

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.



Bảng 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 HỢP NHẤT

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 hợp nhất đã được kiểm toán	07 - 63
- Bảng cân đối kế toán hợp nhất	07 - 10
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	11
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 13
- Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	14 - 63

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 hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

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 4, Láng Hạ, Phường Thành Công, Quận Ba Đình, 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 Thọ	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 14/06/2017)
Ông: Nguyễn Đức Trung	Thành viên	
Bà: Lê Thị Băng Tâm	Thành viên	(Từ nhiệm ngày 14/06/2017)

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương

Số 4, Láng Hạ, Quận Ba Đình, Thành Phố Hà Nội

- 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 hợp nhất 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 hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Hà Nội, ngày 10 tháng 04 năm 2018




Lê Quang Thọ
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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương được lập ngày 10 tháng 04 năm 2018, từ trang 07 đến trang 63, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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(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.

- Như 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.
- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang cho vay Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Trảng Tiền Nha Trang với số tiền gốc là: 162.200.000.000 VND và lãi phát sinh tương ứng là 35.552.260.551 VND. 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.

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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương tại ngày 31 tháng 12 năm 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 hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

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

- Như 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.
- Như 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.
- Như 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.
- Như 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 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 hợp nhất năm 2017 với tổng số tiền: 101.454.510.363 đồng.

- Như 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.
- 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.

Các vấn đề nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến ngoại trừ nêu trên của chúng tôi.



Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Cát Thị Hà

Phó Tổng Giám đốc

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



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.163.173.652.872	2.553.228.757.737
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	416.294.201.953	203.703.576.015
111	1. Tiền		103.641.815.400	79.280.151.084
112	2. Các khoản tương đương tiền		312.652.386.553	124.423.424.931
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	86.202.648.200	31.823.998.200
121	1. Chứng khoán kinh doanh		53.998.597.559	53.998.597.559
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(40.845.949.359)	(38.324.599.359)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		73.050.000.000	16.150.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.336.791.967.410	2.001.659.961.465
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	178.617.442.412	172.731.961.127
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	454.400.792.231	461.731.529.235
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	1.519.333.804.339	1.519.333.804.339
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	2.594.057.617.545	2.585.189.975.991
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(3.417.110.554.794)	(2.744.652.232.158)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý	09	7.492.865.677	7.324.922.931
140	IV. Hàng tồn kho	11	293.023.182.966	286.458.970.008
141	1. Hàng tồn kho		297.845.410.628	286.458.970.008
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(4.822.227.662)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		30.861.652.343	29.582.252.049
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	10.329.821.115	8.484.858.783
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		9.746.763.864	9.883.151.732
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	10.785.067.364	11.214.241.534

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.191.535.721.531	3.474.128.959.990
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		583.967.920.100	828.918.519.896
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	06	1.095.810.166.534	1.175.338.378.374
216	2. Phải thu dài hạn khác	08	506.615.902.687	508.026.848.926
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(1.018.458.149.121)	(854.446.707.404)
220	II. Tài sản cố định		1.348.259.080.647	1.397.059.570.849
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	1.243.627.550.834	1.290.251.287.872
222	- Nguyên giá		1.686.441.513.862	1.665.069.729.215
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(442.813.963.028)	(374.818.441.343)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	104.631.529.813	106.808.282.977
228	- Nguyên giá		111.696.568.730	111.586.568.730
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(7.065.038.917)	(4.778.285.753)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		223.350.269.043	277.203.132.322
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	223.350.269.043	277.203.132.322
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	483.728.227.940	375.835.904.030
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		366.033.947.156	248.141.623.246
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		152.538.100.000	152.538.100.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(34.843.819.216)	(24.843.819.216)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		552.230.223.801	595.111.832.893
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	407.861.047.868	417.335.125.164
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	36	459.385.796	1.458.066.033
269	3. Lợi thế thương mại	16	143.909.790.137	176.318.641.696
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.354.709.374.403	6.027.357.717.727

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.510.554.340.980	4.688.592.847.633
310	I. Nợ ngắn hạn		2.640.290.748.165	2.941.888.927.417
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	62.473.881.671	104.767.545.926
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	311.645.742.833	317.429.291.108
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	180.187.588.647	155.988.036.789
314	4. Phải trả người lao động		11.986.979.017	12.156.187.625
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	206.896.411.269	608.548.158.102
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	11.948.363.211	10.793.649.807
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	954.441.915.333	711.723.736.876
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	17	893.405.000.000	1.016.343.157.332
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		7.304.866.184	4.139.163.852
330	II. Nợ dài hạn		1.870.263.592.815	1.746.703.920.216
331	1. Phải trả người bán dài hạn	18	5.119.660.505	-
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn	19	101.672.849.093	101.672.849.093
333	3. Chi phí phải trả dài hạn	21	37.397.910.222	-
336	4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	306.120.733.843	313.886.467.075
337	5. Phải trả dài hạn khác	22	912.183.719.278	884.055.815.020
338	6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	17	420.354.204.745	361.403.449.503
341	7. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	36	87.414.515.129	85.685.339.525

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		844.155.033.423	1.338.764.870.094
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	844.155.033.423	1.338.764.870.094
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
411a	<i>Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết</i>		<i>3.000.000.000.000</i>	<i>3.000.000.000.000</i>
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		110.125.963.730	109.857.049.800
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		14.345.072.839	14.345.072.839
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(2.884.120.830.947)	(2.410.574.752.966)
421a	<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước</i>		<i>(2.411.621.420.044)</i>	<i>(1.682.527.492.559)</i>
421b	<i>LNST chưa phân phối năm nay</i>		<i>(472.499.410.903)</i>	<i>(728.047.260.407)</i>
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		602.518.012.319	623.850.684.939
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.354.709.374.403	6.027.357.717.727

Người lập biểu

Trương Thanh Tùng

Kế toán trưởng

Vũ Xuân Dương

Hà Nội, ngày 10 tháng 04 năm 2018

Phó Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Dung

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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	26	1.135.767.979.846	1.171.610.571.428
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27	2.054.101.321	836.641.404
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.133.713.878.525	1.170.773.930.024
11	4. Giá vốn hàng bán	28	519.311.660.103	691.044.393.924
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		614.402.218.422	479.729.536.100
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29	23.047.799.043	56.216.010.492
22	7. Chi phí tài chính	30	3.693.167.012	191.034.096.752
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		770.870.691	165.238.552.206
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		117.892.323.910	(71.236.764.340)
25	9. Chi phí bán hàng	31	145.176.291.397	130.126.440.229
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	1.017.858.883.353	854.743.167.650
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(411.386.000.387)	(711.194.922.379)
31	12. Thu nhập khác	33	6.674.331.245	8.226.762.176
32	13. Chi phí khác	34	26.374.755.718	27.843.826.399
40	14. Lợi nhuận khác		(19.700.424.473)	(19.617.064.223)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(431.086.424.860)	(730.811.986.602)
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	35	39.982.072.208	34.394.252.991
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	36	377.855.840	29.069.594.201
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(471.446.352.908)	(794.275.833.794)
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		(472.517.350.873)	(727.935.542.545)
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.070.997.965	(66.340.291.249)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	37	(1.575)	(2.426)

Người lập biểu



Trương Thanh Tùng

Kế toán trưởng



Vũ Xuân Dương

Hà Nội, ngày 10 tháng 04 năm 2018

Phó Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Dung

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2017

(Theo phương pháp gián tiếp)

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(431.086.424.860)	(730.811.986.602)
	2. Điều chỉnh cho các khoản		815.843.275.816	882.143.493.496
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		108.837.344.965	73.452.952.849
03	- Các khoản dự phòng		843.813.342.015	697.052.619.364
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		4.682.307	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(137.582.964.162)	(53.600.630.923)
06	- Chi phí lãi vay		770.870.691	165.238.552.206
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		384.756.850.956	151.331.506.894
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		117.865.350.533	50.228.937.313
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(1.052.849.322)	(38.875.493.477)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(62.990.080.870)	(17.779.070.884)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		7.629.114.964	(51.424.448.177)
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	52.621.800.000
14	- Tiền lãi vay đã trả		(59.842.795.395)	(28.926.241.575)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(40.801.552.008)	(46.765.316.017)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.256.206.660)	(4.214.251.829)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		343.307.832.199	66.197.422.248
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(25.912.349.566)	(29.401.631.388)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		397.111.364	1.531.043.909
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(59.900.000.000)	(74.837.536.927)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		3.000.000.000	68.188.092.483
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		324.980.000	48.705.923.000
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		21.918.430.031	17.601.768.215
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(60.171.828.171)	31.787.659.292

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2017

(Theo phương pháp gián tiếp)

MA SỐ	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
34	1. Tiền trả nợ gốc vay		(63.987.402.090)	(133.731.647.432)
36	2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(6.557.976.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(70.545.378.090)	(133.731.647.432)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		212.590.625.938	(35.746.565.892)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		203.703.576.015	239.450.141.907
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	416.294.201.953	203.703.576.015

Hà Nội, ngày 10 tháng 04 năm 2018

Người lập biểu

Trương Thanh Tùng

Kế toán trưởng

Vũ Xuân Dương

Phó Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Dung

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2017

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG 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 4, 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 300.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Lĩnh vực kinh doanh

Tổng hợp nhiều lĩnh vực kinh doanh.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty và Công ty con 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;
- Kinh doanh khách sạn và dịch vụ;
- Sản xuất và kinh doanh bánh kẹo.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, tài sản ngắn hạn 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). Những vấn đề 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 vẫn 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 hợp nhất 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 tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2017 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	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 [1]	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 [2]	Hà Nội	69,00%	69,00%	Trồng rừng, chăm sóc rừng, khai thác gỗ, sản xuất đồ gỗ
Công ty Cổ phần Sàn giao dịch Hàng hóa INFO [2]	Hà Nội	85,00%	85,00%	Sàn giao dịch hàng hóa
Công ty Cổ phần Fafim Việt Nam	Hà Nội	50,94%	60,69%	Kinh doanh chiếu phim
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam [2]	Hà Nội	98,00%	98,00%	Kinh doanh bất động sản

[1] Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương có các công ty con được hợp nhất Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2017 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ quyền biểu quyết (*)	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư	Quảng Nam	95,62%	74,00%	Kinh doanh khách sạn
Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ	Quảng Ninh	83,00%	83,00%	Kinh doanh khách sạn
Công ty Cổ phần Tân Việt	Nha Trang	51,42%	51,42%	Kinh doanh khách sạn
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Hồ Chí Minh	99,68%	99,68%	Sản xuất, kinh doanh các loại bánh
Công ty Cổ phần Viptour Togi	Hà Nội	80,00%	80,00%	Kinh doanh khách sạn
Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	Hà Nội	94,00%	94,00%	Truyền thông
Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang	Nha Trang	100,00%	100,00%	Kinh doanh khách sạn
Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiền (Công ty con của Công ty CP Bánh Givral)	Hà Nội	78,15%	76,83%	Sản xuất, kinh doanh các loại bánh, kem

(*) Tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương trong Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư được xác định theo tỷ lệ vốn cam kết góp của Công ty.

