

Số: 002/2016/CBTT-OGC

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2016

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

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM**

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương**

Mã chứng khoán: **OGC**

Địa chỉ trụ sở chính: số 4 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

Điện thoại: 04. 37727252

Fax: 04. 37727073

Người thực hiện công bố thông tin: **Lê Huy Giang**

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

Điện thoại (di động, cơ quan, nhà riêng): 04. 37727252

Fax: 04. 37727073

Loại thông tin công bố:

24 giờ     72 giờ     Bất thường     Theo yêu cầu     Định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

+ *Công bố thông tin Báo cáo tài chính Quý IV năm 2015*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 20/01/2016 tại đường dẫn: <http://oceangroup.vn/cong-bo-thong-tin/cong-bo-bao-cao-tai-chinh-Quy-IV-nam-2015.html>

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT;

Người được ủy quyền công bố thông tin

**Tổng Giám đốc**



**Lê Huy Giang**

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo Tài chính Quý IV năm 2015 (Riêng và Hợp nhất)

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**QUÝ IV NĂM 2015**



**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	2 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	5 - 6
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	7 - 29

02  
ÔN  
CỔ  
TẬP  
ĐẠI  
DƯƠNG

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Mẫu số B01a-DN/HN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31 tháng 12 năm 2015	31 tháng 12 năm 2014 (Điều chỉnh)
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>3.819.531.595.135</b>	<b>3.838.666.932.263</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>6</b>	<b>239.324.304.347</b>	<b>238.779.912.156</b>
1. Tiền	111		135.018.098.813	222.628.248.119
2. Các khoản tương đương tiền	112		104.306.205.534	16.151.664.037
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>7</b>	<b>64.109.385.841</b>	<b>54.944.995.841</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		93.895.555.200	87.218.355.200
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(33.786.169.359)	(32.273.359.359)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		4.000.000.000	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>3.164.002.372.003</b>	<b>3.146.248.148.264</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	165.021.899.559	234.762.603.205
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	511.637.635.958	591.747.829.422
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	10	1.574.932.207.496	1.616.591.076.898
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	11	2.473.000.193.175	2.166.819.592.025
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(1.564.517.685.243)	(1.467.181.201.539)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		3.928.121.058	3.508.248.253
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>302.085.250.235</b>	<b>265.945.944.362</b>
1. Hàng tồn kho	141	12	302.085.250.235	265.945.944.362
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>50.010.282.709</b>	<b>132.747.931.640</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		3.745.756.464	3.455.850.251
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		15.098.228.488	13.772.979.918
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		3.664.095.448	8.087.428.445
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		27.502.202.309	107.431.673.026
<b>B. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH</b>	<b>200</b>		<b>4.054.124.404.240</b>	<b>5.021.488.428.390</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.271.996.281.437</b>	<b>2.149.748.136.938</b>
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212		43.348.188.375	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	13	1.728.648.093.062	2.649.748.136.938
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(500.000.000.000)	(500.000.000.000)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>786.768.967.651</b>	<b>839.708.882.605</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	696.583.931.682	748.526.611.388
- Nguyên giá	222		1.006.067.487.587	1.009.955.300.951
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(309.483.555.905)	(261.428.689.563)
2. Tài sản cố định vô hình	227		90.185.035.969	91.182.271.217
- Nguyên giá	228		105.971.759.748	106.031.256.533
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(15.786.723.779)	(14.848.985.316)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>131.493.004.387</b>	<b>136.619.870.988</b>
1. Nguyên giá	231		264.301.471.358	263.740.234.758
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(132.808.466.971)	(127.120.363.770)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>555.744.564.688</b>	<b>521.155.470.931</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	555.744.564.688	521.155.470.931
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>732.660.755.916</b>	<b>732.214.198.133</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	16	-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	17	319.291.358.194	393.815.044.634
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	18	414.163.935.149	351.941.053.797
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(794.537.427)	(13.541.900.298)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>575.460.830.161</b>	<b>642.041.868.795</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	19	376.204.519.971	381.255.801.459
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		12.025.427.918	6.520.032.096
3. Tài sản dài hạn khác	268		548.253.054	3.094.742.669
4. Lợi thế thương mại	269	20	186.682.629.218	251.171.292.571
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>7.873.655.999.375</b>	<b>8.860.155.360.653</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
(tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

**Mẫu số B01a-DN/HN**  
Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31 tháng 12 năm 2015	31 tháng 12 năm 2014 (Điều chỉnh)
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>4.987.012.534.711</b>	<b>7.488.260.424.235</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3.048.408.861.202</b>	<b>3.695.199.761.354</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		73.294.736.107	139.273.892.456
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	461.859.041.871	458.837.266.521
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	22	175.821.449.752	150.190.910.524
4. Phải trả người lao động	314		11.443.870.741	17.277.763.330
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	23	346.863.838.729	196.835.802.699
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		35.227.273	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	24	999.440.738.445	1.722.253.317.154
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	25	973.677.057.778	1.004.607.035.099
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		5.972.900.506	5.923.773.571
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.938.603.673.509</b>	<b>3.793.060.662.881</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333		12.170.990.192	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	26	432.086.060.132	474.626.249.540
3. Phải trả dài hạn khác	337	27	817.803.402.760	2.660.405.672.699
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	28	611.563.741.068	629.654.914.932
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		64.088.816.520	27.473.270.735
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342		890.662.837	900.554.975
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2.886.643.464.664</b>	<b>1.371.894.936.418</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>29</b>	<b>2.886.643.464.664</b>	<b>1.371.894.936.418</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
- Cổ phiếu có đồng có quyền biểu quyết	411a		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.286.825.482	1.286.825.482
3. Cổ phiếu quỹ	415		(10.000)	(10.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		110.386.036.561	107.966.172.242
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		12.331.156.158	15.577.804.230
6. Lỗ lũy kế sau thuế chưa phân phối	421		(970.769.381.306)	(2.434.955.495.501)
- Lợi nhuận chưa phân phối / Lỗ lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(2.362.911.145.799)	(29.979.425.094)
- Lợi nhuận chưa phân phối / Lỗ lũy kế kỳ này	421b		1.392.141.764.493	(2.404.976.070.407)
7. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		733.408.837.769	682.019.639.965
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>7.873.655.999.375</b>	<b>8.860.155.360.653</b>

