

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2014
đến ngày 30 tháng 6 năm 2014**

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	4
BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN HỢP NHẤT	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 56

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2014 đến ngày 30 tháng 6 năm 2014.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Hà Văn Thắm	Chủ tịch
Ông Lê Quang Thụ	Phó Chủ tịch
Ông Preben Hjortlund	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Dung	Thành viên
Ông Hà Trọng Nam	Thành viên

Ban Giám đốc

Ông Dương Trọng Nghĩa	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Dung	Phó Tổng Giám đốc
Ông Ngô Văn Bình	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 26 tháng 8 năm 2014)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ, 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. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ 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. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,

Phê duyệt phát hành báo cáo tài chính hợp nhất,



Dương Trọng Nghĩa
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2014



Hà Văn Thắm
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Số: 351 /VNIA-HN-BC

BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét bằng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 cùng với báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2014 đến ngày 30 tháng 6 năm 2014 và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo (gọi chung là "báo cáo tài chính hợp nhất") của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 29 tháng 8 năm 2014, từ trang 5 đến trang 56. Việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra Báo cáo kết quả công tác soát xét về báo cáo tài chính hợp nhất này trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam số 910 - Công tác soát xét báo cáo tài chính. Chuẩn mực này yêu cầu công tác soát xét phải lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo vừa phải rằng báo cáo tài chính hợp nhất không chứa đựng những sai sót trọng yếu. Công tác soát xét bao gồm chủ yếu là việc trao đổi với nhân sự của Công ty và áp dụng các thủ tục phân tích trên những thông tin tài chính, công tác này cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên cũng không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty chưa nhận được báo cáo tài chính đã được soát xét của Ngân hàng TMCP Đại Dương ("Ngân hàng") (bên liên kết của Công ty) cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2014 đến ngày 30 tháng 6 năm 2014. Công ty đang hợp nhất khoản đầu tư vào công ty liên kết theo phương pháp vốn chủ sở hữu dựa trên số liệu báo cáo tài chính chưa được soát xét của Ngân hàng. Do đó, chúng tôi không thể xác định được ảnh hưởng (nếu có) đến báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2014 đến ngày 30 tháng 6 năm 2014.

Trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề hạn chế phạm vi soát xét nêu trên, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2014 đến ngày 30 tháng 6 năm 2014 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.



Vũ Đức Nguyên
Phó Tổng Giám đốc
Chúng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 0764-2013-001-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 29 tháng 8 năm 2014
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Phạm Nam Phong
Kiểm toán viên
Chúng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 0929-2013-001-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014

MÃ SỐ B 01-DN/HN

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2014	31/12/2013
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		7.331.567.795.708	6.096.048.000.994
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	996.778.569.192	447.649.978.663
1. Tiền	111		713.003.569.192	420.649.978.663
2. Các khoản tương đương tiền	112		283.775.000.000	27.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	1.536.421.926.010	1.478.656.225.885
1. Đầu tư ngắn hạn	121		1.570.912.612.698	1.554.634.806.466
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(34.490.686.688)	(75.978.580.581)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4.089.207.584.215	3.541.064.138.992
1. Phải thu khách hàng	131	6	860.388.398.649	1.366.726.889.415
2. Trả trước cho người bán	132	7	966.516.304.620	721.713.215.829
3. Các khoản phải thu khác	135	8	2.288.788.123.294	1.471.750.999.747
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(26.485.242.348)	(19.126.965.999)
IV. Hàng tồn kho	140	9	385.177.702.219	404.033.580.021
1. Hàng tồn kho	141		385.177.702.219	404.033.580.021
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		323.982.014.072	224.644.077.433
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		21.406.180.781	10.899.603.884
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		31.983.419.056	16.081.629.193
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	10	4.512.066.136	4.372.689.365
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	11	266.080.348.099	193.290.154.991
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260+269)	200		6.085.552.881.181	5.328.416.120.639
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.797.298.653.248	2.258.211.903.068
1. Phải thu dài hạn khác	218	12	2.797.298.653.248	2.258.211.903.068
II. Tài sản cố định	220		1.251.741.387.412	1.175.304.022.517
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	1.035.057.114.904	995.475.474.246
- Nguyên giá	222		1.297.030.154.341	1.215.421.127.279
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(261.973.039.437)	(219.945.653.033)
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	33.451.337.281	33.670.482.315
- Nguyên giá	228		52.665.363.249	51.058.359.961
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(19.214.025.968)	(17.387.877.646)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	15	183.232.935.227	146.158.065.956
III. Bất động sản đầu tư	240	16	138.614.977.322	141.170.583.926
- Nguyên giá	241		262.925.517.858	262.639.729.858
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(124.310.540.536)	(121.469.145.932)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		1.118.104.985.810	1.148.761.303.312
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252	18	1.066.680.613.166	1.064.103.541.085
2. Đầu tư dài hạn khác	258	19	63.338.389.217	96.571.778.800
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(11.914.016.573)	(11.914.016.573)
V. Tài sản dài hạn khác	260		442.118.737.365	241.111.813.911
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	20	301.725.798.225	190.364.542.598
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		7.436.197.839	4.961.204.623
3. Tài sản dài hạn khác	268		132.956.741.301	45.786.066.690
VI. Lợi thế thương mại	269	21	337.674.140.024	363.856.493.905
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		13.417.120.676.889	11.424.464.121.633

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 56 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014

MẪU SỐ B 01-DN/HN

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2014	31/12/2013
A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		9.386.628.056.998	7.373.886.160.337
I. Nợ ngắn hạn	310		3.670.975.383.328	3.502.435.729.649
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	22	1.313.882.742.198	1.550.080.609.657
2. Phải trả người bán	312		268.376.674.949	263.431.690.800
3. Người mua trả tiền trước	313	23	610.821.660.161	72.939.447.687
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	24	30.797.029.216	90.318.360.017
5. Phải trả người lao động	315		34.156.570.654	32.199.665.386
6. Chi phí phải trả	316	25	261.256.651.133	400.045.324.834
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	26	1.141.976.417.480	1.086.863.529.029
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		9.707.637.537	6.557.102.239
II. Nợ dài hạn	330		5.715.652.673.670	3.871.450.430.688
1. Phải trả dài hạn khác	333	27	3.640.379.824.340	1.515.981.200.487
2. Vay và nợ dài hạn	334	28	1.708.194.477.142	2.076.591.586.453
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	29	18.720.799.181	17.267.012.289
4. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	608.200.864
5. Dự phòng phải trả dài hạn	337		540.855.191	362.744.889
6. Doanh thu chưa thực hiện	338	30	347.816.717.816	260.639.685.706
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400= 410)	400		3.161.816.721.146	3.205.935.108.497
I. Vốn chủ sở hữu	410	31	3.161.816.721.146	3.205.935.108.497
1. Vốn điều lệ	411		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	413		1.286.825.482	1.286.825.482
3. Cổ phiếu quỹ	414		(10.000)	(10.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	417		67.969.243.715	64.849.777.328
5. Quỹ dự phòng tài chính	418		45.516.505.336	41.566.676.183
6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		15.522.053.881	14.176.302.771
7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		31.522.102.732	84.055.536.733
C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439	32	868.675.898.745	844.642.852.799
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400+439)	440		13.417.120.676.889	11.424.464.121.633



Tăng Văn Thuận
Người lập biểu

Ngày 29 tháng 8 năm 2014



Phạm Đỗ Huy Cường
Kế toán trưởng




Dương Trọng Nghĩa
Tổng Giám đốc

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 56 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2014 đến ngày 30 tháng 6 năm 2014

MẪU SỐ B 02-DN/HN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		1.356.297.922.139	760.784.950.160
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		7.938.759.680	7.486.470.644
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	34	1.348.359.162.459	753.298.479.516
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	35	1.036.863.816.874	532.975.338.156
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		311.495.345.585	220.323.141.360
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	37	324.591.251.598	407.986.811.276
7. Chi phí tài chính	22	38	179.318.602.606	366.660.475.995
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		152.775.723.504	283.030.753.065
8. Chi phí bán hàng	24		216.557.587.151	58.863.777.308
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		153.288.116.510	105.755.465.488
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22)-(24+25))	30		86.922.290.916	97.030.233.845
11. Thu nhập khác	31		9.403.908.721	10.009.420.056
12. Chi phí khác	32		18.479.606.942	16.608.972.256
13. (Lỗ) khác (40=31-32)	40		(9.075.698.221)	(6.599.552.200)
14. (Lỗ)/Lợi nhuận trong công ty liên kết	45	18	(5.440.086.398)	9.184.099.541
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40+45)	50		72.406.506.297	99.614.781.186
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	39	33.149.564.288	45.425.685.629
17. (Thu nhập)/Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	52		(1.021.206.450)	2.317.007.535
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		40.278.148.459	51.872.088.022
Trong đó:				
18.1. Lợi ích của cổ đông thiểu số	61		1.322.284.154	24.637.067.955
18.2. Lợi ích của cổ đông Công ty mẹ	62		38.955.864.305	27.235.020.067
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	40		91

Tăng Văn Thuận
Người lập biểu

Phạm Đỗ Huy Cường
Kế toán trưởng

Dương Trọng Nghĩa
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2014

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 56 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2014 đến ngày 30 tháng 6 năm 2014

MẪU SỐ B 03-DN/HN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
<i>1. Lợi nhuận kế toán trước thuế</i>	<i>01</i>	<i>72.406.506.297</i>	<i>99.614.781.186</i>
<i>2. Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	47.317.205.262	31.303.275.820
Các khoản dự phòng	03	8.386.676.349	5.871.660.608
Lợi thế thương mại phân bổ		26.182.353.881	22.540.916.382
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(153.572.254.598)	(354.890.971.249)
Chi phí lãi vay	06	152.775.723.504	283.030.753.065
<i>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	<i>08</i>	<i>153.496.210.695</i>	<i>87.470.415.812</i>
Biến động các khoản phải thu	09	(930.271.672.932)	(530.759.094.096)
Biến động hàng tồn kho	10	18.855.877.802	(51.925.295.264)
Biến động các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	715.691.051.311	121.100.239.615
Biến động chi phí trả trước	12	(121.867.832.524)	(64.997.160.087)
Tiền lãi vay đã trả	13	(243.841.070.821)	(188.937.610.367)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(76.928.768.751)	(21.070.032.607)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	1.798.095.300.000	649.559.754.797
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(598.693.614.882)	(223.532.842.235)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	714.535.479.898	(223.091.624.432)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(119.733.442.015)	(90.618.323.660)
2. Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	34.409.091
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(857.321.000.000)	(584.027.213.089)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	798.526.899.875	694.685.753.635
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25	(9.799.610.417)	(281.032.625.159)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26	507.605.569.000	4.571.400.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	119.909.670.958	205.895.415.657
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	439.188.087.401	(50.491.183.525)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	894.150.069.600	354.179.333.044
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(1.498.745.046.370)	(126.282.305.503)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(4.500.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(604.594.976.770)	223.397.027.541
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	549.128.590.529	(50.185.780.416)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	447.649.978.663	338.519.627.255
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	996.778.569.192	288.333.846.839

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 56 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2014 đến ngày 30 tháng 6 năm 2014

Thông tin bổ sung

Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh trong kỳ thể hiện số tiền Công ty nhận của các cá nhân và tổ chức góp vốn để thực hiện các dự án bất động sản. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh trong kỳ thể hiện số tiền Công ty ứng trước cho các đối tác để thực hiện các dự án bất động sản. Chi tiết dự án tại Thuyết minh số 8, Thuyết minh số 12, Thuyết minh số 26 và Thuyết minh số 27 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng Văn Thuận
Người lập biểu

Ngày 29 tháng 8 năm 2014

Phạm Đỗ Huy Cường
Kế toán trưởng



Dương Trọng Nghĩa
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0103017634 ngày 31 tháng 5 năm 2007 và Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 15 số 0102278484 ngày 26 tháng 5 năm 2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp với số vốn điều lệ là 3.000.000.000.000 đồng. Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là OGC.

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 là 3.026 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013: 2.686).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Hoạt động chính của Công ty là:

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng;
- Đại lý mua, bán hàng hóa; môi giới thương mại;
- Dịch vụ quản lý bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản;
- Bán lẻ thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ gạch ốp lát, thiết bị vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát sỏi và vật liệu xây dựng khác trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ kính xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ sơn, màu, véc ni trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ đồ ngũ kim trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán buôn phế liệu, phế thải kim loại, phi kim loại (trừ các loại Nhà nước cấm);
- Bán buôn đồ ngũ kim;
- Bán buôn gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh;
- Bán buôn sơn, véc ni;
- Bán buôn kính xây dựng;
- Bán buôn gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi;
- Bán buôn xi măng;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Bán buôn sắt, thép;
- Bán buôn phế liệu, phế thải kim loại, phi kim loại;
- Bán buôn hóa chất;
- Bán buôn phân bón;
- Thiết kế kiến trúc công trình;
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh;
- Bán buôn lương thực, thực phẩm, đồ hộp, nước tinh khiết, nước giải khát và dầu ăn các loại;
- Kinh doanh sản giao dịch bất động sản (trừ định giá bất động sản);
- Kinh doanh trung tâm thương mại;
- Kinh doanh khách sạn, nhà hàng, nhà nghỉ (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, vũ trường, quán bar);
- Đầu tư xây dựng công trình thủy điện;
- Quảng cáo thương mại;
- Cung cấp các dịch vụ viễn thông, truyền thông, phát thanh, truyền hình;
- Giới thiệu xúc tiến thương mại;
- Xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, cao ốc văn phòng, các công trình hạ tầng, công trình công nghiệp, công trình dân dụng;
- Tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật và tài chính);

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (Tiếp theo)

- Các dịch vụ ủy thác, giám sát trên cơ sở phí và hợp đồng;
- Thiết kế quy hoạch xây dựng; Thiết kế nội thất, ngoại thất công trình;
- Xác định chỉ tiêu suất vốn đầu tư, định mức, đơn giá xây dựng công trình; chỉ số giá xây dựng; Lập, thẩm tra dự toán xây dựng công trình; Xác định giá gói thầu, giá hợp đồng trong hoạt động xây dựng; Lập hồ sơ thanh toán, quyết toán hợp đồng; Lập hồ sơ thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình;
- Thiết kế hệ thống điện công trình dân dụng, công nghiệp; Thiết kế công trình đường dây và trạm biến áp đến 35KV;
- Thiết kế cấp thoát nước công trình xây dựng;
- Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp;
- Thiết kế hệ thống phòng cháy, chữa cháy.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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.