[2] Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương trong Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên thiên nhiên Đại Dương, Công ty Cổ phần Sàn giao dịch Hàng hóa INFO và Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam được xác định theo tỷ lệ vốn cam kết góp của Công ty.

- Công ty có các công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2017 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	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

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, 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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập đến ngày kết thúc năm tài chính. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

Lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con

- Trường hợp công ty con huy động thêm vốn góp từ các chủ sở hữu: Khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất, công ty mẹ xác định và điều chỉnh lại sự biến động giữa phần sở hữu của mình và cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con tại thời điểm trước và sau khi huy động thêm vốn.

- Trường hợp hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung: khi chuyển công ty con sở hữu gián tiếp thành công ty con sở hữu trực tiếp hoặc ngược lại, công ty mẹ xác định và điều chỉnh lại sự biến động giữa phần sở hữu của mình và cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con do thay đổi cơ cấu sở hữu trong công ty con.

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. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ: là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi ghi nhận nợ phải thu: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả: là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

2.6. 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.

2.7. 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 công cụ vốn của 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 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.

2.8. 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 chế 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 Công ty căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 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.



2.9. 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.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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.

2.10. 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:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 15 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 08 năm
- Các tài sản cố định hữu hình khác	03 - 10 năm
- Quyền sử dụng đất/ Quyền đầu tư dự án	30 - 39,5 năm
- Phần mềm quản lý	03 năm

2.11. 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.

2.12. 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.

2.13. Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

2.14. Chi phí lãi vay

Chi phí lãi 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". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.15. 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 hạch toán 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.

2.16. 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.

2.17. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

03.
TY
HỮU
VTC
C
10
194 - C.T.1
N
NG
HA

2.18. 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 bán hàng 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, quyền kinh doanh bất động sản

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bán 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 bán 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 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.



2.19. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì Công ty ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì Công ty ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

2.20. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ 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 kỳ.

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

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- 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.

2.21. 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.

2.22. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi lập Bảng cân đối kế toán.

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.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

2.23. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tiền mặt	9,239,128,208	8,343,730,474
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	94,318,782,825	70,795,101,233
Tiền đang chuyển	83,904,367	141,319,377
Các khoản tương đương tiền (*)	312,652,386,553	124,423,424,931
	416,294,201,953	203,703,576,015

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31/12/2017 phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc từ 1 tháng đến 3 tháng tại các Ngân hàng Thương mại.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	73.050.000.000	73.050.000.000	16.150.000.000	16.150.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	73.050.000.000	73.050.000.000	16.150.000.000	16.150.000.000
	73.050.000.000	73.050.000.000	16.150.000.000	16.150.000.000

(*) Các tiền gửi có kỳ hạn gốc từ trên 3 tháng đến 12 tháng tại các Ngân hàng Thương mại cổ phần trong nước.

b) Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2017			01/01/2017		
	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	53.998.597.559	9.581.130.000	(40.845.949.359)	53.998.597.559	12.102.480.000	(38.324.599.359)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (1)	50.427.000.000	9.581.130.000	(40.845.870.000)	50.427.000.000	12.102.480.000	(38.324.520.000)
Công ty Cổ phần Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh (1)	3.571.425.000	-	-	3.571.425.000	-	-
Công ty Cổ phần Thủy sản Hùng Vương	172.559	-	(79.359)	172.559	-	(79.359)
	53.998.597.559	9.581.130.000	(40.845.949.359)	53.998.597.559	12.102.480.000	(38.324.599.359)

Công ty xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (mã cổ phiếu PVR) trên cơ sở giá bình quân của cổ phiếu PVR trên sàn UPCOM tại ngày 31/12/2017.

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty Cổ phần Thủy Sản Hùng Vương 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 vào công ty liên kết

	Địa chỉ	31/12/2017			01/01/2017		
		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu
		%	%	VND	%	%	VND
Đầu tư vào công ty liên kết							
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương [i]	Hà Nội	37,50%	37,50%	252.087.001.944	37,50%	37,50%	147.950.403.882
- Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Bắc Ninh	21,00%	21,00%	113.946.945.212	21,00%	21,00%	100.191.219.364
				366.033.947.156			248.141.623.246

[i] 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 17(1)).

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty liên kết trong năm: Xem thuyết minh 44.



d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào đơn vị khác				
- Công ty Cổ phần Tài chính và Đầu tư Gia Phát (2)	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu xây dựng (3)	11.616.900.000	-	11.616.900.000	-
- Công ty Cổ phần Máy tính và Truyền thông Việt Nam (4) [i]	31.491.200.000	-	31.491.200.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (5)	22.000.000.000	(22.000.000.000)	22.000.000.000	(12.000.000.000)
- Công ty Cổ phần Kính mắt Hà Nội (6)	11.430.000.000	(3.105.826.561)	11.430.000.000	(3.105.826.561)
- Công ty Cổ phần Truyền thông TVShopping (7)	11.250.000.000	-	11.250.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bảo Linh (8)	11.220.000.000	(9.486.859.227)	11.220.000.000	(9.486.859.227)
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (9)	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
- Đầu tư dài hạn khác (10)	1.530.000.000	(251.133.428)	1.530.000.000	(251.133.428)
	152.538.100.000	(34.843.819.216)	152.538.100.000	(24.843.819.216)

[i] 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 17(1)).

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.

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

- (1) 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 hợp nhất.
- (2) Phản ánh số tiền 50 tỷ đồng Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư - Công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương mua 5.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Tài chính và Đầu tư Gia Phát, tương ứng với tỷ lệ sở hữu 7% cổ phần tại Công ty này theo Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần ngày 01 tháng 10 năm 2013. Tại thời điểm 31/12/2017, Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư chưa thu thập được Báo cáo tài chính của đơn vị được đầu tư để đánh giá trích lập dự phòng theo quy định.
- (3) Phản ánh khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (Công ty con của Công ty), Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư và Công ty Cổ phần Du lịch Suối Mơ (Công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương) vào Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng với số cổ phần sở hữu là 1.161.690 cổ phần.
- (4) Phản ánh khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Máy tính và Truyền thông Việt Nam với số cổ phần sở hữu là 984.100 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ 16,40% trên vốn điều lệ của Công ty này.
- (5) Phản ánh khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương và Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiên (Các Công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương - "OCH") vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội với số cổ phần sở hữu là 3.400.000 cổ phần.
- (6) Phản ánh khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (Công ty con của Công ty) vào Công ty Cổ phần Kính mắt Hà Nội với số cổ phần sở hữu tại ngày 31/12/2017 là 375.000 cổ phần.
- (7) Phản ánh khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương (Công ty con của OCH) vào Công ty Cổ phần Truyền thông TVShopping với số cổ phần sở hữu là 750.000 cổ phần. Tại thời điểm 31/12/2017, OCH và các Công ty con của OCH chưa thu thập được Báo cáo tài chính năm 2017 của đơn vị được đầu tư để đánh giá trích lập dự phòng theo quy định.
- (8) Phản ánh khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long ("OTL") (Công ty con của Công ty) vào Công ty Cổ phần Bảo Linh với số cổ phần sở hữu là 1.000.000 cổ phần. Tại thời điểm 31/12/2017, Công ty OTL chưa thu thập được Báo cáo tài chính năm 2017 của đơn vị được đầu tư để đánh giá trích lập dự phòng theo quy định.
- (9) Phản ánh khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long ("OTL") (Công ty con của Công ty) vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà với số cổ phần sở hữu là 200.000 cổ phần. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, OTL chưa thu thập được Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà đến thời điểm 31/12/2017 làm cơ sở đánh giá khả năng trích lập dự phòng theo quy định.
- (10) Tại thời điểm 31/12/2017, Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương (Công ty con của OCH) chưa thu thập được Báo cáo tài chính của các đơn vị được đầu tư để đánh giá trích lập dự phòng theo quy định.

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

e) 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)
Cầm cố cổ phiếu OCH tại các đơn vị:	
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
Tổng:	65.695.652
Cầm cố cổ phiếu Fafim Việt Nam tại các đơn vị:	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (4)	3.289.102
Tổng:	3.289.102
Nhận cầm cố cổ phiếu OCH từ đơn vị:	
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà (6)	8.695.652
Tổng:	8.695.652

(1) Công ty đã sử dụng 7 triệu cổ phiếu OCH thuộc sở hữu của Công ty để đảm bảo cho hợp đồng vay ngắn hạn giữa Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng và Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương - Chi nhánh Hà Nội liên quan đến khoản tiền nhận góp vốn từ Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng để cùng thực hiện Dự án "Xây dựng công viên hồ điều hòa thuộc khu đô thị Tây Nam Hà Nội".

(2) Công ty đã sử dụng 8 triệu cổ phiếu OCH thuộc sở hữu của Công ty để đảm bảo nghĩa vụ tài chính của Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Xây dựng Long Sơn ("Long Sơn") theo 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 17(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 3.289.102 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 22(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	01/01/2017
	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn		
- Công ty Cổ phần Robot Tosy	28.283.010.000	28.283.010.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	20.635.963.722	20.635.963.722
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà	12.015.448.545	12.015.448.545
- Công ty Cổ phần Thương mại Mika	6.647.496.885	8.389.042.438
- Cửa hàng 236 Khánh Hội	8.317.800.903	6.707.511.445
- Các khoản phải thu khách hàng khác	102.717.722.357	96.700.984.977
	178.617.442.412	172.731.961.127
b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 44)</i>	2.034.655.250	2.100.518.246

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (1)	181.608.284.269	181.608.284.269
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thành An (2)	144.000.000.000	144.000.000.000
- Công ty Luật TNHH Key Việt Nam (3)	10.000.000.000	10.000.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Topcare (4)	10.000.000.000	10.000.000.000
- Công ty TNHH MTV Du lịch và Xúc tiến Đầu tư Viptour (5)	40.600.000.000	40.600.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	31.454.319.700	-
- Các khoản trả trước người bán khác	36.738.188.262	75.523.244.966
	454.400.792.231	461.731.529.235
b) Dài hạn		
- Công ty TNHH VNT (6)	528.016.082.500	528.016.082.500
- Công ty Cổ phần SSG Văn Thánh (7)	123.000.000.000	198.226.211.840
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tư vấn Tài chính Liên Việt (8)	145.000.000.000	145.000.000.000
- Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (9)	86.488.444.173	86.488.444.173
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh (10)	66.000.000.000	66.000.000.000
- Công ty Cổ phần Licogi 19 (11)	57.000.000.000	57.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (12)	49.083.247.680	49.083.247.680
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (13)	41.222.392.181	41.222.392.181
- Dự án chợ Nhật Tân	-	4.302.000.000
	1.095.810.166.534	1.175.338.378.374

(1) Số dư trả trước cho người bán Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà phản ánh:

[a] Khoản ứng trước để thi công Dự án Khách sạn StarCity Nha Trang. Hiện tại Dự án đã hoàn thành và Công ty đang thực hiện các thủ tục, hồ sơ quyết toán với nhà thầu, giá trị ứng trước của dự án này là: 138.324.122.712 đồng.