Số liệu so sánh tại ngày 31/12/2014 là số liệu theo báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 và được điều chỉnh lại theo Thông tư số 200/2014/TT – BTC hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22/12/2014.



Người lập  
Bùi Văn Hường



Kế toán trưởng  
Vũ Xuân Dương



Tổng Giám Đốc  
Lê Huy Giang

Ngày 19 tháng 01 năm 2016



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

Mẫu số B02a-DN/HN  
Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước (Điều chỉnh)	Năm nay	Năm trước (Điều chỉnh)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		227.897.121.434	547.992.627.613	835.566.815.674	2.770.291.796.596
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		47.113.039	1.930.290.497	430.011.323	35.205.373.596
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	30	227.850.008.395	546.062.337.116	835.136.804.351	2.735.086.423.000
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	31	140.876.099.090	523.135.469.416	509.208.902.817	2.282.194.822.409
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		86.973.909.305	22.926.867.700	325.927.901.534	452.891.600.591
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	32	37.816.817.517	652.729.109.512	1.819.821.942.610	1.165.000.634.708
7. Chi phí tài chính	22	33	(134.933.942.597)	1.351.208.526.262	39.599.373.558	1.624.181.721.068
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		76.842.098.915	34.988.942.268	212.133.632.798	261.707.975.835
8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		(21.543.937.340)	(53.535.116.203)	(59.902.425.751)	(55.279.190.897)
9. Chi phí bán hàng	25		20.772.625.521	32.908.144.939	115.706.429.829	378.111.686.197
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		193.282.221.900	1.687.332.021.201	386.151.479.789	1.927.444.526.446
11. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22+24)-(25+26))	30		24.125.884.658	(2.449.327.831.393)	1.544.390.135.217	(2.367.124.889.309)
12. Thu nhập khác	31		1.243.492.283	158.195.331	35.683.238.265	14.729.272.708
13. Chi phí khác	32	34	7.832.720.968	318.322.895.474	73.041.461.729	364.704.578.954
14. (Lỗ) khác (40=31-32)	40		(6.589.228.685)	(318.164.700.143)	(37.358.223.464)	(349.975.306.246)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		17.536.655.973	(2.767.492.531.536)	1.507.031.911.753	(2.717.100.195.555)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		(31.150.447.103)	(33.403.161.571)	95.883.906.136	19.309.559.474
17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	52		1.804.699.376	9.668.637.297	(32.207.839.198)	8.647.430.847
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		46.882.403.700	(2.743.758.007.262)	1.443.355.844.815	(2.745.057.185.876)
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		40.954.734.925	(2.390.281.685.209)	1.392.141.764.493	(2.404.976.070.407)
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		5.927.668.775	(353.476.322.053)	51.214.080.322	(340.081.115.469)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		156	(7.968)	4.640	(8.017)

Số liệu so sánh năm 2014 là số liệu theo báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 và được điều chỉnh lại theo Thông tư số 200/2014/TT – BTC hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành ngày 22/12/2014. Số liệu so sánh quý IV năm 2014 là số liệu năm 2014 đã được điều chỉnh trừ đi số liệu lũy kế phản ánh trên báo cáo tài chính tự lập quý III năm 2014.

Người lập  
Bùi Văn Hường  
Ngày 19 tháng 01 năm 2016

Kế toán trưởng  
Vũ Xuân Dương

Tổng Giám Đốc  
Lê Huy Giang

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

Mẫu số B03a-DN/HN  
Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước (Điều chỉnh)
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận/(Lỗ) kế toán trước thuế	01	1.507.031.911.753	(2.717.100.195.555)
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao TSCĐ	02	54.680.708.006	82.712.971.371
Các khoản dự phòng	03	86.092.038.695	1.405.906.507.265
Lợi thế thương mại phân bổ	04	66.171.371.359	81.097.642.309
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(1.641.597.367.173)	(1.151.177.382.177)
Chi phí lãi vay	06	212.133.632.798	261.707.975.835
3. Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	284.512.295.438	(2.036.852.480.952)
Thay đổi các khoản phải thu	09	762.661.148.058	1.389.335.110.697
Thay đổi hàng tồn kho	10	(70.728.399.630)	138.087.635.659
Thay đổi các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(2.593.815.345.401)	(1.022.534.989.963)
Thay đổi chi phí trả trước	12	4.761.375.275	(183.447.505.228)
Tiền lãi vay đã trả	14	(55.604.944.961)	(353.858.900.043)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(24.929.386.454)	(91.350.686.844)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	82.786.775.866	855.420.660.144
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(526.537.256.172)	(240.481.761.374)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	<b>(2.136.893.737.981)</b>	<b>(1.545.682.917.904)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(14.636.101.970)	(224.091.988.049)
2. Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	7.523.426.433	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(20.477.710.576)	(2.175.622.886.839)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	126.559.900.000	1.019.012.573.151
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(11.578.000.000)	(871.845.516.944)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	2.148.636.000.000	4.065.697.394.492
7. Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.721.038.068	1.164.577.748.159
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>2.238.748.551.955</b>	<b>2.977.727.323.970</b>

