

BÁO CÁO

THƯỜNG NIÊN 2010



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG
Địa chỉ: Số 4 Láng Hạ, Ba Đình, Hà Nội
Tel: 84-4 3772 7252
Fax: 84-4 3772 7073
Email: info@oceangroup.vn
Website: oceangroup.vn

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2010

Mục lục

1. Thông điệp của Chủ tịch HĐQT
2. Khái quát về Tập đoàn Đại Dương
3. Các sự kiện nổi bật 2010
4. Giới thiệu nhân sự
5. Sơ đồ tổ chức
6. Các ngành nghề kinh doanh
7. Tình hình tài chính nổi bật
8. Báo cáo của Hội đồng quản trị
9. Báo cáo của Ban điều hành
10. Báo cáo tài chính hợp nhất
11. Thông tin cổ đông
12. Trách nhiệm xã hội

Thông điệp của HĐQT



Kính thưa quý cổ đông, nhà đầu tư và các khách hàng,

Năm 2010, nền kinh tế thế giới và trong nước trải qua nhiều biến động, đặc biệt nhiều thử thách trong lĩnh vực tài chính, bất động sản đối với các doanh nghiệp và các nhà đầu tư. Trong bối cảnh đó, Công ty cổ phần Tập đoàn Đại Dương định hướng hình thức kinh doanh tập đoàn kinh tế đa ngành mà lĩnh vực bất động sản là chủ đạo đã đánh dấu một năm bản lề của Tập đoàn với những thành công đầu tiên là sự có mặt của các sản phẩm căn hộ, biệt thự, chuỗi khách sạn cao cấp tiêu chuẩn 4-5*, biệt thự nghỉ dưỡng mang thương hiệu Ocean Group trên thị trường.

Đặc biệt năm 2010 cũng là năm đầu tiên cổ phiếu của Tập đoàn Đại Dương với mã OGC được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh và trở thành mã chứng khoán có giao dịch lớn và là một blue-chip của chỉ số VN Index.

Với nền tảng vững chắc từ các dự án bất động sản có điểm mạnh tuyệt đối về vị trí, một ngân hàng bán lẻ và tín dụng tiêu dùng, một kênh truyền hình phủ sóng tới 3 triệu hộ gia đình, Tập đoàn Đại Dương đang xây dựng một nền tảng vững chắc để phát triển bền vững.

Thay mặt HĐQT xin được chân thành cảm ơn quý vị cổ đông, các đối tác, khách hàng đã quan tâm ủng hộ Tập đoàn Đại Dương trong thời gian qua và mong rằng tiếp tục nhận được sự hợp tác của quý vị trong chặng đường dài phía trước.

Trân trọng!
TM Hội đồng quản trị

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'HVA', written over a white background.

Chủ tịch HĐQT
Hà Văn Thẩm

Tổng Quan



Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương là một công ty đại chúng đã niêm yết trên sàn chứng khoán với số vốn điều lệ 2.500 tỷ đồng. Giá trị vốn hóa thị trường của công ty tính đến tháng 3 năm 2011 vào khoảng 5.000 tỷ đồng. Hiện nay OGC nắm giữ cổ phần chi phối tại các công ty con trong lĩnh vực bất động sản, khách sạn, tài chính và truyền thông. OGC còn được biết đến là cổ đông chiến lược của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đại Dương - OceanBank, một trong những ngân hàng trẻ năng động hiện nay tại Việt Nam.

Lĩnh vực Bất Động Sản

Đây là lĩnh vực kinh doanh chiến lược của OGC, Công ty đã và đang tập trung đầu tư vào những dự án với số vốn đầu tư lớn, tại vị trí đặc địa của các Thành phố lớn như: Trảng Tiển, Lê Văn Lương, Trường Chinh (Hà Nội), Trần Phú (Nha Trang), Hội An (Đà Nẵng), Nguyễn Văn Trỗi, Thủ Thiêm (TP Hồ Chí Minh), Hạ Long (Quảng Ninh)... Những dự án này sẽ cung cấp các căn hộ, khu nghỉ dưỡng, trung tâm thương mại, khách sạn hạng sang với dịch vụ đầy đủ.

Lĩnh vực Khách Sạn

Công ty Khách Sạn và Dịch Vụ Đại Dương thuộc Tập đoàn Đại Dương đầu tư xây dựng chuỗi khách sạn cao cấp mang thương hiệu Starcity Hotel đạt tiêu chuẩn quốc tế từ 4 sao trở lên tại TP HCM, Nha Trang, Hội An, Hà Nội và Hạ Long nâng tổng số phòng đưa vào khai thác trong thời gian tới lên

trên 1.300 phòng. Với số vốn điều lệ 1.000 tỷ đồng, công ty đã niêm yết trên sàn chứng khoán HNX vào tháng 10 năm 2010.

Lĩnh vực Dịch vụ tài chính

Công ty cổ phần chứng khoán Đại Dương có vốn điều lệ 300 tỷ đồng và căn cứ vào tình hình thị trường sẽ xem xét việc niêm yết trên sàn chứng khoán HNX trong năm 2011. Định hướng hoạt động các năm tiếp theo của công ty là đầu tư công nghệ hiện đại, nâng cao chất lượng đội ngũ nhân sự và cung cấp dịch vụ chứng khoán đạt chuẩn trong nước và khu vực.

Tập đoàn Đại Dương sở hữu 20% cổ phần của OceanBank. Với những nỗ lực không ngừng, ngân hàng đã khẳng định được vị thế của mình và tạo niềm tin trong lòng công chúng. Ocean Bank đã được phê duyệt phương án tăng vốn điều lệ lên 5.000 tỷ đồng.

Lĩnh vực Truyền Thông

Công ty cổ phần Tập đoàn Đại Dương sở hữu 50% vốn điều lệ của Công ty truyền thông Đại Dương (OMC). Thành lập từ năm 2006, đến nay OMC đã trở thành đơn vị đi đầu trong lĩnh vực truyền thông, phát thanh, truyền hình, quảng cáo thương mại. OMC hiện là đối tác sản xuất và khai thác các chương trình truyền hình chuyên biệt đầu tiên về kinh tế - tài chính INFOTV. INFOTV hiện có 2,5 triệu thuê bao và đang là kênh truyền hình phổ biến của khán giả trong và ngoài nước.

Các sự kiện NỔI BẬT 2010



1/1

Đánh dấu chặng đường phát triển và sự lớn mạnh về quy mô và lĩnh vực hoạt động, Tập đoàn Đại Dương đã công bố hệ thống nhận diện thương hiệu mới với những hình ảnh thể hiện những giá trị mới của một tập đoàn kinh tế đa ngành, năng động và phát triển bền vững.

9/4

Chính thức ra mắt công đoàn cơ sở - Công ty CP Tập đoàn Đại Dương. Công đoàn là đại diện cho toàn thể cán bộ nhân viên Tập đoàn Ocean, giúp người lao động làm việc tốt hơn, đóng góp hiệu quả hơn cho tổ chức và cho xã hội.

16/4

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương đã được Sở giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh quyết định chấp thuận niêm yết ngày 16/4/2010 với số vốn điều lệ 2.500 tỷ đồng. Tính thanh khoản của mã cổ phiếu OGC khá cao và thường xuyên nằm trong danh sách 10 cổ phiếu giao dịch nhiều nhất. Hiện tại mã cổ phiếu OGC của Công ty đang là một mã blue-chip trên sàn Hose.

14/7

Công ty cổ phần Tập đoàn Đại Dương hợp tác với SSG xây dựng Trung tâm thương mại lớn tại Văn Thánh, Quận Bình Thạnh - TP HCM. Theo thỏa thuận này Tập đoàn Đại Dương sẽ được quyền nhận khai thác 5 tầng đế của tòa tháp làm Trung tâm thương mại.

1/10

Công ty cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương đã niêm yết 100 triệu cổ phiếu trên sàn chứng khoán HNX với tổng giá trị chứng khoán niêm yết là 1.000 tỷ đồng.

7/10

Công ty cổ phần Tập đoàn Đại Dương cùng với Ngân hàng thương mại cổ phần Đại Dương và Công ty cổ phần xây dựng công nghiệp và dân dụng Dầu Khí- PVC cùng ký kết thỏa thuận hợp tác đầu tư với trị giá trên 1 tỷ USD.