[b] Khoản ứng trước để thi công Dự án StarCity Westlake Hà Nội. Hiện tại, Dự án đang triển khai, chưa hoàn thành, giá trị đã ứng trước của dự án này là 43.284.161.557 đồng. Công ty chưa trích lập dự phòng phải thu khó đòi đối với khoản công nợ này.

(2) Phản ánh 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.

(3) 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.

(4) 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.

(5) Phản ánh khoản đặt cọc theo hợp đồng số 05/HĐCN/OCH-VIPTOUR ngày 16/05/2012 để nhận chuyển nhượng 4.055.800 cổ phần của Công ty Cổ phần Viptour - Togi ("Viptour") - Công ty con của Công ty, trong đó bao gồm số tiền: 18.714.461.700 đồng trong tài khoản đồng sở hữu giữa Công ty và Viptour mở tại Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (OceanBank). Tại ngày 30/08/2016, Công ty đã có biên bản làm việc với Công ty Viptour về việc đồng ý chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng, Công ty Viptour có trách nhiệm hoàn trả lại tiền sau khi có ý kiến của Đại hội đồng cổ đông, sử dụng toàn bộ cổ phiếu của Công ty Cổ phần Viptour - Togi làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả tiền của Viptour. Tại thời điểm 31/12/2017, số dư khoản phải thu này sau khi trừ đi số tiền trên tài khoản đồng sở hữu là 21.885.538.300 đồng.

(6) 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(2c).

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 19(1)), căn cứ vào các thỏa thuận và biên bản làm việc với đối tác này về việc bù trừ công nợ phát sinh từ các hợp đồng kinh tế khác nhau. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 22(11).

(7) 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 22(12).

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.

(8) 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.

(9) Phân 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 22(9).

[b] Khoản tiền chuyển cho OceanBank 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 22(8). 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.

(10) Phân ánh khoản tiền ứng trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh ("Bảo Minh") để thực hiện dự án "Khu Siêu thị, Văn phòng Giao dịch Thương mại và Nhà ở" tại 317 Trường Chinh, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Đến ngày 31 tháng 12 năm 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 08(9). Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi 100% đối với khoản công nợ này.

(11) 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 22(10) để cùng thực hiện dự án trên.

(12) Bao gồm các khoản:

[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.

[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.

(13) 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 diện 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.

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(12b)) và Dự án thành lập Công ty Hưng Phú (Thuyết minh 6(9b)). 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 (1)	555.611.804.339	555.611.804.339
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (1)	380.500.000.000	380.500.000.000
- Công ty TNHH Gió Hát (1)	199.001.000.000	199.001.000.000
- Công ty Cổ phần Báo Linh (1)	75.000.000.000	75.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Nguyên (1)	69.000.000.000	69.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (1)	40.000.000.000	40.000.000.000
- Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Dịch vụ Hà Thành (1)	2.021.000.000	2.021.000.000
- Công ty TNHH VNT (1)	28.600.000.000	28.600.000.000
- Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tráng Tiên Nha Trang (2)	162.200.000.000	162.200.000.000
- Công ty Cổ phần Robot Tosy (1)	6.000.000.000	6.000.000.000
- Các khoản phải thu về cho vay khác	1.400.000.000	1.400.000.000
	1.519.333.804.339	1.519.333.804.339

(1) Phản ánh các khoản Công ty hỗ trợ vốn ngắn hạn cho các đối tác này với tổng số tiền là 1.355.733.804.339 đồng, có chi phí sử dụng vốn từ 10%/năm đến 13%/năm, có thời hạn từ 6 tháng đến 01 năm kể từ ngày bắt đầu. Các khoản này được đảm bảo bằng nghĩa vụ tài chính của Công ty với các đối tượng nhận các khoản hỗ trợ vốn nói trên hoặc không có tài sản đảm bảo.

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(5) và 8(2c) dựa trên thời gian chậm thanh toán của các công ty đã nhận hỗ trợ vốn với số tiền là 1.222.522.484.080 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 4e(7), 22(6)) và 106.158.295.041 đồng (như trình bày tại Thuyết minh số 22(6) và 22(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 dự phòng, đánh giá giá trị tài sản đảm bảo và bù trừ nghĩa vụ phải trả là 72.239.811.322 đồng (tại ngày 31/12/2016 là: 536.905.100.714 đồng).

(2) Phản ánh khoản tiền Công ty TNHH MTV Sao Hóm Nha Trang chuyển cho Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tráng Tiên Nha Trang vay năm 2014. Ban Lãnh đạo Công ty TNHH MTV Sao Hóm Nha Trang đang làm việc với Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tráng Tiên Nha Trang và các bên có liên quan để có biện pháp đơn đốc, thu hồi đối với khoản công nợ nêu trên. Khoản lãi phải thu tương ứng với số dư nợ gốc này là 35.552.260.551 đồng như trình bày tại Thuyết minh số 8(15).

8. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (1)	672.814.500.000	672.814.500.000
- Công ty TNHH VNT (2)	447.729.119.045	447.729.119.045
- Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh (3)	270.150.000.000	270.150.000.000
- Công ty TNHH VNT (Dự án Xây dựng công viên hồ điều hòa thuộc đô thị Tây Nam Hà Nội) (4)	72.000.000.000	72.000.000.000
- Phải thu liên quan đến chi phí hỗ trợ vốn vay (5)	141.713.182.946	141.713.182.946
- Công ty TNHH Phát triển Thương mại và Đầu tư Việt Nam (6)	56.768.170.073	56.768.170.073
- Cơ quan Cảnh sát Điều tra Bộ Công An (7)	111.840.134.000	111.840.134.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng (8)	35.515.056.108	35.515.056.108
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Báo Minh (9)	28.002.299.999	28.002.299.999
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đệ Nhất (10)	10.010.000.000	10.010.000.000
- Ông Hà Trọng Nam (11)	128.161.447.928	128.161.447.928
- Bà Hứa Thị Bích Hạnh (12)	56.794.444.446	56.794.444.446
- Khoản tiền phong tỏa tại Chi cục Thi hành án Thành phố Hội An (12)	21.027.308.400	-
- Công ty TNHH Quản lý và Khai thác Tài sản Trảng An (13)	21.106.666.666	21.106.666.666
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Tài chính Liên Việt (14)	40.000.000.000	40.000.000.000
- Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Trảng Tiên Nha Trang (15)	35.552.260.551	35.552.260.551
- Dự án "Trung tâm Thương mại, Văn phòng và Khách sạn" tại TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh (16)	46.138.256.399	-
- Phải thu ứng tiền mua chứng khoán cho các cá nhân tại Công ty Viptour-Togi (17)	99.440.000.000	99.440.000.000
- Tạm ứng cho CBNV tại Công ty mẹ (19)	43.704.235.382	43.780.400.460
- Tạm ứng cho CBNV tại các Công ty con	15.300.000	9.306.031.445
- Ký quỹ, ký cược	61.791.273.651	112.160.076.424
<i>Sơ tài chính Tỉnh Quảng Ninh</i>	-	51.000.000.000
<i>Công ty TNHH VNT (18)</i>	60.000.000.000	60.000.000.000
<i>Đối tượng khác</i>	1.791.273.651	1.160.076.424
- Các khoản phải thu khó đòi (19)	164.731.035.938	147.472.719.294
- Các khoản phải thu khác	29.052.926.013	44.873.466.606
	<u>2.594.057.617.545</u>	<u>2.585.189.975.991</u>
b) Dài hạn		
- Ông Hà Trọng Nam (11)	498.912.400.000	500.000.000.000
- Phải thu khác	7.703.502.687	8.026.848.926
	<u>506.615.902.687</u>	<u>508.026.848.926</u>

(1) Số dư phải thu khác của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (Công ty con của Công ty) với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà phản ánh:

- Khoản đặt cọc với số tiền 313,349.250.000 VND của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long ("OTL") (Công ty con của Công ty) để thi công Dự án tòa nhà chung cư cao cấp Starcity Center theo hợp đồng nguyên tắc giữa hai bên.

- Khoản đầu tư mua trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà với số tiền gốc: 141.000.000.000 VND, lãi trái phiếu: 32.465.250.000 VND (tính từ ngày 26/04/2012 đến ngày 18/12/2014). Số trái phiếu này đã đáo hạn vào 18/12/2014. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà chưa thanh toán gốc và lãi cho Công ty. Lãi trái phiếu dự thu của khoản đầu tư này áp dụng lãi suất cố định 12%/năm cho năm đầu tiên, các năm sau được thả nổi và được tính theo phương pháp bình quân lãi suất tiết kiệm tiền gửi 12 tháng trả lãi sau của Hội sở chính Vietcombank, Vietinbank, BIDV tại ngày đến hạn trả lãi hàng năm của trái phiếu cộng 2,5%/năm. Ngày thanh toán lãi là 18/12 hàng năm.

- Phản ánh khoản hỗ trợ vốn ngắn hạn không có tài sản đảm bảo với số tiền lần lượt là 56 tỷ đồng và 130 tỷ đồng. Thời gian hỗ trợ vốn là 9-10 ngày, lãi suất là 10,5%/năm. Hai khoản hỗ trợ vốn này đã lần lượt đến hạn thanh toán vào ngày 27 tháng 10 năm 2014 và ngày 30 tháng 11 năm 2014.

Theo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 02/BB-ĐHĐCĐ ngày 02 tháng 3 năm 2015, Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long quyết định miễn lãi cho toàn bộ khoản tiền hỗ trợ vốn và đặt cọc thi công đối với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà.

Tại ngày lập Báo cáo hợp nhất này, Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng 100% giá trị khoản công nợ trên.

(2) Số dư phải thu khác từ Công ty TNHH VNT phân ánh:

- [a] Khoản tiền 210.000.000.000 đồng Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư ("IOC"), Công ty con của Công ty OCH, trả trước cho VNT theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 09/2011/HĐ-CNCP ngày 06 tháng 9 năm 2011 về việc Công ty nhận chuyển nhượng 21.000.000 cổ phần của Ngân hàng TNHH MTV Đại Dương từ VNT. Theo điều khoản của Hợp đồng, Công ty có quyền hưởng cổ tức phát sinh từ số cổ phần trên cho đến hết ngày hoàn thiện thủ tục sang tên cổ phần.

- [b] Khoản IOC phải thu Công ty TNHH VNT với số tiền 6.300.000.000 đồng liên quan tới cổ tức năm 2013 được chia của Ngân hàng TMCP Đại Dương theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2014/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 4 năm 2014 mà Công ty được hưởng theo quy định tại Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 09/2011/HĐ-CNCP ngày 06 tháng 9 năm 2011 nêu trên.