32278  
ÔNG  
CỔ PH  
TẬP Đ  
ĐẠI D  
ĐINH

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

Mẫu số B03a-DN/HN  
Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước (Điều chỉnh)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	1.724.000.000	1.054.288.451.674
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(85.874.478.528)	(2.683.975.361.619)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông	36	(17.159.943.255)	(11.227.562.628)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<b>40</b>	<b>(101.310.421.783)</b>	<b>(1.640.914.472.573)</b>
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</i>	<b>50</b>	<b>544.392.191</b>	<b>(208.870.066.507)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	238.779.912.156	447.649.978.663
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	239.324.304.347	238.779.912.156

Số liệu so sánh năm 2014 là số liệu theo báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 và được điều chỉnh lại theo Thông tư số 200/2014/TT – BTC hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22/12/2014.

Người lập  
Bùi Văn Hường

Kế toán trưởng  
Vũ Xuân Dương



Tổng Giám Đốc  
Lê Huy Giang

Ngày 19 tháng 01 năm 2016



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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

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

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

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

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

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

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

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

Trong quý III, Công ty Cổ phần Đại Dương Thăng Long (Công ty con của Công ty) đã thực hiện chia tách thành 2 công ty gồm: Công ty Cổ phần Đại Dương Thăng Long và Công ty Cổ phần Ngôi Sao Xanh. Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại Công ty Cổ phần Ngôi Sao Xanh cho đối tác nhận chuyển nhượng trong năm.

Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư THT Việt Nam cho các đối tác nhận chuyển nhượng trong quý IV năm 2015.

**Cấu trúc doanh nghiệp**

Đơn vị trực thuộc Công ty:

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

Tại ngày 31/12/2015, Công ty có 6 công ty con, gồm:

- Công ty Cổ phần Khách sạn và dịch vụ Đại Dương
- Công ty Cổ phần Đầu Tư Đại Dương Thăng Long
- Công ty Cổ phần Đầu tư THT Việt Nam
- Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại Dương
- Công ty Cổ phần Sở giao dịch hàng hóa INFO
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam

Tại ngày 31/12/2015, Công ty có 2 công ty liên kết, gồm:

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

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (Tiếp theo)**

**Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính**

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 04, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015, Công ty đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 200"), hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp và Thông tư số 202/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 202"), hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư 200 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 202 thay thế cho phần XIII - Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 25 "Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán các khoản đầu tư vào công ty con". Theo đó, một số số liệu của Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày không so sánh được với số liệu tương ứng của năm 2014 do ảnh hưởng của việc áp dụng các thông tư này trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

**Đơn vị tiền tệ sử dụng:** Việt Nam đồng.

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

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

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

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 02 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4);
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5);

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

**4. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI**

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Các thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015. Thông tư 200 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 202 thay thế cho phần XIII - Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 25 "Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán các khoản đầu tư vào công ty con". Ban Tổng Giám đốc đã áp dụng Thông tư 200 và Thông tư 202 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

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

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

**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

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

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

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

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

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

**Hợp nhất kinh doanh**

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

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

**Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

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

022  
ĐNG  
CỔ P  
TẬP  
AI  
ĐINH



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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

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

**Lợi thế thương mại**

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

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

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

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

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

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**Các khoản đầu tư tài chính**

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

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

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

**Nợ phải thu**

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

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

Số dư phải thu dài hạn của Công ty tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2015 là khoản tiền ứng trước cho nhà cung cấp để thực hiện các dự án bất động sản trong các năm tiếp theo.



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

**MÃU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG 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 thực tế đích danh đối với hoạt động xây lắp và phương pháp bình quân gia quyền đối với hàng tồn kho khác. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ hoạt động. Theo đánh giá của Công ty, tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2015, Công ty không có hàng hóa tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất. Theo đó, Công ty quyết định không trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2015.

**Tài sản cố định**

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

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

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

	<u>Năm 2015</u> Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc, thiết bị	03 - 15
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị văn phòng	03 - 08
Tài sản cố định khác	03 - 08

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

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

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

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

**Bất động sản đầu tư**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09a-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Bất động sản đầu tư (Tiếp theo)**

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

	<u>Năm 2015</u> Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	50
Máy móc, thiết bị	10

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**Các khoản trả trước dài hạn**

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

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

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

**Ghi nhận doanh thu**

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

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

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần 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 09a-DN/HN**

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

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

**Ghi nhận doanh thu (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 bất động sản*

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

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản trong các năm trước được ghi nhận theo tiến độ thu tiền từ các khách hàng. Trong năm 2015, Công ty đã thực hiện điều chỉnh hồi tố phần doanh thu tương ứng với các căn hộ chưa bàn giao cho khách hàng theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 200"), hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp. Chi tiết ảnh hưởng điều chỉnh hồi tố được trình bày tại Thuyết minh số 34 phần Thuyết minh báo cáo tài chính.

