

CÔNG TY CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Số: 004/2017/CBTT-OGC

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

oOo

Hà Nội, ngày 05 tháng 4 năm 2017

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ  
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGĐCK TP HCM**

**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       Bất thường       Theo yêu cầu       Định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

+ *Công bố thông tin Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2016*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 05/4/2017 tại đường dẫn: <http://oceangroup.vn/cong-bo-thong-tin/cong-bo-bao-cao-tai-chinh-kiem-toan-2016>

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



**Lê Huy Giang**

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo Tài chính năm 2016 đã được kiểm toán.

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016  
(đã được kiểm toán)

## NỘI DUNG

|   | Trang   |
|---|---------|
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc                 | 02 - 03 |
| Báo cáo kiểm toán độc lập                     | 04 - 06 |
| Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán  | 07 - 63 |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất                 | 07 - 09 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 10      |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất           | 11      |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất        | 12 - 63 |

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu số 0103017634 ngày 31 tháng 05 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ mười sáu số 0102278484 ngày 30 tháng 07 năm 2015. Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là OGC.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 4, Láng Hạ, Quận Ba Đình, Thành Phố Hà Nội.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| Ông Lê Quang Thọ        | Chủ tịch     |
| Ông Hà Trọng Nam        | Phó Chủ tịch |
| Bà Nguyễn Thị Dung      | Thành viên   |
| Bà Nguyễn Thị Lan Hương | Thành viên   |
| Bà Hoàng Thị Phương Lan | Thành viên   |

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Ông Lê Huy Giang   | Tổng Giám đốc     |
| Bà Nguyễn Thị Dung | Phó Tổng Giám đốc |

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

|                           |            |  |
|---------------------------|------------|--|
| Ông Lê Anh Dũng           | Trưởng ban |  |
| Ông Nguyễn Đức Trung      | Thành viên | (Bổ nhiệm ngày 07 tháng 06 năm 2016)   |
| Bà Lê Thị Băng Tâm        | Thành viên | (Bổ nhiệm ngày 07 tháng 06 năm 2016)   |
| Bà Nguyễn Thị Phương Thảo | Thành viên | (Miễn nhiệm ngày 07 tháng 06 năm 2016) |
| Bà Nguyễn Hải Yến         | Thành viên | (Miễn nhiệm ngày 07 tháng 06 năm 2016) |

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;

- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

#### **Cam kết khác**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06 tháng 10 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



**Lê Huy Giang**  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 05 tháng 04 năm 2017



Phê duyệt phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất

**Lê Quang Thụ**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương được lập ngày 05 tháng 04 năm 2017, từ trang 7 đến trang 63, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

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

Như trình bày tại Thuyết minh số 4(2), 4(6), 4(8), 4(10), 6(1), 6(3), 6(4), 6(7), 6(10) và Thuyết minh số 8(2), 8(16), 8(17) phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương ("OCH") (công ty con của Công ty) đang ghi nhận một số khoản trả trước cho người bán ngắn hạn, trả trước cho người bán dài hạn, các khoản phải thu ngắn hạn khác và khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác sau khi đã trích lập dự phòng với số tiền 467.708.383.541 đồng (Trong đó thuyết minh số 4(2) là 50 tỷ đồng, thuyết minh 4(6) là 10 tỷ đồng, thuyết minh 4(8) là 11,25 tỷ đồng, thuyết minh 4(10) là 1,53 tỷ đồng, thuyết minh số 6(1) là 43,28 tỷ đồng, thuyết minh 6(3) là 21,885 tỷ đồng, thuyết minh 6(4) là 115 tỷ đồng, thuyết minh 6(7) là 2,15 tỷ đồng, thuyết minh 6(10) là 4,7 tỷ đồng, thuyết minh 8(2) là 140,84 tỷ đồng, thuyết minh 8(16) là 53,2 tỷ đồng, thuyết minh 8(17) là 13,87 tỷ đồng) (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 607.253.548.300 đồng). Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty mẹ và OCH cùng các đối tác liên quan chưa cung cấp đầy đủ thông tin và tài liệu về các giao dịch này. Đối với các số dư này, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để đánh giá khả năng thu hồi cũng như không thể thực hiện được các thủ tục thay thế để đánh giá giá trị dự phòng cần phải trích lập. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh số dư khoản mục dự phòng cho các số liệu này hay không.

12/2017

34  
T  
I  
A  
N  
O  
A  
I  
S  
O  
N  
T  
P

Như trình bày tại Thuyết minh số 6(2), Thuyết minh số 7 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (“OCH”) (công ty con của Công ty) đang ghi nhận một số khoản phải thu về cho vay là các khoản hỗ trợ vốn ngắn hạn cho một số công ty và lãi dự thu tương ứng sau khi trích lập dự phòng và bù trừ công nợ, tài sản đảm bảo với số tiền 799.435.781.186 đồng (Trong đó thuyết minh số 6(2) là 43,2 tỷ đồng, thuyết minh số 7 là 756,2 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 862.556.726.760 đồng)). Đối với các số dư này, chúng tôi không thu thập được đầy đủ các bằng chứng về giá trị có thể thu hồi đối với số dư này cũng như không thể thực hiện được các thủ tục thay thế để đánh giá giá trị dự phòng cần phải trích lập. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh số dư khoản mục dự phòng cho các khoản hỗ trợ vốn và lãi dự thu nêu trên hay không.

Công ty đã thực hiện trích lập bổ sung dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà tại Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long - Công ty con của Công ty trên Báo cáo tài chính hợp nhất với số tiền là 415.859.025.000 đồng. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ các cơ sở bằng chứng thích hợp về việc đánh giá giá trị có thể thu hồi đối với khoản công nợ này cũng như không thể thực hiện được các thủ tục thay thế. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh lại số liệu có liên quan đến việc trích lập dự phòng của khoản công nợ phải thu này hay không.

Như trình bày tại Thuyết minh số 6(11) và Thuyết minh số 12(3) phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty đã được hoàn trả một phần chi phí đã đầu tư theo kết quả kiểm tra giai đoạn một của UBND tỉnh Quảng Ninh, số dư còn lại đang kiểm tra là 31.984.719.444 đồng. Việc thu hồi phần chi phí đầu tư còn lại này phụ thuộc vào kết quả làm việc giữa Công ty và UBND tỉnh Quảng Ninh. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để đánh giá khả năng thu hồi khoản đầu tư vào dự án này bằng các thủ tục thay thế. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

#### **Ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ” và các ảnh hưởng (nếu có), Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

#### **Vấn đề nhấn mạnh**

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

- Như trình bày tại Thuyết minh số 1 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, tồn tại các yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty mẹ. Kế hoạch của Công ty liên quan đến vấn đề này cũng được trình bày tại Thuyết minh số 1. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể có phát sinh từ kết quả của sự kiện không chắc chắn này.
- Như trình bày tại Thuyết minh số 6, Thuyết minh số 7 và Thuyết minh số 23 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đang đánh giá một số khoản phải thu từ cho vay ngắn hạn, khoản phải thu dài hạn khác cho một số công ty với số tiền 633.526.970.151 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 777.185.003.910 đồng) có khả năng thu hồi trên cơ sở bù trừ công nợ, mặc dù Công ty chưa ký thỏa thuận với các đối tác này về việc bù trừ công nợ phải thu, phải trả phát sinh từ các hợp đồng kinh tế khác nhau.
- Như trình bày tại Thuyết minh số 4(3) và 18(1) phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đang trong quá trình làm việc với Ngân hàng TMCP Quốc Dân về việc thỏa thuận xử lý tài sản thế chấp và nghĩa vụ thanh toán khoản gốc vay, lãi vay phát sinh. Đồng thời Công ty chưa ghi nhận khoản lãi vay quá hạn phát sinh trong năm là 39 tỷ đồng.

- Như trình bày tại Thuyết minh số 23 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có thể có một số nghĩa vụ tiềm tàng theo các điều khoản ký kết trong hợp đồng nguyên tắc liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương. Công ty đang trong quá trình đánh giá liệu có hay không các nghĩa vụ tiềm tàng phát sinh từ hợp đồng nguyên tắc nêu trên trong báo cáo tài chính hợp nhất này.
- Ngoài các vấn đề nêu trên, chúng tôi xin lưu ý người đọc về các khoản nợ tiềm tàng đã được trình bày tại Thuyết minh số 40 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.
- Như đã trình bày tại thuyết minh số 10, Công ty chưa thuyết minh giá trị có thể thu hồi đối với các khoản nợ phải thu, cho vay quá hạn chi tiết cho từng đối tượng theo hướng dẫn tại Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

#### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương cho năm tài chính 2015 đã được Công ty TNHH Deloitte Việt Nam kiểm toán với ý kiến ngoại trừ:

- Không thu thập được đầy đủ các bằng chứng để đánh giá khả năng thu hồi và không thể thực hiện được các thủ tục thay thế để đánh giá giá trị dự phòng cần trích lập của các khoản phải thu về cho vay là các khoản hỗ trợ vốn và lãi dự thu sau khi trích lập dự phòng và bù trừ công nợ, tài sản đảm bảo với số tiền là 862.556.726.760 đồng .
- Công ty mẹ, Công ty con - Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương ("OCH") và các đối tác liên quan chưa cung cấp đầy đủ thông tin và tài liệu về một số giao dịch trả trước cho người bán ngắn hạn, trả trước cho người bán dài hạn, phải thu ngắn hạn khác sau khi đã trích lập dự phòng với số tiền 607.253.548.300 đồng.
- Công ty đang thực hiện hợp nhất khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương ("OCS") - Công ty liên kết dựa trên báo cáo tài chính đã được kiểm toán của OCS nhưng chưa thực hiện điều chỉnh hồi tố chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi năm 2014 làm cho lợi nhuận trước thuế năm 2015 của Công ty tăng 16.162.455.578 đồng (năm 2014 giảm 16.162.455.578 đồng).
- Không thể thu thập được báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 và không thể thực hiện được các thủ tục kiểm toán thay thế để có thể đánh giá giá trị của các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh số tiền là 50 tỷ đồng và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác số tiền là 53.675.100.000 đồng nên không thể xác định được số liệu có cần thiết phải điều chỉnh số liệu này hay không.

#### Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



**Cát Thị Hà**  
 Phó Tổng Giám đốc  
 Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
 kiểm toán số: 0725-2013-002-1  
 Hà Nội, ngày 05 tháng 04 năm 2017

**Phan Bá Triều**  
 Kiểm toán viên  
 Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
 kiểm toán số: 1471-2013-002-1

100  
 100  
 100  
 100

100  
 100  
 100  
 100



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

| Mã số TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | 31/12/2016<br>VND        | 01/01/2016<br>VND        |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>100 A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                     |             | <b>2.553.228.757.737</b> | <b>3.094.494.447.121</b> |
| <b>110 I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>   | <b>3</b>    | <b>203.703.576.015</b>   | <b>239.450.141.907</b>   |
| 111 1. Tiền  |             | 79.280.151.084           | 140.352.259.964          |
| 112 2. Các khoản tương đương tiền                  |             | 124.423.424.931          | 99.097.881.943           |
| <b>120 II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b> | <b>4</b>    | <b>31.823.998.200</b>    | <b>117.171.913.956</b>   |
| 121 1. Chứng khoán kinh doanh                      |             | 53.998.597.559           | 146.517.527.759          |
| 122 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh    |             | (38.324.599.359)         | (33.786.169.359)         |
| 123 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn             |             | 16.150.000.000           | 4.440.555.556            |
| <b>130 III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>        |             | <b>2.001.659.961.465</b> | <b>2.461.124.809.228</b> |
| 131 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng            | 5           | 172.731.961.127          | 213.399.550.922          |
| 132 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn            | 6           | 461.731.529.235          | 546.255.455.479          |
| 135 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn                | 7           | 1.519.333.804.339        | 1.524.393.804.339        |
| 136 4. Phải thu ngắn hạn khác                      | 8           | 2.585.189.975.991        | 2.532.032.192.565        |
| 137 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi          | 10          | (2.744.652.232.158)      | (2.359.051.309.555)      |
| 139 6. Tài sản thiếu chờ xử lý                     | 9           | 7.324.922.931            | 4.095.115.478            |
| <b>140 IV. Hàng tồn kho</b>                        | <b>11</b>   | <b>286.458.970.008</b>   | <b>247.583.476.531</b>   |
| 141 1. Hàng tồn kho                                |             | 286.458.970.008          | 247.583.476.531          |
| <b>150 V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                |             | <b>29.582.252.049</b>    | <b>29.164.105.499</b>    |
| 151 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                  | 16          | 8.484.858.783            | 4.296.545.597            |
| 152 2. Thuế GTGT được khấu trừ                     |             | 9.883.151.732            | 15.545.761.607           |
| 153 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước    | 21          | 11.214.241.534           | 9.321.798.295            |



278  
G T  
PHÃ  
ĐỒI  
ĐƯỢC  
T

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016*  
*(tiếp theo)*

| Mã số TÀI SẢN                                  | Thuyết minh | 31/12/2016                      | 01/01/2016                      |
|--|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>200 B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                  |             | <b>3.467.768.227.194</b>        | <b>3.825.615.044.294</b>        |
| <b>210 I. Các khoản phải thu dài hạn</b>       |             | <b>828.918.519.896</b>          | <b>1.120.966.422.386</b>        |
| 212 1. Trả trước cho người bán dài hạn         | 6           | 1.175.338.378.374               | 1.181.459.728.374               |
| 216 2. Phải thu dài hạn khác                   | 8           | 508.026.848.926                 | 508.506.694.012                 |
| 219 3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi       |             | (854.446.707.404)               | (569.000.000.000)               |
| <b>220 II. Tài sản cố định</b>                 |             | <b>1.397.059.570.849</b>        | <b>794.559.256.757</b>          |
| 221 1. Tài sản cố định hữu hình                | 13          | 1.290.251.287.872               | 704.374.220.788                 |
| 222 - Nguyên giá                               |             | 1.665.069.729.215               | 1.018.335.042.185               |
| 223 - Giá trị hao mòn lũy kế                   |             | (374.818.441.343)               | (313.960.821.397)               |
| 227 2. Tài sản cố định vô hình                 | 14          | 106.808.282.977                 | 90.185.035.969                  |
| 228 - Nguyên giá                               |             | 111.586.568.730                 | 105.952.953.748                 |
| 229 - Giá trị hao mòn lũy kế                   |             | (4.778.285.753)                 | (15.767.917.779)                |
| <b>230 III. Bất động sản đầu tư</b>            | <b>15</b>   | <b>-</b>                        | <b>131.561.813.139</b>          |
| 231 - Nguyên giá                               |             | -                               | 264.389.086.110                 |
| 232 - Giá trị hao mòn lũy kế                   |             | -                               | (132.827.272.971)               |
| <b>240 IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>         |             | <b>277.203.132.322</b>          | <b>501.651.318.893</b>          |
| 242 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang         | 12          | 277.203.132.322                 | 501.651.318.893                 |
| <b>250 V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>         | <b>4</b>    | <b>369.475.171.234</b>          | <b>669.782.530.080</b>          |
| 252 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết |             | 248.141.623.246                 | 319.378.387.586                 |
| 253 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác          |             | 152.538.100.000                 | 360.142.135.149                 |
| 254 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn       |             | (31.204.552.012)                | (9.737.992.655)                 |
| <b>260 VI. Tài sản dài hạn khác</b>            |             | <b>595.111.832.893</b>          | <b>607.093.703.039</b>          |
| 261 1. Chi phí trả trước dài hạn               | 16          | 417.335.125.164                 | 378.238.111.285                 |
| 262 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại          |             | 1.458.066.033                   | 11.507.849.896                  |
| 269 3. Lợi thế thương mại                      | 17          | 176.318.641.696                 | 217.347.741.858                 |
| <b>270 TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                   |             | <b><u>6.020.996.984.931</u></b> | <b><u>6.920.109.491.415</u></b> |

1001  
CỔ  
TÁCH  
LÁNG  
A  
TOÁN

104 - G.I.  
Y  
V  
N  
G  
HÀ NỘI

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

(tiếp theo)

| Mã số NGUỒN VỐN                                    | Thuyết minh | 31/12/2016               | 01/01/2016               |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
|  |             | VND                      | VND                      |
| <b>300 C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                          |             | <b>4.822.802.024.356</b> | <b>4.881.830.676.276</b> |
| <b>310 I. Nợ ngắn hạn</b>                          |             | <b>3.063.466.080.417</b> | <b>3.056.929.260.428</b> |
| 311 1. Phải trả người bán ngắn hạn                 | 19          | 104.767.545.926          | 68.273.624.946           |
| 312 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn           | 20          | 317.429.291.108          | 497.759.042.272          |
| 313 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước         | 21          | 155.988.036.789          | 152.276.978.352          |
| 314 4. Phải trả người lao động                     |             | 12.156.187.625           | 12.632.387.456           |
| 315 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                   | 22          | 608.548.158.102          | 294.656.902.363          |
| 318 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn           | 24          | 10.793.649.807           | 14.526.538.226           |
| 319 7. Phải trả ngắn hạn khác                      | 23          | 833.300.889.876          | 1.004.346.429.725        |
| 320 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn           | 18          | 1.016.343.157.332        | 1.006.484.456.582        |
| 322 9. Quỹ khen thưởng phúc lợi                    |             | 4.139.163.852            | 5.972.900.506            |
| <b>330 II. Nợ dài hạn</b>                          |             | <b>1.759.335.943.939</b> | <b>1.824.901.415.848</b> |
| 332 1. Người mua trả tiền trước dài hạn            | 20          | 101.672.849.093          | 101.672.849.093          |
| 336 2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn            | 24          | 313.886.467.075          | 322.733.574.011          |
| 337 3. Phải trả dài hạn khác                       | 23          | 884.055.815.020          | 750.692.963.040          |
| 338 4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn            | 18          | 361.403.449.503          | 575.477.972.129          |
| 341 5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả             |             | 98.317.363.248           | 73.433.394.738           |
| 342 6. Dự phòng phải trả dài hạn                   |             | -                        | 890.662.837              |
| <b>400 D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                       |             | <b>1.198.194.960.575</b> | <b>2.038.278.815.139</b> |
| <b>410 I. Vốn chủ sở hữu</b>                       | <b>25</b>   | <b>1.198.194.960.575</b> | <b>2.038.278.815.139</b> |
| 411 1. Vốn góp của chủ sở hữu                      |             | 3.000.000.000.000        | 3.000.000.000.000        |
| 411a Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết        |             | 3.000.000.000.000        | 3.000.000.000.000        |
| 414 2. Vốn khác của chủ sở hữu                     |             | 1.286.825.482            | 1.286.825.482            |
| 415 3. Cổ phiếu quỹ                                |             | (10.000)                 | (10.000)                 |
| 418 4. Quỹ đầu tư phát triển                       |             | 109.857.049.800          | 108.373.203.002          |
| 420 5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu               |             | 14.345.072.839           | 14.345.072.839           |
| 421 6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối           |             | (2.479.737.620.049)      | (1.780.182.221.203)      |
| 421a LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước |             | (1.751.690.359.642)      | (2.401.444.291.902)      |
| 421b LNST chưa phân phối năm nay                   |             | (728.047.260.407)        | 621.262.070.699          |
| 429 7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát             |             | 552.443.642.503          | 694.455.945.019          |
| <b>440 TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                     |             | <b>6.020.996.984.931</b> | <b>6.920.109.491.415</b> |