- [c] Khoản tiền lãi 3.262.780.580 đồng (tính từ ngày 28/09/2013 đến ngày 28/09/2014) của khoản tiền IOC cho VNT vay vốn ngắn hạn như trình bày tại Thuyết minh số 7.

- [d] Khoản Công ty OCH phải thu VNT với giá trị 201.200.820.000 đồng, đây là khoản phải thu theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 3008/2013/ĐTĐT/VNT-OCH ngày 30 tháng 8 năm 2013 để thực hiện Dự án khu số 1 thuộc Khu đô thị mới phía Nam thành phố Bắc Giang với Công ty TNHH VNT. Ngày 19 tháng 10 năm 2015 hai bên đã lập biên bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng hợp tác kinh doanh, Công ty TNHH VNT có nghĩa vụ phải hoàn trả số tiền OCH đã góp vốn.

- [e] Khoản lãi phải thu VNT 25.953.058.678 đồng liên quan đến khoản tiền 450 tỷ đồng Công ty mẹ 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(6a). Giá trị còn lại sau khi trích lập dự phòng là 3.800.901.006 đồng.

- [f] Phản ánh khoản phải thu VNT số tiền 1.012.459.787 đồng của Công ty Cổ phần Fafim Việt Nam.

Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá thận trọng và thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi đối với các khoản phải thu nêu trên theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC. Ban Tổng Giám đốc Công ty và các Công ty con đang làm việc với Công ty TNHH VNT để thu hồi gốc và lãi các khoản phải thu trên.

(3) 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/HDQT-OGC ngày 07/04/2016, Hội đồng quản trị Công ty 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.

(4) Khoản tiền ứng trước với tổng số tiền 72 tỷ đồng của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long ("OTL") cho Công ty TNHH VNT về việc tham gia thực hiện Dự án "Xây dựng Công viên Hồ điều hòa thuộc Khu đô thị Tây Nam Hà Nội".

(5) 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 9.261.391.401 đồng.

(6) 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.

(7) Khoản tiền tạm giữ của Cục cảnh sát điều tra tội phạm về kinh tế - Bộ Công an theo Công văn số 1793/C46(P11) ngày 04 tháng 6 năm 2015 liên quan đến việc điều tra vụ án "Vi phạm quy định về cho vay trong hoạt động của các tổ chức tín dụng" theo quyết định khởi tố vụ án số 116/C46-P11 ngày 21 tháng 10 năm 2014 xảy ra tại Ngân hàng TNHH MTV Đại Dương. Đây là khoản tiền nộp trước theo tiến độ dự án StarCity Westlake Hanoi của các cá nhân mua nhà tại Công ty Cổ phần Viptour - Togi.

(8) 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 dự phòng phải thu khó đòi cho toàn bộ số dư này.

(9) 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(10). Giá trị còn lại sau khi trích lập dự phòng là: 716.760.000 đồng.

(10) Phản ánh khoản phải thu liên quan đến việc chuyển nhượng quyền khai thác sử dụng Dự án xây dựng văn phòng làm việc tại IF Thái Hà, Hà Nội. Công ty đã trích lập 100% dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với khoản công nợ này.

(11) Số gốc và lãi của khoản ứng trước cho ông Hà Trọng Nam (Bên liên quan của Công ty) theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 2510/2010/HD-CNCP ngày 25 tháng 10 năm 2010 về việc Công ty OCH - Công ty con của Công ty nhận chuyển nhượng 634.700 cổ phần của Công ty Cổ phần Tráng Tiên từ một nhóm cổ đông. Tại ngày 05 tháng 6 năm 2015, Công ty OCH đã ký phụ lục hợp đồng số 05 với ông Hà Trọng Nam. Theo đó, hai bên thỏa thuận dừng thực hiện chuyển nhượng cổ phần và ông Hà Trọng Nam có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ gốc và lãi tối đa trong vòng 3 năm kể từ ngày ký kết phụ lục.

Các khoản phải thu này đã được trích lập dự phòng 100% theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 số 01/2015/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 6 năm 2015 của OCH. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, OCH - Công ty con của Công ty đang làm việc với ông Hà Trọng Nam để thu hồi gốc và lãi khoản phải thu này.

(12) Phải thu bà Hứa Thị Bích Hạnh bao gồm:

- Khoản tiền 40.000.000.000 đồng chuyển cho bà Hạnh theo Hợp đồng góp vốn đầu tư số 16/2012/HĐGV-OCH ngày 06 tháng 03 năm 2012, với thời hạn 12 tháng, Hợp đồng hết hạn từ 31/03/2013 và được gia hạn đến 31/03/2015.
- Khoản tiền 16.794.444.446 đồng là tiền lãi tính trên khoản tiền chuyển cho bà Hứa Thị Bích Hạnh theo hợp đồng góp vốn đầu tư số 16/2012/HĐGV-OCH ngày 06 tháng 03 năm 2012.

Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đang thực hiện trích lập dự phòng 100% số dư 2 khoản công nợ trên. Ngoài ra Công ty đang tiến hành các thủ tục để thu hồi gốc và lãi khoản phải thu trên.

(13) Khoản phải thu Công ty TNHH Quản lý và Khai thác Tài sản Tráng An bao gồm:

- Khoản tiền 20.000.000.000 VND là khoản đặt cọc theo hợp đồng số 33/2014/HĐĐC/OCH-TA với Công ty TNHH Quản lý và Khai thác tài sản Tráng An ngày 09 tháng 9 năm 2015. Theo Công văn số 08A/2016/CV-OCH ngày 15 tháng 1 năm 2016, Hợp đồng đặt cọc đã chấm dứt và Công ty TNHH Quản lý và Khai thác tài sản Tráng An phải hoàn lại số tiền đặt cọc trên cho OCH.
- Khoản tiền 1.106.666.666 đồng là lãi phải thu của khoản tiền 20.000.000.000 đồng nêu trên tính từ ngày nhận đặt cọc là ngày 10 tháng 9 năm 2015 đến ngày 22 tháng 02 năm 2016.

Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty OCH - Công ty con của Công ty đã đánh giá thận trọng và thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi đối với khoản phải thu này theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC và Công ty đang thực hiện các thủ tục để thu hồi gốc và lãi khoản phải thu trên.

(14) Khoản tiền phải thu của Công ty OTL liên quan đến việc chuyển nhượng toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của Công ty OTL đối với phần vốn góp vào Dự án Thạch Thất cho bên nhận chuyển nhượng là Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Tài chính Liên Việt. Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi 100% đối với khoản công nợ này.

(15) Khoản tiền lãi 35.552.260.551 VND của khoản tiền 162.200.000.000 VND Công ty Cổ phần Sao hóm Nha Trang - Công ty con của OCH cho Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tráng Tiên Nha Trang vay như trình bày tại Thuyết minh số 7.

(16) 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 hợp nhất 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 22(7). 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.

(17) Khoản ứng trước của Công ty Cổ phần Viptour – Togi (Công ty con của Công ty OCH) cho các cá nhân để mua cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại Đại Dương theo hợp đồng đặt mua chứng khoán chưa niêm yết ngày 20 tháng 5 năm 2012. Theo điều khoản hợp đồng, thời hạn sang tên chuyển nhượng cổ phiếu là trong vòng 10 ngày kể từ ngày 29 tháng 11 năm 2014. Trong trường hợp không sang tên được cổ phiếu, các cá nhân này sẽ phải hoàn trả cho Công ty số tiền đặt trước cộng tiền lãi sử dụng khoản đặt trước tính từ ngày Công ty chuyển tiền cho các cá nhân đến ngày trả lại tiền. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, khoản phải thu này đang được trích lập dự phòng giảm giá với số tiền 46.240.000.000 VND, số còn lại sau khi dự phòng là 53.200.000.000 VND. Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Viptour - Togi đang làm việc với các cá nhân về việc thu hồi khoản phải thu nêu trên.

(18) 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.

(19) 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 Công ty con) và các khoản phải thu khác. Công ty đã đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu này trên cơ sở 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: 27.418.021.667 đồng.

9. TÀI SẢN THIẾU CHỜ XỬ LÝ

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
- Tiền (1)	5.669.361.648	5.527.627.756
- Hàng tồn kho	499.680.794	499.680.794
- Tài sản khác	1.323.823.235	1.297.614.381
	<u>7.492.865.677</u>	<u>7.324.922.931</u>

(1) Phản ánh khoản chênh lệch thiếu tiền mặt giữa tồn quỹ thực tế và số dư trên sổ kế toán với số tiền 5.669.361.648 VND. Công ty và các Công ty con đang trong quá trình xác định nguyên nhân và đánh giá ảnh hưởng của vấn đề này đến báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

10. NỢ XẤU

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị sau dự phòng	Giá gốc	Giá trị sau dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a. Ngắn hạn	4.206.428.949.271	789.318.394.477	3.953.912.115.570	1.209.259.883.412
Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.511.933.804.339	425.096.892.384	1.349.733.804.339	730.310.501.196
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	95.303.334.543	747.925.640	92.277.828.426	6.298.155.488
Phải thu ngắn hạn khác	2.423.009.763.308	359.399.486.926	2.330.388.314.550	424.889.761.051
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
b. Dài hạn	1.478.660.065.921	460.201.916.800	1.211.638.331.244	357.191.623.840
Phải thu dài hạn khác	506.607.902.687	1.440.419.123	506.255.083.564	-
Trả trước cho người bán dài hạn	972.052.163.234	458.761.497.677	705.383.247.680	357.191.623.840
	5.685.089.015.192	1.249.520.311.277	5.165.550.446.814	1.566.451.507.252

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, giá trị tài sản đảm bảo và các khoản phải trả Công ty đang ghi nhận của các đối tượng này. 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 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 hợp nhất này, Công ty đã và đang thu hồi được một số tài sản để cản trở nợ từ các đối tác.

11. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Hàng mua đang đi đường	-	-	270.000.000	-
- Nguyên liệu, vật liệu	15.973.387.680	-	20.347.733.056	-
- Công cụ, dụng cụ	1.925.522.051	-	3.344.265.824	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	264.322.947.294	(4.822.227.662)	227.214.125.887	-
- Thành phẩm	1.199.175.246	-	1.229.898.815	-
- Hàng hóa (**)	14.424.378.357	-	34.052.946.426	-
	297.845.410.628	(4.822.227.662)	286.458.970.008	-

(*) Trong đó bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Dự án Saigon Airport Plaza tại Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền 217.728.052.580 đồng do Công ty OCH - Công ty con của Công ty hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Pegasus Thăng Long, bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và chi phí xây dựng lũy kế của dự án. Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Công ty OCH số 41/2015/NQ-HĐQT ngày 29/10/2015 thống nhất: Dừng thi công dự án Khách sạn Saigon Airport Plaza để bán và thỏa thuận với Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thành Phát Hà Nội thanh toán cho nhà thầu theo hồ sơ quyết toán, giao cho Tổng Giám đốc thương thảo với Công ty TNHH Pegasus Thăng Long việc chia chi phí thanh toán cho nhà thầu theo tỷ lệ góp vốn đã đầu tư vào dự án. Hiện tại dự án đang được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty TNHH Pegasus Thăng Long.