17/12

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương ký kết hợp tác kinh doanh với Legamex và GDI về việc cùng hợp tác xây dựng dự án Lega Fashion House tại TP HCM - đây là dự án hỗn hợp khu trung tâm Thời trang - Thương mại - Dịch vụ và cao ốc văn phòng với diện tích sàn là 60.000 m2. Với tổng vốn đầu tư 800 tỷ đồng.

31/12

Khai trương khách sạn 5 sao StarCity Saigon, đây là một trong những khách sạn đầu tiên trong hệ thống chuỗi khách sạn mang thương hiệu StarCity của Công ty cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương, thành viên của Tập đoàn Đại Dương.

Giới thiệu Nhân sự

Hội đồng quản trị

Ông Hà Văn Thắm



Chủ tịch HĐQT

Là người sáng lập Tập đoàn Đại Dương, với tầm nhìn chiến lược ông đã định hướng Tập đoàn Đại Dương phát triển theo mô hình tập đoàn kinh tế đa ngành nghề hàng đầu tại Việt Nam. Ông đã đạt danh hiệu “Doanh nhân Việt Nam tiêu biểu” và Cúp Thánh Gióng năm 2009, được nhận bằng khen và cúp “ Vì sự nghiệp Văn hóa Doanh nhân Việt Nam” năm 2008 do Trung tâm Văn hóa Doanh nhân Việt Nam trao tặng. Ông Thắm là người có bề dày kinh nghiệm trong quản lý, chiến lược kinh doanh tài chính, bất động sản.

Ông Thắm tốt nghiệp thạc sỹ chuyên ngành Quản trị Kinh doanh tại Trường Đại học Comlombia Common Wealth – Mỹ và bảo vệ Tiến sĩ Quản trị Kinh doanh đại Trường Đại Học Công nghệ Paramount – Mỹ.

Hiện nay ông Thắm còn là chủ tịch HĐQT của Ngân Hàng Đại Dương, Công ty Chứng Khoán Đại Dương, Công ty Khách Sạn và Dịch Vụ Đại Dương, Công ty Truyền Thông Đại Dương.

Ông Vũ Hồng Sơn



Phó chủ tịch HĐQT - kiêm Tổng giám đốc Công ty cổ phần chứng khoán Đại Dương

Ông Sơn có nhiều năm kinh nghiệm quản lý và điều hành trong lĩnh vực ngân hàng, tài chính doanh nghiệp và chứng khoán.

Ông Sơn tốt nghiệp Thạc sỹ Quản trị tài chính ngân hàng trường Đại Học Kinh tế Quốc Dân.

Bà Lê Thị Thu Thủy



Hiện nay là thành viên HĐQT và Phó Tổng Giám Đốc Ngân Hàng Đại Dương. Bà đã có 10 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Kế toán Ngân hàng. Bà tốt nghiệp cử nhân kinh tế trường Đại học Thương mại Hà Nội.

Bà Ngô Thị Hồng Hải



Thành viên HĐQT, người có nhiều năm kinh nghiệm các hoạt động kinh doanh bất động sản, chứng khoán và thương mại tại các tổ chức, dự án đầu tư quốc tế.

Bà Hải tốt nghiệp Thạc sỹ quản trị kinh doanh Trung Tâm Đào Tạo Quản Lý CFVG, Thạc sỹ đàm phán ngoại giao tại Đại học Paris 11, Pháp.

Ông Preben Hjortlund



Quốc tịch Đan Mạch, ông từng giữ các chức vụ: Giám đốc khu vực, Chuyên gia liên kết cho UNIDO, Trưởng Khu vực Bộ Quốc phòng Đan Mạch, Giám đốc điều hành của Trung tâm Công nghệ Quốc tế Hà Nội. Đồng thời là chủ tịch HĐQT của nhiều công ty như Khách sạn Trấn Vũ Hà Nội, Trung tâm Thương mại Thế giới Hà Nội, Công ty TNHH Y khoa Công nghệ cao Shimadzu Vietnam, Hà Nội. Ông Hjortlund là hội viên của nhiều Tổ chức, các Quý nổi tiếng trên thế giới.

Ông Hjortlund tốt nghiệp thạc sỹ kinh tế tại Đại học Aalborg, Đan Mạch.

Ban Kiểm Soát

Ban Điều Hành

Bà Lê Thị Minh Nguyệt

Bà Nguyễn Thị Lan Hương

Bà Nguyễn Thị Phương Thảo



Trưởng ban

Bà Nguyệt tốt nghiệp cử nhân kinh tế Học viện Tài Chính Hà Nội. Bà là thành viên ban kiểm soát Ngân Hàng Đại Dương.

Thành viên

Bà Hương tốt nghiệp cử nhân Luật. Bà là Giám Đốc Công ty Xây Dựng - Thương Mại Bảo Long, thành viên ban kiểm soát Công ty Sài Gòn Givral.

Thành viên

Bà Thảo tốt nghiệp thạc sỹ luật kinh tế, phụ trách pháp chế tại Công ty Chứng Khoán Đại Dương.

Bà Nguyễn Thị Dung

Bà Tạ Thị Thanh Thủy

Ông Đinh Xuân Cường

Ông Hoàng Văn Tuyển



Tổng Giám Đốc

Bà Dung tốt nghiệp cử nhân kinh tế tại Đại học Kinh Tế Quốc Dân và thạc sỹ quản lý dự án tại Đại học Southern Queensland, Úc. Bà Dung từng là điều phối viên Công ty Schmidt Việt Nam, Giám Đốc Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Đại Dương.

Phó Tổng Giám Đốc

Bà Thủy tốt nghiệp thạc sỹ Quản trị Kinh doanh Đại học Tổng hợp Kadan, Liên Bang Nga. Bà từng là cán bộ Cao cấp phụ trách Khối Doanh nghiệp Khách sạn của Dự án Đào tạo và phát triển Du lịch của Chính phủ Luxembourg tài trợ cho Tổng cục Du lịch Việt Nam. Bà Thủy từng là Giám đốc Quản lý Tòa nhà thuộc Công ty Bất Động sản Imo, Savills Việt Nam.

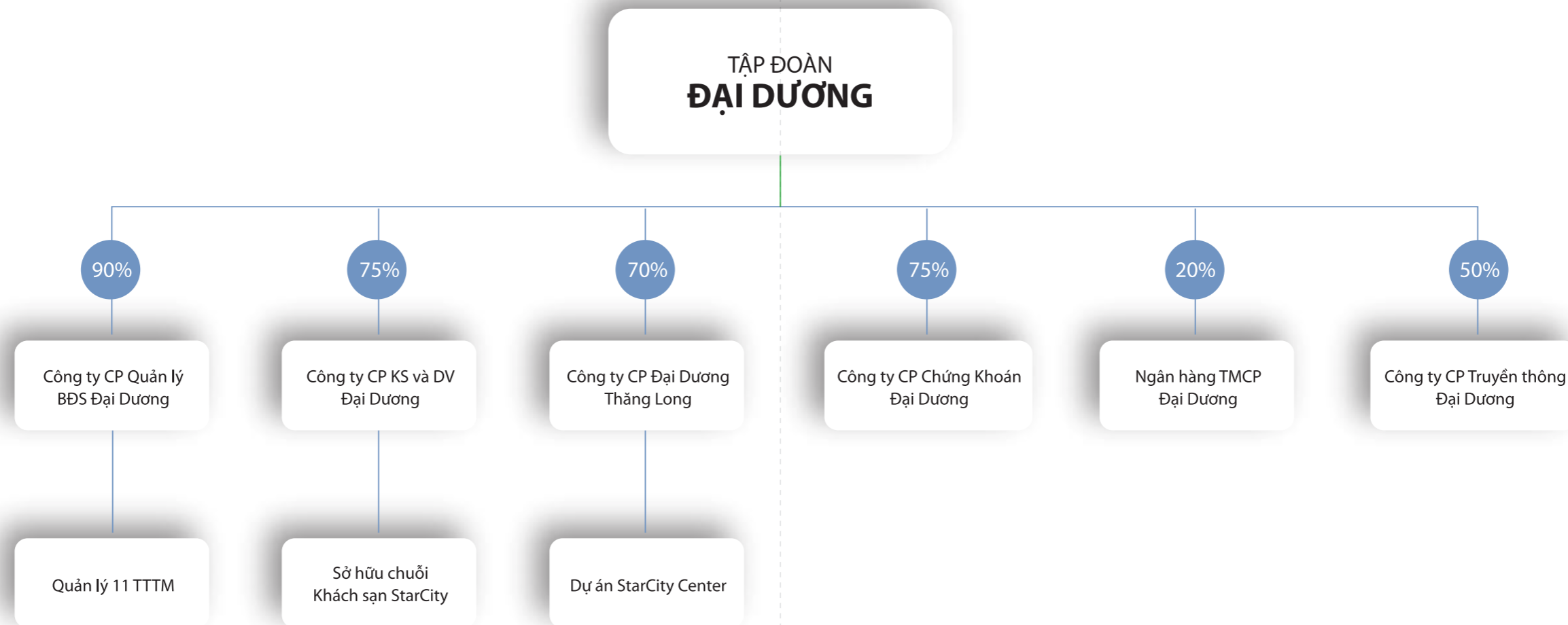
Phó Tổng Giám Đốc

Ông Cường tốt nghiệp tiến sỹ chuyên ngành Tài chính tại Đại học Montesquieu Bordeaux IV, Pháp. Ông Cường từng công tác tại Ngân hàng Đầu tư Calyon hiện nay là Ngân hàng Đầu tư Credit Agricole CIB tại Paris La Defense. Phó TGD Công ty Cổ phần Đầu tư INB.

