293.334)
Số dư cuối năm trước	<u>3.000.000.000.000</u>	<u>1.286.825.482</u>	<u>(10.000)</u>	<u>10.830.443.286</u>	<u>99.871.176.744</u>	<u>(2.139.977.598.474)</u>	<u>972.010.837.038</u>
Số dư đầu năm nay	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	10.830.443.286	99.871.176.744	(2.139.977.598.474)	972.010.837.038
Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	-	(621.944.588.828)	(621.944.588.828)
Số dư cuối năm nay	<u>3.000.000.000.000</u>	<u>1.286.825.482</u>	<u>(10.000)</u>	<u>10.830.443.286</u>	<u>99.871.176.744</u>	<u>(2.761.922.187.302)</u>	<u>350.066.248.210</u>

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%
Các cổ đông khác	2.152.208.600.000	71,74%	2.152.208.600.000	71,74%
	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>100%</b>

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

	Năm 2017	Năm 2016
	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 cuối năm	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2017	01/01/2017
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 đang lưu hành	300.000.000	300.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	300.000.000	300.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

f) Các quỹ của Công ty

	31/12/2017	01/01/2017(Đã điều chỉnh)
	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
	<b>110.701.620.030</b>	<b>110.701.620.030</b>

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

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	19.812.230.476	181.740.241.572
Doanh thu cho thuê mặt bằng	10.029.714.825	10.126.191.683
Doanh thu khác	284.884.945	292.654.544
	<b>30.126.830.246</b>	<b>192.159.087.799</b>

#### 24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản <sup>(1)</sup>	(94.231.402.085)	133.245.981.001
Giá vốn cho thuê mặt bằng	7.754.653.334	8.829.900.026
Giá vốn khác	-	19.854.545
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	4.822.227.662	-
	<b>(81.654.521.089)</b>	<b>142.095.735.572</b>

<sup>(1)</sup> Trong năm 2017, Công ty đã ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 01/OGC-VNECO/HĐMB/SCLVL ngày 29/12/2017 với Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội về việc nhận chuyển nhượng diện tích các căn hộ tại dự án Star City Lê Văn Lương. Hợp đồng này đã thay thế cho Hợp đồng Góp vốn đầu tư Bất động sản và ủy quyền bán số 21-HĐ-GOPVON-07110901-999SC1 ngày 07/11/2009, giá trị hợp đồng được điều chỉnh giảm từ 803,7 tỷ đồng xuống 684,7 tỷ đồng (đã bao gồm thuế GTGT). Căn cứ theo nội dung của Hợp đồng này, Công ty đã điều chỉnh giảm giá vốn lũy kế của các căn hộ đã bán thuộc Dự án Starcity Lê Văn Lương đến thời điểm 31/12/2017 với tổng số tiền: 101.454.510.363 VND.

#### 25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.935.914.291	1.101.063.304
Lãi chuyển nhượng cổ phần	-	52.655.400.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	139.300.000	-
	<b>9.075.214.291</b>	<b>53.756.463.304</b>

#### 26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí lãi vay	57.059.920.503	61.708.258.826
Lãi vay NCB được miễn (Chi tiết tại Thuyết minh số 15(1))	(131.697.907.189)	-
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	186.020.000	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	18.281.934.738	247.192.063.751
Chi phí tài chính khác	116.347.253	108.083.206
	<b>(56.053.684.695)</b>	<b>309.008.405.783</b>

#### 27. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí nhân công	962.074.600	1.124.414.600
Chi phí khấu hao tài sản cố định	45.707.084	50.705.574
Chi phí dịch vụ mua ngoài	152.868.093	222.300.915
Chi phí khác bằng tiền	84.162.960	1.049.734.624
	<b>1.244.812.737</b>	<b>2.447.155.713</b>

**28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí nhân công	12.829.718.160	12.682.009.700
Chi phí khấu hao tài sản cố định	390.417.561	390.417.564
Chi phí dự phòng	772.735.717.391	534.566.974.843
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.977.773.625	9.131.371.437
Chi phí khác bằng tiền	2.036.415.941	2.231.492.272
	<b>793.970.042.678</b>	<b>559.002.265.816</b>