(**) Trong đó bao gồm quyền kinh doanh, khai khác và sử dụng 93 phòng Khách sạn StarCity Nha Trang với số tiền 13.469.944.742 đồng, khách sạn đã hoàn thành và đưa vào kinh doanh từ ngày 15/01/2016. Tính đến thời điểm 31/12/2017, Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương đã thực hiện bàn giao cho khách hàng 78 phòng, phần còn lại Công ty đang tiếp tục bàn giao.

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
- Mua sắm	147.400.000	147.400.000
Phần mềm kế toán hợp nhất Bravo 7.0	147.400.000	147.400.000
- Xây dựng cơ bản	223.202.869.043	275.861.644.462
Dự án Starcity Westlake Hanoi (1)	171.184.160.168	171.184.160.168
Dự án Trung tâm Thương mại, Văn phòng và Khách sạn tại Hạ Long	-	46.154.256.399
Dự án Tòa nhà Dịch vụ Thương mại, Nhà trẻ và Nhà ở cao tầng VNT Hạ Đình (2)	9.429.061.209	9.429.061.209
Dự án trồng rừng tại Lạng Sơn	6.400.216.451	6.400.216.451
Dự án Oceanmart Can Lộc, Hà Tĩnh	-	9.822.227.662
Dự án Licogi 19 (2)	9.211.936.566	7.205.068.521
Dự án 25 Trần Khánh Dư (2)	16.221.907.909	15.420.635.182
Dự án chợ Nhật Tân (3)	8.095.691.929	3.104.471.073
Các công trình khác (2)	2.659.894.811	7.141.547.797
- Sửa chữa lớn	-	1.194.087.860
Sửa chữa lớn Công trình kè 2 bên Villa Sunrise Hội An	-	1.194.087.860
	-	-
	223.350.269.043	277.203.132.322

(1) Dự án StarCity Westlake Hà Nội được thực hiện bởi Công ty Cổ phần Viptour - Togi (Công ty con của OCH). Dự án đã được khởi công từ năm 2013, số dư tập hợp trong giá trị công trình đến thời điểm 31/12/2017 chủ yếu là tiền thuê đất phải nộp cho cục Thuế Hà Nội, hiện tại Dự án vẫn đang tiếp tục triển khai.

(2) 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 hợp nhất, 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.

(3) 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 VND 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 41.

13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	TSCĐ dùng trong quản lý VND	TSCĐ hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	1.367.212.848.054	259.945.501.750	27.722.926.660	2.891.468.785	7.296.983.966	1.665.069.729.215
- Mua trong năm	3.395.610.073	5.724.080.263	1.202.743.637	33.990.000	333.007.765	10.689.431.738
- Đầu tư XDCB hoàn thành	17.177.978.864	-	-	-	-	17.177.978.864
- Thanh lý, nhượng bán	(1.098.219.953)	(4.477.542.958)	(368.403.979)	(98.237.246)	-	(6.042.404.136)
- Phá dỡ tài sản	(453.221.819)	-	-	-	-	(453.221.819)
Số dư cuối năm	1.386.234.995.219	261.192.039.055	28.557.266.318	2.827.221.539	7.629.991.731	1.686.441.513.862
Hao mòn TSCĐ						
Số dư đầu năm	225.653.833.555	127.330.383.208	14.392.271.402	1.746.741.420	5.695.211.758	374.818.441.343
- Khấu hao trong năm	48.561.236.194	19.463.743.286	3.246.701.773	126.028.384	468.536.860	71.866.246.497
- Thanh lý, nhượng bán	(562.198.206)	(2.605.140.318)	(368.403.979)	(98.237.246)	-	(3.633.979.749)
- Phá dỡ tài sản	(236.745.063)	-	-	-	-	(236.745.063)
- Phân loại lại	(66.385.794)	66.385.794	-	-	-	-
Số dư cuối năm	273.349.740.686	144.255.371.970	17.270.569.196	1.774.532.558	6.163.748.618	442.813.963.028
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	1.141.559.014.499	132.615.118.542	13.330.655.258	1.144.727.365	1.601.772.208	1.290.251.287.872
Tại ngày cuối năm	1.112.885.254.533	116.936.667.085	11.286.697.122	1.052.688.981	1.466.243.113	1.243.627.550.834

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 411.537.372.355 VND;
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 50.671.116.200 VND.

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền đầu tư Dự án	Quyền sử dụng đất VND	Chương trình phần mềm VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	72.220.284.239	36.086.750.000	3.279.534.491	111.586.568.730
- Mua trong năm		-	110.000.000	110.000.000
Số dư cuối năm	72.220.284.239	36.086.750.000	3.389.534.491	111.696.568.730
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	2.415.560.621	-	2.362.725.132	4.778.285.753
- Khấu hao trong năm	1.884.302.895	-	402.450.269	2.286.753.164
Số dư cuối năm	2.415.560.621	-	2.765.175.401	7.065.038.917
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	69.804.723.618	36.086.750.000	916.809.359	106.808.282.977
Tại ngày cuối năm	69.804.723.618	36.086.750.000	624.359.090	104.631.529.813

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 361.095.000 VND.

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	723.843.305	414.019.586
- Chi phí trả trước thuê văn phòng, nhà xưởng	502.444.533	928.005.742
- Chi phí sửa chữa, cải tạo, bảo trì	1.194.641.574	351.353.962
- Các khoản khác	7.908.891.703	6.791.479.493
	10.329.821.115	8.484.858.783
b) Dài hạn		
- 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 thuê đất dự án KCN Quang Minh, Mê Linh, Hà Nội (4)	49.465.194.908	50.871.788.128
- Các khoản khác	29.991.975.093	31.182.479.557
	407.861.047.868	417.335.125.164

(1) Hợp đồng cho thuê mặt bằng dài hạn giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương về việc cho thuê toàn bộ diện tích khu thương mại là 8.124,08 m² và 211,4 m² tại phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Bên thuê sử dụng diện tích thuê để kinh doanh, khai thác dịch vụ thương mại và các mục đích khác. Thời hạn thuê được xác định bắt đầu từ ngày hai bên ký Biên bản bàn giao diện tích thuê và đến hết thời hạn còn lại của Dự án theo quyết định giao đất số 643/QĐ-UBND ngày 02/02/2010 của UBND thành phố Hà Nội. Đến thời điểm 31/12/2017, 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 Cổ phần Tập đoàn Đại Dương về việc cho thuê tầng 1 (diện tích 1.906 m²) và tầng 2 (diện tích 800 m²) 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 sàn thương mại giữa Công ty TNHH VNT và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương về việc cho thuê toàn bộ diện tích sàn dùng làm trung tâm thương mại từ tầng 2 đến tầng 4 tòa nhà VNT TOWER tại số 19, Nguyễn Trãi, phường Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội. Tổng diện tích sàn thương mại là 3.000 m². Mục đích thuê: làm trung tâm thương mại, dịch vụ và các mục đích khác phù hợp với quy hoạch kiến trúc công trình, tuân thủ pháp luật. Thời hạn thuê: toàn bộ thời gian còn lại của tòa nhà theo dự án đầu tư được ghi nhận tại Giấy chứng nhận đầu tư số 01121000314 của UBND thành phố Hà Nội ngày 15/10/2010. Đến thời điểm 31/12/2017 thời hạn thuê còn lại là 45,5 năm.

(4) Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2013/HDHT/VS-OCH ngày 17/10/2013 giữa Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Kinh doanh Công trình Công nghiệp Việt Sing, Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương phải trả tiền thuê đất một lần tại KCN Quang Minh, Mê Linh, Hà Nội với thời gian sử dụng đất đến ngày 28/09/2053.

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ	769.133.594	1.005.790.081
- Công ty Cổ phần Tân Việt	6.278.643.869	8.095.159.930
- Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	1.912.357.456	2.244.941.361
- Công ty Cổ phần Viptour - Togi	43.221.421.202	51.454.072.859
- Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	1.400.190.303	1.866.920.404
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư	19.855.433.104	29.783.149.656
- Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiên	56.547.786.342	64.860.530.269
- Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang	13.924.824.267	17.008.077.136
	143.909.790.137	176.318.641.696

17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2017		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
a) Vay ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn	444.988.280.000	444.988.280.000	-	103.283.280.000	341.705.000.000	341.705.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Quốc Dân (1)</i>	444.988.280.000	444.988.280.000	-	103.283.280.000	341.705.000.000	341.705.000.000
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	571.354.877.332	571.354.877.332	44.270.606.397	63.925.483.729	551.700.000.000	551.700.000.000
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam (2)</i>	500.000.000.000	500.000.000.000	-	-	500.000.000.000	500.000.000.000
<i>Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (3)</i>	71.354.877.332	71.354.877.332	44.270.606.397	63.925.483.729	51.700.000.000	51.700.000.000
	1.016.343.157.332	1.016.343.157.332	44.270.606.397	167.208.763.729	893.405.000.000	893.405.000.000
b) Vay dài hạn						
- Vay dài hạn	932.758.326.835	932.758.326.835	103.283.280.000	63.987.402.090	972.054.204.745	972.054.204.745
<i>Ngân hàng TMCP Quốc Dân (1)</i>	-	-	103.283.280.000	-	103.283.280.000	103.283.280.000
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam (2)</i>	500.000.000.000	500.000.000.000	-	-	500.000.000.000	500.000.000.000
<i>Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (3)</i>	432.758.326.835	432.758.326.835	-	63.987.402.090	368.770.924.745	368.770.924.745
	932.758.326.835	932.758.326.835	103.283.280.000	63.987.402.090	972.054.204.745	972.054.204.745
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(571.354.877.332)	(571.354.877.332)	(44.270.606.397)	(63.925.483.729)	(551.700.000.000)	(551.700.000.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	361.403.449.503	361.403.449.503			420.354.204.745	420.354.204.745

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

(1) Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 005/14/HĐTD/TTĐVKHCL 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 4c(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:

- + Mục đích vay: Bổ sung vốn đầu tư xây dựng Dự án Khách sạn Sao Hóm tại địa chỉ số 72-74 Trần Phú, Phường Lộc Thọ, Thành Phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa;
 - + Thời hạn cho vay: 90 tháng kể từ ngày bên vay rút khoản đầu tiên, thời gian ân hạn là 36 tháng;
 - + Lãi suất cho vay: Thả nổi có điều chỉnh;
 - + Hình thức đảm bảo tiền vay: Tài sản hình thành trong tương lai bao gồm toàn bộ tài sản gắn liền trên đất thuê tại địa chỉ số 72-74 Đường Trần Phú, Phường Lộc Thọ, Thành Phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa thuộc Dự án Khách sạn Sao Hóm theo Giấy chứng nhận đầu tư số: 37121000223 do UBND Tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 24/12/2010.
 - + Số dư nợ gốc của Hợp đồng tín dụng tại thời điểm 31/12/2017 là 224.131.166.911 đồng, trong đó nợ dài hạn đến hạn trả trong vòng 12 tháng là: 1.700.000.000 đồng.
- b) Khoản vay dài hạn của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư (Công ty con của OCH) với Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương theo Hợp đồng tín dụng dài hạn số 0060/2007/HĐTD-OJBDN ngày 20/11/2007 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng dài hạn số 0060.7/2007/PLHĐTD-OJBDN ngày 09/06/2011 với các thông tin như sau:
- + Hạn mức tín dụng: 326.000.000.000 đồng, trong đó số tiền đã giải ngân là 246.910.364.231 đồng;
 - + Mục đích vay: Đầu tư xây dựng dự án Sunrise Resort;
 - + Thời hạn cho vay: 120 tháng kể từ ngày nhận nợ vay đầu tiên;
 - + Lãi suất cho vay: Thả nổi có điều chỉnh;
 - + Hình thức đảm bảo tiền vay: Đảm bảo bằng tài sản gắn liền với đất hình thành từ vốn vay (giá trị xây dựng khu Sunrise Resort), máy móc và thiết bị nội thất văn phòng (toàn bộ trang thiết bị nội thất trang trí khu Sunrise Resort);
 - + Số dư nợ gốc của Hợp đồng tín dụng tại thời điểm 31/12/2017 là 104.639.757.834 đồng, trong đó theo phương án đề nghị gia hạn kéo dài thời gian trả vốn vay và giảm lãi vay tại công ty IOC theo công văn số 30/IOC-2017 ngày 15/08/2017 của Công ty cổ phần dịch vụ hỗ trợ và Phát triển Đầu tư và Công văn số 92/2017/CV-GDCN ngày 15/09/2017, Oceanbank Đà Nẵng chấp nhận thay đổi thứ tự thu nợ khoản vay của Công ty IOC theo thứ tự: Nợ gốc, nợ lãi, phí, phạt phát sinh. Số gốc vay đến hạn phải thanh toán cho Oceanbank trong vòng 12 tháng tới là 40.000.000.000 đồng.
- c) Khoản vay dài hạn của Công ty Cổ phần Bánh Givral (Công ty con của OCH) với Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương - Chi nhánh Sài Gòn theo Hợp đồng tín dụng số 0080/TDA/14CD ngày 24/02/2014 với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 88.000.000.000 đồng;
 - + Mục đích vay: Mua và cải tạo nhà xưởng;
 - + Thời hạn cho vay: 120 tháng kể từ ngày nhận nợ vay đầu tiên;
 - + Lãi suất cho vay: Thả nổi có điều chỉnh;
 - + Hình thức đảm bảo tiền vay: Đảm bảo bằng tài sản thế chấp của bên vay là toàn bộ công trình, trang thiết bị máy móc, nội thất kèm theo trang thiết bị nhà xưởng Givral tại Lô II - 1B, Lê Trọng Tấn, KCN Tân Bình, Phường Tây Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh;
 - + Số dư nợ gốc của Hợp đồng tín dụng tại thời điểm 31/12/2017 là 40.000.000.000 đồng, trong đó số gốc vay đến hạn trả trong vòng 12 tháng là 10.000.000.000 đồng.

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần Thống Nhất 508	2.239.847.346	2.239.847.346	2.239.847.346	2.239.847.346
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	5.346.065.332	5.346.065.332	5.346.065.332	5.346.065.332
- 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	-	-
- Công ty Cổ phần MGM Nha Trang	5.119.660.505	5.119.660.505	5.600.851.875	5.600.851.875
- Phải trả các đối tượng khác	45.576.876.467	45.576.876.467	36.482.690.454	36.482.690.454
	67.593.542.176	67.593.542.176	104.767.545.926	104.767.545.926
b) Phải trả người bán chi tiết theo kỳ hạn				
- Phải trả người bán ngắn hạn	62.473.881.671	62.473.881.671	104.767.545.926	104.767.545.926
- Phải trả người bán dài hạn	5.119.660.505	5.119.660.505	-	-
	67.593.542.176	67.593.542.176	104.767.545.926	104.767.545.926
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán				
- Công ty Cổ phần Thống Nhất 508	2.239.847.346	2.239.847.346	2.239.847.346	2.239.847.346
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	5.346.065.332	5.346.065.332	5.346.065.332	5.346.065.332
- 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 MGM Nha Trang	-	-	5.600.851.875	5.600.851.875
	13.524.572.960	13.524.572.960	19.175.424.835	19.175.424.835
d) Phải trả người bán là các bên liên quan				
	1.879.806.891	1.879.806.891	2.012.101.898	2.012.101.898

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 44)

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công ty TNHH VNT (1)	220.000.000.000	220.000.000.000
- Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước (2)	32.035.251.806	58.877.882.181
- 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 khoản người mua trả tiền trước khác	39.274.376.427	18.215.294.327
	311.645.742.833	317.429.291.108
b) Dài hạn		
- Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước (2)	101.672.849.093	101.672.849.093
	101.672.849.093	101.672.849.093

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

(2) Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước theo Hợp đồng mua bán căn hộ được ký kết giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương và khách hàng.

(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.

(4) Phản ánh các khoản nhận ứng trước từ Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương liên quan đến Hợp đồng số 06/2013/HĐTT/OCEAN BANK-OGC về việc xây dựng Tòa nhà Nam Đàn Plaza tại Nghệ An.

20. 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	2.838.472.122	8.411.932.813	80.330.547.149	73.553.057.762	-	12.350.950.078
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	108.082.062	1.718.666.832	1.681.460.016	-	145.288.878
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.248.982.429	4.515.826.289	40.059.146.545	40.801.552.008	10.745.730.481	6.270.168.878
- Thuế thu nhập cá nhân	28.847.723	2.024.071.971	9.376.135.783	9.724.114.242	28.847.723	1.676.093.512
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	97.939.260	103.053.529.080	3.352.302.726	3.264.852.626	10.489.160	103.053.529.080
- Các loại thuế khác	-	37.874.594.574	19.354.382.055	537.418.408	-	56.691.558.221
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	1.214.637.923	1.214.637.923	-	-
	11.214.241.534	155.988.036.789	155.405.819.013	130.777.092.985	10.785.067.364	180.187.588.647

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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí lãi vay	-	333.104.834.926
- Trích trước giá vốn hợp đồng xây dựng	532.724.991	7.636.227.040
- Trích trước chi phí Công trình Khách sạn StarCity Nha Trang	173.119.969.442	229.897.919.595
- Chi phí phải trả khác	33.243.716.836	37.909.176.541
	206.896.411.269	608.548.158.102
b) Dài hạn		
- Chi phí lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Quốc Dân (chi tiết tại Thuyết minh số 17(1))	37.397.910.222	-
	37.397.910.222	-

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (1)	58.922.699.092	63.516.740.941
- Phải trả Công ty TNHH Pegasus Thăng Long tương ứng 60% lợi ích được hưởng trong dự án Sài Gòn AirPort theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (2)	116.042.770.800	116.042.770.800
- Cổ tức phải trả	596.029.250	326.086.850
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp VinCommerce	-	115.792.625.707
- 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
- Công ty Cổ phần BSC Việt Nam (5)	49.450.694.902	49.450.694.902
- Phải trả phạt do quá hạn hợp đồng (6)	168.935.090.095	168.935.090.095
- Trung tâm Phát triển Quỹ đất TP. Hạ Long (7)	15.353.795.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng (8)	18.788.834.489	18.788.834.489
- Nhận đặt cọc chuyển nhượng vốn góp dự án VNT Hạ Đình (9)	75.020.000.000	-
- Phải trả Ngân hàng TMCP Hàng Hải - Tiền lãi vay	236.635.000.000	-
- Phải trả ngắn hạn khác	72.602.498.445	36.620.893.092
	954.441.915.333	711.723.736.876
b) Dài hạn		
- 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 Giáo dục Quốc tế Thần Đồng (11)	200.000.000.000	200.000.000.000
- Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà (12)	200.000.000.000	200.000.000.000
- Công ty TNHH MTV 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
- Ngân hàng TNHH MTV Đại Dương (1)	171.490.100.794	152.896.150.758
- Kinh phí bảo trì Dự án Starcity Lê Văn Lương	16.282.099.000	15.909.267.981
- Phải trả dài hạn khác	5.677.941.460	11.972.078.704
	912.183.719.278	884.055.815.020

(1) Phản ánh khoản tiền phải trả Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương ("Ocean Bank") bao gồm các khoản sau:

- Khoản phải trả ngắn hạn số tiền 48.894.796.497 đồng cho 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.
- Khoản lãi vay phải trả Ngân hàng TNHH MTV Đại Dương trong ngắn hạn là 10.027.902.595 và phải trả dài hạn số tiền 171.490.100.794 đồng liên quan đến khoản vay để bổ sung vốn đầu tư dự án khách sạn StarCity Nha Trang tại địa chỉ 72-74 đường Trần Phú, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

(2) Khoản phải trả Công ty TNHH Pegasus Thăng Long về giá trị phần vốn góp liên quan đến Dự án Saigon Airport Plaza.

(3) Phản ánh khoản tiền mà một cá nhân đã chuyển cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương 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 Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce) 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 hợp nhất của Công ty.

(4) Phản 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) Phản 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"). Xem thông tin bổ sung tại Thuyết minh 41d.

(6) 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.

Công ty đang đánh giá khả năng thu hồi công nợ dựa trên cơ sở bù trừ công nợ phải thu với khoản phải trả khác này từ Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà với số tiền là 33.672.222.222 đồng và Công ty TNHH MTV Gió Hát với số tiền 106.158.295.041 đồng như trình bày tại Thuyết minh số 7, 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.

(7) 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.

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

(9) 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.

(10) Phản ánh khoản tiền nhận góp vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội vào dự án "đầu tư, xây dựng và kinh doanh tòa nhà hỗn hợp văn phòng và căn hộ" tại khu đất có diện tích khoảng 4.632 m² 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, Công ty 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) 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 4e(1), Công ty sử dụng 7 triệu cổ phần Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương ("OCH") (Công ty con của Công ty) để làm tài sản đảm bảo cho khoản nhận góp vốn này.

(12) Phản 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(7). Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

(13) Phản ánh khoản còn phải trả Công ty TNHH MTV 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 khoảng 23,5 tỷ đồng.

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước cho thuê tài sản	11.948.363.211	10.793.649.807
	11.948.363.211	10.793.649.807
b) Dài hạn		
- 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 và Phát triển Phú Nguyễn (2)	79.024.090.956	81.265.909.128
	306.120.733.843	313.886.467.075

(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 sản phẩm 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. Thời hạn của hợp đồng là 47 năm kể từ ngày 27/07/2012.

(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 sản phẩm 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. Thời hạn của hợp đồng là 40 năm kể từ ngày 07/04/2014.