Giám Đốc Tài Chính

Ông Tuyển tốt nghiệp Cử nhân kinh tế, có hơn 10 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính. Hiện nay ông Tuyển giữ chức vụ Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng OGC từ 07/2010, thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương.

Sơ đồ Tổ chức



Các ngành nghề **KINH DOANH**



Cùng với quá trình phát triển và hội nhập của đất nước, Tập đoàn Đại Dương đang nỗ lực vươn lên để trở thành một Tập đoàn kinh tế hàng đầu của Việt Nam. Với thế mạnh từ lĩnh vực bất động sản và các lĩnh vực truyền thống là ngân hàng và truyền thông, Tập đoàn Đại Dương đã khẳng định được vị thế trên thương trường và từng bước đưa ra những sản phẩm được đánh giá cao như căn hộ, biệt thự nghỉ dưỡng, khách sạn ra thị trường.

Tập đoàn Đại Dương xác định cho mình chiến lược kinh doanh lấy đầu tư vào bốn lĩnh vực bất động sản, khách sạn, tài chính, truyền thông và thương mại, thực phẩm là các mảng kinh doanh cốt lõi. Trong đó lãnh đạo tập đoàn dự định mảng đầu tư bất động sản sẽ có những bước đi nhảy vọt trong những năm tới đây, 2/3 lợi nhuận và doanh thu của toàn tập đoàn sẽ do mảng bất động sản đóng góp.

Hoạt động kinh doanh của Tập đoàn Đại Dương trong năm 2010 đã cho thấy những con số ngoài sức mong đợi, thể hiện qua quy mô doanh thu thuần, lợi nhuận sau thuế của riêng 6 tháng đầu năm đã vượt xa con số lũy kế của năm 2009. Số liệu năm 2010 phản ánh một bộ mặt hoàn toàn khác so với năm 2009. Để thấy, năm 2009, các hợp đồng xây dựng đem về cho OGC 17,3 tỷ đồng doanh thu, chiếm chưa đến 10% tổng doanh thu toàn công ty, trong khi 82% doanh thu thuộc về hoạt động kinh doanh chứng khoán. Sang đến năm 2010, tổng doanh thu đạt mức 2.258 tỷ đồng với 56% đến từ bất động sản.

BẤT ĐỘNG SẢN

Với tiềm lực tài chính mạnh và sự hậu thuẫn về vốn của Ngân hàng, việc triển khai thực hiện các dự án với tổng mức đầu tư lớn sẽ có nhiều thuận lợi. Các dự án với quỹ đất lớn, vị trí thuận lợi tại trung tâm các thành phố lớn và khu vực có tiềm năng du lịch như thủ đô Hà Nội, TP Hồ Chí Minh, Nha Trang, Hội An tạo cho OGC có sức cạnh tranh với các doanh nghiệp trong cùng ngành.

Dự án StarCity Center

Dự án có tổng mức đầu tư 8.112 tỷ đồng nằm tại ngã tư Khuất Duy Tiến và Trần Duy Hưng, Quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội với diện tích 50.575 m². Dự án được mệnh danh như một "Công trình điểm nhấn" được cung cấp tất cả các trang thiết bị hiện đại, cao cấp, sân thượng của trung tâm thương mại được bố trí bể bơi, cây xanh thảm cỏ và sân tennis. Chủ đầu tư của dự án là Công ty cổ phần Đại Dương Thăng Long, một công ty con mà OGC nắm giữ 70% vốn. Theo dự toán, dự án có doanh thu trong 4 năm tới là trên 12 nghìn tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế trên 2.319 tỷ đồng.

Dự án VNT Tower

Dự án có tổng mức đầu tư 380 tỷ đồng, bao gồm hỗn hợp nhà ở, rạp chiếu phim văn phòng và chung cư được triển khai tại số 19 Nguyễn Trãi, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Chủ đầu tư dự án, Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn VNT, đã ký kết hợp đồng góp vốn đầu tư bất động sản và ủy quyền bán cho OGC.

Theo đó OGC được VNT ủy quyền toàn bộ trong việc quyết định bán, mua, bán lại, chứng thực cho quá trình mua, bán của khách hàng, nhà đầu tư thứ cấp. Dự án được thực hiện đầu tư từ tháng 9 năm 2009 đến giữa năm 2012. Dự án đã ký hợp đồng bán căn hộ dưới dạng hợp đồng góp vốn kinh doanh cho toàn bộ diện tích. Thu nhập đem lại cho OGC trong ba năm tới là trên 300 tỷ đồng.

Dự án StarCity Lê Văn Lương

Dự án có tổng mức đầu tư 760 tỷ đồng bao gồm các hạng mục đầu tư xây dựng tòa nhà hỗn hợp chung cư, dịch vụ và bãi đỗ xe. Dự án có vị trí thuận lợi, nằm trực tiếp trên trục đường lớn là đường Lê Văn Lương, Hà Nội, nằm trong khu quy hoạch mới với cơ sở hạ tầng đồng bộ.

Tiếp giáp với nhiều khu đô thị mới với hệ thống dịch vụ, trường học, y tế đầy đủ.

Chủ đầu tư dự án, Công ty CP Đầu tư và Thương mại VNECO, đã ký hợp đồng góp vốn đầu tư bất động sản và ủy quyền bán cho OGC. Theo đó OGC được VNECO ủy quyền toàn bộ trong việc quyết định bán, mua, bán lại, chứng thực cho quá trình mua, bán của khách hàng, nhà đầu tư thứ cấp.

Thông tin sơ bộ về các dự án khách sạn mà OCH đang tiến hành :

Tên Khách sạn	Số phòng	Diện tích đất	Thời gian hoàn thành	Giá trị thị trường
				(*) (M\$)
Khách sạn StarCity Weslake Hà Nội	235	2.336m2	2013	87.9
Khách sạn StarCity Hội An Resort	230	43.283m2	2011	96.3
Khách sạn StarCity Nha Trang Hotel	230	2.431m2	2012	33.5
Khách sạn StarCity Sài Gòn Hotel	199	2.225m2	2010	109.4
Khách sạn StarCity Airport Hotel	n/a	3.500m2	2013	n/a

(*) Theo Colliers report

Dự án được thực hiện đầu tư từ tháng 10 năm 2009 đến cuối năm 2012. Lợi nhuận từ dự án đem lại trong 3 năm tới là hơn 309 tỷ đồng.

KHÁCH SẠN

Công ty cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương, là công ty con của OGC. OCH đang tập trung vào xây dựng chuỗi khách sạn cao cấp từ 4 đến 5 sao tại các thành phố lớn như Hà Nội, Tp Hồ Chí Minh, Hội An, Nha Trang, Hạ Long.

Tháng 10 năm 2010, cổ phiếu của OCH đã được niêm yết trên sàn chứng khoán Hà Nội.

Thu nhập của Công ty trong năm 2010 dựa vào việc bán căn hộ Condetel và biệt thự tại 2 dự án du lịch biển là StarRoyal Hội An và StarCity Nha Trang. Với hệ thống hơn 1.300 phòng được phân loại theo tiêu chuẩn quốc tế nằm ở các vị trí đẹp và thuận lợi nhất tại Hà Nội, Hội An, Nha Trang và TP Hồ Chí Minh, các khách sạn Starcity sẽ đáp ứng và thỏa mãn nhu cầu của các cá nhân cũng như doanh nghiệp trong và ngoài nước đến du lịch, tìm kiếm cơ hội hợp tác, đầu tư, hoặc tổ chức hội nghị, sự kiện tại Việt Nam.