Trương Thanh Tùng  
Người lập biểu

Vũ Xuân Dương  
Kế toán trưởng



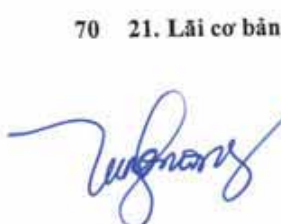
Lê Huy Giang  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 05 tháng 04 năm 2017

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2016

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Năm 2016<br>VND   | Năm 2015<br>VND   |
|-------|--|-------------|-------------------|-------------------|
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ              | 27          | 1.171.610.571.428 | 930.416.319.516   |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                        | 28          | 836.641.404       | 703.611.322       |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ     | 29          | 1.170.773.930.024 | 929.712.708.194   |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán                                    | 30          | 691.044.393.924   | 517.482.032.681   |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ       |             | 479.729.536.100   | 412.230.675.513   |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                       | 31          | 56.216.010.492    | 1.821.394.583.489 |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                                   | 32          | 191.034.096.752   | 182.743.018.133   |
| 23    | - Trong đó: Chi phí lãi vay                            |             | 165.238.552.206   | 163.189.828.290   |
| 24    | 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết |             | (71.236.764.340)  | (18.208.705.539)  |
| 25    | 9. Chi phí bán hàng                                    | 33          | 130.126.440.229   | 116.734.662.836   |
| 26    | 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                       | 34          | 854.743.167.650   | 1.124.768.847.016 |
| 30    | 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh            |             | (711.194.922.379) | 791.170.025.478   |
| 31    | 12. Thu nhập khác                                      |             | 8.226.762.176     | 18.947.586.419    |
| 32    | 13. Chi phí khác                                       | 35          | 27.843.826.399    | 83.959.735.741    |
| 40    | 14. Lợi nhuận khác                                     |             | (19.617.064.223)  | (65.012.149.322)  |
| 50    | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                  |             | (730.811.986.602) | 726.157.876.156   |
| 51    | 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                        | 36          | 34.394.252.991    | 44.625.916.660    |
| 52    | 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                         |             | 29.069.594.201    | 344.739.945       |
| 60    | 18. Lợi nhuận sau thuế TNDN                            |             | (794.275.833.794) | 681.187.219.551   |
| 61    | 19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ                  |             | (727.935.542.545) | 621.262.070.699   |
| 62    | 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát     |             | (66.340.291.249)  | 59.925.148.852    |
| 70    | 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                           | 37          | (2.426)           | 2.071             |



Trương Thanh Tùng  
Người lập biểu



Vũ Xuân Dương  
Kế toán trưởng



Lê Huy Giang  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 05 tháng 04 năm 2017



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2016

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

#### 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 doanh nghiệp công ty cổ phần do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu số 0103017634 ngày 31 tháng 05 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ mười sáu số 0102278484 ngày 30 tháng 07 năm 2015. Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là OGC.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 4, Láng Hạ, Quận Ba Đình, Thành Phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là 3.000.000.000.000 đồng, tương đương với 300.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty và Công ty con là:

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

#### Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

#### Cấu trúc Công ty

| Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:                 | Địa chỉ | Hoạt động kinh doanh chính        |
|---|---------|-----------------------------------|
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương          | Hà Tĩnh | Thương mại                        |
| Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương | Hà Nội  | Xây dựng, kinh doanh bất động sản |

Tại ngày 31/12/2016, Công ty có các Công ty con như sau:

| Tên công ty   | Địa chỉ   | Tỷ lệ lợi ích (%) | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Hoạt động kinh doanh chính                              |
|---|-----------|-------------------|----------------------|---|
| Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương              | Hải Dương | 55,53             | 55,53                | Kinh doanh khách sạn                                    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long                 | Hà Nội    | 94,00             | 99,99                | Xây dựng, kinh doanh bất động sản                       |
| Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên thiên nhiên Đại Dương | Hà Nội    | 69,00             | 69,00                | Trồng rừng, chăm sóc rừng, khai thác gỗ, sản xuất đồ gỗ |
| Công ty Cổ phần Sản giao dịch hàng hóa INFO                 | Hà Nội    | 85,00             | 85,00                | Sản giao dịch hàng hóa                                  |

Tại ngày 31/12/2016, Công ty có các Công ty con như sau (Tiếp theo):

| Tên công ty                                 | Địa chỉ | Tỷ lệ lợi ích (%) | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Hoạt động kinh doanh chính      |
|---|---------|-------------------|----------------------|---------------------------------|
| Công ty Cổ phần Fafim Việt Nam              | Hà Nội  | 50,19             | 50,19                | Kinh doanh chiếu film           |
| Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh Bất động sản | Hà Nội  | 98,70             | 98,70                | Kinh doanh bất động sản         |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Xổ số Đại Dương   | Hà Nội  |                   |                      | Đang thực hiện thủ tục giải thể |

Tại ngày 31/12/2016, Công ty có các Công ty liên kết như sau:

| Tên công ty                                   | Địa chỉ  | Tỷ lệ lợi ích (%) | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Hoạt động kinh doanh chính    |
|---|----------|-------------------|----------------------|-------------------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang | Bắc Ninh | 21,00             | 21,00                | Xây dựng công trình đường sắt |
| Công ty Cổ phần chứng khoán Đại Dương         | Hà Nội   | 37,50             | 37,50                | Kinh doanh chứng khoán        |

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

Tại ngày 28 tháng 12 năm 2015, Công ty đã ký Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ 3,9 triệu cổ phần (tương đương 65% vốn điều lệ) đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần Đầu tư THT Việt Nam ("THT"), Công ty con của Công ty, ngày 01 tháng 02 năm 2016, Công ty chính thức hoàn thành nghĩa vụ và thoái vốn khỏi THT. THT không còn là công ty con của Công ty kể từ ngày này.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, tài sản ngắn hạn nhỏ hơn nợ ngắn hạn khoảng 510,2 tỷ đồng, số lỗ lũy kế của Công ty đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 khoảng 2.479,7 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 lỗ lũy kế khoảng 1.780,2 tỷ đồng), đồng thời Công ty có dòng tiền âm từ hoạt động kinh doanh. Những yếu tố này, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Hiện nay, Công ty tiếp tục thực hiện các Dự án của mình và cũng đang tìm kiếm các đối tác để chuyển nhượng các Dự án với giá phù hợp. Đồng thời, Công ty cũng đang tích cực thu hồi các khoản công nợ từ hỗ trợ vốn ngắn hạn cho đối tác và các khoản đã góp vốn vào các dự án đầu tư. Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào khả năng thực hiện các giao dịch nêu trên. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá và tin tưởng rằng báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty được lập trên cơ sở giả định rằng Công ty tiếp tục hoạt động liên tục là phù hợp.

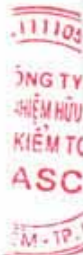
Lợi nhuận kế toán trước thuế năm 2016 giảm mạnh so với năm trước, do nguyên nhân chủ yếu sau: Doanh thu hoạt động tài chính năm 2016 giảm mạnh so với năm 2015, do ảnh hưởng của việc năm 2015 có khoản lãi phát sinh từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần làm tổng kết quả kinh doanh biến động 02 năm lớn.

## 2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

### 2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).



## 2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

### *Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### *Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán*

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

## 2.3 . Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

Các phương pháp kế toán khác khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn:

- Trường hợp trước ngày công ty mẹ đạt được quyền kiểm soát, công ty mẹ không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc: Tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát, giá trị khoản đầu tư trước đây được đánh giá lại theo giá trị hợp lý và phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.
- Trường hợp trước ngày công ty mẹ đạt được quyền kiểm soát, công ty con là công ty liên kết của công ty mẹ và đã được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu: Tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát, giá trị khoản đầu tư được đánh giá lại theo giá trị hợp lý và phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

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

- Trường hợp công ty mẹ thoái một phần vốn và vẫn nắm giữ quyền kiểm soát đối với công ty con: Khoản lãi, lỗ ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn và giá trị tài sản thuần chuyển nhượng cho cổ đông không kiểm soát cộng với số lợi thế thương mại được ghi giảm;



- Trường hợp công ty mẹ sau khi thoái một phần vốn và mất quyền kiểm soát đối với công ty con, công ty con trở thành công ty liên kết: Khoản lãi, lỗ ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn và giá trị tài sản thuần chuyển nhượng cộng với số lợi thể thương mại được ghi giảm là toàn bộ số lợi thể thương mại còn chưa phân bổ;
- Trường hợp công ty con huy động thêm vốn góp từ các chủ sở hữu: Khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất, công ty mẹ xác định và điều chỉnh lại sự biến động giữa phần sở hữu của mình và cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con tại thời điểm trước và sau khi huy động thêm vốn.
- Trường hợp hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung: khi chuyển công ty con sở hữu gián tiếp thành công ty con sở hữu trực tiếp hoặc ngược lại, công ty mẹ xác định và điều chỉnh lại sự biến động giữa phần sở hữu của mình và cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con do thay đổi cơ cấu sở hữu trong công ty con.

#### 2.4 . Công cụ tài chính

##### *Ghi nhận ban đầu*

##### Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

##### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

##### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

#### 2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ: là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
  - Khi góp vốn: là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản tại ngày góp vốn hoặc Khi nhận góp vốn là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
  - Khi ghi nhận nợ phải thu: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
  - Khi ghi nhận nợ phải trả: là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
  - Khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.
- Nếu Công ty áp dụng tỷ giá thực tế là tỷ giá xấp xỉ thì tỷ giá này chênh lệch không quá 1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình.

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

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

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

## 2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

## 2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước/hoặc phương pháp bình quân gia quyền.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết mua trong kỳ bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán "Hợp nhất kinh doanh" và "Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết". Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## 2.8 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các kế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, các khoản hỗ trợ vốn và các khoản phải thu khác đã quá hạn thanh toán được Công ty trích lập dự phòng phải thu khó đòi, theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC. Số dư phòng trích lập được xác định căn cứ vào số dư nợ gốc và đánh giá của Ban Tổng giám đốc về khả năng thu hồi trên cơ sở bù trừ với các khoản công nợ Công ty phải trả và giá trị tài sản đảm bảo.

Số dư Trả trước cho người bán dài hạn của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là các khoản tiền ứng trước để thực hiện các dự án bất động sản, đầu tư trong các năm tiếp theo.

## 2.9 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

## 2.10 . Tài sản cố định và Bất động sản đầu tư

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 05-50 năm |
| - Máy móc, thiết bị      | 03-15 năm |
| - Phương tiện vận tải    | 06-10 năm |
| - Thiết bị văn phòng     | 03-08 năm |
| - Các tài sản khác       | 03-08 năm |
| - Quyền sử dụng đất      | 30 năm    |
| - Phần mềm quản lý       | 03 năm    |

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

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

## 2.11 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

#### 2.12 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

#### 2.13 . Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

#### 2.14 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

#### 2.15 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm tài chính.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

#### 2.16 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ/ hoặc Doanh thu hoạt động tài chính theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

#### 2.17 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

## 2.18 . Doanh thu

### *Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

### *Doanh thu bán bất động sản*

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

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

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.



Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

#### *Doanh thu hợp đồng xây dựng*

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.
- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

### **2.19 . Các khoản giảm trừ doanh thu**

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

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

### **2.20 . Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

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

- Chỉ trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong kỳ và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;

- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

#### 2.21 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

#### 2.22 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

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

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

1110  
CÔNG  
ANHIỆM  
VIG KINH  
AF  
ANK

1110  
CÔNG  
ANHIỆM  
VIG KINH  
AF  
ANK

### 2.23 . Các bên liên quan

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

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

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

### 3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

|                                | 31/12/2016             | 01/01/2016             |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                | VND                    | VND                    |
| Tiền mặt                       | 8.343.730.474          | 7.245.869.501          |
| Tiền gửi ngân hàng             | 70.795.101.233         | 127.832.440.839        |
| Tiền đang chuyển               | 141.319.377            | 5.273.949.624          |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 124.423.424.931        | 99.097.881.943         |
|                                | <u>203.703.576.015</u> | <u>239.450.141.907</u> |

(\*) Các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4%/ năm đến 7%/ năm.

C.T.  
HỮU HẠN  
H. TOÁN  
SC  
M-TP

K.D.  
C  
D  
BA E



4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Mẫu B09 - DN

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

|                        | 31/12/2016            |                       | 01/01/2016           |                      |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
|                        | Giá gốc               | Giá trị ghi sổ        | Giá gốc              | Giá trị ghi sổ       |
|                        | VND                   | VND                   | VND                  | VND                  |
| <i>Đầu tư ngắn hạn</i> |                       |                       |                      |                      |
| - Tiền gửi có kỳ hạn   | 16.150.000.000        | 16.150.000.000        | 4.440.555.556        | 4.440.555.556        |
|                        | <b>16.150.000.000</b> | <b>16.150.000.000</b> | <b>4.440.555.556</b> | <b>4.440.555.556</b> |

b) Chứng khoán kinh doanh

|   | 31/12/2016            |                       |                         | 01/01/2016             |                       |                         |
|---|-----------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------|
|   | Giá gốc               | Giá trị hợp lý        | Dự phòng                | Giá gốc                | Giá trị hợp lý        | Dự phòng                |
|   | VND                   | VND                   | VND                     | VND                    | VND                   | VND                     |
| - Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (1) | 50.427.000.000        | 12.102.480.000        | (38.324.520.000)        | 50.427.000.000         | 16.640.910.000        | (33.786.090.000)        |
| - Công ty Cổ phần Fafim Việt Nam                                  | -                     | -                     | -                       | 39.897.130.200         | -                     | -                       |
| - Công ty Cổ phần Fafim thành phố Hồ Chí Minh (1)                 | 3.571.425.000         | -                     | -                       | 3.571.425.000          | -                     | -                       |
| - Công ty Cổ phần Tài chính và Đầu tư Gia Phát                    | -                     | -                     | -                       | 50.000.000.000         | -                     | -                       |
| - Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu xây dựng          | -                     | -                     | -                       | 2.621.800.000          | -                     | -                       |
| - Công ty Cổ phần Thủy Sản Hùng Vương                             | 172.559               | -                     | (79.359)                | 172.559                | -                     | (79.359)                |
|   | <b>53.998.597.559</b> | <b>12.102.480.000</b> | <b>(38.324.599.359)</b> | <b>146.517.527.759</b> | <b>16.640.910.000</b> | <b>(33.786.169.359)</b> |

Công ty Cổ phần Fafim thành phố Hồ Chí Minh không phải là công ty đại chúng và niêm yết. Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

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

c) Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết

|   | 31/12/2016    |                        |                        | 01/01/2016    |                        |                        |
|---|---------------|------------------------|------------------------|---------------|------------------------|------------------------|
|   | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Giá trị ghi sổ         | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Giá trị ghi sổ         |
|   | %             | %                      | VND                    | %             | %                      | VND                    |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương         | 37,5          | 37,5                   | 147.950.403.882        | 37,5          | 37,5                   | 215.150.387.586        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang | 21,0          | 21,0                   | 100.191.219.364        | 21,0          | 21,0                   | 104.228.000.000        |
|   |               |                        | <b>248.141.623.246</b> |               |                        | <b>319.378.387.586</b> |

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty liên kết trong năm: Xem Thuyết minh 42.

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2016 như sau:

| Tên công ty liên kết                          | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính   |
|---|----------------------------|---------------|------------------------|------------------------------|
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương         | Hà Nội                     | 37,5%         | 37,5%                  | Kinh doanh chứng khoán       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang | Bắc Ninh                   | 21%           | 21%                    | Xây dựng công trình đường bộ |

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

d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

|   | 31/12/2016             |                       |                         | 01/01/2016             |                       |                        |
|---|------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|   | Giá gốc<br>VND         | Giá trị hợp lý<br>VND | Dự phòng<br>VND         | Giá gốc<br>VND         | Giá trị hợp lý<br>VND | Dự phòng<br>VND        |
| - Công ty Cổ phần Tài chính và Đầu tư Gia Phát (2)                        | 50.000.000.000         |                       | -                       | -                      |                       | -                      |
| - Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu xây dựng (3)              | 11.616.900.000         |                       | -                       | 8.995.100.000          |                       | -                      |
| - Novotel Imperial Hội An Resort (4)                                      | -                      |                       | -                       | 189.383.774.997        |                       | -                      |
| - Công ty Cổ phần Máy tính và Truyền thông Việt Nam (5)                   | 31.491.200.000         |                       | -                       | 31.491.200.000         |                       | -                      |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (6)                   | 22.000.000.000         |                       | (12.000.000.000)        | 22.000.000.000         |                       | -                      |
| - Công ty Cổ phần Fafim Việt Nam  | -                      |                       | -                       | 18.563.678.800         |                       | -                      |
| - Công ty Cổ phần Kính mắt Hà Nội (7)                                     | 11.430.000.000         |                       | (9.466.559.357)         | 11.430.000.000         |                       | -                      |
| - Công ty Cổ phần Truyền thông TVShopping (8)                             | 11.250.000.000         |                       | -                       | 11.250.000.000         |                       | -                      |
| - Công ty Cổ phần Bảo Linh (9)  | 11.220.000.000         |                       | (9.486.859.227)         | 11.220.000.000         |                       | (9.486.859.228)        |
| - Công ty CP Đầu tư Phát triển Kinh doanh Công trình Công nghiệp VietSing | -                      |                       | -                       | 52.278.381.352         |                       | -                      |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà                              | 2.000.000.000          |                       | -                       | 2.000.000.000          |                       | -                      |
| - Đầu tư dài hạn khác (10)  | 1.530.000.000          |                       | (251.133.428)           | 1.530.000.000          |                       | (251.133.427)          |
|   | <b>152.538.100.000</b> | <b>-</b>              | <b>(31.204.552.012)</b> | <b>360.142.135.149</b> | <b>-</b>              | <b>(9.737.992.655)</b> |

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

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

- (1) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty nắm 9,5% quyền sở hữu trong PVR và 25% quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Fafilm thành phố Hồ Chí Minh. Công ty xác định quyền sở hữu này chỉ là tạm thời và Công ty sẽ chuyển nhượng các khoản đầu tư này trong tương lai gần. Do vậy, các khoản đầu tư này được phân loại và trình bày tại khoản mục "Chứng khoán kinh doanh" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.
- (2) Phản ánh số tiền 50 tỷ đồng Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) mua 5.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Tài chính và Đầu tư Gia Phát, tương ứng với tỷ lệ sở hữu 7% cổ phần tại công ty này theo giấy chứng nhận sở hữu cổ phần ngày 01 tháng 10 năm 2013. Tại thời điểm 31/12/2016, Công ty OCH chưa thu thập được Báo cáo tài chính của đơn vị được đầu tư để đánh giá trích lập dự phòng theo quy định.
- (3) Phản ánh khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) và Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư và Công ty Cổ phần Du lịch Suối Mơ (công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương - 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 1.161.690 cổ phần.
- (4) Trong năm khoản đầu tư vào dự án Novotel Imperial Hội An Resort đã được phân loại sang tài sản cố định.
- (5) Phản ánh khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Truyền thông và Máy tính Việt Nam với số cổ phần sở hữu là 1.084.100 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ 18,07% trên vốn điều lệ của công ty này.
- (6) 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) và Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiên (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 với số cổ phần sở hữu là 3.400.000 cổ phần. Tại thời điểm 31/12/2016, Công ty OCH chưa thu thập được Báo cáo tài chính của đơn vị được đầu tư để đánh giá trích lập dự phòng theo quy định.
- (7) 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 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 375.000 cổ phần).
- (8) 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 Truyền thông TVshopping với số cổ phần sở hữu là 750.000 cổ phần (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 750.000 cổ phần). Tại thời điểm 31/12/2016, Công ty OCH chưa thu thập được Báo cáo tài chính của đơn vị được đầu tư để đánh giá trích lập dự phòng theo quy định.
- (9) Phản ánh khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (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.
- (10) Tại thời điểm 31/12/2016, Công ty OCH chưa thu thập được Báo cáo tài chính của đơn vị được đầu tư để đánh giá trích lập dự phòng theo quy định.