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

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2014 đến ngày 30 tháng 6 năm 2014.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo 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 yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 30 tháng 6 năm 2014. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (Tiếp theo)

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

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

Lợi ích của cổ đông thiểu số trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu hợp nhất biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

Hợp nhất kinh doanh

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Lợi thế thương mại

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

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

Lợi thế thương mại (Tiếp theo)

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

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

Bất lợi thương mại

Bất lợi thương mại là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết, và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát tại ngày phát sinh nghiệp vụ mua công ty so với giá phí hợp nhất kinh doanh. Bất lợi kinh doanh được hạch toán ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản đầu tư ngắn hạn, đầu tư dài hạn và tài sản tài chính khác.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, phải trả người bán, phải trả khác, chi phí phải trả và công nợ tài chính khác.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Số dư phải thu dài hạn của Công ty tại thời điểm 30 tháng 6 năm 2014 là các khoản tiền ứng trước để thực hiện các dự án bất động sản, đầu tư trong các kỳ tiếp theo và khoản tiền ứng trước cho các cá nhân để tiến hành chuyển nhượng cổ phần. Theo đánh giá của Công ty, các khoản ứng trước này hoàn toàn có thể thu hồi trong tương lai. Do vậy, Ban Giám đốc quyết định Công ty không trích lập dự phòng phải thu dài hạn khó đòi tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2014.

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

Hàng tồn kho

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Theo đánh giá của Công ty, tại thời điểm 30 tháng 6 năm 2014, Công ty không có hàng hóa tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất. Theo đó, Ban Giám đốc quyết định Công ty không trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho tại thời điểm 30 tháng 6 năm 2014.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

**Từ ngày 01 tháng 01 năm 2014
đến ngày 30 tháng 6 năm 2014**

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Bất động sản đầu tư

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

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

Bất động sản đầu tư (Tiếp theo)

**Từ ngày 01 tháng 01 năm 2014
đến ngày 30 tháng 6 năm 2014
(Số năm)**

Nhà cửa, vật kiến trúc	50
Máy móc thiết bị	10

Các khoản đầu tư chứng khoán

Các khoản đầu tư chứng khoán được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua khoản đầu tư chứng khoán và được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư chứng khoán.

Tại các kỳ hoạt động tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo nguyên giá trừ các khoản giảm giá đầu tư chứng khoán.

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành.

Các khoản trả trước dài hạn

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

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

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- 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 sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

Ghi nhận doanh thu (Tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ (Tiếp theo)

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

Doanh thu chuyển nhượng các bất động sản mà Công ty được chia sẻ lại từ chủ đầu tư thông qua các hợp đồng mua bán bất động sản và ủy quyền bán

Công ty thực hiện bán cho các nhà đầu tư khác cũng bằng hình thức hợp đồng mua bán bất động sản, chia sẻ lại cho nhà đầu tư khác phần bất động sản đã ký hợp đồng mua bán và chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích phát sinh có liên quan cho các nhà đầu tư khác. Theo đó, căn cứ theo giá trị hợp đồng và tiến độ thanh toán (tối đa bằng số tiền thu được) của các nhà đầu tư khác tương ứng với các giai đoạn thực hiện của dự án, Công ty ghi nhận doanh thu chuyển nhượng bất động sản. Đồng thời, giá vốn chuyển nhượng bất động sản cũng được xác định tương ứng căn cứ vào hợp đồng mà Công ty đã ký kết với chủ đầu tư.

Doanh thu hoạt động chứng khoán tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương

Doanh thu hoạt động môi giới chứng khoán được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi thực thu.

Doanh thu hoạt động đầu tư chứng khoán là khoản thu nhập từ chênh lệch về mua bán chứng khoán tự doanh của Công ty. Doanh thu hoạt động tự doanh chứng khoán được ghi nhận dựa trên thông báo kết quả thanh toán bù trừ giao dịch chứng khoán của Trung tâm Lưu ký chứng khoán.

Doanh thu từ hoạt động lưu ký chứng khoán cho nhà đầu tư được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi thực thu.

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

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Ngoại tệ

Công ty áp dụng xử lý chênh lệch tỷ giá theo hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 (VAS 10) “Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái” và Thông tư số 179/2012/TT-BTC ngày 24 tháng 10 năm 2012 của Bộ Tài chính quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp. Theo đó, các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc niên độ kế toán không được dùng để chia cho cổ đông.

Chi phí đi vay

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

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

Chi phí đi vay (Tiếp theo)

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

Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế

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

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

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

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

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/6/2014	31/12/2013
	VND	VND
Tiền mặt	14.454.529.614	98.782.844.028
Tiền gửi ngân hàng	698.474.482.827	320.959.502.390
Tiền đang chuyển	74.556.751	907.632.245
Các khoản tương đương tiền (i)	283.775.000.000	27.000.000.000
	996.778.569.192	447.649.978.663

(i) Các khoản tương đương tiền phản ánh số dư các khoản tiền gửi ngân hàng có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng.

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	30/6/2014	31/12/2013
	VND	VND
Đầu tư chứng khoán	12.857.635.108	16.331.120.598
Đầu tư ngắn hạn khác	1.558.054.977.590	1.538.303.685.868
<i>Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà (a)</i>	351.320.000.000	-
<i>Công ty TNHH Gió Hát (a)</i>	199.001.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (a)</i>	302.000.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh (b)</i>	270.150.000.000	270.150.000.000
<i>Trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Sông Đà (c)</i>	141.000.000.000	141.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình An (d)</i>	73.493.549.831	73.493.549.831
<i>Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (d)</i>	51.420.000.000	100.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần Fafilm Việt Nam (d)</i>	39.897.130.200	39.897.130.200
<i>Công ty Cổ phần Fafilm thành phố Hồ Chí Minh (d)</i>	3.571.425.000	3.571.425.000
<i>Công ty Cổ phần Truyền thông TVShopping (d)</i>	11.250.000.000	11.250.000.000
<i>Tiền gửi có kỳ hạn</i>	6.650.000.000	1.650.000.000
<i>Đầu tư ngắn hạn khác (e)</i>	108.301.872.559	273.207.803.059
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Việt (f)</i>	-	230.000.000.000
<i>Công ty TNHH MTV Hà Thức (f)</i>	-	143.000.000.000
<i>Doanh nghiệp tư nhân Hà Bảo (f)</i>	-	48.300.000.000
<i>Công ty Cổ phần Bào Linh (f)</i>	-	4.506.000.000
<i>Trái phiếu Công ty TNHH VNT (f)</i>	-	198.277.777.778
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	(34.490.686.688)	(75.978.580.581)
	1.536.421.926.010	1.478.656.225.885

- (a) Phản ánh các khoản góp vốn, hợp tác đầu tư ngắn hạn của Công ty, có lãi suất từ 10,5%/năm đến 11%/năm, có thời hạn từ 6 tháng đến 01 năm kể từ ngày góp vốn. Hầu hết các khoản góp vốn, hợp tác đầu tư trên được đảm bảo bằng nghĩa vụ tài chính của Công ty với các công ty nhận các khoản đầu tư nói trên như trình bày tại Thuyết minh số 27(b), 27(c) và 27(d).
- (b) Phản ánh khoản hợp tác đầu tư của Công ty với Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh với mục đích đầu tư cổ phiếu ngắn hạn. 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 01 năm.
- (c) Phản ánh khoản đầu tư mua trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (bên liên quan của Công ty) của Công ty Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty). Số trái phiếu này đáo hạn vào ngày 18 tháng 12 năm 2014, áp dụng lãi suất thả nổi.
- (d) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty và các công ty con xác định các khoản đầu tư này là ngắn hạn và sẽ chuyển nhượng trong tương lai gần. Theo đó, các khoản đầu tư này được phân loại và trình bày trên khoản mục “Đầu tư ngắn hạn”.
- (e) Phản ánh chủ yếu các khoản góp vốn, đầu tư ngắn hạn hưởng lợi tức cố định của Công ty và các công ty con với các cá nhân và công ty khác.

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (Tiếp theo)

- (f) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 phản ánh các khoản tiền Công ty và các công ty con góp vốn đầu tư, mua bán cổ phiếu có kỳ hạn và đầu tư vào trái phiếu doanh nghiệp đã được thu hồi trong kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2014 đến ngày 30 tháng 6 năm 2014.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng khả năng thu hồi của các khoản đầu tư ngắn hạn nêu trên và đã trích lập dự phòng phù hợp với các quy định hiện hành.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	30/6/2014	31/12/2013
	VND	VND
Phải thu khách hàng của hoạt động chứng khoán	576.070.783.590	347.479.166.125
Các đối tượng khác	284.317.615.059	184.483.973.290
Công ty TNHH Phát triển Thương mại và Đầu tư Việt Nam (a)	-	533.000.000.000
Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Hương Việt (a)	-	301.763.750.000
	860.388.398.649	1.366.726.889.415

- (a) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 phản ánh số dư phải thu của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương và Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (các công ty con của Công ty) liên quan đến việc chuyển nhượng các sản phẩm trung tâm thương mại và cổ phần trong năm 2013. Các công ty con nói trên đã thu hồi toàn bộ các giá trị công nợ này trong kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2014 đến ngày 30 tháng 6 năm 2014.

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	30/6/2014	31/12/2013
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (a)	205.045.413.583	249.011.616.964
Công ty TNHH VNT (b)	113.740.561.905	123.416.741.280
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (c)	349.961.277.385	138.186.803.468
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành An (c)	144.000.000.000	-
Công ty TNHH Lắp đặt Điện lạnh Kỹ Thuật Thương mại Việt (c)	23.624.532.111	19.264.483.428
Công ty TNHH Một thành viên Du lịch và Xúc tiến Đầu tư Viptour (d)	38.567.900.000	38.567.900.000
Bà Nguyễn Thị Lan Hương (e)	18.359.100.000	-
Công ty TNHH Khải Hưng (f)	-	49.620.849.920
Công ty TNHH Cơ điện - Điện tử Thương mại Quốc tế	-	12.276.555.644
Công ty Cổ phần PVI	-	24.000.000.000
Các đối tượng khác	73.217.519.636	67.368.265.125
	966.516.304.620	721.713.215.829

- (a) Số dư khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (bên liên quan của Công ty) để thực hiện dự án “Đầu tư xây dựng Tòa nhà hỗn hợp Chung cư, Dịch vụ và Bãi gửi xe - Starcity Lê Văn Lương” tại đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội theo hợp đồng mua bán bất động sản và ủy quyền bán.

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (Tiếp theo)

Theo hợp đồng, Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội sẽ chia sẻ lại phần tham gia góp vốn bằng chính các hạng mục và bất động sản cho Công ty và ủy quyền toàn bộ cho Công ty trong việc quyết định bán, mua, bán lại, chứng thực cho quá trình mua/bán của khách hàng/nhà đầu tư thứ cấp.

Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 phản ánh khoản chênh lệch giữa số tiền thanh toán theo tiến độ cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội gắn liền với các giai đoạn thực hiện của dự án và số đã kết chuyển vào giá vốn tương ứng với doanh thu nhượng bán bất động sản đã ghi nhận.

(b) Số dư khoản trả trước cho Công ty TNHH VNT phản ánh:

- Khoản tiền thanh toán để thực hiện dự án “Công trình hỗn hợp Nhà ở, Rạp chiếu phim, Văn phòng và Chung cư” (Starcity Nguyễn Trãi) tại 19 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội theo hợp đồng mua bán bất động sản và ủy quyền bán.

Theo hợp đồng, Công ty TNHH VNT sẽ chia sẻ lại phần tham gia góp vốn bằng chính các hạng mục và bất động sản cho Công ty và ủy quyền toàn bộ cho Công ty trong việc quyết định bán, mua, bán lại, chứng thực cho quá trình mua/bán của khách hàng/nhà đầu tư thứ cấp.

Số dư 19.870.561.905 đồng tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 (31 tháng 12 năm 2013: 29.546.741.280 đồng) phản ánh khoản chênh lệch giữa số tiền thanh toán theo tiến độ cho Công ty TNHH VNT gắn liền với các giai đoạn thực hiện của dự án và số đã kết chuyển vào giá vốn tương ứng với doanh thu nhượng bán bất động sản đã ghi nhận.

- Phản ánh khoản tiền ứng trước của Công ty để thực hiện việc nhận chuyển nhượng các sản phẩm thương mại thuộc dự án trên. Số tiền đã ứng trước tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 là 93.870.000.000 đồng (31 tháng 12 năm 2013: 93.870.000.000 đồng).
- (c) Phản ánh số dư các khoản trả trước của Công ty và các công ty con cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (bên liên quan của Công ty), Công ty Cổ phần Đầu tư Thành An và Công ty TNHH Lắp đặt Điện lạnh Kỹ thuật Thương mại Việt liên quan đến việc ứng trước theo các hợp đồng thi công các dự án của Công ty và các công ty con.
- (d) Phản ánh khoản đặt cọc của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) cho Công ty TNHH MTV Du lịch và Xúc tiến Đầu tư Viptour về việc nhận chuyển nhượng 4.055.800 cổ phần của Công ty Cổ phần Viptour - Togi. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, việc chuyển nhượng vẫn chưa hoàn thành.
- (e) Phản ánh khoản đặt cọc của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) nhằm mục đích mua quyền sử dụng đất và nhà ở theo các hợp đồng ký với bà Nguyễn Thị Lan Hương. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, việc chuyển nhượng vẫn chưa hoàn thành.
- (f) Số dư khoản trả trước cho Công ty TNHH Khải Hưng tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 phản ánh khoản tiền thanh toán của Công ty liên quan đến việc nhận chuyển nhượng bất động sản là các căn hộ thuộc dự án “Khu chung cư cao tầng Sông Nhuệ” (Sails Tower) tại Cầu Bươu, phường Kiến Hưng, quận Hà Đông, Hà Nội. Tổng giá trị hợp đồng đã bao gồm thuế giá trị gia tăng là 114.430.055.520 đồng. Trong kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2014 đến ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty đã nhận bàn giao căn hộ từ Công ty TNHH Khải Hưng và đã bàn giao cho khách hàng, theo đó, Công ty ghi nhận khoản trả trước trên vào giá vốn hoạt động chuyển nhượng bất động sản trong kỳ.

Công ty đã ký hợp đồng nhận góp vốn đầu tư của Công ty TNHH Phát triển Thương mại và Đầu tư Việt Nam vào dự án này theo hợp đồng hợp tác đầu tư như trình bày tại Thuyết minh số 26(d).