TÀI CHÍNH Ngân hàng TMCP Đại Dương OceanBank

Sau ba năm hoạt động dưới mô hình ngân hàng thương mại cổ phần, tới nay OceanBank đã trở thành một thương hiệu ngân hàng có tiếng và đứng trong đội ngũ những ngân hàng hoạt động hiệu quả nhất.

Đến 2010, tổng tài sản của ngân hàng đạt con số 55.270 tỷ đồng, tăng 63,4% so với năm 2009. Mạng lưới hoạt động của Ocean Bank đã vươn ra khắp cả nước với 15 chi nhánh và 85 phòng giao dịch. Nhờ có việc phát triển này, vốn huy động được từ khu vực dân cư và các tổ chức kinh tế tăng lên con số 50.427 tỷ đồng, tăng 55,9% so với năm 2009. Về lĩnh vực tín dụng, tình hình dư nợ đạt 17.631 tỷ đồng, tăng 73,1% so với cuối năm 2009. Tất cả các con số khả quan đó đã đem lại lợi nhuận trước thuế năm 2010 ở mức 691 tỷ đồng, tăng 2,3 lần so với năm 2009.

Với sự hợp tác đặc lực của cổ đông chiến lược, đối tác chiến lược Tập đoàn Dầu khí Quốc gia Việt Nam, Ocean Bank đã có sự chuẩn bị về mọi mặt, sẵn sàng cho những bước chuyển mình mới.

Đến năm 2013, ngân hàng sẽ trở thành một ngân hàng đa năng, hiện đại có tầm vóc tương xứng với một ngân hàng TMCP lớn trong nước, có năng lực tài chính, mạng lưới khách hàng, hệ thống chi nhánh, nguồn nhân lực và công nghệ đủ mạnh để tạo điều

kiện tốt nhất cho việc chuyển hướng thành một ngân hàng hàng đầu trong giai đoạn 2013-2020.

Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương

Được thành lập năm 2006 với số vốn điều lệ ban đầu là 50 tỷ đồng, đến hết năm 2009 vốn điều lệ của Công ty là 300 tỷ đồng. Số lượng nhân sự của OCS đến nay gần 70 người đều có trình độ đại học và sau đại học. Trong 4 năm hoạt động, tình hình tài chính lành mạnh, kết quả kinh doanh các năm qua của OCS đều có lãi, năm 2010 doanh thu thuần đạt 297,9 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế 12,9 tỷ đồng.

Định hướng hoạt động các năm tiếp theo là đầu tư công nghệ hiện đại, nâng cao chất lượng đội ngũ nhân sự, cung cấp dịch vụ chứng khoán đạt chuẩn trong nước và khu vực. Công ty chứng khoán Đại Dương đã và đang triển khai tất cả các nghiệp vụ tài chính, chứng khoán phục vụ khách hàng.

TRUYỀN THÔNG

Thành lập từ năm 2006, đến nay Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương đã trở thành đơn vị đi đầu trong lĩnh vực truyền thông, phát thanh, truyền hình, quảng cáo thương mại.

Trong giai đoạn 2010 – 2015, Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương sẽ tiếp tục đầu tư và nâng cao năng lực nhằm đáp ứng tốt nhất các nhu cầu của khách hàng bằng các dịch vụ truyền thông tiếp thị tổng thể, xứng đáng là doanh nghiệp truyền thông hàng đầu của Việt Nam trong thời kì hội nhập.

Hiện tại Công ty đang có những hoạt động hợp tác sản xuất và khai thác một số chương trình truyền hình với Đài Truyền hình Việt Nam như chương trình Gặp nhau cuối tuần, tài trợ sản xuất phim truyền hình.

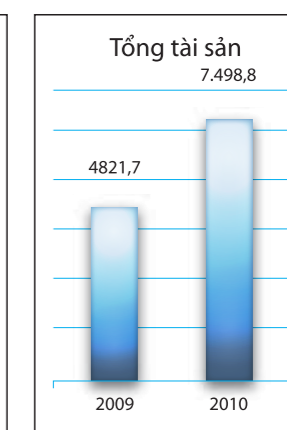
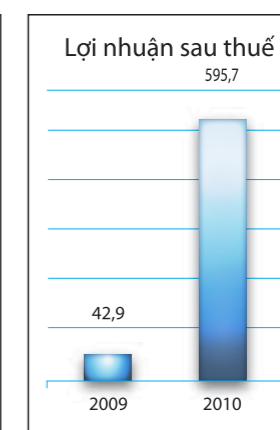
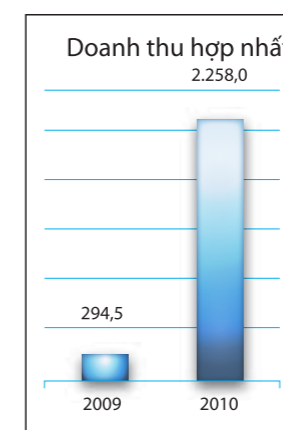


Tình hình Tài chính **NỔI BẬT**



	Tỷ đồng	
	2009	2010
Doanh thu hợp nhất (*)	294,5	2.258,0
Lợi nhuận trước thuế	47,9	785,4
Lợi nhuận sau thuế	42,9	595,7
Lợi nhuận sau thuế cổ đông Công ty mẹ	32,9	585,7
EBITda	43,8	581,5
Tổng tài sản	4.821,8	7.498,8
Vốn chủ sở hữu	2.028,9	3.256,5
Vốn điều lệ	1.968,0	2.500,0
EPS (VND)	756	2.558
ROE (%)	2,2%	23,8%
ROA (%)	0,9%	79%

(*) bao gồm doanh thu hoạt động tài chính và chuyển nhượng dự án BĐS



Báo cáo của HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2010

Năm 2010, nền kinh tế thế giới đã bước đầu hồi phục sau khủng hoảng tài chính toàn cầu, tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam đạt mức 6,7%, chỉ số CPI tăng 11,75% so với năm 2009. Thị trường bất động sản, chứng khoán có bước phát triển mới. Chính phủ đã thực hiện nhiều chính sách, giải pháp để ổn định kinh tế vĩ mô, từ cuối năm 2010 chính sách tiền tệ bắt đầu thắt chặt để kiểm soát lạm phát đang có dấu hiệu gia tăng. Về lĩnh vực đất đai, kinh doanh bất động sản, Chính phủ cũng đã ban hành nhiều văn bản quy phạm pháp luật để tạo hành lang pháp lý đồng bộ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển như Nghị định 69/2009/NĐ-CP về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, bồi thường, hỗ trợ thu hồi đất và tái định cư, Nghị định 71/2010/NĐ-CP về hướng dẫn thi hành Luật nhà ở.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương được thành lập vào tháng 5 năm 2007 với ngành nghề chủ yếu là kinh doanh bất động sản, đầu tư tài chính vào các công ty con, công ty liên kết như chứng khoán, ngân hàng, khách sạn, truyền thông. Sau khi tái cấu trúc thành công công ty mẹ và công ty con trong Tập đoàn vào năm 2009, năm 2010 đã đánh dấu sự thành công bước đầu trong hoạt động của Tập đoàn Đại Dương khi bước ra biển lớn.

Những kết quả cụ thể được thể hiện qua các hoạt động như sau:

1. Hoạt động kinh doanh

Kết quả kinh doanh năm 2010 đã có sự tăng trưởng vượt bậc so với năm 2009, doanh thu hợp nhất năm 2010 của OGC đạt 2.258 tỷ đồng, tăng 7,6 lần so với năm 2009, lợi nhuận trước thuế 785 tỷ đồng đạt 63% kế hoạch, tăng 16,7 lần so với năm 2009. Năm 2010, lợi nhuận của OGC tăng mạnh từ mảng kinh doanh bất động sản và hoạt động tài chính.