TIỀN AN HANG CO TO TAI

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

**e) Đầu tư vào công ty con**

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2016 như sau:

| Tên công ty  | Địa chỉ   | Tỷ lệ lợi ích (%) | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Hoạt động kinh doanh chính                              |
|--|-----------|-------------------|----------------------|---|
| Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (*)             | Hải Dương | 55,53             | 55,53                | Kinh doanh khách sạn                                    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long                    | Hà Nội    | 94,00             | 99,99                | Xây dựng, kinh doanh bất động sản                       |
| Công ty Cổ phần Fafim Việt Nam (**)                            | Hà Nội    | 50,19             | 50,19                | Kinh doanh chiếu phim                                   |
| Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại Dương    | Hà Nội    | 69,00             | 69,00                | Trồng rừng, chăm sóc rừng, khai thác gỗ, sản xuất đồ gỗ |
| Công ty Cổ phần Sản giao dịch hàng hóa INFO                    | Hà Nội    | 85,00             | 85,00                | Sản giao dịch hàng hóa                                  |
| Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam (***) | Hà Nội    | 98,70             | 98,70                | Kinh doanh bất động sản                                 |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Xổ số Đại Dương (****)               | Hà Nội    |                   |                      | Đang thực hiện thủ tục giải thể                         |

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã sử dụng một số cổ phiếu nắm giữ đi cầm cố. Chi tiết như sau:

| Tên Công ty                                      | Số lượng tại 31/12/2016 (Cổ phiếu) |
|--|------------------------------------|
| <b>Cầm cố cổ phiếu tại các Công ty</b>           |                                    |
| Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng (1)   | 7.000.000                          |
| Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh (2)              | 8.000.000                          |
| Ngân hàng TMCP Quốc Dân (3)                      | 32.000.000                         |
| Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (4)         | 10.695.652                         |
| Ngân hàng TM TNHH MTV Đại Dương (5)              | 8.000.000                          |
| Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực (6)           | 50.000                             |
| <b>Tổng</b>                                      | <b>65.695.652</b>                  |
| <b>Nhận cầm cố phiếu từ Công ty</b>              |                                    |
| Công ty Cổ phần Thương Mại và Đầu tư Mạnh Hà (7) | 6.695.652                          |
|  | <b>6.695.652</b>                   |
| <b>Cổ phiếu nắm giữ sau cầm cố</b>               | <b>59.000.000</b>                  |

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

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

(2) Công ty đã sử dụng 8 triệu cổ phiếu OCH thuộc sở hữu của Công ty để đảm bảo nghĩa vụ tài chính của Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Xây dựng Long Sơn ("Long Sơn"). Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 024/2016/HĐQT-OGC ngày 01/06/2016 về việc không đồng ý ủy quyền xử lý 08 triệu cổ phiếu OCH mà Công ty đã dùng để đảm bảo cho nghĩa vụ của Bình Dương Xanh với Long Sơn theo đề nghị của Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương.

(3) Công ty đã sử dụng 32 triệu OCH thuộc sở hữu của Công ty để đảm bảo cho hợp đồng vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Quốc Dân ("NCB") để thực hiện Dự án "Khu đô thị số 1 thuộc khu đô thị mới phía Nam thành phố Bắc Giang". Ngày 07 tháng 7 năm 2015, NCB gửi công văn số 305A/2015/CV-NCB yêu cầu Công ty thực hiện bổ sung tài sản đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn của Công ty tại ngân hàng này trước ngày 15 tháng 7 năm 2015. Sau thời gian này, nếu Công ty không bổ sung tài sản đảm bảo, NCB sẽ thực hiện giải chấp 32 triệu cổ phiếu này. Trong năm 2016, Công ty và NCB đã có thống nhất về mặt chủ trương Công ty sẽ dùng một số tài sản của mình để hoàn trả khoản nợ này. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc Công ty và NCB vẫn đang trong quá trình làm việc và đưa ra phương án giải quyết.

(4) Công ty đã sử dụng 4 triệu cổ phiếu OCH thuộc sở hữu của Công ty và 6.695.652 cổ phiếu thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà (như trình bày tại Thuyết minh số 7) để đảm bảo cho hợp đồng vay giữa Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang ("BOT"), công ty liên kết của Công ty và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam để thực hiện Dự án "Đầu tư xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 1 đoạn Hà Nội - Bắc Giang theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (BOT)".

(5) Công ty đã sử dụng 8 triệu cổ phiếu OCH thuộc sở hữu của Công ty để làm một phần tài sản đảm bảo cho khoản tiền nhận góp vốn từ Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hoàng Thành vào dự án "Tổ hợp thương mại, Tài chính dịch vụ và nhà ở Đại Dương" tại xã Thiện Lộc, huyện Can Lộc, tỉnh Hà Tĩnh như trình bày tại Thuyết minh số 23.

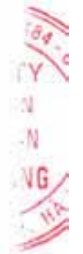
(6) Ngày 17 tháng 7 năm 2015, Công ty đã nhận được thông báo Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực ("EVNFC") về việc xử lý tài sản cầm cố 19,95 triệu cổ phiếu OCH trong tổng số tài sản cầm cố 20 triệu cổ phiếu OCH. Sau giao dịch này, Công ty sở hữu 111.050.000 cổ phiếu OCH, tương đương với 55,53% tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết như trình bày tại Thuyết minh số 23.

(7) Như trình bày tại Thuyết minh số 7, Công ty đã nhận thế chấp 6.695.652 cổ phiếu OCH thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà ("Mạnh Hà") để đảm bảo cho khoản hỗ trợ vốn của Công ty cho Mạnh Hà.

(\*\*) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Fafim Việt Nam đã được phân loại từ Chứng khoán kinh doanh sang khoản đầu tư vào công ty con, do tại thời điểm cuối năm Công ty nắm quyền kiểm soát tại Công ty Cổ phần Fafim Việt Nam.

(\*\*\*) Công ty đã tiến hành các thủ tục để thành lập công ty con là Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam với số vốn điều lệ là 115.000.000.000 đồng. Trong đó, Công ty dự kiến góp 112.000.000.000 đồng, tương đương 98% vốn điều lệ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã thực hiện góp 30 triệu đồng.

(\*\*\*\*) Ngày 25/12/2012, Công ty đã tiến hành các thủ tục để thành lập Công ty con là Công ty Cổ phần Công nghệ Xổ số Đại Dương. Công ty Cổ phần Công nghệ Xổ số Đại Dương có vốn điều lệ đăng ký là 300.000.000.000 đồng, trong đó, Công ty sở hữu 51% tỷ lệ cổ phần. Tại ngày 31/12/2016 Công ty chưa thực hiện góp vốn vào Công ty con này, đồng thời Nghị quyết số 003/2016/NQ-HĐQT-OGC ngày 23/02/2016 Công ty đã đề xuất giải thể Công ty Cổ phần Công nghệ Xổ số Đại Dương.



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

|   | 31/12/2016                    | 01/01/2016                    |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
|   | VND                           | VND                           |
| <b>a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b> |                               |                               |
| - Công ty Cổ phần Robot Tosy  | 28.283.010.000                | 28.283.010.000                |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà                            | 20.635.963.722                | 20.635.963.722                |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Kinh doanh nhà                     | 12.015.448.545                | 12.015.448.545                |
| - Công ty CP Thương mại Mika  | 8.389.042.438                 | 8.389.042.438                 |
| - Cửa hàng 236 Khánh Hội  | 6.707.511.445                 | 5.683.478.315                 |
| - Các khoản phải thu khách hàng khác                                    | 96.700.984.977                | 138.392.607.902               |
|   | <b><u>172.731.961.127</u></b> | <b><u>213.399.550.922</u></b> |

**b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan**  
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 42 )

**6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

|  | 31/12/2016                      | 01/01/2016                      |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
|  | VND                             | VND                             |
| <b>a) Ngắn hạn</b>   | <b>461.731.529.235</b>          | <b>546.255.455.479</b>          |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (1)                   | 181.608.284.269                 | 182.115.284.269                 |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Thành An (2)                              | 144.000.000.000                 | 144.000.000.000                 |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội                | -                               | 83.529.709.010                  |
| - Công ty TNHH MTV Du lịch và Xúc tiến Đầu tư Viptour (3)          | 40.600.000.000                  | 40.600.000.000                  |
| - Các đối tượng khác   | 95.523.244.966                  | 96.010.462.200                  |
| <b>b) Dài hạn</b>  | <b>1.175.338.378.374</b>        | <b>1.181.459.728.374</b>        |
| - Công ty TNHH VNT (4)   | 528.016.082.500                 | 528.016.082.500                 |
| - Công ty Cổ phần SSG Văn Thánh (5)                                | 198.226.211.840                 | 198.226.211.840                 |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Tư vấn tài chính Liên Việt (6)            | 145.000.000.000                 | 145.000.000.000                 |
| - Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (7)                      | 86.488.444.173                  | 86.488.444.173                  |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh (8)                  | 66.000.000.000                  | 66.000.000.000                  |
| - Công ty Cổ phần Licogi 19 (9)                                    | 57.000.000.000                  | 57.000.000.000                  |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (10)                  | 49.083.247.680                  | 49.083.247.680                  |
| - Công ty Cổ phần Kinh doanh dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (11) | 41.222.392.181                  | 41.222.392.181                  |
| - Bộ tư lệnh Bộ đội Biên phòng                                     | -                               | 6.121.350.000                   |
| - Dự án chợ Nhật Tân (12)  | 4.302.000.000                   | 4.302.000.000                   |
|  | <b><u>1.637.069.907.609</u></b> | <b><u>1.727.715.183.853</u></b> |

**c) Các khoản trả trước người bán là các bên liên quan**  
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 42 )

## 6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (tiếp theo)

(1) Đây là khoản ứng trước để thi công 02 dự án: Dự án khách sạn Sao Hôm Nha Trang và Dự án StarCity Westlake Hà Nội, Hiện tại Dự án Khách sạn Sao Hôm Nha Trang đã hoàn thành và Công ty đang thực hiện các thủ tục, hồ sơ quyết toán với nhà thầu, giá trị ứng trước của dự án này là: 138.324.122.712 đồng. Dự án StarCity Westlake Hà Nội đang triển khai, chưa hoàn thành giá trị đã ứng trước của dự án này là 43.284.161.557 đồng.

(2) Số dư các khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thành An liên quan đến việc thi công dự án “Trung tâm Thương mại, Văn phòng và Khách sạn” tại Khu trung tâm Cột đồng hồ, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Tại ngày 31/12/2016 sau khi trích lập dự phòng, số dư còn lại là 43,2 tỷ đồng.

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

(4) Số dư trả trước người bán dài hạn với Công ty TNHH VNT (“VNT”) phản ánh:

- Khoản tiền ứng trước với số tiền 450 tỷ đồng theo hợp đồng nguyên tắc về việc tham gia thực hiện dự án “Khu đô thị số 1 thuộc khu đô thị mới phía Nam thành phố Bắc Giang” với tổng mức đầu tư của dự án là khoảng 2.817 tỷ đồng. Tỷ lệ tham gia của Công ty trong dự án này là 20%. Tại ngày 22 tháng 3 năm 2016, theo Nghị quyết 009/2016/NQ-HĐQT-OGC, Công ty thông qua chủ trương thanh lý hợp đồng nguyên tắc này và chuyển khoản trả trước này sang phải thu.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đang đánh giá khả năng thu hồi khoản trả trước cho người bán dài hạn này trên cơ sở bù trừ công nợ nhận ứng trước từ VNT liên quan hợp đồng tổng thầu của dự án trên với số tiền là 220 tỷ đồng (như trình bày tại Thuyết minh 20(1)), căn cứ vào các thỏa thuận và biên bản làm việc với đối tác này về việc bù trừ công nợ phát sinh từ các hợp đồng kinh tế khác nhau. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đang làm việc với VNT về việc thanh lý các hợp đồng nguyên tắc này và lập biên bản bù trừ các khoản công nợ giữa hai bên. Số dư còn lại tại ngày 31/12/2016 sau khi trích lập dự phòng và bù trừ với nghĩa vụ nợ phải trả là 115.000.000.000 đồng.

- Khoản tiền ứng trước với số tiền 78.016.082.500 đồng về việc tham gia thực hiện dự án “Xây dựng công viên hồ điều hòa thuộc khu đô thị Tây Nam Hà Nội” với tổng mức đầu tư của dự án là khoảng 1.865 tỷ đồng.

Công ty đã ký hợp đồng và nhận tiền góp vốn vào dự án trên từ Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng để cùng thực hiện dự án trên với số tiền 200 tỷ đồng như trình bày tại Thuyết minh 23(12).

(5) Thể hiện khoản tiền ứng trước theo thỏa thuận đặt cọc mua khu thương mại thuộc dự án SSG Tower của Công ty Cổ phần SSG Văn Thánh tại thành phố Hồ Chí Minh.

Khu thương mại này đã được Công ty ký hợp đồng chuyển nhượng quyền tài sản cho Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà (“Mạnh Hà”) như trình bày tại Thuyết minh 23(13).

Theo đó, Công ty đang đánh giá khả năng thu hồi khoản phải thu dài hạn này trên cơ sở bù trừ công nợ phải thu với nhận ứng trước từ Mạnh Hà với số tiền là 200 tỷ đồng, mặc dù Công ty chưa ký các thỏa thuận với đối tác này về việc bù trừ công nợ phát sinh từ các hợp đồng kinh tế khác nhau.

(6) Phản ánh khoản tiền ứng trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tư vấn Tài chính Liên Việt để nhận chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty này tại Dự án Gia Định Plaza. Theo Nghị quyết số 022/2016/NQ-HĐQT-OGC ngày 19 tháng 05 năm 2016 của Hội đồng quản trị Công ty thông qua chủ trương chấm dứt việc nhận ủy quyền thực hiện Dự án này với Công ty Cổ phần Đầu tư Tư vấn Tài chính Liên Việt.



**6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (tiếp theo)**

(7) Phản ánh:

- Khoản tiền 65.553.500.000 đồng là số tiền góp vốn với OceanBank và Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng theo hợp đồng ba bên để cùng góp 96,3% vốn thực hiện dự án “Khu nhà ở Cán bộ công nhân viên Trung ương Hội Liên hiệp phụ nữ” tại phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội với Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Dịch vụ Khang Thông (chủ đầu tư chiếm 3,7% vốn của dự án). Tỷ lệ góp vốn của Công ty trong dự án này 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.
- Khoản tiền chuyển cho Ocean Bank mua lại quyền tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Phú từ Công ty Cổ phần BSC Việt Nam với tỷ lệ góp vốn là 11,6%. Số tiền vốn góp đã chuyển tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 20.934.944.173 đồng. Số dư còn lại tại ngày 31/12/2016 sau khi trích lập dự phòng và bù trừ số tiền đã nhận được từ thỏa thuận chuyển nhượng vốn đầu tư là 2.146.109.684 đồng.

Khoản đầu tư này được Công ty chuyển nhượng quyền tham gia góp vốn lại cho Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng như trình bày tại Thuyết minh số 23(10).

(8) Phản ánh khoản tiền ứng trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh (“Bảo Minh”) để thực hiện dự án “Khu Siêu thị, Văn phòng Giao dịch Thương mại và Nhà ở” tại 317 Trường Chinh, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2016, dự án đang bị chậm tiến độ do đó phát sinh khoản tiền lãi phải thu là 28.002.299.999 đồng được trình bày tại Thuyết minh số 08(09).

(9) Phản ánh khoản tiền góp vốn cùng Công ty Cổ phần Licogi 19 để hai bên lập Liên doanh hợp tác đầu tư thực hiện dự án “Xây dựng Tòa nhà hỗn hợp - Văn phòng Thương mại và Nhà ở” tại đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Công ty đã ký hợp đồng và nhận tiền góp vốn từ Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội như trình bày tại Thuyết minh số 23(11) để cùng thực hiện dự án trên.

(10) Phản ánh:

Khoản tiền đã ứng trước với số tiền 44.383.247.680 đồng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh để cùng thực hiện dự án “Trung tâm thiết kế thời trang và cao ốc văn phòng cho thuê” (Dự án “Lega Fashion House”) của công ty này. Công ty đã thực hiện thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh vào ngày 09/06/2015 và đang đơn đốc thu hồi khoản công nợ này.

Khoản tiền Công ty đã góp vốn vào Dự án Gia Định Plaza cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định với số tiền 4.700.000.000 đồng.

(11) Số dư ứng trước dài hạn cho Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (PVR) phản ánh:

- Khoản ứng trước với số tiền 40.017.888.881 đồng để nhận chuyển nhượng toàn bộ 5 tầng Trung tâm thương mại của Dự án Hanoi Time Tower tại lô đất CT10-11, khu đô thị Văn Phú, quận Hà Đông, Hà Nội. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty và Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam đang làm việc để chuyển khoản đặt cọc thành thuê một phần diện tích trung tâm thương mại dài hạn hoặc diện tích căn hộ chung cư tại Dự án trên.
- Khoản ứng trước với số tiền 1.204.503.300 đồng liên quan đến việc chuyển giao quyền đầu tư dự án “Trung tâm Thương mại, Văn phòng và Khách sạn” tại Khu trung tâm Cột đồng hồ, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

(12) Phản ánh một phần khoản tiền chuyển 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 năm 2014, UBND thành phố Hà Nội đã có quyết định giao đất cho Công ty.

Tại ngày 16 tháng 9 năm 2015, Công ty đã ký hợp đồng thế chấp tài sản và thế chấp quyền tài sản của Công ty đối với dự án này cho Công ty Cổ phần Vincom Retail (nay là Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại tổng hợp Vincommerce), Công ty TNHH Vincom Center Bà Triệu và Công ty TNHH MTV Vincom Mega Mall Royal City với số tiền 24.501.238.356 đồng để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán tiền lãi vay theo thỏa thuận mà Công ty Cổ phần BSC Việt Nam sẽ phải thanh toán cho ba công ty trên theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Trung tâm Văn Hóa Thể thao Giải trí Hà Nội. Chi tiết đến TM số 40.