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

MÃ SỐ B 09-DN/HN

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

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	30/6/2014	31/12/2013
	VND	VND
Phải thu liên quan đến các hợp đồng đặt cọc mua chứng khoán của Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	324.635.351.489	344.949.665.062
Công ty TNHH VNT (a)	225.230.164.163	225.907.275.813
Phải thu khác của Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (b)	101.344.986.079	290.009.271.233
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (c)	338.968.273.973	241.679.056.850
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh (d)	388.986.949.999	20.515.149.999
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà (e)	145.000.000.000	-
Công ty TNHH Một Thành Viên Sao hôm Nha trang (f)	169.524.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thành Phát (g)	51.000.000.000	-
Công ty Cổ phần BSC Việt Nam (h)	80.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh (i)	21.885.902.083	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (i)	12.852.632.515	4.751.188.070
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà (i)	5.528.048.889	-
Bà Hứa Thị Bích Hạnh (i)	13.430.277.778	10.943.055.555
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Cao cấp Dầu khí Việt Nam (j)	51.152.163.350	51.152.163.350
Bà Nguyễn Thị Xuyên (k)	6.737.500.000	6.737.500.000
Ngân hàng TMCP Đệ Nhất (l)	10.010.000.000	10.010.000.000
Ứng hộ xây dựng chùa tại xã An Hà (m)	7.691.868.657	6.166.871.976
Dự án “Khu nhà ở Cán bộ công nhân viên Trung ương Hội Liên hiệp phụ nữ” (n)	3.175.790.000	3.293.559.019
Bà Nguyễn Thị Lan Hương (o)	2.000.000.000	2.000.000.000
Phải thu khác (p)	329.634.214.319	253.636.242.820
	2.288.788.123.294	1.471.750.999.747

(a) Số dư phải thu khác của Công ty TNHH VNT phân ánh:

- Khoản tiền trả trước với số tiền 210 tỷ đồng (31 tháng 12 năm 2013: 210 tỷ đồng) của 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 - công ty con của Công ty) theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 08/HD-CNCP ngày 06 tháng 9 năm 2011 cùng cổ tức phải thu của số cổ phiếu nhận chuyển nhượng này với số tiền 2.453.282.442 đồng (31 tháng 12 năm 2013: 813.999.999 đồng). Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư có quyền hưởng cổ tức phát sinh từ số lượng cổ phần này từ năm 2012 cho đến hết ngày hoàn thành thủ tục chuyển nhượng các cổ phần nói trên.
- Khoản lãi trái phiếu dự thu với số tiền 12.776.881.721 đồng (31 tháng 12 năm 2013: 15.093.275.814 đồng) theo quyền sở hữu trái phiếu Công ty TNHH VNT của Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty).

(b) Phân ánh các khoản tiền gốc và lãi dự thu của Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty) liên quan đến các khoản tiền chuyển nhằm mục đích đầu tư vào các dự án bất động sản, trái phiếu.

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (Tiếp theo)

- (c) Số dư phải thu khác của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (bên liên quan của Công ty) phản ánh:
- Khoản đặt cọc với số tiền 313.349.250.000 đồng (31 tháng 12 năm 2013: 223.349.250.000 đồng) của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty) để thực hiện Hợp đồng thi công Dự án tòa nhà chung cư cao cấp Starcity Center tại lô HH, Khu đô thị Đông Nam Trần Duy Hưng, Hà Nội. Khoản tiền đặt cọc này được khấu trừ vào tiền tạm ứng thi công giai đoạn 1 của Dự án. Khoản tiền đặt cọc được đảm bảo bằng số cổ phần của một công ty khác mà Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà đang nắm giữ.
 - Khoản lãi trái phiếu dự thu với số tiền 25.619.023.973 đồng (31 tháng 12 năm 2013: 18.329.806.850 đồng) theo quyền sở hữu trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long như trình bày tại Thuyết minh số 5(c).
- (d) Số dư phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh phản ánh:
- Khoản tiền Công ty chuyển cho công ty này trong kỳ với số tiền 365.900.000.000 đồng để thực hiện các giao dịch chuyển nhượng bất động sản.
 - Khoản lãi phải thu với số tiền 23.086.949.999 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013: 20.515.149.999 đồng) liên quan đến khoản tiền Công ty chuyển cho công ty này để thực hiện dự án “Khu Siêu thị, Văn phòng Giao dịch Thương mại và Nhà ở” tại 317 đường Trường Chinh, quận Thanh Xuân, Hà Nội như trình bày tại Thuyết minh số 12(f).
- (e) Phản ánh khoản tiền Công ty chuyển cho công ty này trong kỳ để thực hiện các giao dịch chuyển nhượng bất động sản.
- (f) Phản ánh khoản phải thu của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) với công ty này liên quan đến khoản tiền đặt cọc với giá trị 162.000.000.000 đồng và lãi tiền đặt cọc, lãi phạt chậm trả với giá trị 7.524.000.000 đồng theo Thỏa thuận đặt cọc ngày 13 tháng 01 năm 2014 đã được thanh lý theo biên bản thanh lý ngày 30 tháng 3 năm 2014.
- (g) Phản ánh khoản phải thu của Công ty với Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thành Phát liên quan đến việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Truyền thông và Máy tính Việt Nam như trình bày tại Thuyết minh số 19(f).
- (h) Phản ánh khoản phải thu của Công ty với Công ty Cổ phần BSC Việt Nam liên quan đến việc thanh lý hợp đồng chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Trung tâm Văn hóa Thể thao Giải trí Hà Nội như trình bày tại Thuyết minh số 12(g) và số 37(b).
- (i) Phản ánh khoản lãi dự thu phát sinh từ các khoản góp vốn cùng các công ty theo các hợp đồng góp vốn kinh doanh hưởng lợi tức cố định như trình bày tại Thuyết minh số 5(a), 5(b) và 5(e).
- (j) Phản ánh khoản phải thu Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Cao cấp Dầu khí Việt Nam của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình An theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 20 tháng 12 năm 2013. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính này, Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương đã thu hồi toàn bộ khoản công nợ nói trên.
- (k) Phản ánh khoản tiền chuyển cho các cá nhân theo các hợp đồng mua bán nhà theo hình thức giao dịch kỳ hạn. Theo đó, các cá nhân này được quyền ưu tiên mua lại nhà và quyền sử dụng đất trong thời hạn nhất định với các mức giá và phí quy định theo thời gian thực hiện quyền mua lại này.
- (l) Phản ánh khoản phải thu liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án xây dựng văn phòng làm việc tại 1F Thái Hà, Hà Nội.

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (Tiếp theo)

- (m) Phản ánh khoản tiền Công ty đã ứng trước để ủng hộ xây dựng chùa tại xã An Hà, tỉnh Bắc Giang. Khoản tiền này sẽ được thu lại từ các bên có liên quan khác.
- (n) Phản ánh khoản tiền Công ty ứng trước cho các bên để thực hiện dự án theo hợp đồng hợp tác đầu tư dự án “Khu nhà ở Cán bộ công nhân viên Trung ương Hội Liên hiệp phụ nữ” tại phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội như trình bày tại Thuyết minh số 12(c).
- (o) Phản ánh khoản tiền chuyển của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty) cho cá nhân để thực hiện việc chuyển nhượng cổ phần.
- (p) Bao gồm chủ yếu là các khoản phải thu với các cá nhân liên quan đến các khoản tiền chuyển để thực hiện các giao dịch bất động sản và lãi suất nhận được của Công ty và Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Ban Giám đốc Công ty đã thực hiện đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu nêu trên và khẳng định các khoản phải thu khác không bị suy giảm giá trị. Các khoản dự phòng phải thu khó đòi đã được trích lập một cách thận trọng và phù hợp với các quy định hiện hành.

9. HÀNG TỒN KHO

	30/6/2014	31/12/2013
	VND	VND
Hàng mua đang đi đường	-	4.192.176.001
Nguyên liệu, vật liệu	11.206.522.115	15.134.754.945
Công cụ, dụng cụ	3.288.989.335	1.711.235.193
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (a)	224.338.634.589	247.577.735.605
Thành phẩm tồn kho	1.183.794.597	1.351.342.010
Hàng hoá	117.999.576.159	133.926.223.921
Hàng gửi bán	-	140.112.346
Hàng hóa bất động sản đầu tư (b)	27.160.185.424	-
	385.177.702.219	404.033.580.021

- (a) Phản ánh chủ yếu giá trị quyền sử dụng đất và chi phí xây dựng lũy kế của dự án Sài Gòn Airport Plaza của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) theo Hợp đồng chuyển nhượng với Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Liên Á - Phú Hưng Gia với tổng số tiền là 217.293.881.238 đồng. Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương sẽ tiến hành chuyển nhượng giá trị quyền sử dụng đất và chi phí xây dựng nói trên cho bên thứ ba trong năm 2014.
- (b) Phản ánh giá trị trích trước các căn hộ đã nhận chuyển nhượng của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) từ Công ty TNHH MTV Sao Hôm - Nha Trang theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền kinh doanh, khai thác và sử dụng phòng khách sạn số 0109/HĐCN/2012-SCNT/SH-OCH ngày 01 tháng 9 năm 2012.

10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	30/6/2014	31/12/2013
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa cho Nhà nước	3.775.856.915	3.214.481.446
Các khoản khác phải thu Nhà nước	736.209.221	1.158.207.919
	4.512.066.136	4.372.689.365

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	30/6/2014	31/12/2013
	VND	VND
Sở Tài chính tỉnh Quảng Ninh (a)	51.000.000.000	51.000.000.000
Công ty TNHH VNT (b)	60.000.000.000	60.000.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	76.414.346.851	50.945.154.646
Tài sản ngắn hạn khác	78.666.001.248	31.345.000.345
	266.080.348.099	193.290.154.991

- (a) Phản ánh các khoản ký quỹ cho Sở Tài chính tỉnh Quảng Ninh để đầu tư dự án Trung tâm Tài chính và Siêu thị Ocean tại tỉnh Quảng Ninh.
- (b) Phản ánh khoản ký quỹ của Công ty cho Công ty TNHH VNT liên quan đến hợp đồng quyền chọn mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (công ty có vốn đầu tư của Công ty, như trình bày tại Thuyết minh số 5(d)). Theo hợp đồng này, Công ty có quyền mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam 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 Công ty TNHH VNT. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty chưa thực hiện việc mua cổ phiếu này.

12. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

Phải thu dài hạn khác phản ánh các khoản tiền đã chi ra để Công ty thực hiện các dự án kinh doanh bất động sản và đầu tư. Chi tiết như sau:

	30/6/2014	31/12/2013
	VND	VND
Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam (Vinaconex) (a)	500.000.000.000	500.000.000.000
Dự án "Khu đô thị Đông Nam Trần Duy Hưng" (a)	150.000.000.000	150.000.000.000
Công ty Cổ phần SSG Văn Thánh (b)	198.226.211.840	198.226.211.840
Ngân hàng TMCP Đại Dương (c)	126.488.444.173	126.488.444.173
Công ty TNHH VNT (d)	804.027.802.500	222.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Du lịch và Đầu tư Phát triển - T&T Express (e)	68.007.134.468	68.007.134.468
Công ty TNHH 5G Studio_Collaborative (e)	1.160.336.842	1.160.336.842
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh (f)	66.000.000.000	66.000.000.000
Công ty Cổ phần BSC Việt Nam (g)	-	60.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thiên Hà (g)	10.500.000.000	10.500.000.000
Công ty Cổ phần Licogi 19 (h)	57.000.000.000	57.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (i)	42.583.247.680	28.129.000.000
Bộ tư lệnh Quân đội Bộ đội Biên phòng (j)	21.200.000.000	20.000.000.000
Dự án Chợ Nhật Tân (k)	4.302.000.000	4.302.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Cao cấp Dầu khí Việt Nam (l)	41.222.392.181	39.222.392.181
Công ty Cổ phần Đầu tư - Tư vấn Tài Chính Liên Việt (m)	145.000.000.000	145.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Kinh doanh Công trình Công nghiệp Việt Sing (n)	55.326.000.000	55.326.000.000
Khác	506.255.083.564	506.850.383.564
	2.797.298.653.248	2.258.211.903.068

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

12. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC (Tiếp theo)

- (a) Phản ánh khoản tiền Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (“OTL”) (công ty con của Công ty) chuyển cho Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam (“Vinaconex”) để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khai thác Khu tổ hợp thương mại tại Khu đô thị Nam Trần Duy Hưng, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Theo thỏa thuận, OTL sẽ chuyển 670 tỷ đồng cho Vinaconex để được quyền đầu tư và triển khai Dự án trên khu đất này. Số tiền OTL đã chuyển cho Vinaconex đến ngày 30 tháng 6 năm 2014 là 500 tỷ đồng (31 tháng 12 năm 2013: 500 tỷ đồng).

Ngày 07 tháng 6 năm 2012, OTL và Vinaconex đã ký hợp đồng hợp tác đầu tư sửa đổi bổ sung về việc thực hiện dự án nêu trên. Cũng theo hợp đồng này, Vinaconex được hưởng khoản lợi nhuận cố định không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của Dự án là 150 tỷ đồng.

Trong năm 2013, Vinaconex và OTL đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt cho phép triển khai dự án.

- (b) 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 cho Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà như trình bày tại Thuyết minh số 27(c).

- (c) Phản ánh:

- Khoản tiền 65.553.500.000 đồng (31 tháng 12 năm 2013: 65.553.500.000 đồng) là số tiền góp vốn với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương và Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng theo hợp đồng ba bên để cùng góp 96,3% vốn thực hiện Dự án “Xây dựng nhà chung cư” 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% dự án). Tỷ lệ góp vốn của Công ty trong dự án là 50%. Công ty sẽ tiếp tục góp vốn theo tiến độ của dự án tương ứng với tỷ lệ vốn góp và được hưởng sản phẩm của Dự án theo tỷ lệ vốn góp thực tế tính đến thời điểm Dự án hoàn thành.

Một phần của khoản đầu tư này sẽ được Công ty chuyển nhượng lại cho Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà như trình bày tại Thuyết minh số 27(c).

- Khoản ứng trước cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương để mua lại quyền tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Hưng Phú từ Công ty Cổ phần BSC Việt Nam với tỷ lệ góp vốn là 11,6% tương đương với số tiền góp là 24.952.000.000 đồng và chi phí khác là 1.261.344.173 đồng. Số tiền vốn góp và chi phí khác đã chuyển đến ngày 30 tháng 6 năm 2014 là 20.934.944.173 đồng (31 tháng 12 năm 2013: 20.934.944.173 đồng).

Một phần của khoản đầu tư này sẽ được Công ty chuyển nhượng lại cho Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng như trình bày tại Thuyết minh số 26(f).

- Khoản tiền 40 tỷ đồng (31 tháng 12 năm 2013: 40 tỷ đồng) là số tiền mà Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty) góp vốn cùng Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương để tham gia hợp đồng hợp tác đầu tư khu đô thị tại Cụm Công nghiệp Bình Phú, Phùng Xá, huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Nội theo hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương và Công ty Xuất nhập khẩu Văn Minh.

- (d) Số dư phải thu dài hạn khác của Công ty TNHH VNT phản ánh:

- Khoản tiền ứng trước với tổng số tiền 150.027.802.500 đồng (31 tháng 12 năm 2013: 148 tỷ đồng) của Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty) theo hợp đồng nguyên tắc 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. Tỷ lệ tham gia của Công ty trong dự án này là 25% và của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long là 25%.

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

12. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC (Tiếp theo)

- Khoản tiền ứng trước với tổng số tiền 654 tỷ đồng (31 tháng 12 năm 2013: 74 tỷ đồng) của Công ty và Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) theo các hợp đồng hợp tác đầu tư để thực hiện Dự án Khu 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.
- (e) Bao gồm tiền ứng trước của Công ty cho Công ty TNHH Thương mại Du lịch và Đầu tư Phát triển - T&T Express để thực hiện Dự án xây dựng Khách sạn Sao Hôm Nha Trang tại 72-74 Trần Phú, thành phố Nha Trang và tiền thiết kế công trình này cho Công ty TNHH 5G Studio_Collaborative.