Đối với hoạt động đầu tư tài chính: tăng cường rà soát, đánh giá hiệu quả của các khoản đầu tư thông qua chỉ đạo, giao chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh, hỗ trợ, giám sát quá trình hoạt động của các công ty con và liên kết. Trong năm 2010 kết quả kinh doanh của Công ty Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương và Ngân Hàng TMCP Đại Dương đạt kết quả tốt và đóng góp đáng kể vào doanh thu, lợi nhuận của Tập đoàn. Tiếp tục mở rộng hoạt động đầu tư góp vốn thành lập các công ty con như Công ty cổ phần Đại Dương – Thăng Long, Công ty cổ phần quản lý Bất động sản Đại Dương, và đang trong quá trình đàm phán với nhiều đối tác để mở rộng và đẩy mạnh hoạt động đầu tư tài chính, mua bán sát nhập vào những ngành nghề kinh doanh có tiềm năng và phù hợp với định hướng phát triển trung, dài hạn của Tập đoàn trong những năm tới.

Đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Tập đoàn Đại Dương đã đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án tại Hà Nội như Starcity Lê Văn Lương, VNT Tower Nguyễn Trãi, Starcity Center Đông Nam Trần Duy Hưng, tiếp tục đàm phán và hoàn thiện thủ tục pháp lý và triển khai xây dựng hoặc liên doanh liên kết đầu tư xây dựng các dự án khác tại Hà Nội là VNT Hạ Đình, VNT Trường Chinh và tại Thành phố Hồ Chí Minh là Lega Fashion House, Sài Gòn Airport Plaza, SSG Tower, Cầu Thủ Thiêm II.

Chỉ đạo và hỗ trợ, giám sát hoạt động của Sàn bất động sản Info hiệu quả, tổ chức bán các căn hộ thuộc các dự án của Tập đoàn và của các đối tác khác, kinh doanh vật liệu xây dựng. Hiện nay, Tập đoàn đang hoàn tất thủ tục để thành lập Sở Giao dịch hàng hóa tại Hà Nội, đây là hướng phát triển mới đầy tiềm năng và hứa hẹn mang lại doanh số và lợi nhuận cho Tập đoàn trong tương lai.

2. Hoàn thành tăng vốn điều lệ lên 2.500 tỷ đồng và niêm yết chứng khoán

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2010 về tăng vốn điều lệ và niêm yết chứng khoán, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo các bộ phận nghiệp vụ:

Trong Quý I/2010 hoàn thành đợt tăng vốn điều lệ từ 1.968 tỷ đồng lên 2.500 tỷ đồng theo phương thức phát hành riêng lẻ, đồng thời đại chúng công ty theo qui định của pháp luật.

Thực hiện niêm yết 250 triệu cổ phiếu của Tập đoàn trên Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) vào tháng 5 năm 2010. Ngày 4/5/2010 cổ phiếu của Tập đoàn, mã chứng khoán OGC đã chính thức chào sàn giao dịch và nhanh chóng trở thành cổ phiếu blue-chip trên thị trường với tính thanh khoản cao và là một trong những cổ phiếu hàng đầu của HOSE. Việc niêm yết cổ phiếu thành công đã đánh dấu bước ngoặt quan trọng trong quá trình phát triển của Tập đoàn.

3. Hoạt động cơ cấu tổ chức công ty và chuẩn hóa Công ty theo Điều lệ công ty niêm yết và các qui định của pháp luật

Về cơ cấu tổ chức của Tập đoàn đã chuyển đổi hoạt động theo mô hình công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết sau khi tái cấu trúc thành công vào năm 2009.

Xây dựng và ban hành đồng bộ các quy chế, quy định, quy trình làm việc của HĐQT, các bộ phận giúp việc cho HĐQT, Ban điều hành và chức năng nhiệm vụ các phòng ban chuyên môn theo mô hình hiện đại và phù hợp với chuẩn của công ty niêm yết; các văn bản đã ban hành: Quy chế quản trị công ty, Quy chế làm việc của HĐQT, Quy chế hoạt động của Ban điều hành, Quy chế công bố thông tin.

Tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản trị công ty, điều chỉnh chức năng nhiệm vụ, nhân sự các phòng ban của Công ty mẹ và các công ty thành viên để hoạt động hiệu quả hơn. Xây dựng và thực hiện cơ chế khoán doanh số kinh doanh, hiệu quả công việc đối với từng vị trí công việc và các phòng ban, công ty thành viên; giao chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh cho các phòng ban kinh doanh trực tiếp, Sàn bất động sản, các công ty thành viên và giám sát việc thực hiện chỉ tiêu kế hoạch theo tháng, quý.

Chủ động công bố các thông tin về tình hình hoạt động kinh doanh của Tập đoàn theo qui định công bố thông tin của công ty niêm yết và trên các phương tiện thông tin đại chúng để các cổ đông, nhà đầu tư thường xuyên nắm được tình hình hoạt động của công ty.

Lựa chọn kiểm toán và thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2009, 6 tháng đầu năm 2010 và năm 2010 theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

4. Các hoạt động khác

Trong năm 2010 HĐQT đã gặp gỡ, tiếp xúc, đàm phán và hợp tác với nhiều đối tác trong và ngoài nước để đẩy nhanh tiến độ dự án, mở rộng kinh doanh; truyền thông, quảng bá thương hiệu hình ảnh của Tập đoàn trên nhiều lĩnh vực như kinh doanh bất động sản, dịch vụ khách sạn, thương mại, ngân hàng, chứng khoán, truyền thông theo nguyên tắc các bên cùng có lợi.

Tham gia các hoạt động tài trợ, từ thiện cho người nghèo, người có hoàn cảnh khó khăn thông qua các tổ chức như Mặt trận Tổ quốc, các tổ chức từ thiện. Trong năm 2010, Tập đoàn đã ủng hộ hàng tỷ đồng cho các chương trình này.

5. Đánh giá việc thực hiện nhiệm vụ của HĐQT

Trong năm 2010, HĐQT đã bám sát các chỉ tiêu kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông giao trên cơ sở kết hợp phân tích tình hình thực tiễn, diễn biến của thị trường để định hướng hoạt động của Tập đoàn cho phù hợp.

HĐQT đã phân công, nhiệm vụ cụ thể đến từng thành viên, tổ chức một số bộ phận giúp việc cho HĐQT nằm trong văn phòng HĐQT, duy trì cơ chế họp định kỳ, đồng thời hình thành cơ chế thường trực HĐQT để giải quyết các công việc phát sinh kịp thời.

Chỉ đạo, giám sát thường xuyên và hỗ trợ kịp thời cho Ban Tổng Giám đốc trong việc điều hành công ty để hoàn thành các chỉ tiêu kinh doanh do Đại hội đồng cổ đông giao. Bên cạnh việc xem xét, quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền, HĐQT đã giành nhiều thời gian để cùng Ban Tổng Giám đốc chỉ đạo các hoạt động kinh doanh, tiến độ các dự án, cùng xem xét và tháo gỡ các khó khăn vướng mắc khi thực hiện dự án bất động sản, các hoạt động kinh doanh khác của Công ty mẹ và các công ty thành viên trong Tập đoàn.

Đánh giá một cách khách quan, trong năm 2010, Chủ tịch HĐQT và các thành viên HĐQT đã hoàn thành tốt nhiệm vụ do Đại hội đồng cổ đông giao, các thành viên đã nỗ lực, trách nhiệm cao trong chỉ đạo, giám sát và hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc trong hoạt động kinh doanh của Tập đoàn, hành động vì lợi ích của cổ đông, Tập đoàn và người lao động.

6. Một số hạn chế

Về tiến độ dự án: một số dự án đầu tư tiến độ chậm, nguyên nhân là do dự án có mức đầu tư lớn, công tác chuẩn bị dự án phải qua nhiều khâu, nhiều thủ tục với các cơ quan quản lý làm ảnh hưởng đến tiến độ dự án. Công tác quy hoạch, giải phóng mặt bằng cũng mất nhiều thời gian, đặc biệt là việc di dời các hộ dân hoặc các công trình công cộng (nhà dân, nghĩa trang, điện cao thế...) cũng làm ảnh hưởng đến tiến độ các dự án bất động sản của Công ty;

Về việc hoàn thành chỉ tiêu kinh doanh: năm 2010 theo kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông giao, doanh thu hoàn thành vượt kế hoạch, nhưng chỉ tiêu lợi nhuận chỉ đạt 65% kế hoạch đặt ra. Nguyên nhân chủ yếu là do tiến độ các dự án bị ảnh hưởng bởi thị trường bất động sản, chứng khoán trầm lắng, kinh tế vĩ mô chưa ổn định.