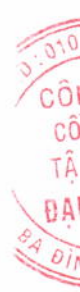
*Doanh thu lãi tiền gửi, lãi từ các khoản đầu tư*

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

**Chi phí đi vay**

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

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





**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09a-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Thuế**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Tiền mặt	7.659.681.803	6.812.855.834
Tiền gửi ngân hàng	127.292.790.977	215.799.799.668
Tiền đang chuyển	71.763.313	15.592.617
Các khoản tương đương tiền	104.300.068.254	16.151.664.037
	<u><b>239.324.304.347</b></u>	<u><b>238.779.912.156</b></u>



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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**7. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH**

*Đơn vị tính: VNĐ*

	31 tháng 12 năm 2015			31 tháng 12 năm 2014		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty CP Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam	50.427.000.000	16.640.910.000	33.786.090.000	50.427.000.000	18.153.720.000	32.273.280.000
Công ty CP Fafim Việt Nam	39.897.130.200	39.897.130.200	-	33.219.930.200	33.219.930.200	-
Công ty CP Fafim Hồ Chí Minh	3.571.425.000	3.571.425.000	-	3.571.425.000	3.571.425.000	-
	<b>93.895.555.200</b>	<b>60.109.465.200</b>	<b>33.786.090.000</b>	<b>87.218.355.200</b>	<b>54.945.075.200</b>	<b>32.273.280.000</b>



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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

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

	31/12/2015	Đơn vị tính: VNĐ 31/12/2014
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Kinh doanh nhà	12.015.448.545	12.015.448.545
Công ty CP Sản xuất và Thương mại Thái Hà	27.243.362	30.970.728.506
Công ty CP Bắc Hải Việt Nam	-	30.943.485.144
Ngân hàng TMCP Đại Dương	591.051.116	
Công ty CP Robot Tosy	28.283.010.000	28.283.010.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	20.635.963.722	18.528.563.680
Công ty CP Phát triển thương mại dịch vụ Hà Thành	2.034.655.250	1.899.655.250
Công ty TNHH TMDV và SX Phi Kha miền Bắc	5.344.267.999	5.344.267.999
Công ty CP Vinafacade	6.309.933.090	6.559.933.090
Tổng công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng UDIC	7.289.712.229	7.289.712.229
Công ty CP Truyền thông TVShopping	2.337.931.029	1.973.454.549
Công ty CP Đầu tư Văn Phú Building	5.707.549.314	5.707.549.314
Công ty TNHH Vật tư kim khí Hưng Yên	5.096.125.835	5.096.125.835
Các đối tượng khác	69.349.008.068	80.150.669.064
	<b>165.021.899.559</b>	<b>234.762.603.205</b>

**9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2015	Đơn vị tính: VNĐ 31/12/2014
Công ty CP Đầu tư Thành An	144.000.000.000	144.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	95.343.583.007	115.953.054.175
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	181.608.284.269	182.115.284.269
Công ty TNHH MTV Du lịch và Xúc tiến Đầu tư Viptour	-	40.600.000.000
Công ty TNHH MTV Du lịch và Xúc tiến đầu tư Viptour	40.600.000.000	40.600.000.000
Công ty TNHH VNT	1.101.819.987	28.404.198.269
Các đối tượng khác	48.983.948.695	40.075.292.709
	<b>511.637.635.958</b>	<b>591.747.829.422</b>

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

**MÃU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**10. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	31/12/2015	Đơn vị tính: VNĐ 31/12/2014
Công ty CP Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà	555.611.804.339	555.611.804.339
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	380.500.000.000	380.500.000.000
Công ty TNHH Gió Hát	199.001.000.000	199.001.000.000
Công ty TNHH Thương Mại và Du Lịch Tràng tiền Nha Trang	162.200.000.000	162.200.000.000
Công ty CP Bảo Linh	78.000.000.000	78.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phú Nguyên	69.000.000.000	69.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	40.000.000.000	40.000.000.000
Bà Hà Thị Phương	-	5.159.900.000
Bà Hứa Thị Bích Hạnh	-	40.000.000.000
Đầu tư ngắn hạn khác	90.619.403.157	87.118.372.559
	<b>1.574.932.207.496</b>	<b>1.616.591.076.898</b>

**11. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2015	Đơn vị tính: VNĐ 31/12/2014
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	672.814.500.000	673.378.306.849
Công ty CP Bình Dương Xanh	270.150.000.000	270.150.000.000
Công ty TNHH VNT	462.666.837.141	232.846.169.239
Ông Hà Trọng Nam	128.161.447.928	128.161.447.928
Công ty CP BSC Việt Nam	-	75.949.305.098
Dự án "Xây dựng công viên hồ điều hòa thuộc khu đô thị Tây Nam Hà Nội"	72.000.000.000	72.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	58.929.396.402	36.130.938.070
Công ty CP Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà	40.928.235.832	30.091.962.509
Công ty CP Đầu tư Lam Hồng	35.515.056.108	35.515.056.108
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh	28.002.299.999	25.613.099.999
Công ty TNHH Gió Hát	33.382.417.744	11.860.201.526
Ngân hàng Thương mại CP Đệ Nhất	10.010.000.000	10.010.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bình An	8.093.549.831	8.093.549.831
Bà Nguyễn Thị Xuyên	6.737.500.000	6.737.500.000
Bà Hứa Thị Bích Hạnh	60.140.277.781	15.679.166.668
Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tràng Tiền Nha Trang	35.552.260.551	17.296.827.777
Dự án "Khu nhà ở Cán bộ công nhân viên Trung ương Hội Liên hiệp phụ nữ"	3.175.790.000	3.175.790.000
Tạm ứng cho nhân viên	95.370.849.491	105.985.343.316
Các khoản ký quỹ ký cược	113.077.085.000	193.259.075.422
Các đối tượng khác	338.292.689.367	214.885.851.685
	<b>2.473.000.193.175</b>	<b>2.166.819.592.025</b>