**29. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lãi phạt chậm trả	3.597.722.716	-
Các khoản bị phạt	72.783.328	963.177.093
Chi phí khác	55.108.241	201.507.766
	<b>3.725.614.285</b>	<b>1.164.684.859</b>

**30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(721.076.732.963)	(492.086.833.348)
Các khoản điều chỉnh tăng	371.107.158.953	376.669.435.220
- Chi phí không được trừ <sup>(1)</sup>	371.107.158.953	376.669.435.220
Các khoản điều chỉnh giảm	(139.300.000)	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(139.300.000)	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	(350.108.874.010)	(115.417.398.128)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	(1.214.808.848)	(1.214.808.848)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh chính	<b>(1.214.808.848)</b>	<b>(1.214.808.848)</b>
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	99.260.734.400	(275.462.459.986)
Các khoản điều chỉnh giảm	(98.617.783.077)	-
- Chuyển lỗ các năm trước	(98.617.783.077)	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	642.951.323	(275.462.459.986)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	<b>128.590.265</b>	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD bất động sản	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản	<b>128.590.265</b>	-
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	<b>(1.086.218.583)</b>	<b>(1.214.808.848)</b>

[\*] Các khoản chi phí không được trừ gồm chi phí trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với số tiền: 370.963.487.998 đồng và một số khoản chi phí khác không được trừ theo quy định.

### 31. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí nhân công	13.791.792.760	13.806.424.300
Chi phí khấu hao tài sản cố định	436.124.645	441.123.138
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.158.403.330	18.183.572.378
Chi phí dự phòng	777.557.945.053	534.566.974.843
Chi phí khác bằng tiền	2.122.108.101	3.301.081.441
	<b>815.066.373.889</b>	<b>570.299.176.100</b>

### 32. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị số kế toán			
	31/12/2017		01/01/2017(Đã điều chỉnh)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>TÀI SẢN TÀI CHÍNH</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	144.361.672.505	-	16.297.785.702	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	981.548.527.345 (844.743.543.306)		1.003.175.668.604 (744.082.234.720)	
Các khoản cho vay	1.322.783.804.339 (1.079.815.331.876)		1.322.783.804.339 (612.401.723.064)	
Đầu tư ngắn hạn	53.998.425.000 (40.845.870.000)		53.998.425.000 (38.324.520.000)	
Đầu tư dài hạn	31.491.200.000	-	31.491.200.000	-
	<b>2.534.183.629.189 (1.965.404.745.182)</b>		<b>2.427.746.883.645 (1.394.808.477.784)</b>	

	Giá trị số kế toán	
	31/12/2017(Đã điều chỉnh)	
	VND	VND
<b>NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH</b>		
Vay và nợ	479.716.013.073	467.403.010.000
Phải trả người bán, phải trả khác	1.286.568.734.210	1.319.825.957.473
Chi phí phải trả	65.861.363.935	176.140.647.099
	<b>1.832.146.111.218</b>	<b>1.963.369.614.572</b>

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại 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 các 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 Tổng 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, tỷ giá hối đoái 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 do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư.

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>				
Đầu tư ngắn hạn	13.152.555.000	-	-	13.152.555.000
Đầu tư dài hạn	-	31.491.200.000	-	31.491.200.000
	<b>13.152.555.000</b>	<b>31.491.200.000</b>	-	<b>44.643.755.000</b>
<b>Tại ngày 01/01/2017</b>				
Đầu tư ngắn hạn	15.673.905.000	-	-	15.673.905.000
Đầu tư dài hạn	-	31.491.200.000	-	31.491.200.000
	<b>15.673.905.000</b>	<b>31.491.200.000</b>	-	<b>47.165.105.000</b>

**Rủi ro về tỷ giá hối đoái:**

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá 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 tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