Về tăng vốn điều lệ từ 2.500 tỷ đồng lên 3.000 tỷ đồng theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2010: do tình hình thị trường chứng khoán không thuận lợi nên HĐQT đã quyết định lùi thời gian tăng vốn lên 3.000 tỷ đồng sang năm 2011. Hiện nay, phương án tăng vốn lên 3.000 tỷ đồng thông qua việc phát hành cổ phiếu thường theo tỷ lệ 5:1 cho cổ đông hiện hữu từ nguồn thặng dư vốn và lợi nhuận để lại đã được UBCK Nhà nước chấp thuận. HĐQT sẽ chỉ đạo các bộ phận nghiệp vụ hoàn tất thủ tục theo qui định để hoàn thành đợt tăng vốn và niêm yết số cổ phiếu tăng thêm trên HOSE trong thời gian gần nhất.

Năm 2010, kinh tế vĩ mô chưa ổn định, lạm phát có xu hướng tăng cao. Những tháng cuối năm 2010 và đầu năm 2011, Chính phủ thực hiện thắt chặt chính sách tiền tệ, chính sách tài khóa, giảm chi tiêu công..., nhưng Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương đã đạt được kết quả kinh doanh khả quan, tốc độ tăng trưởng về doanh thu và lợi nhuận cao gấp nhiều lần so với năm 2009, tình hình tài chính lành mạnh, lợi nhuận sau thuế trên vốn điều lệ bình quân đạt gần 25%. Điều đó, khẳng định Tập đoàn đã và đang phát triển theo đúng định hướng của Đại hội đồng cổ đông đề ra.



ĐỊNH HƯỚNG, KẾ HOẠCH 2011

Năm 2011, khi tình hình kinh tế vĩ mô và thị trường tài chính những tháng cuối năm sẽ ổn định và phát triển tạo điều kiện cho các doanh nghiệp hoạt động kinh doanh hiệu quả, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương sẽ tập trung đẩy nhanh tiến độ các dự án tại Hà Nội: StarCiy Lê Văn Lương, StarCity Center...; Tại Thành phố Hồ Chí Minh: Lega Fashion House, Sài Gòn Airport Plaza, SSG Tower...; các dự án bất động sản du lịch thuộc Công ty Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương như StarRoyal Hội An Resort, StarCity Nha Trang Hotel và khai thác, bán hàng hiệu quả các dự án đã đủ điều kiện và đi vào hoạt động như: VNT Tower Nguyễn Trãi, StarCity Lê Văn Lương tại Hà Nội và các Khách sạn mang thương hiệu StarCity như Sài Gòn Hotel, Hạ Long Hotel... để tăng trưởng doanh thu cũng như lợi nhuận.

Đẩy mạnh các hoạt động mua bán sát nhập tập trung vào ngành nghề kinh doanh theo định hướng phát triển của Tập đoàn như Bất động sản, lương thực, thực phẩm, dịch vụ khách sạn, du lịch, thương mại (trung tâm thương mại, Sở Giao dịch hàng hóa, sàn bất động sản).

Nâng cao hiệu quả hoạt động của các công ty thành viên như ngân hàng, chứng khoán, truyền thông, khách sạn và dịch vụ, thương mại và niêm yết trên thị trường chứng khoán tại thời điểm phù hợp. Nâng cao năng lực tài chính bằng việc tăng vốn điều lệ lên 3.000 tỷ đồng, phát hành trái phiếu chuyển đổi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông

đã thông qua và niêm yết bổ sung số cổ phiếu tăng vốn điều lệ của Công ty tại HOSE trong thời gian sớm nhất. Tiếp tục hoàn tất thủ tục với các cơ quan quản lý để sớm niêm yết chứng chỉ GDR, cổ phiếu các công ty thành viên trên sàn chứng khoán quốc tế phù hợp.

Đàm phán, thương thảo với các đối tác để hợp tác trong kinh doanh, nâng cao hiệu quả kinh doanh và mở rộng hoạt động ra nước ngoài; quảng bá, truyền thông hình ảnh, thương hiệu sâu rộng đến các nhà đầu tư, công chúng, thị trường trong nước và ngoài nước.

Tăng cường công tác quản trị điều hành, quản trị rủi ro, giám sát hoạt động của Tập đoàn đúng theo định hướng phát triển, hoàn thiện cơ chế chính sách về tiền lương, thu nhập, đãi ngộ người lao động để thu hút được nhiều nhân tài và giữ chân được nhân sự giỏi cùng đồng thuận xây dựng Tập đoàn ngày càng phát triển.

Tăng cường quan hệ với các cổ đông, nhà đầu tư để cổ đông và nhà đầu tư thường xuyên nắm được tình hình hoạt động của Công ty thông qua các hình thức tiếp xúc trực tiếp, gián tiếp, công bố thông tin.

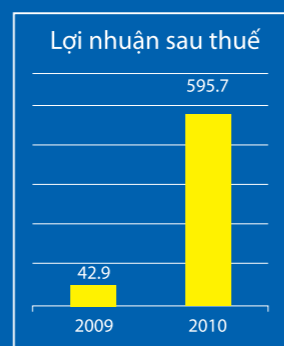
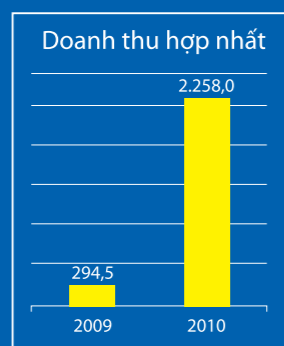
Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương mong muốn tiếp tục nhận được sự tin tưởng, gắn bó và hỗ trợ của các cổ đông, các nhà đầu tư, đối tác trong và ngoài nước.

Báo cáo của BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

TÓM TẮT KẾT QUẢ KINH DOANH 2010

Sau Kết quả kinh doanh năm 2010 của Tập đoàn Đại Dương đạt được những tiến bộ vượt bậc trong bối cảnh tình hình kinh tế Việt Nam và thế giới có nhiều biến động bất lợi do ảnh hưởng của khủng hoảng kinh tế. Doanh thu thuần toàn tập đoàn tăng hơn sáu lần đạt 1.568 tỷ đồng đưa tổng doanh thu bao gồm hoạt động tài chính và chuyển nhượng dự án bất động sản lên mức 2.258 nghìn tỷ đồng. Tất cả các lĩnh vực kinh doanh đều đóng góp vào thành tích này trong đó lĩnh vực bất động sản, mặc dù mới thành lập, đã đóng góp 39% tổng doanh thu.

Lợi nhuận trước thuế toàn Tập đoàn đạt 785,4 tỷ đồng, tăng hơn 16 lần so với năm 2009. Lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ đạt trên 595,7 tỷ đồng, tăng 18 lần so với cùng kỳ. Lãi cơ bản trên cổ phiếu công ty đạt 2.558 đồng, tăng hơn 3 lần so với năm 2009.



Chỉ tiêu	2009	2010
Doanh thu hợp nhất (*)	294.5	2.258
Lãi trước thuế	47.9	785.4
Lãi sau thuế	42.9	595.7
Lãi sau thuế cổ đông Công ty mẹ	32.9	585.7
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	756	2.558

(*) Bao gồm doanh thu hoạt động tài chính và chuyển nhượng dự án BĐS

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Khả năng sinh lời

Chỉ tiêu	2010
Lãi gộp / Doanh thu	26.2%
Lợi nhuận thuần / Doanh thu	37.9%
ROA	7.9%
ROE	23.8%



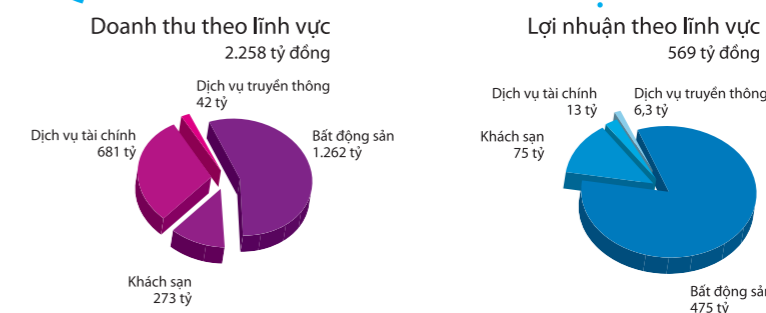
Sau khi cơ cấu lại hoạt động vào cuối năm 2009, với một nền tảng mới, tất cả các chỉ số về kinh doanh năm 2010 của Tập đoàn đều có mức tăng nhiều lần so với 2009. Tổng doanh thu trong năm 2010 lĩnh vực bất động sản đã trở thành mảng hoạt động lớn nhất với doanh thu chiếm hơn một nửa đạt 1.268,6 tỷ đồng. Về cơ cấu lợi nhuận, với lãi gộp ở mức cao, đây tỷ trọng lợi nhuận ngành bất động sản chiếm 3/4 tổng lợi nhuận, đạt mức 475,2 tỷ đồng. Về hiệu quả đầu tư, tỷ lệ lãi ròng/vốn chủ sở hữu (ROE) đạt 23,8% phản ánh rõ hiệu quả sử dụng vốn trong hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

Hệ số thanh toán

Chỉ tiêu	2010
Hệ số thanh toán hiện thời	1.26
Hệ số thanh toán nhanh	1.26

Các hệ số thanh toán được duy trì ở mức an toàn trong năm (lớn hơn 1), luôn đảm bảo khả năng thanh toán và phản ánh hiệu quả quản lý vòng quay tài sản lưu động chung của Tập đoàn.