24 . 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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	14.345.072.839	108.373.203.002	(1.711.019.354.120)	765.862.987.455	2.178.848.724.658
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	38.447.926.694	-
- Lỗ trong kỳ trước	-	-	-	-	-	(727.935.542.545)	(66.340.291.249)	(794.275.833.794)
- Tăng khác	-	-	-	-	-	3.000.000	-	3.000.000
- Điều chỉnh tỷ lệ lợi ích (âm) của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	32.754.131.062	(32.754.131.062)	-
- Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ lợi ích tại công ty con	-	-	-	-	-	3.256.332.788	(3.256.332.788)	-
- Phân phối lợi nhuận tại Công ty con	-	-	-	-	1.483.846.798	(3.011.239.559)	(9.301.729.371)	(10.829.122.132)
- Thoái vốn khỏi Công ty THH	-	-	-	-	-	-	(64.845.327.761)	(64.845.327.761)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	(4.622.080.592)	(3.962.416.979)	(8.584.497.571)
Số dư cuối năm trước	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	14.345.072.839	109.857.049.800	(2.410.574.752.966)	623.850.684.939	1.338.764.870.094
Số dư đầu năm nay	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	14.345.072.839	109.857.049.800	(2.410.574.752.966)	623.850.684.939	1.338.764.870.094
- Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	-	(472.517.350.873)	1.070.997.965	(471.446.352.908)
- Thoái vốn tại Công ty con	-	-	-	-	-	17.939.967	307.040.033	324.980.000
- Chia cổ tức tại Công ty con	-	-	-	-	-	-	(6.827.918.400)	(6.827.918.400)
- Phân phối lợi nhuận tại Công ty con	-	-	-	-	171.071.078	(3.010.038.722)	(2.582.941.348)	(5.421.908.992)
- Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ lợi ích tại Công ty con	-	-	-	-	120.762.131	(286.924.480)	166.162.349	-
- Giảm khác do ảnh hưởng điều chỉnh lợi nhuận sau thuế của Công ty con	-	-	-	-	-	(6.521.185.375)	(5.828.814.625)	(12.350.000.000)
- Điều chỉnh khấu hao TSCĐ đánh giá lại khi mua Công ty con phân bổ cho Cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	9.396.574.374	(7.121.080.629)	2.275.493.745
- Giảm khác	-	-	-	-	(22.919.280)	(625.092.872)	(516.117.964)	(1.164.130.116)
Số dư cuối năm nay	3.000.000.000.000	1.286.825.482	(10.000)	14.345.072.839	110.125.963.730	(2.884.120.830.947)	602.518.012.319	844.155.033.423

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 Báo	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%
	3.000.000.000.000	100%	3.000.000.000.000	100%

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 tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2017	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 được mua lại	1	1
- Cổ phiếu phổ thông	1	1
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	299.999.999	299.999.999
- Cổ phiếu phổ thông	299.999.999	299.999.999
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

e) Các quỹ của Công ty

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	110.125.963.730	109.857.049.800
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	14.345.072.839	14.345.072.839
	124.471.036.569	124.202.122.639

25. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	31/12/2017	01/01/2017
Đô la Mỹ	USD	23.854,14	1.005.234,17
Euro	EUR	630,00	-
Yên Nhật	JPY	30.000,00	60.000,00
Đô la Úc	CNY	1.995,00	1.000,00

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Doanh thu bán thành phẩm	557.323.533.116	562.004.225.819
Doanh thu cung cấp dịch vụ	528.670.113.225	348.268.622.081
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản, quyền kinh doanh bất động sản	49.409.430.643	260.817.796.257
Doanh thu khác	364.902.862	519.927.271
	1.135.767.979.846	1.171.610.571.428
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 44)</i>	625.850.141	265.674.459

27. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
- Chiết khấu thương mại	2.038.586.565	836.600.495
- Giảm giá hàng bán	15.514.756	40.909
	2.054.101.321	836.641.404

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Giá vốn của thành phẩm đã bán	286.655.056.271	301.012.146.458
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	302.432.901.728	204.019.440.453
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản, quyền kinh doanh bất động sản (*)	(74.614.889.193)	185.992.952.468
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	4.822.227.662	-
Giá vốn hoạt động khác	16.363.635	19.854.545
	519.311.660.103	691.044.393.924

(*) Trong năm 2017, Công ty đã ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 01/OGC-VNECO/HDMB/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 với tổng số tiền: 101.454.510.363 VND.

29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	21.779.130.031	5.786.306.889
Lãi bán các khoản đầu tư	-	49.010.793.324
Cổ tức, lợi nhuận được chia	139.300.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	1.124.556.467	1.408.391.008
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	4.485.800	10.519.271
Doanh thu hoạt động tài chính khác	326.745	-
	23.047.799.043	56.216.010.492

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lãi tiền vay	132.468.777.880	165.238.552.206
Lãi vay NCB được miễn (Chi tiết tại Thuyết minh số 17(1))	(131.697.907.189)	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	274.754.521	225.842.136
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	9.168.107	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	2.445.816.196	25.461.585.358
Chi phí tài chính khác	192.557.497	108.117.052
	3.693.167.012	191.034.096.752

31. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.689.229.939	7.379.675.539
Chi phí nhân công	32.986.442.045	24.728.164.794
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.742.018.179	1.670.927.656
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.406.054.472	19.730.379.661
Chi phí khác bằng tiền	89.352.546.762	76.617.292.579
	145.176.291.397	130.126.440.229

32. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.699.167.887	6.599.409.806
Chi phí nhân công	82.059.969.981	73.737.201.604
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.523.307.598	19.049.636.947
Chi phí dự phòng	838.417.581.372	672.337.735.328
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.714.293.491	17.489.707.343
Chi phí khác bằng tiền	63.444.563.024	65.529.476.622
	1.017.858.883.353	854.743.167.650

33. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	94.136.364	503.283.767
Thu nhập từ cho thuê mặt bằng, thiết bị	182.788.791	266.190.552
Tiền phạt thu được	843.574.499	2.486.000.000
Thu nhập khác	5.553.831.591	4.971.287.857
	6.674.331.245	8.226.762.176

34. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	2.321.926.143	1.196.469.290
Các khoản bị phạt	19.246.562.337	19.912.242.413
Chi phí khác	4.806.267.238	6.735.114.696
	26.374.755.718	27.843.826.399

35. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN Công ty mẹ	128.590.265	-
Chi phí thuế TNDN các Công ty con	39.853.481.943	34.394.252.991
Chi phí thuế TNDN hiện hành	39.982.072.208	34.394.252.991

36. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	459.385.796	1.458.066.033
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	459.385.796	1.458.066.033

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	87.414.515.129	85.685.339.525
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	87.414.515.129	85.685.339.525

c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
- Chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	377.855.840	29.069.594.201
	377.855.840	29.069.594.201

37. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(472.517.350.873)	(727.935.542.545)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(472.517.350.873)	(727.935.542.545)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	299.999.999	299.999.999
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(1.575)	(2.426)

38. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	230.463.462.787	203.744.524.078
Chi phí nhân công	261.585.083.957	239.080.080.571
Chi phí khấu hao tài sản cố định	74.152.999.661	65.313.831.737
Chi phí dịch vụ mua ngoài	159.877.029.636	134.713.430.249
Chi phí dự phòng	777.557.945.053	672.337.735.328
Chi phí khác bằng tiền	237.709.384.243	176.906.694.639
	1.741.345.905.337	1.492.096.296.602

39. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tài sản tài chính	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	416.294.201.953	-	203.703.576.015	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.279.290.962.644	(2.663.333.168.849)	3.265.948.786.044	(2.479.733.310.001)
Các khoản cho vay	1.592.383.804.339	(1.086.836.911.955)	1.519.333.804.339	(619.423.303.143)
Đầu tư ngắn hạn	53.998.597.559	(40.845.949.359)	53.998.597.559	(38.324.599.359)
Đầu tư dài hạn	152.538.100.000	(34.843.819.216)	152.538.100.000	(24.843.819.216)
	5.494.505.666.495	(3.825.859.849.379)	5.195.522.863.957	(3.162.325.031.719)

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	1.313.759.204.745	1.377.746.606.835
Phải trả người bán, phải trả khác	1.934.219.176.787	1.700.547.097.822
Chi phí phải trả	244.294.321.491	608.548.158.102
	3.492.272.703.023	3.686.841.862.759

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 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	Trên 1 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2017				
Đầu tư ngắn hạn	13.152.648.200	-	-	13.152.648.200
Đầu tư dài hạn	-	117.694.280.784	-	117.694.280.784
Tại ngày 01/01/2017				
Đầu tư ngắn hạn	15.673.998.200	-	-	15.673.998.200
Đầu tư dài hạn	-	127.694.280.784	-	127.694.280.784

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
Tại ngày 31/12/2017				
Tiền và các khoản tương đương tiền	416.294.201.953	-	-	416.294.201.953
Phải thu khách hàng, phải thu khác	614.509.374.672	1.448.419.123	-	615.957.793.795
Các khoản cho vay	505.546.892.384	-	-	505.546.892.384
	1.536.350.469.009	1.448.419.123	-	1.537.798.888.132
Tại ngày 01/01/2017				
Tiền và các khoản tương đương tiền	203.703.576.015	-	-	203.703.576.015
Phải thu khách hàng, phải thu khác	784.443.710.681	1.771.765.362	-	786.215.476.043
Các khoản cho vay	899.910.501.196	-	-	899.910.501.196
	1.888.057.787.892	1.771.765.362	-	1.889.829.553.254

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
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2017				
Vay và nợ	893.405.000.000	420.354.204.745	-	1.313.759.204.745
Phải trả người bán, phải trả khác	1.016.915.797.004	917.303.379.783	-	1.934.219.176.787
Chi phí phải trả	206.896.411.269	-	37.397.910.222	244.294.321.491
	2.117.217.208.273	1.337.657.584.528	37.397.910.222	3.492.272.703.023
Tại ngày 01/01/2017				
Vay và nợ	1.016.343.157.332	361.403.449.503	-	1.377.746.606.835
Phải trả người bán, phải trả khác	816.491.282.802	884.055.815.020	-	1.700.547.097.822
Chi phí phải trả	608.548.158.102	-	-	608.548.158.102
	2.441.382.598.236	1.245.459.264.523	-	3.686.841.862.759

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.

40. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	63.987.402.090	133.731.647.432

41. THÔNG TIN KHÁC

a. Khoản vay bằng phát hành Trái phiếu - Ngân hàng TMCP Hàng Hải

Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư ("IOC"), Công ty con của OCH, có phát hành trái phiếu không có tài sản đảm bảo cho Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam Theo Hợp đồng mua bán trái phiếu số 07/HĐTP/MSB ngày 01/09/2011, thời hạn trái phiếu là 5 năm, trái phiếu đã hết hạn vào ngày 01/09/2016.