1227  
NG  
PH  
ĐO  
DUC  
T - T

**7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

|   | 31/12/2016                      | 01/01/2016                      |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
|   | VND                             | VND                             |
| Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà (1)            | 555.611.804.339                 | 555.611.804.339                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (1)       | 380.500.000.000                 | 380.500.000.000                 |
| Công ty TNHH Gió Hát (1)                                    | 199.001.000.000                 | 199.001.000.000                 |
| Công ty Cổ phần Bảo Linh (1)                                | 75.000.000.000                  | 78.000.000.000                  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Nguyễn (1)         | 69.000.000.000                  | 70.060.000.000                  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (1)              | 40.000.000.000                  | 40.000.000.000                  |
| Công ty TNHH VNT (1)  | 28.600.000.000                  | 29.600.000.000                  |
| Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tràng Tiền Nha Trang (2) | 162.200.000.000                 | 162.200.000.000                 |
| Công ty CP Robot Tosy                                       | 6.000.000.000                   | 6.000.000.000                   |
| Khác  | 3.421.000.000                   | 3.421.000.000                   |
|   | <b><u>1.519.333.804.339</u></b> | <b><u>1.524.393.804.339</u></b> |

**Các khoản cho vay ngắn hạn là các bên liên quan.**  
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 42 )

(1) Phản ánh các khoản Công ty hỗ trợ vốn ngắn hạn cho các đối tác này với tổng số tiền là 1.347.712.804.339 đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 1.352.772.804.339 đồng), có chi phí sử dụng vốn từ 10%/năm đến 13%/năm, có thời hạn từ 6 tháng đến 01 năm kể từ ngày bắt đầu. Các khoản này được đảm bảo bằng nghĩa vụ tài chính của Công ty với các đối tượng nhận các khoản hỗ trợ vốn nói trên hoặc không có tài sản đảm bảo.

Riêng đối với khoản hỗ trợ vốn ngắn hạn cho Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà ("Mạnh Hà"), ngoài việc được đảm bảo bằng nghĩa vụ tài chính phải trả của Công ty đối với Mạnh Hà, tài sản đảm bảo còn có 8.695.652 cổ phiếu OCH thuộc quyền sở hữu của Mạnh Hà với mệnh giá 86.956.520.000 đồng. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đánh giá giá trị tài sản đảm bảo này theo giá trị thị trường của tài sản đảm bảo này là 60.869.564.000 đồng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã trích lập dự phòng các khoản phải thu khó đòi về cho vay ngắn hạn dựa trên thời gian chậm thanh toán của các công ty đã nhận hỗ trợ vốn với số tiền là 698.549.836.502 đồng. Ngoài ra, Công ty đang đánh giá khả năng thu hồi khoản hỗ trợ vốn ngắn hạn đối với Mạnh Hà, Vneco và Gió hát trên cơ sở bù trừ công nợ khoản Công ty hỗ trợ vốn ngắn hạn với khoản phải trả các đối tác này với số tiền lần lượt là 33.672.222.222 đồng, 32.826.888.888 đồng như trình bày tại Thuyết minh số 23(8) và 106.158.295.041 đồng (như trình bày tại Thuyết minh số 23(8) và 23(14)) căn cứ trên nghĩa vụ đảm bảo của các khoản hỗ trợ vốn là bằng nghĩa vụ tài chính của các đơn vị này với Công ty mà chưa ký các thỏa thuận với các đối tác này về việc bù trừ công nợ phát sinh từ các hợp đồng kinh tế khác nhau. Số còn lại sau dự phòng và bù trừ nghĩa vụ phải trả là 558.483.520.635 đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 642.026.046.328 đồng). Ban Tổng Giám đốc tin tưởng việc trích lập dự phòng phải thu khó đòi là thận trọng và phù hợp với các thông tin mà Công ty có được tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

(2) Phản ánh khoản tiền Công ty TNHH Một thành viên Sao Hôm Nha Trang chuyển cho Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tràng Tiền Nha Trang vay theo hợp đồng vay ngày 13 tháng 01 năm 2014. Ban lãnh đạo Công ty TNHH MTV Sao hôm Nha Trang đang làm việc với Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tràng Tiền Nha Trang và các bên có liên quan để có biện pháp đôn đốc, thu hồi đối với khoản công nợ nêu trên. Khoản lãi phải thu tương ứng với số dư nợ gốc này là 35.552.260.551 đồng được theo dõi trên khoản mục phải thu khác.

8 . PHẢI THU KHÁC

|   | 31/12/2016                      | 01/01/2016                      |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
|   | VND                             | VND                             |
| <b>a) Ngắn hạn</b>  | <b>2.585.189.975.991</b>        | <b>2.532.032.192.565</b>        |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (1)                                  | 672.814.500.000                 | 672.845.180.000                 |
| - Công ty TNHH VNT (2)  | 446.716.659.258                 | 449.515.839.258                 |
| - Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh (3)   | 270.150.000.000                 | 270.150.000.000                 |
| - Dự án "Xây dựng công viên hồ điều hòa thuộc đô thị Tây Nam Hà Nội" (4)          | 72.000.000.000                  | 72.000.000.000                  |
| - Phải thu liên quan đến chi phí hỗ trợ vốn vay (5)                               | 140.826.522.947                 | 133.741.372.949                 |
| - Công ty TNHH Phát triển Thương mại và Đầu tư Việt Nam (6)                       | 56.768.170.073                  | 56.768.170.073                  |
| - Cơ quan Cảnh sát Điều tra Bộ công an (7)  | 111.840.134.000                 | 53.519.162.000                  |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng (8)   | 35.515.056.108                  | 35.515.056.108                  |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh (9)                                 | 28.002.299.999                  | 28.002.299.999                  |
| - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đệ Nhất (10)                                       | 10.010.000.000                  | 10.010.000.000                  |
| - Ông Hà Trọng Nam (11)   | 128.161.447.928                 | 128.161.447.928                 |
| - Bà Hứa Thị Bích Hạnh (12)   | 56.794.444.446                  | 56.794.444.446                  |
| - Công ty TNHH Quản lý&Khai thác tài sản Trảng An(13)                             | 21.106.666.666                  | 20.753.333.333                  |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và tư vấn tài chính Liên Việt (14)                       | 40.000.000.000                  | 40.000.000.000                  |
| - Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Trảng Tiền Nha Trang (15)                    | 35.552.260.551                  | 35.552.260.551                  |
| - Tạm ứng cho nhân viên   | 53.086.431.905                  | 62.451.813.822                  |
| - Bà Nguyễn Thị Dung (16)   | 53.200.000.000                  | 53.200.000.000                  |
| - Phải thu ứng tiền mua chứng khoán cho các cá nhân tại Công ty Viptour-Togi (17) | 46.240.000.000                  | 46.240.000.000                  |
| - Kỹ quỹ, ký cược   | 112.160.076.424                 | 113.077.085.000                 |
| <i>Sở tài chính Tỉnh Quảng Ninh (18)</i>  | <i>51.000.000.000</i>           | <i>51.000.000.000</i>           |
| <i>Công ty TNHH VNT (19)</i>  | <i>60.000.000.000</i>           | <i>60.000.000.000</i>           |
| <i>Đối tượng khác</i>   | <i>1.160.076.424</i>            | <i>2.077.085.000</i>            |
| - Phải thu ngắn hạn khác  | 194.245.305.686                 | 193.734.727.098                 |
| <b>b) Dài hạn</b>   | <b>508.026.848.926</b>          | <b>508.506.694.012</b>          |
| - Ông Hà Trọng Nam (11)   | 500.000.000.000                 | 500.000.000.000                 |
| - Các đối tượng khác  | 8.026.848.926                   | 8.506.694.012                   |
|   | <b><u>3.093.216.824.917</u></b> | <b><u>3.040.538.886.577</u></b> |

c) Các khoản phải thu khác từ các bên liên quan  
(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 42)

## 8 . PHẢI THU KHÁC (Tiếp theo)

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

- Khoản đặt cọc với số tiền 313.349.250.000 đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 313.349.250.000 đồng) của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long ("OTL") (công ty con của Công ty) để thi công Dự án tòa nhà chung cư cao cấp Starcity Center theo hợp đồng nguyên tắc giữa hai bên.
- Phân ánh khoản đầu tư mua trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà với số tiền 141.000.000.000 đồng. Số trái phiếu này đã đáo hạn vào 18/12/2014, đến thời điểm kiểm toán Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà chưa thanh toán gốc và lãi cho Công ty, phần lãi trái phiếu dự thu của khoản đầu tư vào 141 tỷ đồng trái phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà với lãi suất cố định 12%/năm cho năm đầu tiên. Các năm sau được thả nổi và được tính theo phương pháp bình quân lãi suất tiết kiệm gửi 12 tháng trả lãi sau của Hội sở chính Vietcombank, Vietinbank, BIDV tại ngày đến hạn trả lãi hàng năm của trái phiếu cộng 2,5%/năm. Ngày thanh toán lãi là 18/12 hàng năm.
- Khoản hỗ trợ vốn ngắn hạn không có tài sản đảm bảo với số tiền lần lượt là 56 tỷ đồng và 130 tỷ đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2015 lần lượt là 56 tỷ đồng, 130 tỷ đồng). Thời gian hỗ trợ vốn là 9-10 ngày, lãi suất là 10,5%/năm. Hai khoản hỗ trợ vốn này đã lần lượt đến hạn thanh toán vào ngày 27 tháng 10 năm 2014 và ngày 30 tháng 11 năm 2014.  
Theo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 02/BB-ĐHĐCĐ ngày 02 tháng 3 năm 2015, Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty) quyết định miễn lãi cho toàn bộ khoản tiền hỗ trợ vốn và đặt cọc thi công đối với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà.

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

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

- Khoản tiền 210 tỷ đồng Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư ("IOC"), Công ty con của Công ty OCH, trả trước cho VNT theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 09/2011/HĐ-CNCP ngày 06 tháng 9 năm 2011 về việc Công ty nhận chuyển nhượng 21.000.000 cổ phần của Ngân hàng TM TNHH MTV Đại Dương từ VNT. Theo điều khoản của Hợp đồng, Công ty có quyền hưởng cổ tức phát sinh từ số cổ phần trên cho đến hết ngày hoàn thiện thủ tục sang tên cổ phần.
  - Khoản IOC phải thu Công ty TNHH VNT với số tiền 6.300.000.000 đồng liên quan tới Cổ tức năm 2013 được chia của Ngân hàng TMCP Đại Dương theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2014/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 4 năm 2014 mà Công ty được hưởng theo quy định tại Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 09/2011/HĐ-CNCP ngày 06 tháng 9 năm 2011 nêu trên.
  - Khoản tiền lãi 3.534.113.913 đồng của khoản tiền IOC cho VNT vay vốn ngắn hạn.
- Tại ngày lập báo cáo hợp nhất này, Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng 100% giá trị 3 khoản công nợ trên theo tuổi nợ.

- Khoản Công ty OCH phải thu VNT với giá trị 201.200.820.000 VND, đây là khoản phải thu theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 3008/2013/ĐTĐT/VNT-OCH ngày 30 tháng 8 năm 2013 để thực hiện Dự án khu số 1 thuộc Khu đô thị mới phía Nam thành phố Bắc Giang với Công ty TNHH VNT. Ngày 19 tháng 10 năm 2015 hai bên đã lập biên bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng hợp tác kinh doanh, Công ty TNHH VNT có nghĩa vụ phải hoàn trả số tiền Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương đã góp vốn. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đang thực hiện trích lập 30% số dư khoản công nợ này theo tuổi nợ nên số dư còn lại sau khi trích lập dự phòng và bù trừ số tiền đã nhận được từ thỏa thuận chuyển nhượng vốn đầu tư là 140.840.574.000 đồng.
- Phân ánh khoản lãi phải thu VNT liên quan đến khoản tiền 450 tỷ đồng Công ty đã ứng trước cho công ty này để thực hiện hợp tác đầu tư dự án "Khu số 1 thuộc Khu đô thị mới phía Nam thành phố Bắc Giang" như trình bày tại Thuyết minh số 6(4).

Tại ngày lập báo cáo, Công ty đang làm việc Công ty TNHH VNT để thu hồi gốc và lãi các khoản phải thu trên.

## 8 . PHẢI THU KHÁC (Tiếp theo)

(3) Phản ánh khoản hợp tác đầu tư của Công ty với Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh ("Bình Dương Xanh") với mục đích đầu tư cổ phiếu ngắn hạn của Công ty Cổ phần Tài chính và Đầu tư Gia Phát ("Gia Phát"). Theo đó, Công ty sẽ được hưởng tỷ lệ lợi tức tối thiểu là 9,5%/năm trên số tiền đầu tư. Khoản hợp tác đầu tư này có thời hạn ban đầu là 01 năm. Tuy nhiên theo Nghị quyết số 014/2016/HĐQT-OGC ngày 07/04/2016 Hội đồng quản trị đã thông qua chủ trương không tiếp tục thực hiện đầu tư vào cổ phiếu Gia Phát và sẽ thu hồi lại khoản hợp tác đầu tư này.

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

(5) Phản ánh khoản lãi phải thu từ các hợp đồng hỗ trợ vốn ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016.

(6) Phản ánh khoản tiền phải thu Công ty TNHH Phát triển Thương mại và Đầu tư Việt Nam ("Phát triển Việt Nam") cho giao dịch giải chấp hơn 2.461.210 cổ phiếu OCH thuộc quyền sở hữu của Công ty để thanh toán khoản nợ của Phát triển Việt Nam tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

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

(8) Phản ánh khoản Công ty thực hiện chuyển khoản 35.515.056.108 đồng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng chưa có hợp đồng kinh tế kèm theo và chưa xác định rõ mục đích. Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho toàn bộ số dư này.

(9) Phản ánh khoản lãi phải thu Bảo Minh liên quan đến khoản tiền Công ty ứng trước cho công ty này để thực hiện dự án "Khu Siêu thị, Văn phòng Giao dịch Thương mại và Nhà ở" tại 317 Trường Chinh, quận Thanh Xuân, Hà Nội như trình bày tại Thuyết minh 6(8).

(10) Phản ánh khoản phải thu liên quan đến việc chuyển nhượng quyền khai thác sử dụng Dự án xây dựng văn phòng làm việc tại IF Thái Hà, Hà Nội.

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

Khoản gốc phải thu dài hạn này đã được trích lập dự phòng 100% theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 số 01/2015/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 6 năm 2015. Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty OCH - Công ty con của Công ty đang làm việc thu hồi gốc và lãi khoản phải thu này.

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

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

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

T  
H  
C  
P

0227  
CÔNG  
CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN  
ĐẠI DƯƠNG  
THĂNG LONG

## 8 . PHẢI THU KHÁC (Tiếp theo)

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

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

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đã trích lập 30% số dư 2 khoản công nợ trên và Công ty đang thực hiện các thủ tục để thu hồi gốc và lãi khoản phải thu trên.

(14) Khoản tiền phải thu của Công ty OTL liên quan đến việc chuyển nhượng toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của Công ty OTL đối với phần vốn góp vào Dự án Thạch Thát cho bên nhận chuyển nhượng là Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Tài chính Liên Việt.

(15) Khoản tiền lãi 35.552.260.551 đồng của khoản tiền 162.000.000.000 đồng Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (Công ty con của Công ty) cho Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Trảng Tiền Nha Trang vay theo Hợp đồng cho vay ngày 13 tháng 1 năm 2014 như trình bày tại Thuyết minh số 7. Hợp đồng này đã quá hạn từ ngày 13 tháng 1 năm 2015.

(16) Khoản phải thu 53,2 tỷ là khoản Công ty Cổ phần Viptour – Togi (Công ty con của Công ty OCH) tạm ứng cho bà Nguyễn Thị Dung – Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Viptour – Togi để triển khai dự án Trần Vũ. Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị Công ty OCH đang làm việc với bà Nguyễn Thị Dung về việc thu hồi khoản tạm ứng nêu trên.

(17) Khoản ứng trước của Công ty Cổ phần Viptour – Togi (Công ty con của Công ty) cho các cá nhân để mua cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại Đại Dương theo hợp đồng đặt mua chứng khoán chưa niêm yết ngày 20 tháng 5 năm 2012. Theo điều khoản hợp đồng, thời hạn sang tên chuyển nhượng cổ phiếu là trong vòng 10 ngày kể từ ngày 29 tháng 11 năm 2014. Trong trường hợp không sang tên được cổ phiếu, các cá nhân này sẽ phải hoàn trả cho Công ty số tiền đặt trước cộng tiền lãi sử dụng khoản đặt trước tính từ ngày Công ty chuyển tiền cho các cá nhân đến ngày trả lại tiền. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, khoản phải thu này đang được trích lập dự phòng giảm giá với tỷ lệ 70% với số tiền 32.368.000.000 đồng số còn lại sau khi dự phòng là 13.872.000.000 đồng. Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị Công ty đang làm việc với các cá nhân về việc thu hồi khoản phải thu nêu trên.

(18) 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. Công văn của UBND Tỉnh Quảng Ninh số 1886/QĐ-UBND ngày 23 tháng 06 năm 2016 về việc chấm dứt hoạt động đầu tư đối với 03 dự án của Công ty làm chủ đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh. Theo Công văn số 6996/CV-UBND -XD4 ngày 31/10/2016 của UBND Tỉnh Quảng Ninh về việc đồng ý hoàn trả số tiền ký quỹ và chi phí hợp lý, hợp lệ Công ty đã đầu tư của 03 dự án này. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã nhận được khoản tiền đã ký quỹ này và các khoản lãi phát sinh.

(19) Phản ánh khoản Công ty ký quỹ cho Công ty TNHH VNT liên quan đến hợp đồng quyền chọn mua cổ phiếu của PVR. Theo hợp đồng này, Công ty có quyền mua cổ phiếu của PVR tại bất kỳ thời điểm nào với giá bằng giá bình quân giao dịch của cổ phiếu công ty này vào ngày thực hiện quyền mua. Số tiền mua cổ phiếu trên sẽ được khấu trừ vào khoản tiền Công ty đã ký quỹ cho VNT. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty chưa thực hiện quyền mua cổ phiếu này.

## 9 . TÀI SẢN THIẾU CHỜ XỬ LÝ

|                | 31/12/2016           | 01/01/2016           |
|----------------|----------------------|----------------------|
|                | VND                  | VND                  |
| - Tiền (*)     | 5.527.627.756        | 3.508.248.253        |
| - Hàng tồn kho | 499.680.794          | -                    |
| - Tài sản khác | 1.297.614.381        | 586.867.225          |
|                | <u>7.324.922.931</u> | <u>4.095.115.478</u> |

(\*) Phản ánh khoản chênh lệch thiếu tiền mặt giữa tồn quỹ thực tế và số dư trên sổ kế toán với số tiền 5.527.627.756 đồng. Công ty đang trong quá trình xác định nguyên nhân và đánh giá ảnh hưởng của vấn đề này đến báo cáo tài chính của Công ty.

10 . NỢ XẤU

|                                  | 31/12/2016               |                          | 01/01/2016               |                          |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                  | Giá gốc                  | Giá trị sau dự phòng     | Giá gốc                  | Giá trị sau dự phòng     |
|                                  | VND                      | VND                      | VND                      | VND                      |
| <b>a. Ngắn hạn</b>               |                          |                          |                          |                          |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn     | 1.349.733.804.339        | 730.310.501.196          | 1.354.793.804.339        | 831.443.269.210          |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 92.277.828.426           | 6.298.155.488            | 98.625.636.597           | 23.075.279.623           |
| Phải thu ngắn hạn khác           | 2.333.897.862.803        | 424.889.761.051          | 2.277.458.758.415        | 616.598.844.410          |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn | 178.002.620.002          | 47.761.465.677           | 178.150.455.822          | 78.859.952.375           |
|                                  | <u>3.953.912.115.570</u> | <u>1.209.259.883.412</u> | <u>3.909.028.655.173</u> | <u>1.549.977.345.618</u> |
| <b>b. Dài hạn</b>                |                          |                          |                          |                          |
| Phải thu dài hạn khác            | 506.255.083.564          | -                        | 500.000.000.000          | -                        |
| Trả trước cho người bán dài hạn  | 705.383.247.680          | 357.191.623.840          | 450.000.000.000          | 381.000.000.000          |
|                                  | <u>1.211.638.331.244</u> | <u>357.191.623.840</u>   | <u>950.000.000.000</u>   | <u>381.000.000.000</u>   |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã trích lập dự phòng các khoản phải thu khó đòi dựa trên việc đánh giá thận trọng các khoản phải thu dựa trên thời gian chậm thanh toán của các đối tượng nợ, tình hình tài chính của các công ty đã nhận hỗ trợ vốn và các khoản Công ty đang ghi nhận phải trả các đối tượng này. Theo đó, các khoản phải thu đã quá hạn thanh toán được Công ty trích lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC, ngoài ra đối với các khoản hỗ trợ vốn và các khoản phải thu được Công ty đánh giá bổ sung căn cứ các thông tin khác có liên quan của các đối tượng này.