KẾT QUẢ KINH DOANH THEO LĨNH VỰC



Hoạt động năm 2010 được đánh dấu bởi sự suất hiện của doanh thu lĩnh vực bất động sản với tỷ trọng 56% tổng doanh thu. Cơ cấu ngành bất động sản trong doanh thu hợp nhất tập đoàn sẽ tăng mạnh và chiếm khoảng 2/3 doanh thu trong thời gian tới. Trong lĩnh vực tài chính, ngoài doanh thu của Công ty Chứng khoán Đại Dương ổn định ở mức 298 tỷ đồng, thu nhập tài chính của tập đoàn đóng góp 382 tỷ đồng. Lĩnh vực truyền thông với doanh thu 42 tỷ đồng đem lại cho Tập đoàn Đại Dương sự hiện diện quan trọng trong ngành truyền hình.

Bất động sản

Tiếp nối đà phát triển của năm 2009, năm 2010 Công ty đã tiếp tục triển khai hoạt động kinh doanh bất động sản trên cơ sở nhận định đây là ngành nghề có khả năng mang lại lợi nhuận cao bởi:

Thứ nhất, quỹ đất ngày càng khan hiếm trong khi dân số ngày càng tăng, đặc biệt tại các thành phố lớn như Hà Nội, TP HCM.

Thứ hai, thu nhập của người dân có xu hướng ngày càng tăng, Việt Nam hiện đã là nước được xếp vào hàng các nước có thu nhập trung bình và tầng lớp trung lưu ngày càng đông đảo, như vậy nhu cầu về phân khúc bất động sản trung, cao cấp là rất tiềm năng.

Sau khi nghiên cứu, tìm hiểu, đánh giá thị trường bất động sản, Công ty đã tập trung đầu tư vào các dự án bất động sản với số vốn đầu tư lớn, vị trí thuận lợi, mặt bằng đẹp, phân khúc thị trường vào các căn hộ cao cấp, chung cư cao cấp cho đối tượng thu nhập trung bình khá tại địa bàn Hà Nội với các dịch vụ đầy đủ và thuận tiện. Năm 2010, công ty đã tiến hành khởi công dự án VNT Tower Nguyễn Trãi và dự án StarCity Lê Văn Lương. Hiện nay, hai dự án đang được triển khai thi công phần hầm và móng khẩn trương để bàn giao đúng tiến độ cho khách hàng. Vào thời điểm cuối năm, OGC đã tiến hành ký kết Hợp đồng Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Giày da và May mặc Xuất khẩu (Legamex) và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Gia Định (GDI). Theo đó, các bên sẽ cùng hợp tác xây dựng dự án Lega Fashion House tại TP.HCM.

Trong năm 2010, Công ty cũng đã ghi nhận một phần dòng tiền từ các dự án bất động sản, mang lại lợi nhuận tốt cho OGC. Các dự án công ty triển khai trong năm 2010:

- Dự án VNT TOWER Nguyễn Trãi, Hà Nội
- Dự án StarCity Lê Văn Lương, Hà Nội

Khách sạn

Năm 2010 được đánh dấu bởi sự kiện khách sạn StarCity Saigon chính thức đi vào hoạt động. Đây là khách sạn đầu tiên của Công ty Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương trong chuỗi Khách sạn cao cấp mang thương hiệu StarCity. Với quy mô 200 phòng sang trọng và đầy đủ tiện ích, StarCity Saigon đã đạt công suất phòng trên 50% ngay trong những tháng đầu tiên và đem lại nguồn thu ổn định cho OCH.

Để tạo nền tảng cho hoạt động kinh doanh, trong năm 2010, Công ty Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương đã tiến hành một loạt các chương trình quảng bá thương hiệu và giới thiệu chuỗi dự án khách sạn với công chúng. Đồng thời OCH đã phát triển bộ nhận diện thương hiệu cùng hệ thống Website của chuỗi khách sạn 4 sao StarCity. Chiến lược Marketing của OCH là tập trung vào việc phát triển thương hiệu StarCity để giới thiệu sản phẩm

ra thị trường và khẳng định vị thế của thương hiệu StarCity.

Đối với năm 2010, Công ty Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương đã triển khai thực hiện 5 dự án khách sạn và khu nghỉ dưỡng: Khu nghỉ dưỡng quốc tế StarRoyal Hội An và chuỗi khách sạn quốc tế tiêu chuẩn từ 4 sao đến 5 sao tại các thành phố trọng điểm của đất nước như StarCity Nha Trang, StarCity Westlake Hà Nội, StarCity Airport và StarCity Sài Gòn. Đây đều là những dự án có vị trí đất đai đặc địa, trong đó dự án khách sạn StarCity Westlake Hà Nội nằm ở số 10 phố Trần Vũ, trung tâm thủ đô Hà Nội. StarCity Nha Trang tọa lạc trên phố Trần Phú, tuyến phố kim cương chạy dọc bờ biển Nha Trang. StarCity Airport nằm kế bên sân bay Tân Sơn Nhất-Tp Hồ Chí Minh. Các dự án này đều đạt tiến độ để ra và dự kiến sẽ mang lại dòng tiền lớn bắt đầu từ năm 2010 và kéo dài đến nhiều năm sau.

Năm 2010, Công ty Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương, đã thực hiện thành công tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông lên 1.000 tỷ đồng và niêm yết 100 triệu cổ phiếu trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội vào tháng 10 năm 2010.

Dịch vụ tài chính

Năm 2010 là 1 năm khó khăn của thị trường chứng khoán. Vn-index đi ngang trong thời gian dài và đi xuống. Đầu tư tự doanh không có lãi, nhiều mã giảm giá so với giá mua nên cuối năm mức trích lập dự phòng tăng so với cuối năm 2009.

Doanh thu năm 2010 tăng 43% so với năm 2009, trong đó doanh thu môi giới tăng 134%, doanh thu tự doanh tăng 75%, đặc biệt doanh thu tư vấn tăng 549%.

Lợi nhuận sau thuế giảm 47%. Mặc dù doanh thu năm 2010 tăng so với năm 2009 nhưng các khoản chi phí đặc biệt là chi phí dự phòng tăng 433%, cùng các khoản chi phí trích trước, chi phí khấu hao tài sản tăng đã làm cho Tổng lợi nhuận sau thuế giảm 47% và không đạt được theo kế hoạch đặt ra đầu năm 2010 (kế hoạch Tổng lợi nhuận sau thuế 48 tỷ đồng)

Năm 2010 là một năm thăng trầm của thị trường chứng khoán Việt Nam, hoàn toàn khác với những dự báo lạc quan của một số tổ chức và chuyên

gia cuối năm 2009. Một phần bị ảnh hưởng bởi những tác động từ bên ngoài như cuộc khủng hoảng nợ công Châu Âu, suy thoái kép, những mâu thuẫn chính trị giữa các nước trong khu vực. Đứng trước nhiều khó khăn và thách thức, OCS với sự nỗ lực của toàn thể cán bộ nhân viên đã hoàn thành tốt nhiệm vụ kinh doanh đặt ra.