Ngân hàng TMCP Hàng Hải đã nộp đơn khởi kiện lên Tòa án nhân dân Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam. Ngày 28/09/2016, Tòa án Nhân dân Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam đã có bản án sơ thẩm số 08/2016/QĐ.ST-KDTM về vụ kiện trên, theo đó: IOC chấp nhận thanh toán cho Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam số tiền 687.885.000.000 đồng (bao gồm 500.000.000.000 đồng tiền gốc và 187.885.000.000 đồng tiền lãi). Kể từ ngày Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam có đơn yêu cầu thi hành án, nếu IOC không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nêu trên thì IOC phải trả lãi đối với khoản nợ chậm thanh toán theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian và số tiền chậm thanh toán tại thời điểm thanh toán.

Ngày 09/12/2016, IOC đã có Đơn đề nghị gửi Chánh án Tòa án Nhân dân Cấp cao tại Thành phố Đà Nẵng về việc Kháng nghị Giám đốc thẩm đối với Quyết định số 08/2016/QĐ.ST-KDTM ngày 28/09/2016 của Tòa án nhân dân Hội An. Theo đó, ngày 23/12/2016, Tòa án Nhân dân cấp cao Thành phố Đà Nẵng đã gửi Văn bản số 40/TANDCCĐN gửi Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hội An về việc yêu cầu hoãn thi hành án trong thời gian 3 tháng kể từ ngày ra Văn bản hoãn thi hành án.

Ngày 17/04/2017, sau khi hết thời hạn hoãn thi hành án 3 tháng, căn cứ Quyết định số 362/TB-QN-DVKH của Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hội An ngày 07/04/2017 "Về việc chuyển tiền thi hành án", Ngân hàng TMCP Ngoại thương - Chi nhánh Quảng Nam đã chuyển số tiền 927.130 USD (tương đương 21.027.308.400 VND) từ Tài khoản thanh toán của IOC sang Tài khoản của Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hội An để phong tỏa, phục vụ thi hành án. Theo Biên bản làm việc giữa IOC và Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hội An ngày 26/04/2017 về việc giải phong tỏa tài khoản, Chi cục Thi hành án vẫn tiếp tục tạm giữ số tiền phong tỏa nói trên để phục vụ thi hành án theo yêu cầu của Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam. Công ty IOC đã có đơn khiếu nại gửi tới Tổng cục thi hành án liên quan đến vụ việc này.

Ngày 27/09/2017, Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hội An ra Quyết định số 39/QĐ-CCTHADS về việc chưa có điều kiện thi hành án đối với Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư về việc Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư phải thanh toán khoản tiền 666.540.353.202 đồng (Chi cục thi hành án đang tạm trừ số tiền 21.344.646.798 đồng tương ứng với số tiền 927.130 USD đang tạm giữ) và lãi phát sinh do chậm thi hành án.

Ngày 09/10/2017, Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hội An ra Quyết định số 03/QĐ-CCTHADS về việc tiếp tục thi hành Quyết định thi hành án số 19/QĐ-CCTHADS ngày 07/10/2016 đối với Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư về việc Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư phải thanh toán khoản tiền 666.540.353.202 đồng và lãi phát sinh do chậm thi hành án.

Ngày 24/10/2017, Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hội An ra Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS về việc tạm hoãn thi hành án đối với Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư về việc Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư phải thanh toán khoản tiền 666.540.353.202 đồng và lãi phát sinh do chậm thi hành án.

Ngày 01/11/2017, Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hội An ra Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS về việc thu hồi Quyết định thi hành án số 03/QĐ-CCTHADS ngày 09/10/2017 đối với Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư về việc Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư phải thanh toán khoản tiền 666.540.353.202 đồng và lãi phát sinh do chậm thi hành án.

Hiện tại, Công ty OCH đang thực hiện trích lãi vay sau ngày 01/09/2016 tính trên số gốc trái phiếu 500.000.000.000 đồng, không thực hiện trích lãi trên tổng số tiền phải thanh toán 687.885.000.000 đồng theo Bản án sơ thẩm của Tòa án.

b. Khoản vay Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương

Theo Hợp đồng tín dụng dài hạn số 0060/2007/HĐTD-OJBĐN ngày 20/11/2007 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng dài hạn số 0060.7/2007/PLHĐTD-OJBĐN ngày 09/06/2011 ký giữa Ngân hàng TMCP Đại Dương - Chi nhánh Đà Nẵng và Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư ("IOC"), hạn mức vay 326 tỷ đồng, kỳ trả nợ cuối cùng là Quý 2 năm 2019, số tiền trả mỗi quý từ năm 2017 đến năm 2019 là 20 tỷ đồng. Tuy nhiên, số tiền Công ty vay thực tế là 246,9 tỷ đồng, trong khi Phương án trả nợ theo Hợp đồng vay đã ký là xây dựng cho số gốc vay 326 tỷ đồng, do đó IOC không đồng ý với Lịch trình trả nợ quy định tại Hợp đồng vay.

Ngày 23/05/2017, Toà án nhân dân Quận Thanh Khê, Đà Nẵng có thông báo số 16/TB-TLVA về việc thụ lý vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 16/2017/TLTS_KDTM về việc "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng" theo đơn khởi kiện của Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương. Ngày 19/06/2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, Thành phố Đà Nẵng, Bên Nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương và Bị đơn là Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư đã tham gia Phiên hòa giải để các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án kinh doanh thương mại. Hai bên đã thống nhất với nhau về số dư gốc vay và lãi vay tính đến ngày 19/05/2017, tuy nhiên chưa thống nhất được về phương án trả nợ.

c. Các cam kết đầu tư

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương 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.

d. Các khoản nợ tiềm tàng

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương 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 (trình bày tại Thuyết minh 22(6)). 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 Vincom Retail (nay là Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại tổng hợp Vincommerce). Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại, Công ty đang trong quá trình làm việc với Công ty Cổ phần BSC Việt Nam để thống nhất thỏa thuận về việc hoàn trả và ghi nhận khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng cổ phần này trên cơ sở số tiền mà Công ty đã nhận được nêu tại Thuyết minh số 22(5). Công ty đang trong quá trình đánh giá liệu có hay không các nghĩa vụ tiềm tàng phát sinh từ thỏa thuận 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 22(4).

42. 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 17(1)).

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

43. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Hàng hóa, thành phẩm	Dịch vụ, khác	Bất động sản, quyền kinh doanh bất động sản	Loại trừ	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	555.269.431.795	529.035.016.087	49.409.430.643	-	1.133.713.878.525
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	268.614.375.524	226.585.750.724	119.202.092.174	-	614.402.218.422
Tổng chi phí mua TSCĐ	3.187.902.583	18.607.213.764	6.072.294.255	-	27.867.410.602
Tài sản bộ phận	584.374.417.452	4.361.371.613.434	459.165.961.787	(2.816.996.595.309)	2.587.915.397.364
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	2.766.334.591.243
Tổng Tài sản	584.374.417.452	4.361.371.613.434	459.165.961.787	(2.816.996.595.309)	5.354.249.988.607
Nợ phải trả của các bộ phận	128.149.652.744	2.559.449.093.895	43.579.133.493	(724.306.397.314)	2.006.871.482.818
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	2.416.268.343.033
Tổng Nợ phải trả	128.149.652.744	2.559.449.093.895	43.579.133.493	(724.306.397.314)	4.423.139.825.851

Theo khu vực địa lý:

Công ty không có hoạt động kinh doanh nào ngoài lãnh thổ Việt Nam. Do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

44. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong kỳ kế toán:

	Mối quan hệ	Năm 2017	Năm 2016
		VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		625.850.141	265.674.459
Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	Công ty liên kết	625.850.141	93.856.277
Mua hàng hóa, dịch vụ		282.740.295	50.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	Công ty liên kết	282.740.295	50.000.000

Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính:

	Mối quan hệ	31/12/2017	01/01/2017
		VND	VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng		2.034.655.250	2.100.518.246
Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	Công ty liên kết	-	44.952.436
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Dịch vụ Hà Thành	Bên liên quan khác	2.034.655.250	2.034.655.250
Công ty TNHH VNT	Bên liên quan khác	-	20.910.560
Trả trước cho người bán ngắn hạn		25.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	Công ty mẹ	25.000.000	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn		30.620.000.000	30.620.000.000
Công ty TNHH VNT	Bên liên quan khác	28.600.000.000	28.600.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Dịch vụ Hà Thành	Bên liên quan khác	2.020.000.000	2.020.000.000
Phải thu ngắn hạn khác		637.648.983.751	636.539.536.674
Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	Công ty liên kết	157.987.290	61.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Công ty liên kết	1.191.259.494	1.191.259.494
Công ty TNHH VNT	Bên liên quan khác	507.729.119.045	506.716.659.258
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Dịch vụ Hà Thành	Bên liên quan khác	409.169.994	409.169.994
Hà Trọng Nam	Phó chủ tịch HĐQT	128.161.447.928	128.161.447.928
Trả trước cho người bán dài hạn		528.016.082.500	528.016.082.500
Công ty TNHH VNT	Bên liên quan khác	528.016.082.500	528.016.082.500
Phải thu dài hạn khác		498.912.400.000	500.000.000.000
Hà Trọng Nam	Phó chủ tịch HĐQT	498.912.400.000	500.000.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn		1.879.806.891	2.012.101.898
Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	Công ty liên kết	30.000.000	162.295.007
Công ty TNHH VNT	Bên liên quan khác	1.849.806.891	1.849.806.891
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		220.000.000.000	220.000.000.000
Công ty TNHH VNT	Bên liên quan khác	220.000.000.000	220.000.000.000
Chi phí phải trả ngắn hạn		-	1.640.966.241
Công ty TNHH VNT	Bên liên quan khác	-	1.640.966.241
Phải trả ngắn hạn khác		72.055.569.596	72.055.569.596
Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	Công ty liên kết	55.569.596	55.569.596
Công ty TNHH VNT	Bên liên quan khác	72.000.000.000	72.000.000.000
Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:			
		Năm 2017	Năm 2016
		VND	VND
Thu nhập của Tổng Giám đốc		1.091.724.000	1.110.920.000
Thu nhập của HĐQT, Ban Kiểm soát và người quản lý khác		2.162.051.060	2.142.855.060

45. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất 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 cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay

	Mã số	Phân loại lại	Đã trình bày trên		Chênh lệch
			báo cáo năm trước		
			VND	VND	VND
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất					
- Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	(24.843.819.216)	(31.204.552.012)		6.360.732.796
- Phải trả ngắn hạn khác	319	711.723.736.876	833.300.889.876	(121.577.153.000)	
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	85.685.339.525	98.317.363.248	(12.632.023.723)	
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	(2.410.574.752.966)	(2.479.737.620.049)		69.162.867.083
- Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	623.850.684.939	552.443.642.503		71.407.042.436

Người lập biểu

Trương Thanh Tùng

Kế toán trưởng

Vũ Xuân Dương

Hà Nội, ngày 10 tháng 04 năm 2018

Phó Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Dung