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HH**

*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. HÀNG TỒN KHO**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Nguyên liệu, vật liệu	13.303.846.304	12.115.380.138
Công cụ, dụng cụ	1.976.779.378	1.598.794.904
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	232.028.126.470	227.554.990.661
Thành phẩm	1.385.412.690	1.108.715.873
Hàng hóa	53.391.085.393	23.568.062.786
	<b><u>302.085.250.235</u></b>	<b><u>265.945.944.362</u></b>

**13. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Công ty TNHH VNT	526.419.132.499	732.016.082.500
Tổng Công ty CP Xây dựng và XNK Việt Nam (Vinaconex)	-	650.000.000.000
Ông Hà Trọng Nam	500.000.000.000	500.000.000.000
Công ty CP SSG Văn Thánh	198.226.211.840	198.226.211.840
Công ty CP Đầu tư Tư vấn Tài Chính Liên Việt	145.000.000.000	145.000.000.000
Ngân hàng Thương mại CP Đại Dương	126.488.444.173	126.488.444.173
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh	66.000.000.000	66.000.000.000
Công ty CP BSC Việt Nam	-	60.000.000.000
Công ty CP Licogi 19	57.000.000.000	57.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Gia Định	49.083.247.680	49.083.247.680
Công ty CP Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam	41.222.392.181	41.222.392.181
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Thiên Hà	-	10.500.000.000
Dự án Chợ Nhật Tân	4.302.000.000	4.302.000.000
Dự án 25 Trần Khánh Dư	6.121.350.000	3.660.675.000
Các đối tượng khác	8.785.314.689	6.249.083.564
	<b><u>1.728.648.093.062</u></b>	<b><u>2.649.748.136.938</u></b>



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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>					
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>						
Tại ngày 31/12/2014	747.358.813.524	225.203.874.577	24.100.266.331	5.299.644.795	7.992.701.724	1.009.955.300.951
Mua trong kỳ	1.742.665.481	9.599.133.898	2.640.581.818	41.727.273	611.993.500	14.636.101.970
Giảm khác	6.518.144.748	10.372.947.099	1.039.784.136	593.039.351	-	18.523.915.334
<b>Tại ngày 31/12/2015</b>	<b>749.101.479.005</b>	<b>234.803.008.475</b>	<b>26.740.848.149</b>	<b>5.341.372.068</b>	<b>8.604.695.224</b>	<b>1.006.067.487.587</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Tại ngày 31/12/2014	117.504.419.643	122.272.038.633	13.319.648.437	2.959.946.190	5.372.636.660	261.428.689.563
Khấu hao trong kỳ	34.546.256.451	21.621.044.316	5.933.288.922	490.094.789	1.032.720.060	63.623.404.538
Giảm khác	4.105.575.160	10.567.908.571	670.396.658	224.657.807	-	15.568.538.196
<b>Tại ngày 31/12/2015</b>	<b>152.050.676.094</b>	<b>143.893.082.949</b>	<b>19.252.937.359</b>	<b>3.450.040.979</b>	<b>6.405.356.720</b>	<b>309.483.555.905</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
<b>Tại ngày 31/12/2015</b>	<b>597.050.802.911</b>	<b>90.909.925.526</b>	<b>7.487.910.790</b>	<b>1.891.331.089</b>	<b>2.199.338.504</b>	<b>696.583.931.682</b>
<b>Tại ngày 31/12/2014</b>	<b>629.854.393.881</b>	<b>102.931.835.944</b>	<b>10.780.617.894</b>	<b>2.339.698.605</b>	<b>2.620.065.064</b>	<b>748.526.611.388</b>

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Khách sạn Starcity Nha Trang	184.920.326.305	183.637.634.730
Khách sạn Starcity Hà nội	171.174.776.004	171.133.866.913
Dự án Khu đô thị Đông Nam Trần Duy Hưng	-	47.432.773.963
Dự án "Time Tower" tại Quảng Ninh	45.554.900.919	36.638.660.427
Dự án "Tòa nhà Trung Yên"	6.373.519.636	7.505.312.250
Dự án "Starcity Lê Văn Lương"	8.819.749.430	5.556.238.177
Khách sạn Sunrise Hội an	11.694.159.015	17.647.397.793
Công trình khác	127.207.133.379	51.603.586.678
	<b><u>555.744.564.688</u></b>	<b><u>521.155.470.931</u></b>

**16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON**

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau:

STT	Tên công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ (%)	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	Hải Dương	55,53	55,53	Kinh doanh khách sạn
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	Hà Nội	94,00	100	Xây dựng, kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Đầu tư THT Việt Nam	Hà Nội	67,78	70,00	Đầu tư
4	Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên thiên nhiên Đại Dương	Hà Nội	69,00	69,00	Trồng và chăm sóc rừng, khai thác gỗ
5	Công ty Cổ phần Sàn giao dịch hàng hóa INFO	Hà Nội	85,00	85,00	Sàn giao dịch hàng hóa
6	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam	Hà Nội	98,00	98,00	Kinh doanh bất động sản

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Công ty CP Chứng khoán Đại Dương	215.063.358.194	233.543.831.688
Công ty CP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	104.228.000.000	92.800.000.000
Công ty CP Du lịch Dầu khí Phương Đông	-	67.471.212.946
	<b><u>319.291.358.194</u></b>	<b><u>393.815.044.634</u></b>

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**17. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT (Tiếp theo)**

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau:

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

**18. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC**

	Đơn vị tính: VNĐ	
	31/12/2015	31/12/2014
Đầu tư chứng khoán dài hạn	241.662.156.349	258.239.774.997
Công ty CP Truyền thông và Máy tính Việt Nam	31.491.200.000	31.491.200.000
Công ty CP Fafilm Việt Nam	18.563.678.800	18.563.678.800
Công ty CP Kính mắt Hà Nội	11.430.000.000	11.430.000.000
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	8.995.100.000	8.995.100.000
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty CP Bảo Linh	11.220.000.000	11.220.000.000
Đầu tư dài hạn khác	80.801.800.000	41.453.655.556
	<b>414.163.935.149</b>	<b>391.393.409.353</b>