Trong năm 2016, Công ty đã ký hợp đồng thuê một Công ty tư vấn luật có chức năng đòi nợ để thực hiện đánh giá và các thủ tục đòi nợ theo quy định của pháp luật, đồng thời thực hiện khởi kiện một số đối tác nhằm thu hồi nợ. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính này, Công ty đã và đang thu hồi được một số tài sản để cản trừ nợ từ các đối tác.

11 . HÀNG TỒN KHO

|   | 31/12/2016             |          | 01/01/2016             |          |
|---|------------------------|----------|------------------------|----------|
|   | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
|   | VND                    | VND      | VND                    | VND      |
| - Hàng mua đang đi đường                  | 270.000.000            | -        | -                      | -        |
| - Nguyên liệu, vật liệu                   | 20.347.733.056         | -        | 13.236.579.518         | -        |
| - Công cụ, dụng cụ                        | 3.344.265.824          | -        | 1.928.267.688          | -        |
| - Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*) | 227.214.125.887        | -        | 230.296.910.571        | -        |
| - Thành phẩm                              | 1.229.898.815          | -        | 1.384.173.699          | -        |
| - Hàng hóa (**)                           | 34.052.946.426         | -        | 737.545.055            | -        |
|   | <u>286.458.970.008</u> | <u>-</u> | <u>247.583.476.531</u> | <u>-</u> |

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

(\*\*) Chủ yếu là quyền kinh doanh, khai thác và sử dụng 93 phòng Khách sạn StarCity Nha Trang, khách sạn đã hoàn thành và đưa vào kinh doanh từ ngày 15/01/2016. Tính đến thời điểm 31/12/2016, Công ty Cổ phần khách sạn và dịch vụ Đại Dương đã thực hiện bàn giao cho khách hàng của mình 58 phòng, phần còn lại Công ty đang tiếp tục bàn giao.

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

|  | 31/12/2016             | 01/01/2016             |
|--|------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    |
| <b>a) Mua sắm</b>  |                        |                        |
| - Phần mềm kế toán hợp nhất Bravo 7.0                                | 147.400.000            | 147.400.000            |
| - Chi phí đăng ký thương hiệu công ty                                | -                      | 235.928.682            |
| <b>b) Xây dựng cơ bản</b>  |                        |                        |
| - Khách sạn Starcity Nha Trang (1)                                   | -                      | 245.241.998.798        |
| - Starcity Westlake Hanoi (2)  | 171.184.160.168        | 171.184.160.168        |
| - Dự án trung tâm thương mại, Văn phòng và khách sạn tại Hạ Long (3) | 46.154.256.399         | 45.557.400.919         |
| - Dự án Hạ Đình (4)  | 9.429.061.209          | 9.385.970.381          |
| - Trồng rừng tại Lạng Sơn  | 6.400.216.451          | 6.400.216.451          |
| - Dự án siêu thị Ocean (4)   | 9.822.227.662          | 9.818.627.662          |
| - Dự án Licogi 19 (4)  | 7.205.068.521          | 5.160.552.294          |
| - Các công trình khác (4)  | 25.666.654.052         | 8.519.063.538          |
| <b>c) Sửa chữa lớn</b>   |                        |                        |
| - Sửa chữa lớn Công trình kè 2 bên Villa Sunrise Hội An              | 1.194.087.860          | -                      |
|  | <b>277.203.132.322</b> | <b>501.651.318.893</b> |

(1) Công trình Khách sạn Starcity Nha Trang đã hoàn thành và đưa vào hoạt động kinh doanh từ ngày 01/01/2016. Do đó, Công ty đã thực hiện tạm tăng và trích khấu hao tài sản. Bên cạnh đó, Công ty cũng đang phối hợp với các bên liên quan để thực hiện kiểm toán và quyết toán giá trị công trình trong thời gian tới.

(2) Dự án StarCity Westlake Hà Nội được thực hiện bởi Công ty CP Viptour - Togi (Công ty con của Công ty). Dự án đã được khởi công từ năm 2013, số dư tập hợp trong giá trị công trình đến thời điểm 31/12/2016 chủ yếu là tiền thuê đất phải nộp cho cục Thuế Hà Nội, hiện tại Dự án vẫn đang tiếp tục triển khai.

(3) Như trình bày tại Thuyết minh số 6(11) và 8(16), UBND tỉnh Quảng Ninh đã có văn bản chấp thuận về việc hoàn trả các khoản tiền Công ty đã ký quỹ cho các Dự án tại Quảng Ninh và hoàn trả một phần các khoản chi phí mà Công ty đã đầu tư. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã được hoàn trả một phần chi phí đã đầu tư theo kết quả kiểm tra giai đoạn một của UBND tỉnh Quảng Ninh với số tiền là 15.374.040.255 đồng, số dư còn lại đang được kiểm tra là 31.984.719.444 đồng. Việc thu hồi phần chi phí đầu tư còn lại này phụ thuộc vào kết quả kiểm tra của các cơ quan ban ngành của UBND tỉnh Quảng Ninh và giải trình của Công ty.

(4) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, căn cứ vào các thông tin mà Công ty có được tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất Công ty đã thực hiện đánh giá một cách thận trọng, tính khả thi và tính hiệu quả các Dự án của Công ty và tin tưởng các dự án này sẽ tiếp tục được triển khai, không bị suy giảm giá trị và Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế trong tương lai.



13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

|   | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc thiết bị       | Phương tiện vận<br>tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ<br>quản lý | TSCĐ hữu hình<br>khác | Cộng                     |
|---|---------------------------|------------------------|------------------------------------|------------------------------|-----------------------|--------------------------|
|   | VND                       | VND                    | VND                                | VND                          | VND                   | VND                      |
| <b>Nguyên giá</b>   |                           |                        |                                    |                              |                       |                          |
| Số dư đầu năm   | 756.702.015.392           | 225.820.909.071        | 26.589.776.616                     | 2.433.439.950                | 6.788.901.156         | 1.018.335.042.185        |
| Số tăng trong năm   | 613.243.739.672           | 69.898.783.147         | 6.117.078.123                      | 861.208.454                  | 508.082.810           | 690.628.892.206          |
| - Mua trong năm   | 550.580.908               | 53.003.301.050         | 6.117.078.123                      | 710.208.454                  | -                     | 60.381.168.535           |
| - Đầu tư XDCB hoàn thành  | 364.699.006.030           | -                      | -                                  | -                            | -                     | 364.699.006.030          |
| - Chuyển từ Đầu tư dài hạn khác   | 189.084.965.690           | -                      | -                                  | -                            | -                     | 189.084.965.690          |
| - Phân loại lại   | -                         | 353.642.808            | -                                  | -                            | 508.082.810           | 861.725.618              |
| - Tặng do hợp nhất Fafim Việt Nam   | 58.909.187.044            | 16.541.839.289         | -                                  | 151.000.000                  | -                     | 75.602.026.333           |
| Số giảm trong năm   | (2.732.907.010)           | (35.774.190.468)       | (4.983.928.079)                    | (403.179.619)                | -                     | (43.894.205.176)         |
| - Giảm do thoái vốn Công ty con   | -                         | (34.382.109.031)       | (2.652.840.659)                    | (223.413.611)                | -                     | (37.258.363.301)         |
| - Thanh lý, nhượng bán  | (2.050.947.400)           | (1.392.081.437)        | (2.331.087.420)                    | -                            | -                     | (5.774.116.257)          |
| - Phân loại lại   | (681.959.610)             | -                      | -                                  | (179.766.008)                | -                     | (861.725.618)            |
| <b>Số dư cuối năm</b>   | <b>1.367.212.848.054</b>  | <b>259.945.501.750</b> | <b>27.722.926.660</b>              | <b>2.891.468.785</b>         | <b>7.296.983.966</b>  | <b>1.665.069.729.215</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>   |                           |                        |                                    |                              |                       |                          |
| Số dư đầu năm   | 153.455.811.422           | 138.367.899.906        | 15.466.954.530                     | 1.926.705.153                | 4.743.450.386         | 313.960.821.397          |
| Số tăng trong năm   | 55.127.023.211            | 22.747.111.456         | 2.627.111.402                      | 160.682.490                  | 951.761.372           | 81.613.689.931           |
| - Khấu hao trong năm  | 39.017.895.120            | 20.005.242.800         | 2.627.111.402                      | 154.642.494                  | 951.761.372           | 62.756.653.188           |
| - Tặng do hợp nhất Fafim Việt Nam   | 16.109.128.091            | 2.741.868.656          | -                                  | 6.039.996                    | -                     | 18.857.036.743           |
| - Chuyển từ Đầu tư dài hạn khác   | 18.033.014.693            | -                      | -                                  | -                            | -                     | 18.033.014.693           |
| - Phân loại lại   | -                         | 238.616.469            | 41.887.552                         | -                            | -                     | 280.504.021              |
| Số giảm trong năm   | (962.015.771)             | (34.023.244.623)       | (3.743.682.082)                    | (340.646.223)                | -                     | (39.069.588.699)         |
| - Giảm do thoái vốn Công ty con   | -                         | (33.002.494.750)       | (1.918.348.263)                    | (209.496.657)                | -                     | (35.130.339.670)         |
| - Thanh lý, nhượng bán  | (812.661.316)             | (1.020.749.873)        | (1.825.333.819)                    | -                            | -                     | (3.658.745.008)          |
| - Phân loại lại   | (149.354.455)             | -                      | -                                  | (131.149.566)                | -                     | (280.504.021)            |
| <b>Số dư cuối năm</b>   | <b>225.653.833.555</b>    | <b>127.330.383.208</b> | <b>14.392.271.402</b>              | <b>1.746.741.420</b>         | <b>5.695.211.758</b>  | <b>374.818.441.343</b>   |
| <b>Giá trị còn lại</b>  |                           |                        |                                    |                              |                       |                          |
| Tại ngày đầu năm  | 603.246.203.970           | 87.453.009.165         | 11.122.822.086                     | 506.734.797                  | 2.045.450.770         | 704.374.220.788          |
| <b>Tại ngày cuối năm</b>  | <b>1.141.559.014.499</b>  | <b>132.615.118.542</b> | <b>13.330.655.258</b>              | <b>1.144.727.365</b>         | <b>1.601.772.208</b>  | <b>1.290.251.287.872</b> |
| - Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết còn sử dụng:   |                           |                        |                                    | 39.504.431.178               | VND                   |                          |
| - Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: |                           |                        |                                    | 398.596.352.886              | VND                   |                          |

14 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

|                                   | Quyền<br>sử dụng đất<br>VND | Phần mềm<br>máy vi tính<br>VND | Cộng<br>VND            |
|-----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                 |                             |                                |                        |
| Số dư đầu năm                     | 102.756.284.239             | 3.196.669.509                  | 105.952.953.748        |
| Số tăng trong năm                 | 36.086.750.000              | 414.968.682                    | 36.501.718.682         |
| - Mua trong năm                   | -                           | 414.968.682                    | 414.968.682            |
| - Tăng do hợp nhất Fafim Việt Nam | 36.086.750.000              | -                              | 36.086.750.000         |
| Số giảm trong                     | (30.536.000.000)            | (332.103.700)                  | (30.868.103.700)       |
| - Giảm khác                       | -                           | (110.667.100)                  | (110.667.100)          |
| - Giảm do thoái vốn Công ty con   | (30.536.000.000)            | (221.436.600)                  | (30.757.436.600)       |
| <b>Số dư cuối năm</b>             | <b>108.307.034.239</b>      | <b>3.279.534.491</b>           | <b>111.586.568.730</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>     |                             |                                |                        |
| Số dư đầu năm                     | 13.838.647.754              | 1.929.270.025                  | 15.767.917.779         |
| Số tăng trong năm                 | 1.884.609.726               | 672.568.823                    | 2.557.178.549          |
| - Khấu hao trong năm              | 1.884.609.726               | 672.568.823                    | 2.557.178.549          |
| Giảm trong năm                    | (13.307.696.859)            | (239.113.716)                  | (13.546.810.575)       |
| - Giảm khác                       | -                           | (89.427.116)                   | (89.427.116)           |
| - Giảm do thoái vốn Công ty con   | (13.307.696.859)            | (149.686.600)                  | (13.457.383.459)       |
| <b>Số dư cuối năm</b>             | <b>2.415.560.621</b>        | <b>2.362.725.132</b>           | <b>4.778.285.753</b>   |
| <b>Giá trị còn lại</b>            |                             |                                |                        |
| Tại ngày đầu năm                  | 88.917.636.485              | 1.267.399.484                  | 90.185.035.969         |
| Tại ngày cuối năm                 | <b>105.891.473.618</b>      | <b>916.809.359</b>             | <b>106.808.282.977</b> |

15 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

|                               | Nhà cửa và vật<br>kiến trúc<br>VND | Máy móc và thiết<br>bị<br>VND | Cộng<br>VND       |
|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                                    |                               |                   |
| Số dư đầu năm                 | 234.012.263.073                    | 30.376.823.037                | 264.389.086.110   |
| Giảm do thoái vốn Công ty con | (234.012.263.073)                  | (30.376.823.037)              | (264.389.086.110) |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>-</b>                           | <b>-</b>                      | <b>-</b>          |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                                    |                               |                   |
| Số dư đầu năm                 | 102.699.994.700                    | 30.127.278.271                | 132.827.272.971   |
| Giảm do thoái vốn Công ty con | (102.699.994.700)                  | (30.127.278.271)              | (132.827.272.971) |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>-</b>                           | <b>-</b>                      | <b>-</b>          |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                                    |                               |                   |
| Tại ngày đầu năm              | 131.312.268.373                    | 249.544.766                   | 131.561.813.139   |
| Tại ngày cuối năm             | <b>-</b>                           | <b>-</b>                      | <b>-</b>          |

33 - C  
IG TY  
KIỂM  
AAS  
KIỂM

948  
TY  
AN  
AN  
ONG  
TP. H

16 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

|   | 31/12/2016             | 01/01/2016             |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| <b>a) Ngắn hạn</b>  |                        |                        |
| - Công cụ dụng cụ xuất dùng   | 414.019.586            | 366.921.778            |
| - Chi phí trả trước thuê văn phòng, nhà xưởng                               | 928.005.742            | 1.090.042.155          |
| - Chi phí trả trước ngắn hạn khác   | 7.142.833.455          | 2.839.581.664          |
|   | <b>8.484.858.783</b>   | <b>4.296.545.597</b>   |
| <b>b) Dài hạn</b>   |                        |                        |
| - Chi phí thuê dài hạn Trung tâm thương mại tại Làng Quốc tế Thăng Long (1) | 171.790.586.543        | 175.778.864.483        |
| - Chi phí thuê dài hạn Trung tâm thương mại Ninh Bình Plaza (2)             | 83.507.727.300         | 85.749.545.472         |
| - Chi phí thuê dài hạn VNT Tower 19 Nguyễn Trãi (3)                         | 79.982.543.636         | 81.519.427.636         |
| - Chi phí thuê đất (4)  | 50.871.788.128         | -                      |
| - Chi phí trả trước dài hạn khác  | 31.182.479.557         | 35.190.273.694         |
|   | <b>417.335.125.164</b> | <b>378.238.111.285</b> |

(1) Hợp đồng cho thuê mặt bằng dài hạn giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương về việc cho thuê toàn bộ diện tích khu thương mại là 8.124,08 m<sup>2</sup> và 211,4 m<sup>2</sup> tại phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Bên thuê sử dụng diện tích thuê để kinh doanh, khai thác dịch vụ thương mại và các mục đích khác. Thời hạn thuê được xác định bắt đầu từ ngày hai bên ký Biên bản bàn giao diện tích thuê và đến hết thời hạn còn lại của Dự án theo quyết định giao đất số 643/QĐ-UBND ngày 02/02/2010 của UBND thành phố Hà Nội. Đến thời điểm 31/12/2016, thời hạn thuê còn lại lần lượt đối với 02 khu trung tâm thương mại trên là 43,5 năm và 43 năm.

(2) Hợp đồng thuê diện tích mặt bằng giữa Công ty Cổ phần Ninh Bình Plaza và Công ty về việc cho thuê tầng 1 (diện tích 1.906 m<sup>2</sup>) và tầng 2 (diện tích 800 m<sup>2</sup>) Khách sạn Ninh Bình Plaza. Mục đích sử dụng: để làm trung tâm thương mại, văn phòng làm việc và các mục đích khác phù hợp với chức năng của tòa nhà. Thời hạn thuê: bắt đầu kể từ ngày bên cho thuê bàn giao mặt bằng cho bên thuê cho đến hết thời hạn bên cho thuê được quyền sử dụng đất xây dựng khách sạn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD526021 cấp ngày 29/01/2011. Đến thời điểm 31/12/2016 thời hạn thuê còn lại là 37,2 năm.

(3) Hợp đồng thuê sàn thương mại giữa Công ty TNHH VNT và Công ty về việc cho thuê toàn bộ diện tích sàn dùng làm trung tâm thương mại từ tầng 2 đến tầng 4 tòa nhà VNT TOWER tại số 19, Nguyễn Trãi, phường Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội. Tổng diện tích sàn thương mại là 3.000 m<sup>2</sup>. Mục đích thuê: làm trung tâm thương mại, dịch vụ và các mục đích khác phù hợp với quy hoạch kiến trúc công trình, tuân thủ pháp luật. Thời hạn thuê: toàn bộ thời gian còn lại của tòa nhà theo dự án đầu tư được ghi nhận tại Giấy chứng nhận đầu tư số 01121000314 của UBND thành phố Hà Nội ngày 15/10/2010. Đến thời điểm 31/12/2016 thời hạn thuê còn lại là 46,5 năm.

(4) Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2013/HDHT/VS-OCH ngày 17/10/2013 giữa Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương với Công ty CP Đầu tư Phát triển và Kinh doanh Công trình Công nghiệp Việt Sing, Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương phải trả tiền thuê đất một lần tại KCN Quang Minh, Mê Linh, Hà Nội với thời gian sử dụng đất đến ngày 28/09/2053. Hiện tại Công ty đang cho các đối tác thuê dự án này và chi phí sẽ đc phân bổ vào Kết quả kinh doanh theo thời gian thuê đất.