**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	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	144.361.672.505	-	-	144.361.672.505
Phải thu khách hàng, phải thu khác	136.804.984.039	-	-	136.804.984.039
Các khoản cho vay	242.968.472.463	-	-	242.968.472.463
	<b>524.135.129.007</b>	-	-	<b>524.135.129.007</b>
<b>Tại ngày 01/01/2017</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	16.297.785.702	-	-	16.297.785.702
Phải thu khách hàng, phải thu khác	259.093.433.884	-	-	259.093.433.884
Các khoản cho vay	710.382.081.275	-	-	710.382.081.275
	<b>985.773.300.861</b>	-	-	<b>985.773.300.861</b>

**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	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 31/12/2017	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ	376.432.733.073	103.283.280.000	-	479.716.013.073
Phải trả người bán, phải trả khác	550.007.943.726	736.560.790.484	-	1.286.568.734.210
Chi phí phải trả	28.463.453.713	-	37.397.910.222	65.861.363.935
	<b>954.904.130.512</b>	<b>839.844.070.484</b>	<b>37.397.910.222</b>	<b>1.832.146.111.218</b>
Tại ngày 01/01/2017				
Vay và nợ	467.403.010.000	-	-	467.403.010.000
Phải trả người bán, phải trả khác	599.446.174.585	720.379.782.888	-	1.319.825.957.473
Chi phí phải trả	176.140.647.099	-	-	176.140.647.099
	<b>1.242.989.831.684</b>	<b>720.379.782.888</b>	<b>-</b>	<b>1.963.369.614.572</b>

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.

**33. THÔNG TIN KHÁC**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có khoản cam kết đầu tư như sau:

- Công ty cam kết góp vốn thành lập Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam với vốn điều lệ là 115.000.000.000 đồng, trong đó, Công ty dự kiến góp 112.700.000.000 đồng, tương đương 98,7% vốn điều lệ của công ty này. Tính đến thời điểm 31/12/2017 Công ty đã góp vốn với số tiền 45.000.000 đồng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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 bao gồm cả số tiền ước tính như trên.
- 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 Vincem 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 trên cơ sở số tiền mà Công ty đã nhận được nêu tại Thuyết minh số 20(6). 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 20 triệu cổ phiếu OCH với số tiền được giải chấp là 179,71 tỷ đồng theo giá trị trường tại thời điểm giải chấp. Giá trị khoản công nợ này có thể thay đổi và có thể phát sinh thêm các khoản thu nhập cho Công ty khi 02 bên thống nhất được giá trị của hợp đồng chuyển nhượng cổ phiếu như trình bày tại Thuyết minh 20(4).



### 34. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Đến thời điểm 31/01/2018, Công ty đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương theo thỏa thuận với Ngân hàng TMCP Quốc Dân (chi tiết tại Thuyết minh số 15(1)).

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

### 35. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động thương mại dịch vụ	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	19.812.230.476	10.314.599.770	30.126.830.246
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>114.043.632.561</b>	<b>(2.262.281.226)</b>	<b>111.781.351.335</b>
Tổng chi phí mua TSCĐ	7.897.105.730	-	7.897.105.730
Tài sản không phân bổ	-	-	2.766.334.591.243
<b>Tổng tài sản</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.766.334.591.243</b>
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	2.416.268.343.033
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.416.268.343.033</b>

Theo khu vực địa lý:

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

### 36. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán. Một số chỉ tiêu đã được phân loại lại để cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay.

	Mã số	Phân loại lại	Đã trình bày trên báo cáo năm		Chênh lệch
			trước	VND	
<b>Bảng Cân đối kế toán riêng</b>					VND
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	(1.004.464.297.565)	(1.060.824.889.230)		56.360.591.665
Phải trả ngắn hạn khác	319	534.345.468.997	609.345.468.997		(75.000.000.000)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	(2.140.017.772.474)	(2.271.378.364.139)		131.360.591.665

Hà Nội, ngày 10 tháng 04 năm 2018

Người lập biểu

  
Nguyễn Thị Ánh Vinh

Kế toán trưởng

  
Vũ Xuân Dương

Phó Tổng Giám đốc phụ trách

  
Nguyễn Thị Dung