**19. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	Đơn vị tính: VNĐ	
	31/12/2015	31/12/2014
Chi phí thuê dài hạn TTTM tại Làng Quốc tế Thăng Long	175.778.864.483	124.628.725.150
Chi phí thuê dài hạn TTTM Ninh Bình Plaza	85.749.545.472	87.991.363.644
Chi phí thuê dài hạn VNT Tower 19 Nguyễn Trãi	81.519.427.636	83.601.568.636
Chi phí trả trước dài hạn khác	33.156.682.380	85.034.144.029
	<b>376.204.519.971</b>	<b>381.255.801.459</b>

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**20. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	31/12/2015	Đơn vị tính: VNĐ 31/12/2014
Tại ngày đầu năm	251.171.292.571	363.856.493.905
Tăng trong kỳ	36.890.236.696	54.945.903.626
Phân bổ trong kỳ	(66.171.371.359)	(81.097.642.309)
Giảm do thanh lý công ty con	(35.207.528.690)	(86.533.462.651)
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>186.682.629.218</b>	<b>251.171.292.571</b>

**21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	31/12/2015	Đơn vị tính: VNĐ 31/12/2014
Công ty TNHH VNT	220.000.000.000	220.000.000.000
Công ty CP Du lịch Dầu khí Phương Đông	13.243.527.600	12.721.007.600
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	6.630.600.000	6.630.600.000
Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước	153.173.651.012	199.240.654.198
Các đối tượng khác	68.811.263.259	20.245.004.723
	<b>461.859.041.871</b>	<b>458.837.266.521</b>

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

	31/12/2015	Đơn vị tính: VNĐ 31/12/2014
Thuế giá trị gia tăng	17.233.781.672	25.690.579.322
Thuế thu nhập doanh nghiệp	16.801.074.689	1.641.837.677
Thuế nhà đất	121.741.182.411	121.643.294.663
Thuế thu nhập cá nhân	961.214.570	911.398.574
Các loại thuế khác	19.084.196.410	303.800.288
	<b>175.821.449.752</b>	<b>150.190.910.524</b>

**23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	31/12/2015	Đơn vị tính: VNĐ 31/12/2014
Lãi vay trích trước	312.886.441.685	156.357.753.848
Trích trước giá vốn hợp đồng xây dựng	7.636.227.040	7.636.227.040
Các khoản trích trước khác	26.341.170.004	32.841.821.811
	<b>346.863.838.729</b>	<b>196.835.802.699</b>



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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**24. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Các đối tác liên quan đến giao dịch chuyển nhượng CP Starbowl	133.075.694.902	284.850.000.000
Công ty Tài chính CP Điện lực Bà Hứa Thị Bích Hạnh	-	240.000.000.000
Phải trả cổ tức và thù lao Hội đồng Quản trị	122.517.752.954	122.517.752.954
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Dịch vụ Đại Dương Xanh	116.042.770.800	116.042.770.800
Công ty TNHH VNT	72.000.000.000	72.000.000.000
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	174.112.205.886	517.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Tài chính Đất Việt	-	45.400.000.000
Công ty CP Sản xuất Nhật Minh	-	20.000.000.000
Công ty CP Vincom Retail	36.115.522.222	36.450.800.000
Công ty CP Giáo dục Quốc tế Thành Đồng	36.008.500.000	52.466.833.333
Công ty TNHH Gió Hát	36.090.811.985	36.090.811.985
Công ty CP Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà	33.672.222.222	33.672.222.222
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	32.826.888.888	32.826.888.888
Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà	30.336.667.000	30.336.667.000
Công ty CP Đầu tư Lam Hồng	18.788.834.489	18.788.834.489
Phải trả, phải nộp khác	157.852.867.097	63.809.735.483
	<b><u>999.440.738.445</u></b>	<b><u>1.722.253.317.154</u></b>

**25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>958.988.280.000</b>	<b>951.308.545.014</b>
Ngân hàng TMCP Quốc Dân	449.988.280.000	449.988.280.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải	500.000.000.000	500.000.000.000
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	9.000.000.000	1.320.265.014
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>14.688.777.778</b>	<b>53.298.490.085</b>
	<b><u>973.677.057.778</u></b>	<b><u>1.004.607.035.099</u></b>

**26. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Công ty CP Siêu thị Vinmart	243.668.388.067	249.192.303.127
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phú Nguyên	85.749.545.472	87.991.363.644
Doanh thu chưa thực hiện của các hợp đồng bán bất động sản	102.668.126.593	130.452.670.719
Doanh thu chưa thực hiện khác	-	6.989.912.050
	<b><u>432.086.060.132</u></b>	<b><u>474.626.249.540</u></b>

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**27. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC**

	31/12/2015	Đơn vị tính: VNĐ 31/12/2014
Công ty CP Vincom Retail	94.697.103.485	700.000.000.000
Công ty CP Đông Phú Hưng - Bình Thuận	-	500.000.000.000
Công ty TNHH Phát triển Nhà sinh thái	-	500.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội	220.500.000.000	220.500.000.000
Công ty CP Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty CP Giáo dục Quốc tế Thần Đồng	200.000.000.000	397.500.000.000
Công ty TNHH Gió Hát	70.067.483.056	70.067.483.056
Công ty CP Xây dựng Thương mại Hoàng Thành	27.329.122.726	39.406.035.910
Nhận góp vốn, đặt cọc từ các tổ chức, cá nhân để thực hiện các dự án bất động sản	-	16.793.656.705
Phải trả dài hạn khác	5.209.693.493	16.138.497.028
	<b>817.803.402.760</b>	<b>2.660.405.672.699</b>