**17 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

|   | 31/12/2016                    | 01/01/2016                    |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
|   | VND                           | VND                           |
| - Công ty Cổ phần Du lịch khách sạn Suối Mơ           | 1.005.790.081                 | 1.242.446.573                 |
| - Công ty Cổ phần Tân Việt                            | 8.095.159.930                 | 9.911.257.187                 |
| - Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương              | 2.244.941.361                 | 448.426.993                   |
| - Công ty Cổ phần Viptour - Togi                      | 51.454.072.859                | 59.686.724.516                |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long         | 1.866.920.404                 | 2.100.285.454                 |
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển Đầu tư | 29.783.149.656                | 39.710.866.208                |
| - Công ty Cổ phần Phát triển Giảng Võ                 | -                             | 10.030.084.614                |
| - Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiên                      | 64.860.530.269                | 74.126.320.308                |
| - Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang                  | 17.008.077.136                | 20.091.330.005                |
|   | <b><u>176.318.641.696</u></b> | <b><u>217.347.741.858</u></b> |

**18 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

Xem chi tiết Phụ lục 01.

**19 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|  | 31/12/2016                    |                               | 01/01/2016                   |                              |
|--|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|  | Giá trị                       | Số có khả năng<br>trả nợ      | Giá trị                      | Số có khả<br>năng trả nợ     |
|  | VND                           | VND                           | VND                          | VND                          |
| <b>a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b> |                               |                               |                              |                              |
| - Công ty Cổ phần Thống Nhất 508                                     | 2.239.847.346                 | 2.239.847.346                 | 2.239.847.346                | 2.239.847.346                |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà                         | 5.346.065.332                 | 5.346.065.332                 | 4.924.836.532                | 4.924.836.532                |
| - Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí                          | 3.416.080.510                 | 3.416.080.510                 | 3.616.080.510                | 3.616.080.510                |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Thương mại Việt Hàn             | 3.491.992.749                 | 3.491.992.749                 | 5.041.992.749                | 5.041.992.749                |
| - Công ty TNHH Bê Tông và Xây dựng Minh Đức                          | 1.998.173.220                 | 1.998.173.220                 | 1.998.173.220                | 1.998.173.220                |
| - Công ty TNHH VNT   | 1.849.806.891                 | 1.849.806.891                 | 1.849.806.891                | 1.849.806.891                |
| - Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC                 | 2.140.680.171                 | 2.140.680.171                 | 4.612.398.505                | 4.612.398.505                |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội                  | 42.201.357.378                | 42.201.357.378                | -                            | -                            |
| - Phải trả các đối tượng khác  | 42.083.542.329                | 42.083.542.329                | 43.990.489.193               | 43.990.489.193               |
|  | <b><u>104.767.545.926</u></b> | <b><u>104.767.545.926</u></b> | <b><u>68.273.624.946</u></b> | <b><u>68.273.624.946</u></b> |

**b) Phải trả người bán là các bên liên quan**  
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 42 )

20 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

|   | <u>31/12/2016</u>             | <u>01/01/2016</u>             |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
|   | VND                           | VND                           |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                |                               |                               |
| - Công ty TNHH VNT (1)                            | 220.000.000.000               | 220.000.000.000               |
| - Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước (2)        | 58.877.882.181                | 240.060.375.421               |
| - Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông (3) | 13.705.514.600                | 13.243.527.600                |
| - Ngân hàng Thương Mại TNHH MTV Đại Dương (4)     | 6.630.600.000                 | 6.630.600.000                 |
| - Các đối tượng khác                              | 18.215.294.327                | 17.824.539.251                |
|   | <u><b>317.429.291.108</b></u> | <u><b>497.759.042.272</b></u> |
| <b>b) Dài hạn</b>                                 |                               |                               |
| - Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước (2)        | 101.672.849.093               | 101.672.849.093               |
|   | <u><b>101.672.849.093</b></u> | <u><b>101.672.849.093</b></u> |

**c) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan**  
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 42 )

- (1) Phản ánh khoản nhận ứng trước liên quan đến việc Công ty nhận làm tổng thầu cho VNT tại Dự án "Khu đô thị số 1 thuộc khu đô thị mới phía Nam thành phố Bắc Giang". Theo Nghị quyết số 009/2016 ngày 22/03/2016 của Hội đồng Quản trị về việc thông qua chủ trương thanh lý hợp đồng tổng thầu. Công ty đang trong quá trình làm việc với VNT để tiến hành các thủ tục thanh lý hợp đồng này.
- (2) Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước theo Hợp đồng mua bán căn hộ được ký kết giữa Công ty và khách hàng.
- (3) Phản ánh khoản nhận ứng trước từ Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông liên quan đến gói thầu "lập dự án chuẩn bị đầu tư, thiết kế, cung cấp công nghệ và thi công xây dựng công trình dự án trung tâm hội nghị 800 chỗ, văn phòng làm việc và thương mại Phương Đông".
- (4) Phản ánh các khoản nhận ứng trước từ Ngân hàng TM TNHH MTV Đại Dương liên quan đến Hợp đồng số 06/2013/HĐTT/OCEAN BANK-OGC về việc xây dựng tòa nhà Nam Đan Plaza.

310017  
CỔ  
TRÁCH  
HẠN  
D. HO.

0102  
CÔNG  
CỐ P  
TẬP  
ĐẠI D  
DINH

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

|  | Số phải thu đầu năm  | Số phải nộp đầu năm    | Số phải nộp trong năm  | Số đã thực nộp trong năm | Giảm tài sản thuế hoãn lại | Số phải thu cuối năm  | Số phải nộp cuối năm   |
|--|----------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------|------------------------|
|  | VND                  | VND                    | VND                    | VND                      | VND                        | VND                   | VND                    |
| - Thuế Giá trị gia tăng                            | -                    | 14.068.547.871         | 73.734.081.570         | 82.229.168.750           | -                          | 2.838.472.122         | 8.411.932.813          |
| - Thuế Tiêu thụ đặc biệt                           | -                    | 99.824.599             | 1.359.769.972          | 1.351.512.509            | -                          | -                     | 108.082.062            |
| - Thuế Xuất khẩu, nhập khẩu                        | -                    | -                      | 1.118.816.250          | 1.118.816.250            | -                          | -                     | -                      |
| - Thuế Thu nhập doanh nghiệp                       | 9.272.684.424        | 13.872.328.198         | 39.508.739.683         | 46.765.316.017           | 2.474.993.342              | 8.248.982.429         | 4.515.826.289          |
| - Thuế Thu nhập cá nhân                            | 28.847.723           | 863.283.493            | 8.406.471.523          | 7.245.683.045            | -                          | 28.847.723            | 2.024.071.971          |
| - Thuế Nhà đất và tiền thuê đất                    | -                    | 122.057.341.024        | 12.225.448.403         | 4.243.716.007            | -                          | 97.939.260            | 130.137.012.680        |
| - Các loại thuế khác                               | 20.266.148           | 1.315.653.167          | 11.496.860.831         | 2.009.856.877            | -                          | -                     | 10.791.110.974         |
| - Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | -                    | -                      | 548.351.059            | 548.351.059              | -                          | -                     | -                      |
|  | <b>9.321.798.295</b> | <b>152.276.978.352</b> | <b>148.398.539.291</b> | <b>145.512.420.514</b>   | <b>2.474.993.342</b>       | <b>11.214.241.534</b> | <b>155.988.036.789</b> |

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**22 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

|  | 31/12/2016                    | 01/01/2016                    |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
|  | VND                           | VND                           |
| - Lãi vay trích trước  | 348.127.342.168               | 265.496.100.992               |
| - Trích trước giá vốn hợp đồng xây dựng                      | 7.636.227.040                 | 7.636.227.040                 |
| - Trích trước chi phí Công trình Khách sạn Sao Hôm Nha Trang | 229.897.919.595               | -                             |
| - Các khoản trích trước khác                                 | 22.886.669.299                | 21.524.574.331                |
|  | <b><u>608.548.158.102</u></b> | <b><u>294.656.902.363</u></b> |

**23 . PHẢI TRẢ KHÁC**

|  | 31/12/2016                      | 01/01/2016                      |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
|  | VND                             | VND                             |
| <b>a) Ngắn hạn</b>   | <b>833.300.889.876</b>          | <b>1.004.346.429.725</b>        |
| - Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (1)                  | 63.516.740.941                  | 174.612.394.774                 |
| - Công ty TNHH MTV Đầu tư và Dịch vụ Đại Dương Xanh (2)        | 116.042.770.800                 | 116.042.770.800                 |
| - Cổ tức phải trả  | 122.839.607.354                 | 122.861.072.453                 |
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp VinCommerce (3)  | 115.792.625.707                 | 130.812.625.707                 |
| - Công ty TNHH VNT (4)   | 72.000.000.000                  | 72.000.000.000                  |
| - Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực (5)                       | 70.250.000.000                  | 70.250.000.000                  |
| - Công ty Cổ phần BSC Việt Nam (6)                             | 49.450.694.902                  | 53.950.694.902                  |
| - Nhận ứng trước tiền chuyển nhượng THT (7)                    | -                               | 50.000.000.000                  |
| - Công ty TNHH MTV Gió Hát (8)                                 | 36.090.811.985                  | 36.090.811.985                  |
| - Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng (9)               | 36.008.500.000                  | 36.008.500.000                  |
| - Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà (8)             | 33.672.222.222                  | 33.672.222.222                  |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và thương Mại Vneco Hà Nội (8)        | 32.826.888.888                  | 32.826.888.888                  |
| - Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà (8) | 30.336.667.000                  | 30.336.667.000                  |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng (10)                         | 18.788.834.489                  | 18.788.834.489                  |
| - Phải trả ngắn hạn khác                                       | 35.684.525.588                  | 26.092.946.505                  |
| <b>b) Dài hạn</b>  | <b>884.055.815.020</b>          | <b>750.692.963.040</b>          |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội (11) | 220.500.000.000                 | 220.500.000.000                 |
| - Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng (12)              | 200.000.000.000                 | 200.000.000.000                 |
| - Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà (13)            | 200.000.000.000                 | 200.000.000.000                 |
| - Công ty TNHH MTV Gió Hát (14)                                | 70.067.483.056                  | 70.067.483.056                  |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hoàng Thành (15)         | 12.710.834.521                  | 27.329.122.726                  |
| - Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (1)                  | 152.896.150.758                 | -                               |
| - Kinh phí bảo trì Dự án Starcity Lê Văn Lương                 | 15.909.267.981                  | 15.779.080.361                  |
| - Phải trả dài hạn khác  | 11.972.078.704                  | 17.017.276.897                  |
|  | <b><u>1.717.356.704.896</u></b> | <b><u>1.755.039.392.765</u></b> |

c) Phải trả khác là các bên liên quan  
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 42)

## 23 . PHẢI TRẢ KHÁC (Tiếp theo)

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

- Khoản phải trả số tiền 60.894.796.497 đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 66.897.796.497 đồng) cho Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương do thanh lý hợp đồng cho thuê mặt bằng Starcity Lê Văn Lương và VNT 19 Nguyễn Trãi.
- Khoản phải trả số tiền 155.518.095.202 đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 107.714.598.277 đồng) cho Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương liên quan đến khoản vay để bổ sung vốn đầu tư dự án khách sạn Sao Hôm tại địa chỉ 72-74 đường Trần Phú, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

(2) Khoản phải trả Công ty TNHH MTV Đầu tư và Dịch vụ Đại Dương Xanh về giá trị phần vốn góp liên quan đến Dự án SaiGon Airport Plaza.

(3) Phản ánh:

- Số tiền 79.677.103.485 đồng (số dư ngày 31/12/2015 là 94.697.103.485 đồng) mà Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp vincommerce góp vốn với Công ty để cùng thực hiện dự án đầu tư xây dựng Tổ hợp công trình cơ quan văn phòng, dịch vụ công cộng, nhà ở và nhà trẻ - Starcity Center tại khu đất HH Khu đô thị mới Đông Nam - Trần Duy Hưng theo thỏa thuận nguyên tắc ngày 30/09/2014.
- Phản ánh khoản cổ tức phải trả của 15,2 triệu cổ phần ưu đãi cổ tức của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (OTL - công ty con của Công ty) do Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (“ORC”) (nay là Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce) nắm giữ với số tiền là 36.115.522.222 đồng.

(4) Phản ánh khoản tiền mà một cá nhân đã chuyển cho Công ty để nhận chuyển nhượng 2.700.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (“ORC”) (nay là Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce) thuộc sở hữu của Công ty TNHH VNT (“VNT”) mà VNT đã ủy quyền cho Công ty thực hiện chuyển nhượng theo hợp đồng nguyên tắc giữa các bên ngày 03 tháng 10 năm 2014.

Liên quan đến nghiệp vụ chuyển nhượng này, Công ty đã ký kết một hợp đồng nguyên tắc và các hợp đồng giảm lược chi tiết với các đối tác mua. Tuy nhiên, trong năm 2015, Công ty mới hoàn tất các quyền lợi, nghĩa vụ phát sinh từ các hợp đồng giảm lược và thực hiện thanh lý các hợp đồng này. Riêng hợp đồng nguyên tắc nêu trên chưa được thanh lý, theo đó, Công ty vẫn có thể có nghĩa vụ tiềm tàng theo hợp đồng này. Công ty đang trong quá trình tiến hành các thủ tục để thanh lý hợp đồng nguyên tắc nói trên và tin tưởng rằng vấn đề này không ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

(5) Phản ánh khoản tiền phải trả theo hợp đồng đặt cọc từ Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực liên quan đến việc nhận chuyển nhượng 20 triệu cổ phiếu của OCH do Công ty nắm giữ. Tổng giá trị khoản đặt cọc ban đầu là 240 tỷ đồng, được đảm bảo bằng 20 triệu cổ phiếu OCH. Như trình bày tại Thuyết minh số 4, ngày 17 tháng 7 năm 2015, Công ty EVNFC đã thực hiện giải chấp 19,95 triệu cổ phiếu OCH với số tiền được giải chấp là 179.550.000.000 đồng. Ngoài ra, theo thỏa thuận giữa hai bên, Công ty có nghĩa vụ thanh toán bổ sung 9,8 tỷ đồng tiền vi phạm hợp đồng.

(6) Phản ánh khoản phải trả BSC liên quan đến việc nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Trung tâm Văn hóa Thể thao Giải trí Hà Nội (“Starbowl”).

(7) Trong năm 2015, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư THT Việt Nam (“THT”) cho các cá nhân nhận chuyển nhượng. Tại ngày 01/02/2016, giao dịch chuyển nhượng đã hoàn tất, Công ty đã thoái vốn thành công toàn bộ số cổ phần của Công ty tại THT. THT không còn là công ty con của Công ty kể từ ngày này.



### 23 . PHẢI TRẢ KHÁC (Tiếp theo)

(8) Phản ánh khoản tiền phạt do thanh lý hợp đồng trước hạn mà Công ty còn phải thanh toán cho các đối tác này tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 với tổng số tiền là 132.926.590.095 đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 132.926.590.095 đồng).

Công ty đang đánh giá khả năng thu hồi công nợ dựa trên cơ sở bù trừ công nợ phải thu với khoản phải trả khác này từ Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà với số tiền là 33.672.222.222 đồng và Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội với số tiền là 32.826.888.888 đồng, Công ty TNHH MTV Gió Hát với số tiền 36.090.811.985 đồng như trình bày tại Thuyết minh số 7, mặc dù Công ty chưa ký các thỏa thuận với đối tác này về việc bù trừ công nợ phát sinh từ các hợp đồng kinh tế khác nhau.

(9) Phản ánh số tiền phải trả cho Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng khoản tiền nhận ứng trước từ việc cho thuê mặt bằng Starcity Lê Văn Lương nhằm phục vụ mục đích chung của tòa nhà này với số tiền là 36.008.500.000 đồng.

(10) 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”.

(11) Phản ánh khoản tiền nhận góp vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội vào dự án “đầu tư, xây dựng và kinh doanh tòa nhà hỗn hợp văn phòng và căn hộ” tại khu đất có diện tích khoảng 4.632m2 đường Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 024/2016/NQ-HDQT-OGC ngày 01/06/2016 đã được thông qua, Công ty có chủ trương không đồng ý chấm dứt hợp đồng kinh tế trên theo đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội.

(12) Phản ánh khoản tiền nhận góp vốn của Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng về việc hợp tác đầu tư để cùng thực hiện dự án “Xây dựng công viên hồ điều hòa thuộc khu đô thị Tây Nam Hà Nội”. Như trình bày tại Thuyết minh số 4, Công ty sử dụng 7 triệu cổ phần Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) để làm tài sản đảm bảo cho khoản nhận góp vốn này.

(13) Phản ánh khoản nhận ứng trước từ Mạnh Hà để nhận toàn bộ quyền tài sản của Công ty tại thỏa thuận đặt cọc về việc nhận chuyển nhượng khu thương mại thuộc dự án SSG Tower tại thành phố Hồ Chí Minh từ Công ty Cổ phần SSG Văn Thánh. Tại ngày lập Báo cáo tài chính này, Công ty và Mạnh Hà đang làm việc để thanh lý hợp đồng trên, khoản tiền Công ty nhận được từ Công ty Cổ phần SSG sẽ được sử dụng để hoàn trả cho Mạnh Hà.

(14) Phản ánh khoản còn phải trả Gió Hát về tiền nhận góp vốn từ công ty này vào dự án “Cột đồng hồ”, tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Trong năm 2014, Công ty và Gió hát đã thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư và phải hoàn trả khoản nhận góp vốn vào dự án này từ Gió Hát. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, hai bên vẫn trong quá trình làm việc để thanh toán toàn bộ nghĩa vụ tài chính liên quan.

Công ty đang đánh giá khả năng thu hồi công nợ dựa trên cơ sở bù trừ công nợ phải thu với khoản phải trả khác này từ Công ty TNHH MTV Gió Hát với số tiền 70.067.483.056 đồng như trình bày tại Thuyết minh số 7, mặc dù Công ty chưa ký các thỏa thuận với đối tác này về việc bù trừ công nợ phát sinh từ các hợp đồng kinh tế khác nhau.

(15) Phản ánh khoản tiền nhận góp vốn của Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hoàng Thành (“Hoàng Thành”) vào dự án “Tổ hợp thương mại, Tài chính dịch vụ và nhà ở Đại Dương” tại xã Thiệp Lộc, huyện Can Lộc, tỉnh Hà Tĩnh. Để đảm bảo cho khoản nhận góp vốn này, Công ty đã sử dụng toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ dự án này, 8 triệu cổ phiếu OCH, toàn bộ quyền thu nợ còn lại từ các hợp đồng chuyển nhượng một số căn hộ tại dự án “Starcity Lê Văn Lương” tại đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội với giá trị khoảng 26,6 tỷ đồng.

31/001  
CỔ  
TRÁCH  
HỮU  
HÀNG  
A  
HOÀN

278  
3 T  
HÃN  
ĐOÀN  
ƯƠN  
TP.

24 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

|   | 31/12/2016             | 01/01/2016             |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                    |                        |                        |
| - Doanh thu nhận trước cho thuê tài sản               | 10.793.649.807         | 14.526.538.226         |
|   | <u>10.793.649.807</u>  | <u>14.526.538.226</u>  |
| <b>b) Dài hạn</b>                                     |                        |                        |
| - Công ty Cổ phần Vincom Retail (1)                   | 232.620.557.947        | 238.230.569.221        |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Nguyễn (2) | 81.265.909.128         | 83.507.727.290         |
| - Khác  | -                      | 995.277.500            |
|   | <u>313.886.467.075</u> | <u>322.733.574.011</u> |

(1) Phản ánh khoản tiền nhận được từ Công ty Cổ phần Vincom Retail (nay là Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại tổng hợp Vincommerce) theo hợp đồng cho thuê dài hạn sân trung tâm thương mại Làng Quốc tế Thăng Long. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã nhận được toàn bộ giá trị tiền thuê của hợp đồng này.