Để thực hiện Dự án nêu trên, Công ty TNHH Thương mại Du lịch và Đầu tư phát triển - T&T Express sẽ thành lập một pháp nhân mới với số vốn điều lệ là 70 tỷ đồng, sau đó Công ty sẽ mua 90% vốn điều lệ của pháp nhân mới này, tương đương với số tiền là 63 tỷ đồng. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, việc thành lập pháp nhân mới này chưa được hoàn tất.
- (f) Là số tiền ứng trước cho Công ty Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh để thực hiện dự án “Khu Siêu thị, Văn phòng Giao dịch Thương mại và Nhà ở” tại 317 đường Trường Chinh, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2014, khoản tiền lãi phải thu liên quan việc chậm thực hiện so với tiến độ của hợp đồng là 23.086.949.999 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013: 20.515.149.999 đồng) như trình bày tại Thuyết minh số 8(d) và Thuyết minh số 37(a).
- (g) Phản ánh khoản tiền ứng trước cho các công ty này để mua lại tổng cộng 46% cổ phần của các công ty này tại Công ty Cổ phần Trung tâm Văn hóa Thể thao Giải trí Hà Nội. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, số cổ phần này chưa được sang tên cho Công ty. Trong kỳ, Công ty và Công ty Cổ phần BSC Việt Nam đã có thỏa thuận thanh lý hợp đồng chuyển nhượng cổ phần và Công ty Cổ phần BSC Việt Nam sẽ hoàn trả lại Công ty khoản đặt cọc cùng chi phí thanh lý hợp đồng như trình bày tại Thuyết minh số 8(h) và số 37(b).
- (h) Là 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 vào dự án trên từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (bên liên quan của Công ty) để cùng thực hiện dự án trên như đã trình bày tại Thuyết minh số 27(b).
- (i) Phản ánh:
 - Khoản tiền ứng trước với số tiền 40.383.247.680 đồng (31 tháng 12 năm 2013: 28.129.000.000 đồng) theo hợp đồng hợp tác kinh doanh để thực hiện dự án “Công trình Trung tâm thiết kế thời trang và cao ốc văn phòng cho thuê” của công ty này.
 - Khoản tiền ứng trước với số tiền 2.200.000.000 đồng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh để thực hiện dự án Gia Định Plaza của công ty này.
- (j) Phản ánh khoản tiền đặt cọc cho Bộ Tư lệnh Bộ đội Biên phòng để thực hiện Dự án “Trung tâm thương mại - văn phòng - khách sạn - căn hộ cho thuê” tại 25 Trần Khánh Dư - Hoàn Kiếm - Hà Nội. Khoản tiền này sẽ được bù trừ với khoản lợi tức cố định phải thanh toán sau khi hoàn thành dự án và không được hoàn lại tiền nếu dự án này không được thực hiện. Công ty đã ký hợp đồng và nhận tiền góp vốn vào dự án trên từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (bên liên quan của Công ty) và Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Bắc Bộ để cùng thực hiện dự án trên như đã trình bày tại Thuyết minh số 27(b) và 27(g).
- (k) Phản ánh khoản ký quỹ cho Ủy ban Nhân dân Quận Tây Hồ liên quan đến việc Công ty tham gia và trúng thầu việc quản lý, kinh doanh và khai thác chợ Nhật Tân, phường Nhật Tân, quận Tây Hồ, Hà Nội. Trong kỳ, UBND thành phố Hà Nội đã có quyết định giao đất cho Công ty.

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

12. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC (Tiếp theo)

(l) Số dư phải thu dài hạn khác của Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (PVR) (công ty có vốn đầu tư của Công ty) phản ánh:

- Khoản ứng trước với số tiền 40.017.888.881 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013: 38.017.888.881 đồng) để nhận chuyển nhượng toàn bộ 5 tầng Trung tâm thương mại tại lô đất CT10-11, khu đô thị Văn Phú, quận Hà Đông, Hà Nội.
- Khoản ứng trước với số tiền 1.204.503.300 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013: 1.204.503.300 đồng) liên quan đến việc chuyển giao quyền đầu tư dự án “Trung tâm Thương mại, Văn phòng và Khách sạn” tại Khu trung tâm Cột đồng hồ, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Công ty đã được Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Ninh chấp thuận làm chủ đầu tư của dự án nói trên.

Một phần của dự án này sẽ được Công ty chuyển nhượng lại cho Công ty TNHH Gió Hát như trình bày tại Thuyết minh số 27(d).

- (m) Phản ánh khoản tiền ứng trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tư vấn Tài chính Liên Việt để nhận chuyển nhượng phần vốn góp của công ty này tại dự án Gia Định Plaza.
- (n) Phản ánh khoản ứng trước của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Kinh doanh công trình Công nghiệp Viet Sing theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/0213/HTĐT/VS-OCH ngày 17 tháng 10 năm 2013 để thực hiện Dự án Khu công nghiệp Quang Minh, Mê Linh, Hà Nội.

Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng các hoạt động đầu tư nêu trên là hợp lệ và chắc chắn sẽ thực hiện được, theo đó, các khoản Phải thu dài hạn khác không bị suy giảm giá trị.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNGSố 4 Láng Hạ, quận Ba Đình,
Hà Nội, CHXHCN Việt NamCho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2014 đến ngày 30 tháng 6 năm 2014
Báo cáo tài chính hợp nhất**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***MÃ SỐ B 09-DN/HN****13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tài sản có định khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2014	874.773.618.681	256.084.063.610	26.593.763.501	51.579.160.652	6.390.520.835	1.215.421.127.279
Mua trong kỳ	20.553.632.324	21.565.255.765	14.105.227.068	6.720.814.903	4.141.339.698	67.086.269.758
Tăng từ xây dựng cơ bản	13.911.690.130	-	-	-	1.790.133.280	15.701.823.410
Thanh lý, nhượng bán	(843.245.606)	-	-	-	-	(843.245.606)
Giảm khác	(83.067.887)	(252.752.613)	-	-	-	(335.820.500)
Tại ngày 30/6/2014	908.312.627.642	277.396.566.762	40.698.990.569	58.299.975.555	12.321.993.813	1.297.030.154.341
KHẤU HAO LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2014	91.184.646.491	109.140.519.874	12.113.396.865	4.206.489.970	3.300.599.833	219.945.653.033
Khấu hao trong kỳ	21.268.755.879	12.480.864.944	2.673.674.972	4.039.833.346	2.186.533.195	42.649.662.336
Thanh lý, nhượng bán	(256.806.792)	-	-	-	-	(256.806.792)
Giảm khác	-	(365.469.140)	-	-	-	(365.469.140)
Tại ngày 30/6/2014	112.196.595.578	121.255.915.678	14.787.071.837	8.246.323.316	5.487.133.028	261.973.039.437
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 30/6/2014	796.116.032.064	156.140.651.084	25.911.918.732	50.053.652.239	6.834.860.785	1.035.057.114.904
Tại ngày 31/12/2013	783.588.972.190	146.943.543.736	14.480.366.636	47.372.670.682	3.089.921.002	995.475.474.246

Nguyên giá của tài sản cố định bao gồm các thiết bị đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 là 49.667.284.770 đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 47.718.981.563 đồng).

Như trình bày tại Thuyết minh số 28, 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 - công ty con của Công ty) đã dùng tài sản cố định gắn liền với đất của dự án Hội An Sunrise Resort tại đường Âu Cơ, phường Cửa Đại, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam; và toàn bộ giá trị máy móc, thiết bị nội thất, thiết bị văn phòng để đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại dương theo phụ lục Hợp đồng tín dụng dài hạn số 0060/2007/HĐTD-OJBDN ngày 20 tháng 11 năm 2007 với tổng giá trị dự toán là 280 tỷ đồng (giá trị tại thời điểm định giá để ký kết hợp đồng tín dụng). Giá trị còn lại của giá trị tài sản thế chấp tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 là 400.309.501.092 đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 406.783.955.847 đồng).

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<u>Quyền sử dụng đất</u> <u>VND</u>	<u>Phần mềm</u> <u>VND</u>	<u>Tổng cộng</u> <u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2014	32.756.284.239	18.302.075.722	51.058.359.961
Mua trong kỳ	-	1.607.003.288	1.607.003.288
Tại ngày 30/6/2014	32.756.284.239	19.909.079.010	52.665.363.249
KHẤU HAO LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2014	12.198.361.710	5.189.515.936	17.387.877.646
Khấu hao trong kỳ	409.917.879	1.416.230.443	1.826.148.322
Tại ngày 30/6/2014	12.608.279.589	6.605.746.379	19.214.025.968
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 30/6/2014	20.148.004.650	13.303.332.631	33.451.337.281
Tại ngày 31/12/2013	20.557.922.529	13.112.559.786	33.670.482.315

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<u>30/6/2014</u> <u>VND</u>	<u>31/12/2013</u> <u>VND</u>
Starcity Westlake Hanoi	54.592.207.142	53.619.861.540
Dự án Trung tâm Thương mại, Văn phòng và Khách sạn tại Hạ Long	24.619.658.808	24.619.658.808
Dự án Trung tâm Thương mại Thăng Long	5.480.722.321	5.480.722.321
Dự án Tòa nhà Trung Yên	7.185.282.862	7.185.282.862
Dự án Siêu thị Ocean	32.954.409.275	15.940.750.914
Dự án Khu đô thị Đông Nam Trần Duy Hưng	22.951.344.464	15.638.577.388
Các công trình khác	35.449.310.355	23.673.212.123
	183.232.935.227	146.158.065.956

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<u>Nhà cửa và</u> <u>vật kiến trúc</u> <u>VND</u>	<u>Thiết bị</u> <u>VND</u>	<u>Tổng cộng</u> <u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2014	232.851.330.659	29.788.399.199	262.639.729.858
Mua trong kỳ	285.788.000	-	285.788.000
Tại ngày 30/6/2014	233.137.118.659	29.788.399.199	262.925.517.858
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2014	91.690.750.581	29.778.395.351	121.469.145.932
Khấu hao trong kỳ	2.831.390.756	10.003.848	2.841.394.604
Tại ngày 30/6/2014	94.522.141.337	29.788.399.199	124.310.540.536
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 30/6/2014	138.614.977.322	-	138.614.977.322
Tại ngày 31/12/2013	141.160.580.078	10.003.848	141.170.583.926

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (Tiếp theo)

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một Công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

17. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty kiểm soát 7 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con như sau:

STT	Tên công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ (%)	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	Hải Dương	71,08	71,08	Kinh doanh khách sạn
2	Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	Hà Nội	75	75	Kinh doanh chứng khoán
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	Hà Nội	95,80	100	Xây dựng, kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đầu tư THT Việt Nam	Hà Nội	68,55	70	Xây dựng
5	Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương	Hà Nội	90	90	Bán lẻ, quản lý vận hành các tòa nhà
6	Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên thiên nhiên Đại Dương	Hà Nội	69	69	Trồng rừng và chăm sóc rừng, khai thác gỗ, sản xuất đồ gỗ
7	Công ty Cổ phần Sàn giao dịch hàng hóa INFO	Hà Nội	85	85	Sàn giao dịch hàng hóa

Công ty đã sử dụng 72 triệu cổ phiếu của Công ty tại Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương để đảm bảo nghĩa vụ tài chính cho các hợp đồng nhận góp vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty) như trình bày tại Thuyết minh số 27(e), 27(g) và 27(h).

Như trình bày tại Thuyết minh số 22(b) và số 27(h), Công ty đã sử dụng tổng cộng 39 triệu cổ phiếu của Công ty tại Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương để đảm bảo cho hợp đồng vay ngắn hạn với Ngân hàng TMCP Quốc Dân và 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”.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 26(b), Công ty đã ký hợp đồng và nhận ứng trước từ Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực để chuyển nhượng 20 triệu cổ phiếu của Công ty tại Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, số cổ phiếu trên chưa được sang tên cho Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 28(b), Công ty đã sử dụng 50 triệu cổ phiếu của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long để làm một phần tài sản đảm bảo cho trái phiếu đã phát hành với tổng giá trị 1.200 tỷ đồng của Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty).

Công ty đã sử dụng 30 triệu cổ phiếu của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long 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 Thiệp Lộc, huyện Can Lộc, tỉnh Hà Tĩnh như đã trình bày tại Thuyết minh số 27(f).

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

18. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	30/6/2014	31/12/2013
	VND	VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	991.600.829.262	998.140.956.068
Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông	66.874.274.833	65.962.585.017
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	8.205.509.071	-
	1.066.680.613.166	1.064.103.541.085

Như trình bày tại Thuyết minh số 22(a), số 22(b), Công ty đã sử dụng tổng cộng 39,5 triệu cổ phiếu của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đại Dương để đảm bảo cho các hợp đồng vay ngắn hạn với Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh và Ngân hàng TMCP Quốc Dân.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty có 3 bên liên kết như sau:

Bên liên kết	Nơi thành lập (hoặc đăng ký) và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
Ngân hàng TMCP Đại Dương	Hải Dương	20%	20%	Dịch vụ ngân hàng
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Bắc Ninh	41%	41%	Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ
Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông	Nghệ An	49,5%	49,5%	Kinh doanh du lịch, khách sạn, nhà hàng

Thông tin tài chính tóm tắt về các bên liên kết của Công ty được trình bày như sau:

	30/6/2014	31/12/2013
	VND	VND
Tổng tài sản	68.978.866.924.585	67.250.048.840.051
Tổng công nợ	64.465.540.914.587	62.761.213.524.181
Tài sản thuần	4.513.326.009.998	4.488.835.315.870
Phần tài sản thuần Công ty đầu tư vào công ty liên kết	943.283.317.436	937.058.222.918
Lợi thế thương mại	123.397.295.730	127.045.318.167
Đầu tư vào công ty liên kết	1.066.680.613.166	1.064.103.541.085
	Từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013
	VND	VND
Doanh thu hoạt động kinh doanh	48.194.463.466	52.443.004.992
Thu nhập hoạt động ngân hàng	504.390.746.516	756.424.607.124
Lợi nhuận thuần	49.938.181.326	123.656.771.575
Lợi nhuận thuần từ khoản đầu tư vào công ty liên kết theo tỷ lệ sở hữu	10.533.974.523	24.769.673.302
<i>Giảm trừ:</i>		
Phân bổ lợi thế thương mại và điều chỉnh giảm khác	15.974.060.921	15.585.573.761
(Lỗ)/Lợi nhuận thuần từ khoản đầu tư vào công ty liên kết	(5.440.086.398)	9.184.099.541

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

19. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	30/6/2014	31/12/2013
	VND	VND
Đầu tư chứng khoán dài hạn	1.530.000.000	1.530.000.000
Công ty Cổ phần Fafilm Việt Nam (a)	18.563.678.800	18.563.678.800
Công ty Cổ phần Kính mắt Hà Nội (b)	11.430.000.000	11.430.000.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật xây dựng và Vật liệu xây dựng (c)	8.995.100.000	8.995.100.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (d)	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Bảo Linh (e)	11.220.000.000	11.220.000.000
Công ty Cổ phần Truyền thông và Máy tính Việt Nam (f)	-	34.833.000.000
Khác	1.599.610.417	-
	63.338.389.217	96.571.778.800

- (a) 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 Fafilm Việt Nam (bên liên quan của Công ty) với số cổ phần sở hữu là 1.837.988 cổ phần.
- (b) 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 là 375.000 cổ phần.
- (c) 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 Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng với số cổ phần sở hữu là 879.510 cổ phần.
- (d) Phản ánh khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương (công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương - công ty con của Công ty) vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (bên liên quan của Công ty) với số cổ phần sở hữu là 1.000.000 cổ phần.
- (e) Phản ánh khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (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.
- (f) Trong kỳ, Công ty và Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) đã ký hợp đồng và thực hiện chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Truyền thông và Máy tính Việt Nam.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng khả năng suy giảm giá trị của các khoản đầu tư dài hạn nêu trên và đã trích lập dự phòng phù hợp với các quy định hiện hành.

20. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	30/6/2014	31/12/2013
	VND	VND
Chi phí thuê dài hạn Trung tâm Thương mại tại Làng Quốc tế Thăng Long (a)	152.506.657.342	129.579.956.996
Chi phí thuê dài hạn Trung tâm thương mại Ninh Bình Plaza (b)	89.112.272.730	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	60.106.868.153	60.784.585.602
	301.725.798.225	190.364.542.598

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

20. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN (Tiếp theo)

- (a) Phản ánh chi phí thuê dài hạn diện tích Khu thương mại của Tòa nhà Dự án tổ hợp đa năng 28 tầng Làng quốc tế Thăng Long, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội. Tổng giá trị hợp đồng đã bao gồm thuế giá trị gia tăng là 216.256.275.000 đồng. Số tiền Công ty đã thanh toán đến ngày 30 tháng 6 năm 2014 là 188.267.980.000 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013: 155.604.016.000 đồng).
- (b) Phản ánh chi phí thuê dài hạn diện tích Khu văn phòng, trung tâm thương mại thuộc tầng 1 và tầng 2 tại Khách sạn Ninh Bình Plaza, tỉnh Ninh Bình. Tổng giá trị hợp đồng đã bao gồm thuế giá trị gia tăng là 98.640.000.000 đồng. Số tiền Công ty đã thanh toán đến ngày 30 tháng 6 năm 2014 là 98.640.000.000 đồng.

21. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014 VND	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/12/2013 VND
Tại ngày 01 tháng 01	363.856.493.905	229.762.328.375
Tăng trong kỳ	-	327.217.465.817
Phân bổ trong kỳ	(26.182.353.881)	(52.071.483.087)
Giảm do thanh lý công ty con	-	(141.051.817.200)
Tại ngày kết thúc niên độ kế toán	337.674.140.024	363.856.493.905

Chi tiết lợi thế thương mại theo từng khoản đầu tư:

	30/6/2014 VND	31/12/2013 VND
Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ	1.597.431.314	1.715.759.559
Công ty Cổ phần Tân Việt	12.635.403.070	13.543.451.698
Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	947.302.842	1.113.594.802
Công ty Cổ phần Viptour-Togi	72.035.702.000	76.152.027.828
Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	(861.319.810)	(939.621.611)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	91.620.681.900	101.795.120.393
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	4.812.500.000	5.250.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển Đầu tư	54.602.441.036	59.566.299.312
Công ty Cổ phần Phát triển Giảng Võ	12.258.992.306	13.001.961.536
Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền	88.025.005.366	92.657.900.388
	337.674.140.024	363.856.493.905

22. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	30/6/2014 VND	31/12/2013 VND
Vay ngắn hạn	1.270.244.974.213	588.808.831.879
Ngân hàng TMCP Phát triển TP HCM (a)	434.100.000.000	152.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc Dân (b)	450.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đại Dương (c)	56.144.974.213	58.678.165.213
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (d)	30.000.000.000	78.130.666.666
Trái phiếu phát hành (e)	300.000.000.000	300.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	43.637.767.985	961.271.777.778
	1.313.882.742.198	1.550.080.609.657

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

22. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (Tiếp theo)

- (a) Phản ánh các khoản vay ngắn hạn của Công ty và Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương (công ty con của Công ty) tại Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh với tổng hạn mức 450 tỷ đồng, có thời hạn 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên và áp dụng lãi suất thả nổi. Khoản vay của Công ty được bảo đảm bằng 37 triệu cổ phiếu của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đại Dương (bên liên kết của Công ty) như trình bày tại Thuyết minh số 18.
- (b) Phản ánh khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Quốc Dân với số tiền 450 tỷ đồng nhằm mục đích góp vốn hợp tác thực hiện dự án “khu đô thị số 1 thuộc khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang”. Khoản vay có thời hạn 12 tháng kể từ ngày giải ngân, áp dụng lãi suất thả nổi, được bảo đảm bằng 32 triệu cổ phiếu của Công ty tại Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) như trình bày tại Thuyết minh số 17 và 2,5 triệu cổ phiếu của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đại Dương (bên liên kết của Công ty) như trình bày tại Thuyết minh số 18.
- (c) Phản ánh các khoản vay ngắn hạn của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (bên liên kết của Công ty). Khoản vay chịu lãi suất thả nổi và không có tài sản đảm bảo.
- (d) Phản ánh các khoản vay ngắn hạn của Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương (công ty con của Công ty) theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0171/2014/HĐTDHM/DN ngày 17 tháng 6 năm 2014. Hạn mức tín dụng theo hợp đồng này là 200 tỷ đồng. Mục đích sử dụng khoản vay là bổ sung vốn thực hiện giao dịch ký quỹ chứng khoán (margin) với thời hạn hiệu lực là 12 tháng bắt đầu từ ngày 17 tháng 6 năm 2014 đến ngày 17 tháng 6 năm 2015. Lãi suất cho vay được quy định trong từng khế ước nhận nợ.
- (e) Ngày 23 tháng 7 năm 2013, Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương (công ty con của Công ty) đã phát hành 300 trái phiếu (mệnh giá là 1.000.000.000 đồng/trái phiếu) loại kỳ hạn 13 tháng kể từ ngày phát hành với lãi suất 11%/năm thông qua đại lý phát hành là Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDirect. Tổng giá trị trái phiếu phát hành là 300.000.000.000 đồng.

23. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	30/6/2014	31/12/2013
	VND	VND
Công ty TNHH Gió Hát (a)	156.534.770.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà (a)	31.539.780.000	-
Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng (b)	36.008.500.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (b)	107.399.892.108	-
Công ty TNHH VNT (c)	220.000.000.000	-
Các đối tượng khác	59.338.718.053	72.939.447.687
	610.821.660.161	72.939.447.687

- (a) Phản ánh các khoản nhận ứng trước của Công ty từ các công ty này liên quan đến các hợp đồng chuyển nhượng căn hộ tại dự án “Tòa nhà hỗn hợp Chung cư, Dịch vụ và Bãi gửi xe - Starcity Lê Văn Lương” tại đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, số căn hộ trên chưa được bàn giao cho các bên nhận chuyển nhượng.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty và Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà đã có thỏa thuận thanh lý hợp đồng chuyển nhượng này.

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

23. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC (Tiếp theo)

- (b) Phản ánh các khoản nhận ứng trước của Công ty liên quan đến các hợp đồng cho thuê mặt bằng sản xuất kinh doanh thương mại và văn phòng tại dự án “Tòa nhà hỗn hợp Chung cư, Dịch vụ và Bãi gửi xe - Starcity Lê Văn Lương” tại đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội và dự án “Công trình hỗn hợp Nhà ở, Rạp chiếu phim, Văn phòng và Chung cư” (Starcity Nguyễn Trãi) tại 19 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, các mặt bằng văn phòng và trung tâm thương mại nói trên chưa được bàn giao cho các bên nhận thuê.
- (c) Phản ánh khoản nhận ứng trước của Công ty liên quan đến việc Công ty nhận làm tổng thầu cho Công ty TNHH VNT tại dự án “Khu đô thị số 1 thuộc khu đô thị mới phía Nam thành phố Bắc Giang” với tổng giá trị hợp đồng khoảng 1.851 tỷ đồng.

24. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	30/6/2014	31/12/2013
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	2.498.891.239	6.243.210.457
Thuế tiêu thụ đặc biệt	136.281.641	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	23.817.377.804	67.035.206.798
Thuế thu nhập cá nhân	2.731.903.769	10.505.752.918
Các loại thuế khác	1.612.574.763	6.534.189.844
	30.797.029.216	90.318.360.017

25. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/6/2014	31/12/2013
	VND	VND
Lãi vay trích trước	157.443.330.739	248.508.678.056
Chi phí xây dựng trích trước	71.389.781.521	124.129.070.360
Trích trước giá vốn hợp đồng xây dựng	7.636.227.040	12.221.095.965
Các khoản trích trước khác	24.787.311.833	15.186.480.453
	261.256.651.133	400.045.324.834

26. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN

	30/6/2014	31/12/2013
	VND	VND
Phải trả về giao dịch chứng khoán của nhà đầu tư của Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương (a)	344.051.460.657	165.958.423.030
Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực (b)	240.000.000.000	-
Bà Hứa Thị Bích Hạnh (c)	116.042.770.800	116.504.288.300
Công ty TNHH Phát triển Thương mại và Đầu tư Việt Nam (d)	30.400.000.000	63.300.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Đất Việt (e)	45.400.000.000	45.400.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất Nhật Minh (e)	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng (f)	18.788.834.489	18.788.834.489
Công ty Cổ phần Thương Mại và Đầu tư Mạnh Hà (g)	28.758.738.759	27.307.284.702
Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam (Vinaconex) (h)	-	86.402.777.773

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

26. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP NGẮN HẠN (Tiếp theo)

	30/6/2014	31/12/2013
	VND	VND
Công ty TNHH MTV Gió Hát (i)	-	99.984.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển TP HCM (j)	-	373.000.000.000
Ông Hồ Vĩnh Hoàng (k)	-	50.800.000.000
Cổ tức phải trả	75.940.599.954	940.599.954
Phải trả, phải nộp khác	222.594.012.821	18.477.320.781
	1.141.976.417.480	1.086.863.529.029

- (a) Phản ánh khoản phải trả liên quan đến các hoạt động chứng khoán của Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương ("OCS") (công ty con của Công ty).
- (b) Phản ánh khoản ứng trước từ Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực để nhận chuyển nhượng 20 triệu cổ phiếu của Công ty tại Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty). Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, số cổ phần trên chưa được sang tên cho Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực.
- (c) Khoản phải trả của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) với bà Hứa Thị Bích Hạnh về số tiền bà Hạnh đã trả cho Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền góp vốn vào dự án Sài Gòn Airport Plaza.
- (d) Phản ánh khoản tiền góp vốn của Công ty TNHH Phát triển Thương mại và Đầu tư Việt Nam vào dự án "Khu chung cư cao tầng Sông Nhuệ" (Sails Tower) tại Cầu Bươu, phường Kiến Hưng, quận Hà Đông, Hà Nội như trình bày tại Thuyết minh số 7(f). Đến ngày phát hành báo cáo tài chính này, Công ty đã hoàn trả toàn bộ giá trị này cho Công ty TNHH Phát triển Thương mại và Đầu tư Việt Nam.
- (e) Phản ánh khoản phải trả của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) cho các công ty này để có quyền sở hữu cũng như các nghĩa vụ đi kèm đối với 54.520.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình An.
- (f) 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" như trình bày tại Thuyết minh số 12(c).
- (g) Phản ánh khoản tiền nhận góp vốn và lãi phát sinh của Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty) theo Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà để kinh doanh Dự án Đại siêu thị Ocean Mart Thanh Xuân tại Lô 7, Tầng B2, Trung tâm thương mại Royal City, 72A Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Hà Nội. Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà cam kết góp 77.000.000.000 đồng, nhận lợi nhuận theo lãi suất bằng lãi suất cho vay của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân cộng 0,5%/năm. Toàn bộ số vốn góp sẽ được Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương hoàn trả toàn bộ trong vòng 77 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Đến ngày phát hành báo cáo tài chính này, Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương đã hoàn trả toàn bộ giá trị này cho Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà.
- (h) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 phản ánh khoản phải trả còn lại sau khi bù trừ của khoản lợi nhuận cố định 150 tỷ đồng liên quan đến việc Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long ("OTL") (công ty con của Công ty) phải trả cho Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam ("Vinaconex") theo hợp đồng hợp tác đầu tư dự án "Khu đô thị Đông Nam Trần Duy Hưng" như trình bày tại Thuyết minh số 12(a). Khoản tiền công nợ trên được bù trừ với khoản tiền gốc và lãi phát sinh từ hợp đồng vay giữa OTL và Vinaconex. Trong tháng 3 năm 2014, OTL đã hoàn trả toàn bộ số tiền còn lại này cho Vinaconex.

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

26. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP NGẮN HẠN (Tiếp theo)

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 phản ánh khoản nhận đặt cọc từ Công ty TNHH MTV Gió Hát của Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty) theo hợp đồng nguyên tắc về việc chuyển nhượng trung tâm thương mại. Trong năm 2013, hai bên đã có biên bản thỏa thuận thanh lý hợp đồng nói trên. Ngày 25 tháng 01 năm 2014, Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương đã chuyển trả toàn bộ số tiền đặt cọc và số lãi phát sinh cho Công ty TNHH MTV Gió Hát.
- (j) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 phản ánh khoản ứng trước của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh liên quan đến việc nhận chuyển nhượng cổ phần tại các công ty con của Công ty. Trong kỳ, Công ty đã làm các thủ tục thanh lý các hợp đồng chuyển nhượng này và hoàn lại khoản tiền trên cùng chi phí sử dụng vốn cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh như trình bày tại Thuyết minh số 38(a).
- (k) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 phản ánh khoản tiền nhận ứng trước của ông Hồ Vĩnh Hoàng về việc chuyển nhượng một phần vốn góp đầu tư dự án “Khu nhà ở Cán bộ công nhân viên Trung ương Hội Liên hiệp phụ nữ” tại phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Trong kỳ, Công ty đã hoàn trả khoản tiền ứng trước này cho ông Hồ Vĩnh Hoàng.

27. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	30/6/2014	31/12/2013
	VND	VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (a)	430.000.000.000	430.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (b)	400.000.000.000	400.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà (c)	380.000.000.000	380.000.000.000
Công ty TNHH Gió Hát (d)	269.113.000.000	269.113.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Kho vận Thành Đông (e)	600.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hoàng Thành (f)	250.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Bắc Bộ (g)	550.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng (h)	397.500.000.000	-
Nhận góp vốn, đặt cọc từ các tổ chức, cá nhân để thực hiện các dự án bất động sản	357.783.585.877	18.329.183.100
Phải trả dài hạn khác	5.983.238.463	18.539.017.387
	3.640.379.824.340	1.515.981.200.487

- (a) Phản ánh khoản nhận ứng trước với số tiền 430 tỷ đồng từ Ngân hàng TMCP Đại Dương (bên liên kết của Công ty) của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty) theo hợp đồng nguyên tắc về việc thuê 15.000 m² diện tích văn phòng trong toàn bộ thời gian hoạt động của Dự án “Khu tổ hợp thương mại tại Khu đô thị Nam Trần Duy Hưng”.
- (b) Số dư phải trả dài hạn khác Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (bên liên quan của Công ty) phản ánh:
- Khoản tiền nhận góp vốn với số tiền là 200 tỷ đồng của công ty này để cùng 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 như đã trình bày tại Thuyết minh số 12(h).
 - Khoản tiền nhận góp vốn với số tiền 200 tỷ đồng của công ty này để cùng thực hiện Dự án “Trung tâm thương mại - văn phòng - khách sạn - căn hộ cho thuê” tại 25 Trần Khánh Dư - Hoàn Kiếm - Hà Nội như đã trình bày tại Thuyết minh số 12(j).

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

27. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC (Tiếp theo)

(c) Số dư phải trả dài hạn khác Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà phản ánh:

- Khoản tiền ứng trước với số tiền 200 tỷ đồng của công ty này để nhận toàn bộ quyền tài sản của Công ty tại thỏa thuận đặt cọc để nhận chuyển nhượng khu thương mại 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 12(b). Tổng giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 200 tỷ đồng, theo đó, Công ty sẽ chuyển nhượng toàn bộ quyền tài sản theo thỏa thuận đặt cọc nói trên cho Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà ngay khi được sự đồng ý từ chủ đầu tư.
- Khoản tiền đặt cọc với số tiền 180 tỷ đồng của công ty này để nhận chuyển nhượng một phần vốn góp của Công ty tại 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 như trình bày tại Thuyết minh số 12(c).

(d) Phản ánh khoản tiền nhận góp vốn của Công ty TNHH Gió hát vào 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 như trình bày tại Thuyết minh số 12(l).

(e) Phản ánh khoản tiền nhận góp vốn với số tiền 600 tỷ đồng của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty) từ Công ty Cổ phần Thương mại và Kho vận Thành Đông (bên liên quan của Công ty) theo hợp đồng nguyên tắc về việc cùng tham gia thực hiện dự án “Đầu tư xây dựng khai thác Khu tổ hợp thương mại” tại Khu đô thị Nam Trần Duy Hưng, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Công ty đã sử dụng 42,7 triệu cổ phiếu của Công ty tại Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương để làm tài sản đảm bảo cho khoản nhận góp vốn này như trình bày tại Thuyết minh số 17. Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long chịu chi phí sử dụng vốn thả nổi (tương đương với lãi suất cho vay niêm yết bởi Ngân hàng TMCP Đại Dương tại từng thời điểm) cho việc nhận khoản góp vốn này.

(f) Phản ánh khoản tiền nhận góp vốn của Công ty 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. Công ty đã sử dụng toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ dự án này, 30 triệu cổ phiếu của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty) như trình bày tại Thuyết minh số 17 và toàn bộ quyền thu nợ còn lại với giá trị khoảng 256 tỷ đồng từ các hợp đồng chuyển nhượng 115 căn hộ tại dự án “Tòa nhà hỗn hợp Chung cư, Dịch vụ và Bãi gửi xe - Starcity Lê Văn Lương” tại đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội để làm tài sản đảm bảo cho khoản nhận góp vốn này.

(g) Số dư phải trả dài hạn khác Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Bắc Bộ phản ánh:

- Phản ánh khoản tiền nhận góp vốn của Công ty với số tiền 250 tỷ đồng từ công ty này để cùng thực hiện dự án “Trung tâm thương mại - văn phòng - khách sạn - căn hộ cho thuê” tại 25 Trần Khánh Dư - Hoàn Kiếm - Hà Nội như đã trình bày tại Thuyết minh số 12(j).
- Phản ánh khoản tiền nhận góp vốn với số tiền 300 tỷ đồng của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty) từ công ty này theo hợp đồng nguyên tắc về việc cùng tham gia thực hiện dự án “Khu tổ hợp thương mại tại Khu đô thị Nam Trần Duy Hưng”. Công ty đã sử dụng 21,3 triệu cổ phiếu của Công ty tại Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương như trình bày tại Thuyết minh số 17 để làm tài sản đảm bảo cho khoản nhận góp vốn này. Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long chịu chi phí sử dụng vốn thả nổi (tương đương với lãi suất cho vay niêm yết bởi Ngân hàng TMCP Đại Dương tại từng thời điểm) cho việc nhận khoản góp vốn này.

(h) Số dư phải trả dài hạn khác Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng phản ánh:

Phản ánh khoản tiền nhận góp vốn của Công ty với số tiền 200 tỷ đồng từ công ty này để cùng thực hiện dự án “Xây dựng công viên hồ điều hòa thuộc khu đô thị Tây Nam Hà Nội” như đã trình bày tại Thuyết minh số 12(d). Công ty sử dụng 7 triệu cổ phiếu của Công ty tại Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) như trình bày tại Thuyết minh số 17 để làm tài sản đảm bảo cho khoản nhận góp vốn này.

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

27. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC (Tiếp theo)

- Phản ánh khoản tiền nhận góp vốn với số tiền 197.500.000.000 đồng của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty) từ công ty này theo hợp đồng nguyên tắc về việc cùng tham gia thực hiện dự án “Khu tổ hợp thương mại tại Khu đô thị Nam Trần Duy Hưng”. Công ty đã sử dụng 8 triệu cổ phiếu của Công ty tại Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương như trình bày tại Thuyết minh số 17 để làm tài sản đảm bảo cho khoản nhận góp vốn này.

28. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	30/6/2014	31/12/2013
	VND	VND
Trái phiếu phát hành		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam (a)	500.000.000.000	500.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam (b)	838.000.000.000	1.200.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam (c)	-	500.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội (c)	-	200.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Nam (c)	-	216.770.000.000
Vay dài hạn ngân hàng		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	413.832.245.127	421.093.364.231
	1.751.832.245.127	3.037.863.364.231
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn)	(43.637.767.985)	(961.271.777.778)
Số phải trả sau 12 tháng	1.708.194.477.142	2.076.591.586.453

Chi tiết các khoản trái phiếu phát hành như sau:

- 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 - công ty con của Công ty) phát hành 500 trái phiếu cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải. Mệnh giá trái phiếu phát hành là 1.000.000.000 đồng/trái phiếu, thời hạn trái phiếu là 05 năm, không có tài sản đảm bảo. Lãi suất trái phiếu cho năm đầu tiên là 15%/năm, với các năm tiếp theo là lãi suất thả nổi được xác định bằng lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả sau trung bình của 04 ngân hàng (Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam). Mục đích sử dụng là để đầu tư vào dự án Sunrise Hội An Resort và bổ sung vốn lưu động của Công ty Cổ phần Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển Đầu tư.
- Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty) phát hành 1.200 trái phiếu cho Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam (nay là Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam). Mệnh giá trái phiếu phát hành là 1.000.000.000 đồng/trái phiếu, thời hạn trái phiếu là 05 năm. Lãi suất trái phiếu cho kỳ đầu tiên là 13,75%/năm, với các kỳ tiếp theo là lãi suất thả nổi được xác định bằng lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả sau trung bình của 04 ngân hàng (Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam và Ngân hàng TMCP Đại Dương) cộng biên độ 1%/năm. Mục đích sử dụng là để tài trợ vốn triển khai giai đoạn một của dự án chuỗi Oceanmart và bổ sung vốn lưu động của Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương. Công ty sử dụng tài sản đảm bảo cho trái phiếu phát hành như sau:
 - Tài sản và toàn bộ quyền lợi phát sinh từ Hợp đồng nguyên tắc về việc chuyển nhượng sàn thương mại từ tầng 1 đến tầng 5 thuộc Dự án Starcity Nguyễn Trãi của Công ty với Công ty TNHH VNT.

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

28. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (Tiếp theo)

Chi tiết các khoản trái phiếu phát hành như sau (Tiếp theo):

- 50.000.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long của Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 17.

Trong kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2014 đến ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương đã thanh toán trước hạn khoản trái phiếu trị giá 362 tỷ đồng cho Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam.

- (c) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 phản ánh các khoản trái phiếu được phát hành bởi Công ty và Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) từ năm 2010 và năm 2011. Trong kỳ, Công ty và Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương đã thanh toán toàn bộ giá trị trái phiếu này cho các trái chủ này.

Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng như sau:

- Tại ngày 20 tháng 11 năm 2007, 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 - công ty con của Công ty) ký Hợp đồng tín dụng dài hạn với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (bên liên kết của Công ty) với hạn mức vay là 196 tỷ đồng để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng công trình Khu du lịch Sunrise Hội An Resort. Khoản vay có thời hạn vay là 138 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên, thời gian ân hạn gốc và lãi vay là 42 tháng. Gốc vay được trả hàng quý, chậm nhất vào ngày 10 quý sau; kỳ trả nợ đầu tiên là quý III năm 2012. Khoản vay áp dụng lãi suất thả nổi, thay đổi định kỳ 3 tháng 1 lần vào ngày đầu tiên của quý, lãi suất bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương cộng biên độ 0,5%/tháng. Lãi vay trả hàng quý cùng kỳ hạn với trả nợ gốc. Công ty sử dụng tài sản đảm bảo là tài sản gắn liền với đất hình thành từ vốn vay, máy móc và thiết bị nội thất văn phòng với giá trị tài sản đảm bảo hình thành trong tương lai tạm tính theo giá trị dự toán là 467.646.000.000 đồng như trình bày tại Thuyết minh số 13. Số dư tiền vay tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 là 214.819.465.527 đồng (31 tháng 12 năm 2013: 222.210.364.231 đồng).
- Công ty Cổ phần Bánh Givral (công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương - công ty con của Công ty) đã tiến hành ký kết hợp đồng tín dụng trung, dài hạn cùng với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (bên liên kết của Công ty) với số tiền vay là 88 tỷ đồng để mua mới và cải tạo nhà xưởng. Khoản vay có thời hạn 120 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Khoản vay áp dụng lãi suất thả nổi, thay đổi định kỳ 3 tháng 1 lần vào ngày đầu tiên của quý, lãi suất bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương cộng biên độ 7%/năm. Số dư tiền vay tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 là 74 tỷ đồng (31 tháng 12 năm 2013: 74 tỷ đồng).
- Ngày 23 tháng 3 năm 2012, Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ (công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương - công ty con của Công ty) đã tiến hành ký kết hợp đồng tín dụng trung hạn cùng với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (bên liên kết của Công ty). Khoản vay có thời hạn 48 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Khoản vay áp dụng lãi suất thả nổi, thay đổi định kỳ 3 tháng 1 lần vào ngày đầu tiên của quý, lãi suất bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương cộng biên độ 7%/năm. Số dư tiền vay tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 là 4.012.779.600 đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 4.607.000.000 đồng).

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

MÃU SỐ B 09-DN/HN

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

28. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (Tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng như sau (Tiếp theo):

- Công ty Cổ phần Đầu tư THT Việt Nam (công ty con của Công ty) ký Hợp đồng tín dụng trung hạn số 0027/2012/870/HĐTD-OCEAN BANK ngày 02 tháng 8 năm 2012 với số tiền 133 tỷ đồng với thời hạn vay 120 tháng kể từ ngày giải ngân. Mục đích của khoản vay là nhằm tài trợ cho việc nhận chuyển nhượng vốn góp giữa Công ty TNHH Bảo hiểm nhân thọ Prudential Việt Nam, Tổng Công ty Vận tải Hà Nội và Công ty Cổ phần Đầu tư THT Việt Nam. Khoản vay có tài sản đảm bảo là toàn bộ quyền góp vốn và quyền đòi nợ của Công ty Cổ phần Đầu tư THT Việt Nam trong liên doanh Công ty Cổ phần Phát triển Giảng Võ. Khoản vay chịu lãi suất là 14%/năm, lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh 3 tháng/lần, bằng với lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau do Ngân hàng công bố tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ điều chỉnh lãi suất 7%/năm. Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 là 121.000.000.000 đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 121.000.000.000 đồng).

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	30/6/2014	31/12/2013
	VND	VND
Trong vòng một năm	43.637.767.985	961.271.777.778
Trong năm thứ hai	64.501.777.778	62.777.777.778
Từ ba năm đến năm thứ năm	1.561.970.477.165	1.924.702.697.565
Sau năm thứ năm	81.722.222.199	89.111.111.110
	1.751.832.245.127	3.037.863.364.231
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn)	(43.637.767.985)	(961.271.777.778)
Số phải trả sau 12 tháng	1.708.194.477.142	2.076.591.586.453

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI PHẢI TRẢ

	Các khoản dự phòng	Tổng cộng
	VND	VND
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2013	14.495.784.142	14.495.784.142
Kết chuyển vào kết quả hoạt động kinh doanh	2.771.228.147	2.771.228.147
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2014	17.267.012.289	17.267.012.289
Kết chuyển vào kết quả hoạt động kinh doanh	1.453.786.892	1.453.786.892
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014	18.720.799.181	18.720.799.181

30. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/6/2014	31/12/2013
	VND	VND
Doanh thu cho thuê văn phòng, trung tâm thương mại dài hạn	310.272.622.890	219.277.615.243
Doanh thu chưa thực hiện của các hợp đồng bán bất động sản (a)	33.904.390.036	33.260.604.437
Khác	3.639.704.890	8.101.466.026
	347.816.717.816	260.639.685.706

- (a) Phản ánh số dư các khoản tiền Công ty đã nhận từ các khách hàng mua căn hộ và đã xuất hóa đơn giá trị gia tăng nhưng chưa ghi nhận doanh thu trong kỳ.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNGSố 4 Láng Hạ, quận Ba Đình,
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2014
đến ngày 30 tháng 6 năm 2014**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***MẪU SỐ B 09-DN/HN****31. VỐN CHỦ SỞ HỮU****a. Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:**

	Vốn điều lệ		Cổ phiếu quỹ	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND							
Số dư tại ngày 01/01/2013	3.000.000.000.000	(10.000)	1.286.825.482	60.667.815.557	36.095.748.862	11.213.525.813	215.512.964.052	3.324.776.869.766	
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	55.381.153.379	55.381.153.379	
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(150.000.000.000)	(150.000.000.000)	
Phân phối quỹ tại Công ty mẹ	-	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	(8.920.000.000)	(2.920.000.000)	
Phân phối quỹ của các công ty con	-	-	-	2.181.961.771	3.470.927.321	962.776.958	(10.959.648.370)	(4.343.982.320)	
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	(16.958.932.328)	(16.958.932.328)	
Số dư tại ngày 01/01/2014	3.000.000.000.000	(10.000)	1.286.825.482	64.849.777.328	41.566.676.183	14.176.302.771	84.055.536.733	3.205.935.108.497	
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	-	38.955.864.305	38.955.864.305	
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(75.000.000.000)	(75.000.000.000)	
Phân phối quỹ tại Công ty mẹ	-	-	-	1.401.501.459	1.401.501.459	1.401.501.459	(4.204.504.377)	-	
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng ban điều hành	-	-	-	-	-	-	(2.162.100.000)	(2.162.100.000)	
Phân phối quỹ của các công ty con	-	-	-	1.797.074.803	2.721.711.206	192.477.698	(9.233.315.920)	(4.522.052.213)	
Thay đổi do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại các công ty con	-	-	-	(79.109.875)	(173.383.512)	(248.228.047)	-	(500.721.434)	
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	(889.378.009)	(889.378.009)	
Số dư tại ngày 30/6/2014	3.000.000.000.000	(10.000)	1.286.825.482	67.969.243.715	45.516.505.336	15.522.053.881	31.522.102.732	3.161.816.721.146	

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

31. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)

b. Vốn điều lệ

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0102278484 thay đổi lần 15 ngày 26 tháng 5 năm 2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty có vốn điều lệ là 3.000.000.000.000 đồng. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ.

c. Các Quỹ

Theo Nghị quyết số 01/2014/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 4 năm 2014 của Đại hội đồng Cổ đông Công ty về việc thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2013, Công ty đã trích lập các Quỹ Đầu tư phát triển, Quỹ Dự phòng tài chính, Quỹ Khen thưởng, phúc lợi, Quỹ thưởng ban điều hành và Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu từ lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

d. Cổ tức

Theo Nghị quyết số 01/2014/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 4 năm 2014 của Đại hội đồng Cổ đông Công ty về việc thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2013, Công ty thực hiện chia cổ tức từ lợi nhuận sau thuế năm 2013 là 2,5% trên vốn điều lệ tương ứng với số tiền là 75.000.000.000 đồng. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, số cổ tức trên chưa được thanh toán và Công ty đang ghi nhận trên khoản mục Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác như trình bày tại Thuyết minh số 26.

e. Cổ phiếu

	<u>30/6/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành	300.000.000	300.000.000
Số lượng cổ phiếu quỹ	1	1
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	299.999.999	299.999.999

Mệnh giá cổ phiếu phổ thông đang lưu hành: 10.000 đồng.

32. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

	<u>Từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014 VND</u>	<u>Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/12/2013 VND</u>
Tại ngày 01 tháng 01	844.642.852.799	665.335.228.936
Tăng trong kỳ	1.322.284.154	31.737.077.599
Tăng do thay đổi tỷ lệ đầu tư trong kỳ	64.813.294.709	170.823.358.433
Phân phối các quỹ và chia cổ tức	(42.102.532.917)	(23.252.812.169)
Tại ngày kết thúc kỳ/niên độ kế toán	868.675.898.745	844.642.852.799

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

33. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Bộ phận theo khu vực địa lý

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành 5 bộ phận hoạt động: bộ phận kinh doanh bất động sản và đầu tư, bộ phận kinh doanh chứng khoán, bộ phận kinh doanh khách sạn, bộ phận kinh doanh thương mại và bộ phận kinh doanh khác. Công ty lập báo cáo theo năm bộ phận kinh doanh này.

Hoạt động chủ yếu của năm bộ phận kinh doanh trên như sau:

- Bộ phận kinh doanh bất động sản và đầu tư: kinh doanh bất động sản, đầu tư góp vốn, mua bán cổ phần, cổ phiếu...
- Bộ phận kinh doanh chứng khoán: kinh doanh các dịch vụ môi giới chứng khoán, tự doanh, đầu tư và các dịch vụ khác liên quan đến hoạt động chứng khoán.
- Bộ phận kinh doanh khách sạn: kinh doanh cho thuê khách sạn, các dịch vụ khác liên quan đến du lịch...
- Bộ phận kinh doanh thương mại: hoạt động siêu thị, mua bán hàng hóa...
- Bộ phận kinh doanh khác: các hoạt động kinh doanh khác của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNGSố 4 Láng Hạ, quận Ba Đình,
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2014
đến ngày 30 tháng 6 năm 2014**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***MÃU SỐ B 09-DN/HN****33. BÁO CÁO BỘ PHẬN (Tiếp theo)****Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 và kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2014 đến ngày 30 tháng 6 năm 2014**

	Bất động sản và đầu tư VND	Chứng khoán VND	Khách sạn VND	Sản xuất, thương mại VND	Hoạt động khác VND	Bù trừ hợp nhất VND	Tổng cộng VND
Tổng tài sản tại ngày 30/6/2014	12.647.435.854.242	1.232.474.458.703	1.556.810.586.581	1.783.774.220.745	1.781.142.807.853	(5.584.517.251.235)	13.417.120.676.889
Tổng nợ phải trả tại ngày 30/6/2014	7.793.572.156.767	886.312.977.771	1.217.389.046.188	1.297.524.292.753	164.943.614.817	(1.973.114.031.298)	9.386.628.056.998
Doanh thu							
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	255.181.287.959	96.868.424.967	118.396.221.481	763.776.653.858	114.136.574.194	-	1.348.359.162.459
Doanh thu nội bộ Tập đoàn	-	-	-	-	26.577.585.821	(26.577.585.821)	-
Tổng doanh thu	255.181.287.959	96.868.424.967	118.396.221.481	763.776.653.858	140.714.160.015	(26.577.585.821)	1.348.359.162.459
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	165.991.323.556	54.931.748.237	75.465.773.210	663.607.555.731	88.900.661.752	(12.033.245.612)	1.036.863.816.874
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh (Lỗ)/Lợi nhuận khác	89.189.964.403 (5.753.611.555)	41.936.676.730 473.851.787	42.930.448.271	100.169.098.127	51.813.498.263 (3.795.938.453)	(14.544.340.209)	311.495.345.585 (9.075.698.221)
Chi phí phân bổ	69.994.483.394	10.691.221.758	43.667.341.122	199.185.775.087	46.306.882.299	-	369.845.703.661
Kết quả kinh doanh bộ phận	13.441.869.454	31.719.306.759	(736.892.851)	(99.016.676.960)	1.710.677.511	(14.544.340.209)	(67.426.056.297)
Doanh thu hoạt động tài chính							324.591.251.598
Chi phí tài chính							(179.318.602.606)
(Lỗ) trong công ty liên kết							(5.440.086.398)
Lợi nhuận trước thuế							72.406.506.297
Chi phí thuế TNDN hiện hành							33.149.564.288
(Thu nhập) thuế thu nhập hoãn lại							(1.021.206.450)
Lợi nhuận trong kỳ							40.278.148.459

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNGSố 4 Láng Hạ, quận Ba Đình,
Hà Nội, CHXHCN Việt NamBảo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2014
đến ngày 30 tháng 6 năm 2014**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***MẪU SỐ B 09-DN/HN****33. BÁO CÁO BỘ PHẬN (Tiếp theo)****Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013**

	Bất động sản và đầu tư VND	Chứng khoán VND	Khách sạn VND	Sản xuất, thương mại VND	Hoạt động khác VND	Bù trừ hợp nhất VND	Tổng cộng VND
Tổng tài sản tại ngày 31/12/2013	11.860.454.878.465	951.759.772.064	1.385.726.317.499	1.087.367.405.683	1.170.731.717.076	(5.031.575.969.154)	11.424.464.121.633
Tổng nợ phải trả tại ngày 31/12/2013	6.496.633.761.302	627.996.730.298	1.055.062.431.958	284.216.884.081	29.965.239.511	(1.119.988.886.813)	7.373.886.160.337
Doanh thu							
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	129.397.165.632	52.185.297.689	191.169.787.546	306.275.469.886	74.270.758.763	-	753.298.479.516
Doanh thu nội bộ Tập đoàn	-	-	-	-	13.049.428.886	(13.049.428.886)	-
Tổng doanh thu	129.397.165.632	52.185.297.689	191.169.787.546	306.275.469.886	87.320.187.649	(13.049.428.886)	753.298.479.516
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	68.557.075.684	34.266.860.209	110.925.683.371	266.855.746.928	57.600.065.923	(5.230.093.959)	532.975.338.156
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	60.840.089.948	17.918.437.480	80.244.104.175	39.419.722.958	29.720.121.726	(7.819.334.927)	220.323.141.360
Lợi nhuận/(lỗ) khác	-	2.314.604.807	-	-	(8.914.157.007)	-	(6.599.552.200)
Chi phí phân bổ	28.277.321.680	11.404.117.258	71.776.568.687	36.930.754.954	16.230.480.217	-	164.619.242.796
Kết quả kinh doanh bộ phận	32.562.768.268	8.828.925.029	8.467.535.488	2.488.968.004	4.575.484.502	(7.819.334.927)	49.104.346.364
Doanh thu hoạt động tài chính							407.986.811.276
Chi phí tài chính							366.660.475.995
Lợi nhuận trong công ty liên kết							9.184.099.541
Lợi nhuận trước thuế							99.614.781.186
Chi phí thuế TNDN hiện hành							45.425.685.629
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại							2.317.007.535
Lợi nhuận trong kỳ							51.872.088.022

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

34. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014 VND	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.356.297.922.139	760.784.950.160
Doanh thu bán hàng	763.776.653.858	306.481.368.138
Doanh thu cung cấp dịch vụ	58.415.686.031	15.252.592.376
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản (a)	262.452.288.640	136.631.892.322
Doanh thu kinh doanh khách sạn	118.396.221.481	191.215.633.248
Doanh thu hoạt động chứng khoán	96.868.424.967	52.185.297.689
Doanh thu khác	56.388.647.162	59.018.166.387
Các khoản giảm trừ doanh thu	7.938.759.680	7.486.470.644
Hàng bán bị trả lại	7.938.759.680	7.486.470.644
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.348.359.162.459	753.298.479.516

(a) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản phản ánh doanh thu từ việc chuyển nhượng các hợp đồng góp vốn đầu tư bất động sản chủ yếu như sau:

- Công ty ký hợp đồng mua bất động sản (căn hộ) với Công ty TNHH VNT cho dự án “Công trình hỗn hợp Nhà ở, Rạp chiếu phim, Văn phòng và Chung cư” tại 19 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Tiếp đến, Công ty ký hợp đồng bán bất động sản với các nhà đầu tư khác, chia sẻ lại cho nhà đầu tư phần bất động sản (căn hộ) và chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích phát sinh có liên quan cho các nhà đầu tư khác. Theo đó, căn cứ theo giá trị hợp đồng và tiến độ thanh toán (tối đa bằng số tiền thu được) của các nhà đầu tư khác tương ứng với các giai đoạn thực hiện của dự án, Công ty ghi nhận doanh thu chuyển nhượng bất động sản. Đồng thời, giá vốn chuyển nhượng bất động sản cũng được xác định tương ứng căn cứ vào hợp đồng mà Công ty đã ký kết với chủ đầu tư.
- Công ty ký hợp đồng mua bán bất động sản (căn hộ) với Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (bên liên quan của Công ty) cho dự án “Đầu tư xây dựng Tòa nhà hỗn hợp Chung cư, Dịch vụ và Bãi gửi xe” (Starcity Lê Văn Lương) tại đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Tiếp đến, Công ty ký hợp đồng bán bất động sản với các nhà đầu tư khác, chia sẻ lại cho nhà đầu tư phần bất động sản (căn hộ) và chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích phát sinh có liên quan cho các nhà đầu tư khác. Theo đó, căn cứ theo giá trị hợp đồng và tiến độ thanh toán (tối đa bằng số tiền thu được) của các nhà đầu tư khác tương ứng với các giai đoạn thực hiện của dự án, Công ty ghi nhận doanh thu chuyển nhượng bất động sản. Đồng thời, giá vốn chuyển nhượng bất động sản cũng được xác định tương ứng căn cứ vào hợp đồng mà Công ty đã ký kết với chủ đầu tư.

35. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014 VND	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013 VND
Giá vốn của hàng hóa đã cung cấp	663.607.555.731	276.026.979.618
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	38.448.757.914	22.236.979.792
Giá vốn hoạt động chuyển nhượng bất động sản	165.991.323.556	59.691.181.913
Giá vốn kinh doanh khách sạn	75.465.773.210	98.636.678.599
Giá vốn hoạt động kinh doanh chứng khoán	54.931.748.237	41.063.791.782
Giá vốn khác	38.418.658.226	35.319.726.452
	1.036.863.816.874	532.975.338.156

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

MÃ SỐ B 09-DN/HN

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

36. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014 VND	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013 VND
Nguyên liệu, vật liệu	42.671.667.395	25.375.626.751
Chi phí nhân công	200.319.193.781	82.342.321.772
Chi phí khấu hao tài sản cố định	47.317.205.262	31.303.275.820
Chi phí dịch vụ mua ngoài	87.409.569.130	33.680.487.400
Chi phí khác	342.145.228.220	287.340.836.462
- Chi phí của hoạt động bất động sản	165.991.323.556	59.691.181.913
- Chi phí của hoạt động hợp đồng xây dựng	-	26.950.002.153
- Chi phí hoạt động kinh doanh chứng khoán	54.931.748.237	50.490.143.930
- Chi phí hoạt động kinh doanh khách sạn	75.465.773.210	98.636.678.599
- Chi phí khác	45.756.383.217	51.572.829.867
	719.862.863.788	460.042.548.205

37. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014 VND	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, ủy thác đầu tư	102.982.516.428	225.338.880.874
Cổ tức, lợi nhuận được chia	856.888.000	19.555.696.000
Lãi chuyển nhượng cổ phần	166.678.963.000	-
Doanh thu tài chính khác	54.072.884.170	12.078.200.319
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh (a)	2.571.800.000	3.401.583.054
- Công ty Cổ phần BSC Việt Nam (b)	20.000.000.000	-
- Lãi từ trái phiếu Sông Đà	8.563.720.174	8.247.155.099
- Doanh thu tài chính khác (c)	22.937.363.996	429.462.166
	324.591.251.598	256.972.777.193

- (a) Phản ánh khoản tiền lãi phải thu Công ty Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh liên quan đến việc chậm thực hiện theo tiến độ của hợp đồng như trình bày tại Thuyết minh số 8(d).
- (b) Phản ánh chi phí sử dụng vốn Công ty nhận được từ việc thanh lý hợp đồng chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Trung tâm Văn hóa Thể thao Giải trí Hà Nội với Công ty Cổ phần BSC Việt Nam như trình bày tại Thuyết minh số 8(h) và số 12(g).
- (c) Chủ yếu phản ánh chi phí sử dụng vốn Công ty nhận được từ việc thanh lý các hợp đồng mua bán cổ phiếu có kỳ hạn như trình bày tại Thuyết minh số 5(f).

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

38. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014 VND	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013 VND
Chi phí lãi vay	152.775.723.504	283.030.753.065
Trích lập dự phòng các khoản đầu tư	1.028.400.000	439.362.562
Chi phí sử dụng vốn cho Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Cao cấp Dầu khí Việt Nam	-	62.247.836.650
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	60.402.910	5.940.000
Chi phí tài chính khác (a)	25.454.076.192	20.936.583.718
	179.318.602.606	366.660.475.995

(a) Chủ yếu phản ánh chi phí sử dụng vốn Công ty phải trả từ việc thanh lý các hợp đồng mua bán cổ phiếu có kỳ hạn như trình bày tại Thuyết minh số 26(j).

39. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014 VND	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013 VND
Thuế TNDN phải nộp cho kỳ hiện tại		
Lợi nhuận trước thuế	72.406.506.297	99.614.781.186
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	(4.227.973.125)	(22.011.371.442)
Dự phòng đầu tư	7.658.507.841	13.877.091.828
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	600.214.532	21.792.907.051
Lỗ của các công ty con	74.397.511.240	66.365.551.715
Thu nhập chịu thuế	150.834.766.785	179.638.960.338
<i>Trong đó:</i>		
- Thu nhập chịu thuế suất thông thường	150.834.766.785	179.638.960.338
Thuế thu nhập doanh nghiệp	33.183.648.693	44.909.740.085
Điều chỉnh thuế TNDN do quyết toán kỳ trước	(34.084.405)	515.945.544
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	33.149.564.288	45.425.685.629

40. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013
Lợi nhuận trong kỳ phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ (VND)	38.955.864.305	27.235.020.067
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	299.999.999	299.999.999
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	130	91

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

41. CÁC KHOẢN CAM KẾT

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty có các khoản cam kết đầu tư chủ yếu như sau:

- Công ty cam kết sẽ góp vốn để thực hiện dự án “Trung tâm thiết kế thời trang và cao ốc văn phòng cho thuê” tại số 106, đường 3 tháng 2, phường 14, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty Cổ phần Giày da May mặc Xuất khẩu, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương. Tổng số vốn góp là 600 tỷ đồng, tương đương 75% vốn góp vào dự án. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty đã góp được 40.383.247.680 đồng (31 tháng 12 năm 2013: 28.129.000.000 đồng).
- Theo thỏa thuận đặt cọc mua khu thương mại thuộc dự án SSG Tower của Công ty Cổ phần SSG Văn Thánh tại thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá trị hợp đồng là 799.453.347.840 đồng. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty đã thanh toán 198.226.211.840 đồng (31 tháng 12 năm 2013: 198.226.211.840 đồng).
- Công ty cam kết thanh toán tiền cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội theo hợp đồng mua bán căn hộ của dự án “Đầu tư xây dựng Tòa nhà hỗn hợp Chung cư, Dịch vụ và Bãi gửi xe” (Starcity Lê Văn Lương) tại đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Số tiền đã thanh toán đến ngày 30 tháng 6 năm 2014 là 713.033.394.200 đồng (31 tháng 12 năm 2013: 713.033.394.200 đồng).
- Công ty cam kết góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Công nghệ Xổ số Đại Dương với số tiền là 153.000.000.000 đồng, tương đương 51% vốn điều lệ của công ty này theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh ngày 25 tháng 12 năm 2012 của Công ty Cổ phần Công nghệ Xổ số Đại Dương.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty và các công ty con có các khoản cam kết thuê hoạt động chủ yếu như sau:

- Công ty cam kết thuê dài hạn phần diện tích khu Thương mại từ tầng 1 đến tầng 4 của Tòa nhà Tô hợp nhà ở Đa năng 28 tầng tại Làng quốc tế Thăng Long, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội với tổng giá trị hợp đồng thuê dài hạn là 216.256.275.000 đồng. Thời hạn thuê là 47 năm kể từ ngày nhận bàn giao.
- Công ty cam kết thuê mặt bằng văn phòng, dịch vụ thương mại tại tòa nhà Trung Yên Plaza tại Khu đô thị mới Trung Yên, Cầu Giấy, Hà Nội với tổng diện tích thuê là 7.758,57 m². Thời gian thuê là 10 năm kể từ ngày 01 tháng 3 năm 2013. Giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và thuế giá trị gia tăng là 261.250 đồng/m²/tháng.
- Công ty cam kết thuê dài hạn phần diện tích khu văn phòng và trung tâm thương mại tại tầng 1 và tầng 2 khách sạn Ninh Bình Plaza, tỉnh Ninh Bình với tổng giá trị hợp đồng thuê dài hạn là 98.640.000.000 đồng. Thời hạn thuê là 40 năm kể từ ngày nhận bàn giao.
- Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty) cam kết thuê diện tích Trung tâm thương mại tại tổ hợp CT1A và CT1B khu đô thị Xa La, quận Hà Đông, Hà Nội với tổng diện tích là 3.823,2 m². Thời gian thuê là 5 năm từ ngày 30 tháng 8 năm 2012. Giá thuê chưa bao gồm phí dịch vụ và thuế giá trị gia tăng là 156.600 đồng/m²/tháng.
- Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty) cam kết thuê diện tích Trung tâm thương mại tại khu đô thị Hoàng Gia, quận Thanh Xuân, Hà Nội với tổng diện tích là 9.788,8 m². Thời gian thuê là 3 năm từ ngày 25 tháng 7 năm 2013. Giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và thuế giá trị gia tăng là 288.420 đồng/m²/tháng.

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

42. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như trình bày tại Thuyết minh số 22 và số 28 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của các cổ đông Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Hệ số đòn bẩy tài chính

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	<u>30/6/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	VND	VND
Các khoản vay	3.022.077.219.340	3.626.672.196.110
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	996.778.569.192	447.649.978.663
Nợ thuần	2.025.298.650.148	3.179.022.217.447
Vốn chủ sở hữu	3.161.816.721.146	3.205.935.108.497
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	<u>0,64</u>	<u>0,99</u>

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính và công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 3.

	<u>Giá trị ghi sổ</u>	
	<u>30/6/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	996.778.569.192	447.649.978.663
Phải thu khách hàng và phải thu khác	2.022.505.891.460	2.578.614.974.064
Đầu tư ngắn hạn	1.536.421.926.010	1.478.656.225.885
Đầu tư dài hạn	51.424.372.644	84.657.762.227
Tài sản tài chính khác	189.666.001.248	142.345.000.345
Tổng cộng	<u>4.796.796.760.554</u>	<u>4.731.923.941.184</u>
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	3.022.077.219.340	3.626.672.196.110
Phải trả người bán và phải trả khác	1.151.564.257.940	1.331.506.385.340
Chi phí phải trả	261.256.651.133	400.045.324.834
Công nợ tài chính khác	5.983.238.463	18.539.017.387
Tổng cộng	<u>4.440.881.366.876</u>	<u>5.376.762.923.671</u>

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính đã ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 (“Thông tư 210”) cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

42. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái, lãi suất và giá. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này sau khi Ban Giám đốc đánh giá chi phí để thực hiện phòng ngừa rủi ro tỷ giá hay rủi ro lãi suất có thể cao hơn rủi ro thị trường khi có sự thay đổi về tỷ giá của các công cụ tài chính này trong tương lai.

Quản lý rủi ro tỷ giá

Công ty thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá.

Giá trị ghi sổ của các tài sản bằng tiền và công nợ bằng tiền có gốc ngoại tệ tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán như sau:

	Tài sản		Công nợ	
	30/6/2014	31/12/2013	30/6/2014	31/12/2013
	VND	VND	VND	VND
Đô la Mỹ (USD)	1.710.131.598	30.275.100.521	-	75.834.000

Phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ

Công ty chủ yếu chịu ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá của Đồng Đô la Mỹ.

Bảng sau đây thể hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ của Công ty trong trường hợp tỷ giá đồng Việt Nam thay đổi 10% so với đồng tiền trên. Tỷ lệ thay đổi 10% được Ban Giám đốc sử dụng khi phân tích rủi ro tỷ giá và thể hiện đánh giá của Ban Giám đốc về mức thay đổi có thể có của tỷ giá. Phân tích độ nhạy với ngoại tệ chỉ áp dụng cho các số dư của các khoản mục tiền tệ bằng ngoại tệ tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán và điều chỉnh việc đánh giá lại các khoản mục này khi có 10% thay đổi của tỷ giá. Nếu tỷ giá đồng ngoại tệ dưới đây so với Đồng Việt Nam tăng 10% thì lợi nhuận trước thuế trong kỳ của Công ty sẽ tăng các khoản tương ứng như sau:

	Từ ngày 01/01/2014	Từ ngày 01/01/2013
	đến ngày 30/6/2014	đến ngày 30/6/2013
	VND	VND
Đô la Mỹ (USD)	171.013.160	1.786.150.620

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

42. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Rủi ro thị trường (Tiếp theo)

Độ nhạy của lãi suất

Độ nhạy của các khoản vay đối với sự thay đổi lãi suất có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện trong bảng sau đây. Với giả định là các biến số khác không thay đổi, nếu lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi tăng/giảm 200 điểm cơ bản thì lợi nhuận trước thuế của Công ty sẽ bị ảnh hưởng như sau:

	<u>Tăng/(Giảm) số điểm cơ bản</u>	<u>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế</u> VND
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2014 đến ngày 30 tháng 6 năm 2014		
VND	+200	(30.220.772.193)
VND	-200	30.220.772.193
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013		
VND	+200	(38.342.845.349)
VND	-200	38.342.845.349

Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết. Hội đồng Quản trị của Công ty xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào công ty con và công ty liên kết như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư, v.v. Các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này trong tương lai gần.

Quản lý rủi ro về giá hàng hóa

Công ty mua nguyên vật liệu, hàng hóa từ các nhà cung cấp trong và ngoài nước để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Do vậy, Công ty sẽ chịu rủi ro từ việc thay đổi giá bán của nguyên vật liệu, hàng hóa.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có khoản rủi ro tín dụng khá lớn từ khoản phải thu các bên liên quan. Rủi ro tín dụng tối đa được thể hiện là giá trị ghi sổ của số dư phải thu các bên liên quan như trình bày tại Thuyết minh số 43.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các cổ đông cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

42. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)

Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

30/6/2014	Trong vòng 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	996.778.569.192	-	996.778.569.192
Phải thu khách hàng và phải thu khác	2.022.505.891.460	-	2.022.505.891.460
Đầu tư ngắn hạn	1.536.421.926.010	-	1.536.421.926.010
Đầu tư dài hạn	-	51.424.372.644	51.424.372.644
Tài sản tài chính khác	60.000.000.000	129.666.001.248	189.666.001.248
Tổng cộng	4.615.706.386.662	181.090.373.892	4.796.796.760.554

30/6/2014	Trong vòng 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng cộng VND
Các khoản vay	1.313.882.742.198	1.708.194.477.142	3.022.077.219.340
Phải trả người bán và phải trả khác	1.151.564.257.940	-	1.151.564.257.940
Chi phí phải trả	261.256.651.133	-	261.256.651.133
Công nợ tài chính khác	-	5.983.238.463	5.983.238.463
Tổng cộng	2.726.703.651.271	1.714.177.715.605	4.440.881.366.876

Chênh lệch thanh khoản thuần	1.889.002.735.391	(1.533.087.341.713)	355.915.393.678
-------------------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------

31/12/2013	Trong vòng 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	447.649.978.663	-	447.649.978.663
Phải thu khách hàng và phải thu khác	2.349.764.590.500	228.850.383.564	2.578.614.974.064
Đầu tư ngắn hạn	1.478.656.225.885	-	1.478.656.225.885
Đầu tư dài hạn	-	84.657.762.227	84.657.762.227
Tài sản tài chính khác	60.000.000.000	82.345.000.345	142.345.000.345
Tổng cộng	4.336.070.795.048	395.853.146.136	4.731.923.941.184

31/12/2013	Trong vòng 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng cộng VND
Các khoản vay	1.550.080.609.657	2.076.591.586.453	3.626.672.196.110
Phải trả người bán và phải trả khác	1.331.506.385.340	-	1.331.506.385.340
Chi phí phải trả	400.045.324.834	-	400.045.324.834
Công nợ tài chính khác	-	18.539.017.387	18.539.017.387
Tổng cộng	3.281.632.319.831	2.095.130.603.840	5.376.762.923.671

Chênh lệch thanh khoản thuần	1.054.438.475.217	(1.699.277.457.704)	(644.838.982.487)
-------------------------------------	--------------------------	----------------------------	--------------------------

Ban Giám đốc đánh giá Công ty có rủi ro thanh khoản. Tuy nhiên, Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền trong tương lai để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

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

MÃ SỐ B 09-DN/HN

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

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

Danh sách bên liên quan:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ngân hàng TMCP Đại Dương	Bên liên kết
Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thương mại và Kho vận Thành Đông	Chủ sở hữu
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	Chủ sở hữu
Doanh nghiệp tư nhân Hà Bảo	Chủ sở hữu
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Dịch vụ Hà Thành	Bên liên quan khác
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	Bên liên quan khác
Ông Hà Trọng Nam	Bên liên quan khác

Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014 VND	Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013 VND
Cổ tức		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	-	33.400.000.000
Doanh thu bán hàng, dịch vụ, lãi cho vay		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	3.758.922.291	27.523.068.792
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	21.545.663.148	18.195.682.353
Doanh nghiệp Tư nhân Hà Bảo	4.123.451.813	-
Đầu tư vào công ty khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	8.200.000.000	-
Chi phí phải trả từ các khoản nhận đặt cọc, ứng trước		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	9.031.241.579	-
Mua hàng hóa, dịch vụ, chi phí		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	-	11.821.534.618
Lãi vay thu từ giá trị tiền ứng trước		
Ông Hà Trọng Nam	31.090.277.777	34.656.972.223
Thu nhập Ban Giám đốc		
Lương, thưởng và các khoản phúc lợi khác	1.973.916.400	1.984.811.111

Số dư chủ yếu với bên liên quan:

	30/6/2014 VND	31/12/2013 VND
Số dư tiền gửi		
Ngân hàng TMCP Đại Dương	652.936.775.306	79.887.787.302
Các khoản đầu tư ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	302.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	141.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Dịch vụ Hà Thành	1.420.000.000	1.420.000.000

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

43. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)

Số dư chủ yếu với bên liên quan (Tiếp theo):

	<u>30/6/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	VND	VND
Phải thu/Ứng trước cho người bán		
Ngân hàng TMCP Đại Dương	126.488.444.173	132.961.135.280
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	653.520.595.319	400.779.050.174
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	12.852.632.515	4.751.188.070
Ông Hà Trọng Nam	600.050.336.818	604.460.059.041
Doanh nghiệp Tư nhân Hà Bảo	-	49.172.083.333
Phải trả/Nhận ứng trước		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	400.000.000.000	401.201.544.855
Ngân hàng TMCP Đại Dương	563.551.114.325	456.229.222.217
Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông	6.326.199.600	1.362.340.600
Công ty Cổ phần Thương mại và Kho vận Thành Đông	600.000.000.000	-
Các khoản vay		
Ngân hàng TMCP Đại Dương	468.469.779.340	485.043.611.152
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	30.000.000.000	78.130.666.666
Chuyển tiền theo hợp đồng mua bất động sản và ủy quyền bán		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	713.033.394.200	713.033.394.200

44. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và các thuyết minh tương ứng là số liệu báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh tương ứng là số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013 đã được soát xét.

Tăng Văn Thuận
Người lập biểu

Phạm Đỗ Huy Cường
Kế toán trưởng



Dương Trọng Nghĩa
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2014