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

	31/12/2015	Đơn vị tính: VNĐ 31/12/2014
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	611.563.741.068	629.654.914.932
	<b>611.563.741.068</b>	<b>629.654.914.932</b>

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**29. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

*Đơn vị tính: VNĐ*

	Vốn điều lệ	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quý đầu tư phát triển	Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lỗi lũy kế (điều chỉnh)	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Số dư tại ngày 01/01/2014</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>1.286.825.482</b>	<b>(10.000)</b>	<b>106.416.453.511</b>	<b>14.176.302.771</b>	<b>57.300.277.908</b>	<b>844.462.852.799</b>	<b>4.023.642.702.471</b>
Lỗi trong năm	-	-	-	-	-	(2.404.976.070.407)	(340.081.115.469)	(2.745.057.185.876)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng ban điều hành	-	-	-	-	-	(4.336.855.423)	-	(4.336.855.423)
Phân phối quỹ trong năm				6.170.461.389	1.401.501.459	(7.571.962.848)	-	-
Chia cổ tức năm 2013	-	-	-	-	-	(75.000.000.000)	(49.255.323.295)	(124.255.323.295)
Thoái vốn nắm quyền kiểm soát						-	226.713.225.930	226.713.225.930
Giảm khác				(4.620.742.658)	-	(370.884.731)	180.000.000	(4.811.627.389)
<b>Số dư tại ngày 01/01/2015</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>1.286.825.482</b>	<b>(10.000)</b>	<b>107.966.172.242</b>	<b>15.577.804.230</b>	<b>(2.434.955.495.501)</b>	<b>682.019.639.965</b>	<b>1.371.894.936.418</b>
Lợi nhuận trong năm						1.392.141.764.493	51.214.080.322	1.443.355.844.815
Tăng/(giảm) khác				2.419.864.319	(3.246.648.072)	72.044.349.702	175.117.482	71.392.683.431
<b>Số dư tại ngày 31/12/2015</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>1.286.825.482</b>	<b>(10.000)</b>	<b>110.386.036.561</b>	<b>12.331.156.158</b>	<b>(970.769.381.306)</b>	<b>733.408.837.769</b>	<b>2.886.643.464.664</b>

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<u>Quý IV năm 2015</u>	<u>Quý IV năm 2014</u>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	227.897.121.434	547.992.627.613
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và khác	151.101.713.767	148.618.931.005
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản (i)	76.795.407.667	399.373.696.608
Các khoản giảm trừ doanh thu	47.113.039	1.930.290.497
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b><u>227.850.008.395</u></b>	<b><u>546.062.337.116</u></b>

**31. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<u>Quý IV năm 2015</u>	<u>Quý IV năm 2014</u>
Giá vốn của hàng hóa, dịch vụ đã cung cấp và khác	100.563.985.477	139.596.873.034
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	40.312.113.613	383.538.596.382
	<b><u>140.876.099.090</u></b>	<b><u>523.135.469.416</u></b>

**32. DOANH THU TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<u>Quý IV năm 2015</u>	<u>Quý IV năm 2014</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	31.802.947.517	48.928.641.963
Lãi đầu tư cổ phiếu, cổ phần	688.870.000	628.471.682.077
Doanh thu tài chính khác	5.325.000.000	(24.671.214.528)
	<b><u>37.816.817.517</u></b>	<b><u>652.729.109.512</u></b>

**33. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<u>Quý IV năm 2015</u>	<u>Quý IV năm 2014</u>
Lãi tiền vay	76.444.309.616	34.988.942.268
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	(146.384.043.599)	233.044.343.804
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư	-	1.091.848.502.281
Các khoản ghi giảm chi phí tài chính	(64.994.208.614)	(8.673.262.091)
	<b><u>(134.933.942.597)</u></b>	<b><u>1.351.208.526.262</u></b>

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**34. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Một số số liệu của kỳ báo cáo trước được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này, cụ thể như sau:

	Mã số	Số đã báo cáo 31/12/2014	Phân loại lại 31/12/2014	Đơn vị tính: VND Số sau phân loại 31/12/2014
<b>I. Bảng cân đối kế toán</b>				
1. Chứng khoán kinh doanh	121	2.015.229.037.654	(1.928.010.682.454)	87.218.355.200
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	(309.444.939.438)	277.171.580.079	(32.273.359.359)
3. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	656.286.034.629	(64.538.205.207)	591.747.829.422
4. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	-	1.616.591.076.898	1.616.591.076.898
5. Phải thu ngắn hạn khác	136	1.556.155.567.731	610.664.024.294	2.166.819.592.025
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(1.190.009.621.460)	(277.171.580.079)	(1.467.181.201.539)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	-	3.508.248.253	3.508.248.253
8. Tài sản ngắn hạn khác	155	410.184.340.017	(302.752.666.991)	107.431.673.026
9. Tài sản cố định	220	1.360.864.353.536	(521.155.470.931)	839.708.882.605
10. Tài sản dở dang dài hạn	240	-	521.155.470.931	521.155.470.931
11. Đầu tư vào công ty liên kết	252	437.535.306.268	(43.720.261.634)	393.815.044.634
12. Chi phí trả trước dài hạn	261	297.654.232.823	83.601.568.636	381.255.801.459
13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	259.596.612.323	199.240.654.198	458.837.266.521
14. Quỹ Đầu tư phát triển	418	65.147.124.677	42.819.047.565	107.966.172.242
15. Quỹ Dự phòng tài chính		42.819.047.565	(42.819.047.565)	-
15. Lỗ lũy kế sau thuế chưa phân phối	421	(2.214.474.434.986)	(220.481.060.515)	(2.434.955.495.501)
<b>II. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ</b>				
1. Lợi nhuận/(Lỗ) kế toán trước thuế	01	(2.519.957.901.977)	(197.142.293.578)	(2.717.100.195.555)
2. Tăng giảm các khoản phải thu	09	1.108.591.248.483	280.743.862.214	1.389.335.110.697
3. Tăng giảm chi phí trả trước	12	(99.845.936.592)	(83.601.568.636)	(183.447.505.228)