(2) Khoản tiền nhận được từ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phú Nguyễn theo hợp đồng cho thuê dài hạn sân vận phòng và trung tâm thương mại tại tầng 1 và tầng 2 khách sạn Ninh Bình Plaza. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã nhận được toàn bộ giá trị tiền thuê của hợp đồng này.



25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

|  | Vốn đầu tư của<br>Chủ sở hữu | Vốn khác của<br>chủ sở hữu | Cổ phiếu quỹ    | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Quỹ khác thuộc<br>vốn chủ sở hữu | Lợi nhuận chưa<br>phân phối | Lợi ích cổ đông<br>không kiểm soát | Cộng                     |
|--|------------------------------|----------------------------|-----------------|--------------------------|----------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|--------------------------|
|  | VND                          | VND                        | VND             | VND                      | VND                              | VND                         | VND                                | VND                      |
| Số dư đầu năm trước  | 3.000.000.000.000            | 1.286.825.482              | (10.000)        | 107.218.163.881          | 15.054.366.859                   | (2.461.021.613.878)         | 642.368.992.815                    | 1.304.906.725.159        |
| Tăng vốn trong năm trước   | -                            | -                          | -               | -                        | -                                | 621.262.070.699             | 59.925.148.852                     | 681.187.219.551          |
| Lãi trong năm trước  | -                            | -                          | -               | -                        | -                                | (2.172.238.358)             | (1.051.741.784)                    | (3.223.980.142)          |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi<br>và ban điều hành   | -                            | -                          | -               | 2.873.321.454            | -                                | (2.873.321.454)             | -                                  | -                        |
| Phân phối quỹ  | -                            | -                          | -               | -                        | -                                | 9.416.477.734               | (8.622.213.840)                    | 794.263.894              |
| Phân phối lại  | -                            | -                          | -               | (1.718.282.333)          | (709.294.020)                    | 59.192.570.607              | 6.640.065.143                      | 63.405.059.397           |
| Thoái vốn vẫn nắm quyền kiểm<br>soát   | -                            | -                          | -               | -                        | -                                | (3.986.166.553)             | (4.804.306.167)                    | (8.790.472.720)          |
| Giảm khác  | -                            | -                          | -               | -                        | -                                | -                           | -                                  | -                        |
| <b>Số dư cuối năm trước</b>  | <b>3.000.000.000.000</b>     | <b>1.286.825.482</b>       | <b>(10.000)</b> | <b>108.373.203.002</b>   | <b>14.345.072.839</b>            | <b>(1.780.182.221.203)</b>  | <b>694.455.945.019</b>             | <b>2.038.278.815.139</b> |
| Tăng vốn trong năm nay   | -                            | -                          | -               | -                        | -                                | (727.935.542.545)           | (66.340.291.249)                   | (794.275.833.794)        |
| Lỗ trong năm nay   | -                            | -                          | -               | -                        | -                                | 32.754.131.062              | (32.754.131.062)                   | -                        |
| Ảnh hưởng ghi nhận bổ sung tỷ<br>lệ lợi ích (âm) của cổ đông<br>không kiểm soát trong Công ty<br>con đầu năm | -                            | -                          | -               | -                        | -                                | 3.256.332.788               | (3.256.332.788)                    | -                        |
| Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ lợi<br>ích tại công ty con   | -                            | -                          | -               | 1.483.846.798            | -                                | (3.011.239.559)             | (9.301.729.371)                    | (10.829.122.132)         |
| Ảnh hưởng do phân phối lợi<br>nhuận của Công ty con  | -                            | -                          | -               | -                        | -                                | -                           | (64.845.327.761)                   | (64.845.327.761)         |
| Thoái vốn khỏi Công ty THT   | -                            | -                          | -               | -                        | -                                | 3.000.000                   | -                                  | 3.000.000                |
| Tăng khác  | -                            | -                          | -               | -                        | -                                | (4.622.080.591)             | (3.962.416.979)                    | (8.584.497.570)          |
| Giảm khác trên công ty OCH (*)   | -                            | -                          | -               | -                        | -                                | -                           | -                                  | -                        |
| <b>Số dư cuối năm nay</b>  | <b>3.000.000.000.000</b>     | <b>1.286.825.482</b>       | <b>(10.000)</b> | <b>109.857.049.800</b>   | <b>14.345.072.839</b>            | <b>(2.479.737.620.049)</b>  | <b>552.443.642.503</b>             | <b>1.198.194.960.575</b> |

(\*) Khoản điều chỉnh tài sản thuế Thu nhập hoãn lại của chi phí thuế không được khấu trừ tương ứng với chi phí lãi vay phát sinh cho hoạt động đầu tư vốn, phát sinh năm 2013, 2014.

25 . VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

|                              | Cuối năm<br>VND          | Tỷ lệ<br>% | Đầu năm<br>VND           | Tỷ lệ<br>% |
|------------------------------|--------------------------|------------|--------------------------|------------|
| Doanh nghiệp Tư nhân Hà Bảo  | 847.791.400.000          | 28,26      | 847.791.400.000          | 28,26      |
| Vốn góp của các Cổ đông khác | 2.152.208.600.000        | 71,74      | 2.152.208.600.000        | 71,74      |
|                              | <u>3.000.000.000.000</u> | <u>100</u> | <u>3.000.000.000.000</u> | <u>100</u> |

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

|                           | Năm 2016<br>VND   | Năm 2015<br>VND   |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu |                   |                   |
| - Vốn góp đầu năm         | 3.000.000.000.000 | 3.000.000.000.000 |
| - Vốn góp tăng trong năm  | -                 | -                 |
| - Vốn góp giảm trong năm  | -                 | -                 |
| - Vốn góp cuối năm        | 3.000.000.000.000 | 3.000.000.000.000 |

d) Cổ phiếu

|  | 31/12/2016  | 01/01/2016  |
|--|-------------|-------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành    | 300.000.000 | 300.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 300.000.000 | 300.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | 1           | 1           |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại         | 1           | 1           |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | 299.999.999 | 299.999.999 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành        | 299.999.999 | 299.999.999 |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | 10.000      | 10.000      |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)  |             |             |

đ) Các quỹ của công ty

|                               | 31/12/2016<br>VND      | 01/01/2016<br>VND      |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|
| Quỹ đầu tư phát triển         | 109.857.049.800        | 108.373.203.002        |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 14.345.072.839         | 14.345.072.839         |
|                               | <u>124.202.122.639</u> | <u>122.718.275.841</u> |

**26. 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 lập báo cáo 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 4 bộ phận hoạt động: bộ phận kinh doanh hàng hóa và thành phẩm, bộ phận kinh doanh dịch vụ, bộ phận kinh doanh bất động sản, đầu tư và bộ phận kinh doanh khác. Công ty lập báo cáo theo 4 bộ phận kinh doanh này.

**Theo lĩnh vực kinh doanh**

|  | Hàng hóa, thành phẩm   | Dịch vụ                  | Bất động sản          | Hoạt động khác | Loại trừ                   | Tổng cộng toàn doanh nghiệp |
|--|------------------------|--------------------------|-----------------------|----------------|----------------------------|-----------------------------|
|  | VND                    |                          | VND                   | VND            | VND                        | VND                         |
| Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên       | 564.355.844.233        | 351.095.042.141          | 333.053.887.165       | -              | (76.477.358.979)           | 1.172.027.414.560           |
| <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b> | <b>260.366.646.139</b> | <b>145.574.989.880</b>   | <b>69.589.234.328</b> | <b>-</b>       | <b>4.198.665.753</b>       | <b>479.729.536.100</b>      |
| Tổng chi phí mua TSCĐ                    | 7.188.986.577          | 177.638.650.267          | -                     | -              | -                          | 201.046.956.676             |
| Tài sản bộ phận                          | 501.526.683.080        | 4.451.602.856.888        | 29.171.326.275        | -              | (1.779.657.155.933)        | 3.202.643.710.310           |
| Tài sản không phân bổ                    | -                      | -                        | -                     | -              | -                          | 2.816.895.208.588           |
| <b>Tổng tài sản</b>                      | <b>508.715.669.657</b> | <b>4.629.241.507.155</b> | <b>29.171.326.275</b> | <b>-</b>       | <b>(1.779.657.155.933)</b> | <b>6.019.538.918.898</b>    |
| Nợ phải trả của các bộ phận              | 63.042.326.227         | 2.688.966.671.191        | 12.956.361.947        | -              | (471.051.049.596)          | 2.293.914.309.769           |
| Nợ phải trả không phân bổ                | -                      | -                        | -                     | -              | -                          | 2.430.570.351.339           |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>                  | <b>63.042.326.227</b>  | <b>2.688.966.671.191</b> | <b>12.956.361.947</b> | <b>-</b>       | <b>(471.051.049.596)</b>   | <b>4.724.484.661.108</b>    |

**27 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

|                                      | Năm 2016<br>VND                 | Năm 2015<br>VND               |
|--------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| Doanh thu bán hàng                   | 562.004.225.819                 | 417.233.540.889               |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ           | 348.268.622.081                 | 357.350.247.097               |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 260.817.796.257                 | 128.972.549.932               |
| Doanh thu khác                       | 519.927.271                     | 26.859.981.598                |
|                                      | <b><u>1.171.610.571.428</u></b> | <b><u>930.416.319.516</u></b> |

Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan  
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 42)

**28 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

|                       | Năm 2016<br>VND           | Năm 2015<br>VND           |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Chiết khấu thương mại | 836.600.495               | 402.670.996               |
| Hàng bán bị trả lại   | -                         | 100.069.773               |
| Giảm giá hàng bán     | 40.909                    | 200.870.553               |
|                       | <b><u>836.641.404</u></b> | <b><u>703.611.322</u></b> |

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

|  | Năm 2016<br>VND                 | Năm 2015<br>VND               |
|--|---------------------------------|-------------------------------|
| Doanh thu thuần bán hàng                       | 561.167.584.415                 | 416.529.929.567               |
| Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ               | 348.268.622.081                 | 357.350.247.097               |
| Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư | 260.817.796.257                 | 128.972.549.932               |
| Doanh thu khác                                 | 519.927.271                     | 26.859.981.598                |
|  | <b><u>1.170.773.930.024</u></b> | <b><u>929.712.708.194</u></b> |

**30 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|  | Năm 2016<br>VND               | Năm 2015<br>VND               |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Giá vốn của hàng hóa đã bán                  | 301.012.146.458               | 213.004.694.585               |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp              | 204.019.440.453               | 227.859.053.175               |
| Giá vốn hoạt động chuyển nhượng bất động sản | 185.992.952.468               | 58.558.874.878                |
| Giá vốn khác                                 | 19.854.545                    | 18.059.410.043                |
|  | <b><u>691.044.393.924</u></b> | <b><u>517.482.032.681</u></b> |

**31 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|  | Năm 2016                     | Năm 2015                        |
|--|------------------------------|---------------------------------|
|  | VND                          | VND                             |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay                           | 5.786.306.889                | 105.917.212.845                 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia                          | -                            | 688.870.000                     |
| Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm            | 1.408.391.008                | -                               |
| Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm | 10.519.271                   | -                               |
| Lãi chuyển nhượng cổ phần                            | 49.010.793.324               | 1.712.735.100.704               |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác                   | -                            | 2.053.399.940                   |
|  | <b><u>56.216.010.492</u></b> | <b><u>1.821.394.583.489</u></b> |

Doanh thu hoạt động tài chính phát sinh trong năm 2016 chủ yếu là khoản lãi từ việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty tại THT. Doanh thu hoạt động tài chính phát sinh trong năm 2015 chủ yếu là khoản lãi từ việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty tại Ngôi Sao Xanh cho Công ty Cổ phần Vincom Retail.

**32 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|   | Năm 2016                      | Năm 2015                      |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
|   | VND                           | VND                           |
| Lãi tiền vay                              | 165.238.552.206               | 163.189.828.290               |
| Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính | -                             | 17.598.286.229                |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm  | 225.842.136                   | -                             |
| Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư        | 25.461.585.358                | 1.697.768.648                 |
| Chi phí tài chính khác                    | 108.117.052                   | 257.134.966                   |
|   | <b><u>191.034.096.752</u></b> | <b><u>182.743.018.133</u></b> |

**33 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

|                                  | Năm 2016                      | Năm 2015                      |
|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                  | VND                           | VND                           |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 7.379.675.539                 | 30.403.528.104                |
| Chi phí nhân công                | 24.728.164.794                | 25.177.405.645                |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1.670.927.656                 | 687.309.093                   |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 19.730.379.661                | 22.331.518.660                |
| Chi phí khác bằng tiền           | 76.617.292.579                | 38.134.901.334                |
|                                  | <b><u>130.126.440.229</u></b> | <b><u>116.734.662.836</u></b> |

**34 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                                  | Năm 2016                      | Năm 2015                        |
|----------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
|                                  | VND                           | VND                             |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 6.599.409.806                 | 5.310.932.212                   |
| Chi phí nhân công                | 73.737.201.604                | 61.065.904.434                  |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 19.049.636.947                | 7.185.864.597                   |
| Chi phí dự phòng                 | 672.337.735.328               | 978.189.948.094                 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 17.489.707.343                | 12.692.058.472                  |
| Chi phí khác bằng tiền           | 65.529.476.622                | 60.324.139.207                  |
|                                  | <b><u>854.743.167.650</u></b> | <b><u>1.124.768.847.016</u></b> |

**35 . CHI PHÍ KHÁC**

|  | Năm 2016<br>VND              | Năm 2015<br>VND              |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định | 1.196.469.290                | 6.354.241.284                |
| Các khoản bị phạt  | 19.912.242.413               | 61.527.628.607               |
| Chi phí khác   | 6.735.114.696                | 16.077.865.850               |
|  | <b><u>27.843.826.399</u></b> | <b><u>83.959.735.741</u></b> |

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

|                               | Năm 2016<br>VND              | Năm 2015<br>VND              |
|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Chi phí thuế TNDN Công ty mẹ  | -                            | 14.599.707.089               |
| Chi phí thuế TNDN Công ty con | 34.394.252.991               | 30.026.209.571               |
|                               | <b><u>34.394.252.991</u></b> | <b><u>44.625.916.660</u></b> |

**37 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

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

|  | Năm 2016<br>VND       | Năm 2015<br>VND     |
|--|-----------------------|---------------------|
| Lợi nhuận thuần sau thuế                             | (727.935.542.545)     | 621.262.070.699     |
| Các khoản điều chỉnh                                 | -                     | -                   |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông             | (727.935.542.545)     | 621.262.070.699     |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm | 299.999.999           | 299.999.999         |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                      | <b><u>(2.426)</u></b> | <b><u>2.071</u></b> |

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

**38 . CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ**

|                               | Năm 2016<br>VND                 | Năm 2015<br>VND                 |
|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 203.744.524.078                 | 201.993.924.573                 |
| Chi phí nhân công             | 239.080.080.571                 | 202.977.639.991                 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ         | 65.313.831.737                  | 67.656.727.973                  |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài     | 134.713.430.249                 | 99.195.650.162                  |
| Chi phí khác bằng tiền        | 176.906.694.639                 | 89.937.926.316                  |
| Chi phí dự phòng nợ khó đòi   | 672.337.735.328                 | 961.959.749.287                 |
|                               | <b><u>1.492.096.296.602</u></b> | <b><u>1.623.721.618.302</u></b> |

10  
 CÔNG  
 CỔ  
 TẬP  
 ĐẠI  
 DƯƠNG  
 HÀ NỘI



### 39 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

|                                    | Giá trị ghi sổ kế toán   |                            |                          |                            |
|------------------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|
|                                    | 31/12/2016               |                            | 01/01/2016               |                            |
|                                    | Giá gốc<br>VND           | Dự phòng<br>VND            | Giá gốc<br>VND           | Dự phòng<br>VND            |
| <b>Tài sản tài chính</b>           |                          |                            |                          |                            |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 203.703.576.015          | -                          | 239.450.141.907          | -                          |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 3.265.948.786.044        | (1.692.495.273.888)        | 3.253.938.437.499        | (1.560.378.381.346)        |
| Các khoản cho vay                  | 1.519.333.804.339        | (698.549.836.502)          | 1.524.393.804.339        | (523.350.535.129)          |
| Đầu tư ngắn hạn                    | 68.498.597.559           | (38.324.599.359)           | 146.517.527.759          | (33.786.169.359)           |
| Đầu tư dài hạn                     | 152.538.100.000          | (31.204.552.012)           | 360.142.135.149          | (9.737.992.655)            |
| <b>Cộng</b>                        | <b>5.210.022.863.957</b> | <b>(2.460.574.261.761)</b> | <b>5.524.442.046.653</b> | <b>(2.127.253.078.489)</b> |

|                                   | Giá trị ghi sổ kế toán   |                          |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                   | 31/12/2016               | 01/01/2016               |
|                                   | VND                      | VND                      |
| <b>Nợ phải trả tài chính</b>      |                          |                          |
| Vay và nợ                         | 1.377.746.606.835        | 1.581.962.428.711        |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 1.822.124.250.822        | 1.823.313.017.711        |
| Chi phí phải trả                  | 608.548.158.102          | 294.656.902.363          |
| <b>Cộng</b>                       | <b>3.808.419.015.759</b> | <b>3.699.932.348.785</b> |

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

#### Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

#### Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

#### Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc năm tài chính Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

**Rủi ro về tỷ giá hối đoái:**

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

**Rủi ro về lãi suất:**

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

|                                    | Từ 1 năm trở xuống       | Trên 1 năm đến 5 năm   | Cộng                     |
|------------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
|                                    | VND                      | VND                    | VND                      |
| <b>Tại ngày 31/12/2016</b>         |                          |                        |                          |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 203.703.576.015          | -                      | 203.703.576.015          |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 1.571.681.746.794        | 1.771.765.362          | 1.573.453.512.156        |
| Các khoản cho vay                  | 820.783.967.837          | -                      | 820.783.967.837          |
| Đầu tư ngắn hạn                    | 30.173.998.200           | -                      | 30.173.998.200           |
| Đầu tư dài hạn                     | -                        | 121.333.547.988        | 121.333.547.988          |
|                                    | <b>2.626.343.288.846</b> | <b>123.105.313.350</b> | <b>2.749.448.602.196</b> |
| <b>Tại ngày 01/01/2016</b>         |                          |                        |                          |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 239.450.141.907          | -                      | 239.450.141.907          |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 1.685.061.362.141        | 8.498.694.012          | 1.693.560.056.153        |
| Các khoản cho vay                  | 1.001.043.269.210        | -                      | 1.001.043.269.210        |
| Đầu tư ngắn hạn                    | 112.731.358.400          | -                      | 112.731.358.400          |
| Đầu tư dài hạn                     | -                        | 350.404.142.494        | 350.404.142.494          |
|                                    | <b>3.038.286.131.658</b> | <b>358.902.836.506</b> | <b>3.397.188.968.164</b> |

**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

|                                   | Từ 1 năm<br>trở xuống           | Trên 1 năm<br>đến 5 năm         | Cộng                            |
|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                   | VND                             | VND                             | VND                             |
| <b>Tại ngày 31/12/2016</b>        |                                 |                                 |                                 |
| Vay và nợ                         | 1.016.343.157.332               | 361.403.449.503                 | 1.377.746.606.835               |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 938.068.435.802                 | 884.055.815.020                 | 1.822.124.250.822               |
| Chi phí phải trả                  | 608.548.158.102                 | -                               | 608.548.158.102                 |
|                                   | <b><u>2.562.959.751.236</u></b> | <b><u>1.245.459.264.523</u></b> | <b><u>3.808.419.015.759</u></b> |
| <b>Tại ngày 01/01/2016</b>        |                                 |                                 |                                 |
| Vay và nợ                         | 1.006.484.456.582               | 575.477.972.129                 | 1.581.962.428.711               |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 1.072.620.054.671               | 750.692.963.040                 | 1.823.313.017.711               |
| Chi phí phải trả                  | 294.656.902.363                 | -                               | 294.656.902.363                 |
|                                   | <b><u>2.373.761.413.616</u></b> | <b><u>1.326.170.935.169</u></b> | <b><u>3.699.932.348.785</u></b> |

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

**40 . THÔNG TIN KHÁC**

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

Ngân hàng TMCP Hàng Hải đã nộp đơn khởi kiện lên Tòa án nhân dân Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam. Ngày 28/09/2016, Tòa án Nhân dân Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam đã có bản án sơ thẩm số 08/2016/QĐ.ST-KDTM về vụ kiện trên, theo đó: Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư chấp nhận thanh toán cho Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam số tiền 687.885.000.000 đồng (bao gồm 500.000.000.000 đồng tiền gốc và 187.885.000.000 đồng tiền lãi).

Ngày 09/12/2017 Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư đã nộp đơn kháng nghị tới Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Đà Nẵng để nghị xem xét lại đối với quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự của Tòa án Nhân dân Thành phố Hội An. Hiện tại Công ty đang chờ quyết định kháng nghị của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Đà Nẵng.

**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có các khoản cam kết đầu tư chủ yếu như sau:**

- 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 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã thanh toán 198.226.211.840 đồng (31 tháng 12 năm 2015: 198.226.211.840 đồng).
- Công ty cam kết góp vốn thành lập TKD với vốn điều lệ là 115.000.000.000 đồng, trong đó, Công ty dự kiến góp 112.700.000.000 đồng, tương đương 98,7% vốn điều lệ của công ty này.
- Công ty cam kết thanh toán tiền cho Vneco theo hợp đồng mua bán căn hộ của dự án "Starcity Lê Văn Lương". Số tiền đã thanh toán đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 717.033.394.200 đồng (31 tháng 12 năm 2015: 713.033.394.200 đồng) và Công ty còn phải trả theo cam kết trong hợp đồng là 86.685.892.800 đồng.

#### 40 . THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có các khoản nợ tiềm tàng:

• Theo biên bản làm việc giữa Công ty và Công ty TNHH Gió Hát về việc thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư số 43/2013/HTĐT/OGC-GH ngày 14/10/2014, theo đó 02 bên thống nhất Công ty sẽ chịu phạt vì phạm bồi thường thiệt hại cho Công ty TNHH Gió Hát, tuy nhiên giữa 02 bên chưa thống nhất mức phạt cụ thể. Công ty đã ước tính khoản phạt trong năm 2014 (trình bày tại Thuyết minh 23). Đến thời điểm hiện tại, giữa 02 bên vẫn chưa thống nhất được mức phạt bồi thường cụ thể. Công ty đang trong quá trình đánh giá liệu có hay không các nghĩa vụ tiềm tàng phát sinh từ thỏa thuận phạt này trong tương lai.

• Đối với giao dịch chuyển nhượng cổ phần trong Công ty cổ phần Trung tâm Văn hóa Thể Thao Giải trí Hà Nội, theo thỏa thuận của phụ lục bổ sung hợp đồng chuyển nhượng ngày 15 tháng 09 năm 2015, Công ty và Công ty Cổ phần BSC Việt Nam có nghĩa vụ thanh toán một khoản bồi hoàn và tiền lãi đặt cọc cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại tổng hợp Vincommerce. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại, Công ty đang trong quá trình làm việc với Công ty Cổ phần BSC Việt Nam để thống nhất thỏa thuận về việc hoàn trả và ghi nhận khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng cổ phần này. Công ty đang trong quá trình đánh giá liệu có hay không các nghĩa vụ tiềm tàng phát sinh từ thỏa thuận phạt này trong tương lai.

• Công ty đang ghi giảm khoản công nợ với Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực tương ứng số lượng cổ phiếu bị giải chấp 19,95 triệu cổ phiếu OCH với số tiền được giải chấp là 179.550.000.000 đồng theo giá trị trường tại thời điểm giải chấp. Giá trị khoản công nợ này có thể thay đổi khi 02 bên thống nhất được giá trị của hợp đồng chuyển nhượng cổ phiếu như trình bày tại Thuyết minh 23(5).

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

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

#### 42 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm, Công ty có các giao dịch phát sinh và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

|   | Mối quan hệ   | Năm 2016<br>VND | Năm 2015<br>VND |
|---|---------------|-----------------|-----------------|
| <b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> |               |                 |                 |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương         | Bên liên kết  | 290.145.705     | 33.044.532      |
| Công ty TNHH Phát triển Giảng Võ              | Cùng Tập đoàn | 171.818.182     | 687.272.728     |
| <b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>                  |               |                 |                 |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương         | Bên liên kết  | 50.000.000      | 64.461.300      |
| Công ty TNHH Phát triển Giảng Võ              | Cùng Tập đoàn | -               | 10.346.041      |

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

| <b>Doanh thu tài chính</b>                             |                    |                 |                   |                   |
|--|--------------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương                  | Bên liên kết       | -               |                   | 1.139.896         |
| Công ty TNHH VNT                                       | Bên liên quan khác | -               |                   | 12.669.670.019    |
| Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính:                 |                    |                 |                   |                   |
|  | Mối quan hệ        |                 | <u>31/12/2016</u> | <u>01/01/2016</u> |
|  |                    |                 | VND               | VND               |
| <b>Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>                    |                    |                 |                   |                   |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương                  | Bên liên kết       | 44.952.436      |                   | -                 |
| Công ty Cổ phần Phát triển thương mại dịch vụ Hà Thành | Bên liên quan khác | 2.034.655.250   |                   | 2.034.655.250     |
| Công ty TNHH VNT                                       | Bên liên quan khác | 20.910.560      |                   | -                 |
| <b>Phải thu cho vay ngắn hạn</b>                       |                    |                 |                   |                   |
| Công ty TNHH VNT                                       | Bên liên quan khác | 28.600.000.000  |                   | 29.600.000.000    |
| Công ty Cổ phần Phát triển thương mại dịch vụ Hà Thành | Bên liên quan khác | 2.020.000.000   |                   | 2.020.000.000     |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác</b>                          |                    |                 |                   |                   |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương                  | Bên liên kết       | 61.000.000      |                   | 61.000.000        |
| Công ty TNHH VNT                                       | Bên liên quan khác | 506.716.659.258 |                   | 509.515.839.258   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang          | Bên liên kết       | 1.191.259.494   |                   | 1.191.259.494     |
| Công ty Cổ phần Phát triển thương mại dịch vụ Hà Thành | Bên liên quan khác | 409.169.994     |                   | 409.169.994       |
| Hà Trọng Nam   | Bên liên quan khác | 128.161.447.928 |                   | 128.161.447.928   |
| <b>Phải thu dài hạn khác</b>                           |                    |                 |                   |                   |
| Hà Trọng Nam   | Bên liên quan khác | 500.000.000.000 |                   | 500.000.000.000   |
| <b>Trả trước cho người bán dài hạn</b>                 |                    |                 |                   |                   |
| Công ty TNHH VNT                                       | Bên liên quan khác | 528.016.082.500 |                   | 528.016.082.500   |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>                     |                    |                 |                   |                   |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương                  | Bên liên kết       | 162.295.007     |                   | 162.295.007       |
| <b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>               |                    |                 |                   |                   |
| Công ty TNHH VNT                                       | Bên liên quan khác | 220.000.000.000 |                   | 220.000.000.000   |
| <b>Phải trả ngắn hạn khác</b>                          |                    |                 |                   |                   |
| Công ty TNHH VNT                                       | Bên liên quan khác | 72.000.000.000  |                   | 72.000.000.000    |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương                  | Bên liên kết       | 55.569.596      |                   | -                 |
| <b>Chi phí phải trả</b>                                |                    |                 |                   |                   |
| Công ty TNHH VNT                                       | Bên liên quan khác | 1.640.966.241   |                   | 1.568.231.648     |
| Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:          |                    |                 |                   |                   |
|  |                    |                 | <u>Năm 2016</u>   | <u>Năm 2015</u>   |
|  |                    |                 | VND               | VND               |
|  |                    |                 | 4.599.520.000     | 3.595.533.300     |

- Thu nhập của Ban Giám đốc và HĐQT



**43 . SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được Công ty TNHH Deloitte Việt Nam kiểm toán.



**Trương Thanh Tùng**  
Người lập biểu



**Vũ Xuân Dương**  
Kế toán trưởng



**Lê Huy Giang**  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 05 tháng 04 năm 2017

ATTA  
ÔNG  
NHỆM  
KIỂM  
-AS  
CM-1

484-0  
TY  
N  
N  
NG  
P. H

Phụ lục 01 : VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

|  | 01/01/2016               |                          | Trong năm             |                        | 31/12/2016               |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
|  | Giá trị                  | Số có khả năng trả nợ    | Tăng                  | Giảm                   | Giá trị                  | Số có khả năng trả nợ    |
|  | VND                      | VND                      | VND                   | VND                    | VND                      | VND                      |
| Vay ngắn hạn   |                          |                          |                       |                        |                          |                          |
| Ngân hàng TMCP Quốc Dân (1)                          | 449.988.280.000          | 449.988.280.000          | -                     | 5.000.000.000          | 444.988.280.000          | 444.988.280.000          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư THT Việt Nam (2)              | -                        | -                        | 17.500.000.000        | 17.500.000.000         | -                        | -                        |
| Vay và nợ dài hạn đến hạn trả                        | 556.496.176.582          | 556.496.176.582          | 77.657.559.964        | 62.798.859.214         | 571.354.877.332          | 571.354.877.332          |
|  | <b>1.006.484.456.582</b> | <b>1.006.484.456.582</b> | <b>95.157.559.964</b> | <b>85.298.859.214</b>  | <b>1.016.343.157.332</b> | <b>1.016.343.157.332</b> |
| Vay dài hạn  |                          |                          |                       |                        |                          |                          |
| - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam (3) | 500.000.000.000          | 500.000.000.000          | -                     | -                      | 500.000.000.000          | 500.000.000.000          |
| - Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (4)        | 631.974.148.711          | 631.974.148.711          | -                     | 199.215.821.876        | 432.758.326.835          | 432.758.326.835          |
|  | <b>1.131.974.148.711</b> | <b>1.131.974.148.711</b> | <b>-</b>              | <b>199.215.821.876</b> | <b>932.758.326.835</b>   | <b>932.758.326.835</b>   |
| Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng                | (556.496.176.582)        | (556.496.176.582)        | (77.657.559.964)      | (62.798.859.214)       | (571.354.877.332)        | (571.354.877.332)        |
| Khoản đến hạn trả sau 12 tháng                       | <b>575.477.972.129</b>   | <b>575.477.972.129</b>   |                       |                        | <b>361.403.449.503</b>   | <b>361.403.449.503</b>   |

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

(1) Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 005/14/HĐTD/TTDVKHCL ngày 19/06/2014 giữa Công ty và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc dân, hạn mức vay 450.000.000.000 đồng. Mục đích vay bổ sung vốn hợp tác với Công ty TNHH VNT thực hiện đầu tư dự án "Khu số 1 thuộc khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang" (như trình bày tại Thuyết minh số 4). Thời hạn vay 12 tháng, kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay kể từ ngày giải ngân đầu tiên là 11%/năm. Tài sản đảm bảo cho vay: 32.000.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần khách sạn và du lịch Đại Dương, giá trị tài sản đảm bảo tại thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng này 564.480.000.000 đồng; 2.500.000 cổ phần ngân hàng Thương Mại Cổ phần Đại Dương. Theo công văn số 429/2016/CV-NCB ngày 21 tháng 06 năm 2016 do Ngân hàng thông báo cho Công ty về thông tin khoản vay, hiện toàn bộ khoản vay này đang quá hạn tại Ngân hàng và được phân loại ở dịch vụ nhóm 5. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, khoản vay đã đến hạn trả và chưa được gia hạn thêm.



**Phụ lục 01 : VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

(2) Trong năm Công ty đã thanh toán toàn bộ số dư nợ vay với Công ty Cổ phần THT Việt Nam.

(3) Trái phiếu phát hành của Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam: Phản ánh giá trị trái phiếu Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư (Công ty con) phát hành cho Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam theo Hợp đồng mua bán trái phiếu số 07/HĐTP/MSB ngày 01/09/2011 với các thông tin như sau:

+ Số lượng trái phiếu phát hành: 500 trái phiếu;

+ Mệnh giá trái phiếu phát hành: 1.000.000.000 đồng/trái phiếu;

+ Mục đích vay: Đầu tư vào dự án Sunrise Resort Hội An và bổ sung vốn lưu động;

+ Thời hạn trái phiếu: 5 năm. Tuy nhiên, sau một năm kể từ thời điểm phát hành, Công ty có nghĩa vụ mua lại/ hoặc nhờ người khác mua lại khoản trái phiếu này bất cứ lúc nào Ngân hàng TMCP Hàng Hải đề nghị bán lại trái phiếu.

+ Lãi suất trái phiếu cho năm đầu tiên là 15%/năm, với các năm tiếp theo là lãi suất thả nổi theo nguyên tắc lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả sau trung bình của 04 ngân hàng (Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Sở giao dịch, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch I, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Sở giao dịch và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN TP Hà Nội) tại ngày đầu tiên của kỳ tính lãi hoặc ngày làm việc ngay sau đó cộng 1%/năm;

+ Hình thức đảm bảo: Không có tài sản đảm bảo;

+ Số dư nợ gốc của Hợp đồng tại thời điểm 30/06/2015 là 500.000.000.000 đồng. Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam đã yêu cầu Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư mua lại trái phiếu hoặc nhờ người mua lại trái phiếu đã phát hành này theo Công văn số 2512/2014/CV-MSB ngày 25/12/2014. Đến ngày 31/12/2016, Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam đã yêu cầu Công ty CP Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư thực hiện thủ tục chuyển nhượng trái phiếu, theo đó yêu cầu đề nghị điều chỉnh lại việc cấp giấy chứng nhận cho chủ sở hữu mới là Công ty CP Đầu tư Tiến An (trước đây là Công ty Cổ phần Mua bán nợ VID). Tuy nhiên, Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng trái phiếu theo yêu cầu đề nghị của Ngân hàng này. Ngân hàng TMCP Hàng Hải đã nộp đơn khởi kiện lên Tòa án nhân dân Thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam, tòa án đã có bản án sơ thẩm (chi tiết xem thuyết minh số 40).

(4) Khoản vay dài hạn của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương ("OCH") và Công ty con của OCH với Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương theo các hợp đồng sau:

a) Khoản vay dài hạn của Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ (Công ty con của OCH) với Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 0152/2013/HDDTD-OCEANBANK.CNQN với các điều khoản chi tiết sau:

+ Hạn mức tín dụng: 20.000.000.000 đồng;

+ Mục đích vay: Nâng cấp khách sạn Suối Mơ;

+ Thời hạn cho vay: 48 tháng kể từ ngày bên vay rút khoản đầu tiên và được ghi trên giấy nhận nợ;

+ Lãi suất cho vay: 11%/năm;

+ Hình thức đảm bảo tiền vay: Toàn bộ tài sản là máy móc và thiết bị;

+ Số dư nợ gốc của Hợp đồng tín dụng tại thời điểm 31/12/2016 là 389.795.693 đồng; trong đó, số phải trả năm tới là: 327.877.332 đồng.





**Phụ lục 01 : VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

- b) Khoản vay dài hạn của Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang (Công ty con của OCH) tại Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương theo Hợp đồng số 0047/2011/HDDTD1-OCEANBANK 01 với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 342 tỷ đồng;
  - + Mục đích vay: Bổ sung vốn đầu tư xây dựng Dự án Khách sạn Sao Hôm tại địa chỉ số 72-74 Trần Phú, Phường Lộc Thọ, Thành Phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa;
  - + Thời hạn cho vay: 90 tháng kể từ ngày bên vay rút khoản đầu tiên, thời gian ân hạn là 36 tháng.
  - + Lãi suất cho vay: Thả nổi có điều chỉnh;
  - + Hình thức đảm bảo tiền vay: Tài sản hình thành trong tương lai bao gồm toàn bộ tài sản gắn liền trên đất thuê tại địa chỉ số 72-74 Đường Trần Phú, Phường Lộc Thọ, Thành Phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa thuộc Dự án Khách sạn Sao Hôm theo Giấy chứng nhận đầu tư số: 37121000223 do UBND Tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 24/12/2010.
- + Số dư nợ gốc của Hợp đồng tín dụng tại thời điểm 31/12/2016 là 252.458.166.911 đồng. Trong đó, khoản nợ đến hạn trong 12 tháng tới là: 12.027.000.000 đồng.
- c) Khoản vay dài hạn của Công ty CP Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư (Công ty con) với Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương theo Hợp đồng tín dụng dài hạn số 0060/2007/HĐTD-OJBĐN ngày 20/11/2007 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng dài hạn số 0060.7/2007/PLHĐTD-OJBĐN ngày 09/06/2011 với các thông tin như sau:
- + Hạn mức tín dụng: 326.000.000.000 đồng;
  - + Mục đích vay: Đầu tư xây dựng dự án Sunrise Resort;
  - + Thời hạn cho vay: 120 tháng kể từ ngày nhận nợ vay đầu tiên;
  - + Lãi suất cho vay: Áp dụng lãi suất thả nổi có điều chỉnh;
  - + Hình thức đảm bảo tiền vay: Đảm bảo bằng tài sản gắn liền với đất hình thành từ vốn vay (giá trị xây dựng khu Sunrise Resort), máy móc và thiết bị nội thất văn phòng (toàn bộ trang thiết bị nội thất trang trí khu Sunrise Resort);
- + Số dư nợ gốc của Hợp đồng tín dụng tại thời điểm 31/12/2016 là 130.910.364.231 đồng, trong đó nợ dài hạn đến hạn trả trong vòng 1 năm tới là 50.000.000.000 đồng.
- d) Khoản vay dài hạn của Công ty CP Bánh Givral (Công ty con của OCH) với Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương - Chi nhánh Sài Gòn theo Hợp đồng tín dụng số 0080/TDA/14CD ngày 24/02/2014 với các điều khoản chi tiết sau:
- + Số tiền vay: 88.000.000.000 đồng;
  - + Mục đích vay: Mua và cải tạo nhà xưởng;
  - + Thời hạn cho vay: 120 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên;
  - + Lãi suất cho vay: Thả nổi có điều chỉnh;
  - + Hình thức đảm bảo tiền vay: Đảm bảo bằng tài sản thế chấp của bên vay là toàn bộ công trình, trang thiết bị máy móc, nội thất kèm theo trang thiết bị nhà xưởng Givral tại Lô II - 1B, Lê Trọng Tấn, KCN Tân Bình, Phường Tây Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.
- + Số dư nợ gốc của Hợp đồng tín dụng tại thời điểm 31/12/2016 là 49.000.000.000 đồng, trong đó số gốc vay đến hạn trả trong vòng 12 tháng là 9.000.000.000 đồng.