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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**34. SỐ LIỆU SO SÁNH (Tiếp theo)**

	Mã số	Số đã báo cáo năm 2014		Phân loại lại năm 2014		Số sau phân loại	
		Quý IV	Lũy kế từ đầu năm	Quý IV	Lũy kế từ đầu năm	Quý IV	Lũy kế từ đầu năm
<b>III. Báo cáo Kết quả kinh doanh</b>							
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	629.114.940.712	2.949.999.371.966	(81.122.313.099)	(179.707.575.370)	547.992.627.613	2.770.291.796.596
2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	600.609.559.160	2.308.480.365.835	(77.474.089.744)	(26.285.543.426)	523.135.469.416	2.282.194.822.409
3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	26.575.091.055	606.313.632.535	(3.648.223.355)	(153.422.031.944)	22.926.867.700	452.891.600.591
4. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24	(9.814.854.569)	(11.558.929.263)	(43.720.261.634)	(43.720.261.634)	(53.535.116.203)	(55.279.190.897)
5. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	(2.401.959.346.404)	(2.158.423.666.468)	(47.368.484.989)	(208.701.222.841)	(2.449.327.831.393)	(2.367.124.889.309)
6. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	(2.720.124.046.547)	(2.519.957.901.977)	(47.368.484.989)	(197.142.293.578)	(2.767.492.531.536)	(2.717.100.195.555)
7. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	(2.696.389.522.273)	(2.547.914.892.298)	(47.368.484.989)	(197.142.293.578)	(2.743.758.007.262)	(2.745.057.185.876)



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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

**35. GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH LỢI NHUẬN SAU THUẾ QUÝ IV/2015 SO VỚI QUÝ IV/2014**

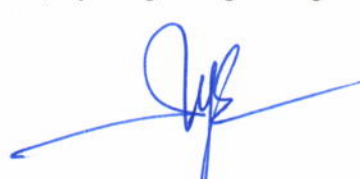
STT	CHỈ TIÊU	Quý IV		Chênh lệch	
		Năm nay	Năm trước	VNĐ	Tỷ lệ %
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	227.850.008.395	546.062.337.116	(318.212.328.721)	-58,27%
2	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	140.876.099.090	523.135.469.416	(382.259.370.326)	-73,1%
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	86.973.909.305	22.926.867.700	64.047.041.605	279,4%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	37.816.817.517	652.729.109.512	(614.912.291.995)	-94,2%
5	Chi phí hoạt động tài chính	(134.933.942.597)	1.351.208.526.262	(1.486.142.468.859)	-110,0%
6	Lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	(21.543.937.340)	(53.535.116.203)	31.991.178.863	-59,8%
7	Chi phí tài chính	(134.933.942.597)	1.351.208.526.262	(1.486.142.468.859)	-110,0%
8	Chi phí bán hàng	20.772.625.521	32.908.144.939	(12.135.519.418)	-36,9%
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	193.282.221.900	1.687.332.021.201	(1.494.049.799.301)	-88,5%
10	Thu nhập khác	1.243.492.283	158.195.331	1.085.296.952	686,0%
11	Chi phí khác	7.832.720.968	318.322.895.474	(310.490.174.506)	-97,5%
12	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	24.125.884.658	(2.449.327.831.393)	2.473.453.716.051	-101,0%
13	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	17.536.655.973	(2.767.492.531.536)	2.785.029.187.509	-100,6%
14	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(31.150.447.103)	(33.403.161.571)	2.252.714.468	-6,7%
15	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	46.882.403.700	(2.743.758.007.262)	2.790.640.410.962	-101,7%

Kết quả kinh doanh quý IV năm 2015 lãi 46,8 tỷ đồng trong khi quý IV năm 2014 (sau điều chỉnh) lỗ 2.744 tỷ đồng là do những nguyên nhân sau:

- 1) Doanh thu thuần giảm 318,2 tỷ đồng tương đương mức giảm 58,27%. Tương ứng, giá vốn hàng bán giảm 382,3 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước tương đương với mức giảm 73,1%.
- 2) Doanh thu hoạt động tài chính so với cùng kỳ năm trước giảm 615 tỷ đồng tương ứng với mức giảm 94,2%.
- 3) Chi phí hoạt động tài chính giảm 1.486 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước tương đương với mức giảm 110%.
- 4) Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp giảm lần lượt là 12 tỷ đồng và 1.494 tỷ đồng tương đương với tỷ lệ giảm lần lượt là 37% và 88,5%.
- 5) Chi phí khác giảm 310,5 tỷ đồng tương đương với mức giảm 97,5% so với cùng kỳ năm trước.



Người lập  
Bùi Văn Hưởng



Kế toán trưởng  
Vũ Xuân Dương



Tổng Giám Đốc  
Lê Huy Giang

Ngày 19 tháng 01 năm 2016