Luôn bám sát và đáp ứng yêu cầu của thị trường về các hoạt động nghiệp vụ như triển khai thành công giao dịch không sàn với HNX, áp dụng bộ sản phẩm giao dịch trực tuyến tiện ích và hữu dụng cho nhà đầu tư.

Chú trọng hơn phát triển nội lực như đầu tư công nghệ, nâng cao chất lượng dịch vụ, tăng số lượng khách hàng lên gấp đôi so với cuối năm 2009

Đào tạo, nâng cao chất lượng nhân viên hiện có, tuyển dụng mới nhân sự cấp cao và nhân viên nghiệp vụ có trình độ, đầu tư theo chiều sâu đáp ứng mục tiêu phát triển của công ty.

Truyền thông

Năm 2010 đánh dấu một bước tiến mới của Ocean Media, đó là mở rộng sản xuất và kinh doanh chương trình truyền hình trên các kênh khác. OMC bắt đầu mở rộng sản xuất và kinh doanh, không chỉ "làm" InfoTV nữa. Công ty đã hợp tác với Trung tâm sản xuất Phim truyền hình, Đài Truyền hình Việt Nam, để đưa tới khán giả cả nước một giờ "Thư giãn cuối tuần" tối thứ 7 hàng tuần. Đây là một chương trình hài giải trí đặc sắc trên VTV3. Trong tương lai, Ocean Media tiếp tục phát triển đúng theo định hướng và tầm nhìn đã được Hội đồng quản trị đặt ra: một trong những công ty truyền thông hàng đầu Việt Nam.

KẾ HOẠCH NĂM 2011

Các chỉ tiêu chủ yếu

Căn cứ vào tình hình kinh doanh hiện tại và nhận định tình hình thị trường năm 2011, Ban Tổng Giám đốc trình Hội đồng quản trị và Đại hội đồng Cổ đông thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2011 với các chỉ tiêu tài chính như sau:

Chỉ tiêu	Thực hiện 2010	Kế hoạch 2011	Tỷ đồng
			Tăng trưởng
Tổng tài sản	7.499	8.000	6,68%
Vốn điều lệ	2.500	3.000	20,0%
Tổng doanh thu (*)	2.258	3.000	32,9%
Lợi nhuận trước thuế	785	825	5,09%
Cổ tức (%/mệnh giá)	10%	15%	50%
Lao động (người)	607	1.200	187%

(*) Bao gồm doanh thu hoạt động tài chính và chuyển nhượng dự án BĐS

Báo cáo **TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** đã được kiểm toán

Cho năm Tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010



BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông Hà Văn Thắm
Ông Vũ Hồng Sơn
Ông Preben Hjortlund
Bà Lê Thị Thu Thủy
Bà Ngô Thị Hồng Hải

Chủ tịch
Phó Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 21 tháng 6 năm 2010)
Thành viên
Thành viên (bổ nhiệm ngày 22 tháng 3 năm 2010)
Thành viên (bổ nhiệm ngày 22 tháng 3 năm 2010)

BAN GIÁM ĐỐC

Bà Nguyễn Thị Dung
Ông Ooi Wah Teck

Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 05 tháng 01 năm 2010, miễn nhiệm ngày 17 tháng 3 năm 2011)
Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 16 tháng 7 năm 2010)
Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 14 tháng 3 năm 2011)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,

Phê duyệt phát hành báo cáo tài chính hợp nhất,



Nguyễn Thị Dung
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 06 tháng 4 năm 2011



Hà Văn Thắm
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, ngày 06 tháng 4 năm 2011

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Kính gửi:

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

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán bằng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 cùng với báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo (gọi chung là "báo cáo tài chính hợp nhất") của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (gọi tắt là "Công ty"), từ trang 4 đến trang 42. Các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc và Kiểm toán viên

Như đã trình bày trong Báo cáo của Ban Giám đốc tại trang 1, Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập các báo cáo tài chính hợp nhất. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán.

Cơ sở của ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý rằng các báo cáo tài chính hợp nhất không có các sai sót trọng yếu. Công việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, trên cơ sở chọn mẫu, các bằng chứng xác minh cho các số liệu và các thông tin trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi cũng đồng thời tiến hành đánh giá các nguyên tắc kế toán được áp dụng và những ước tính quan trọng của Ban Giám đốc, cũng như cách trình bày tổng quát của các báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán đã cung cấp những cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Chúng tôi xin lưu ý tới các vấn đề sau:

Chúng tôi xin lưu ý tới Thuyết minh số 25 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, Công ty đã ghi nhận doanh thu, giá vốn chuyển nhượng bất động sản phát sinh từ các hợp đồng góp vốn đầu tư và chia sẻ sản phẩm bất động sản với các nhà đầu tư khác vào báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010. Tại ngày lập báo cáo này, các hợp đồng này vẫn đang được thực hiện và chưa chuyển sang hình thức hợp đồng mua bán bất động sản theo các quy định hiện hành. Ban Giám đốc đánh giá việc ghi nhận doanh thu từ các hợp đồng này là phù hợp với các chính sách kế toán về ghi nhận doanh thu như trình bày tại Thuyết minh số 4.

Ngày 06 tháng 4 năm 2011
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Trương Anh Hùng
Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ Kiểm toán viên số Đ.0029/KTV

Phạm Nam Phong
Kiểm toán viên
Chứng chỉ Kiểm toán viên số 0929/KTV

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

MẪU SỐ B 01-DN/HN
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2010	31/12/2009
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		3.405.698.146.837	2.305.083.709.941
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	328.609.725.942	112.060.704.433
1. Tiền	111		71.609.725.942	86.960.704.433
2. Các khoản tương đương tiền	112		257.000.000.000	25.100.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	687.274.457.578	620.843.489.200
1. Đầu tư ngắn hạn khác	121		724.936.030.040	627.908.811.900
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(37.661.572.462)	(7.065.322.700)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.314.432.824.977	1.409.529.885.359
1. Phải thu khách hàng	131		903.858.969.786	147.024.715.814
2. Trả trước cho người bán	132	7	461.914.430.606	335.126.305.405
3. Các khoản phải thu khác	135	8	949.967.062.010	927.995.092.540
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(1.307.637.425)	(616.228.400)
IV. Hàng tồn kho	140	9	9.897.401.377	3.195.933.276
1. Hàng tồn kho	141		9.897.401.377	3.195.933.276
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		65.483.736.963	159.453.697.673
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		3.206.658.373	1.971.282.102
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		40.023.432.910	3.239.324.940
3. Các khoản khác phải thu Nhà nước	154		9.916.434.274	937.561.856
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		12.337.211.406	153.305.528.775
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+250+260+269)	200		4.093.161.842.435	2.516.693.511.155
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.844.995.461.968	1.006.919.712.327
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		2.970.224.460	-
2. Phải thu dài hạn khác	218	10	1.842.025.237.508	1.006.919.712.327
II. Tài sản cố định	220		586.929.400.286	373.996.009.813
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	25.025.277.767	12.781.950.627
- Nguyên giá	222		39.612.662.543	20.460.739.824
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.587.384.776)	(7.678.789.197)
2. Tài sản cố định vô hình	227		2.383.906.832	493.716.563
- Nguyên giá	228		3.602.397.250	1.019.429.250
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.218.490.418)	(525.712.687)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	12	559.520.215.687	360.720.342.623
III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		1.253.925.944.990	697.556.090.483
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252	14	1.036.614.144.990	682.828.786.483
2. Đầu tư dài hạn khác	258	15	217.311.800.000	14.727.304.000
IV. Tài sản dài hạn khác	260		18.265.314.601	10.398.769.166
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	16	14.068.949.171	9.617.283.970
2. Tài sản dài hạn khác	268		4.196.365.430	781.485.196
V. Lợi thế thương mại	269	17	389.045.720.590	427.822.929.366
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		7.498.859.989.272	4.821.777.221.096

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

MẪU SỐ B 01-DN/HN
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2010	31/12/2009
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		3.742.231.291.871	2.541.689.638.065
I. Nợ ngắn hạn	310		2.704.198.724.326	2.063.540.673.214
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	18	402.393.851.431	577.970.747.044
2. Phải trả người bán	312		208.087.684.924	26.085.375.368
3. Người mua trả tiền trước	313		11.492.224.617	19.070.731.586
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	19	99.643.421.049	6.078.980.779
5. Phải trả người lao động	315		4.190.422.245	3.031.398.589
6. Chi phí phải trả	316		30.780.906.281	3.914.112.262
7. Các khoản phải trả , phải nộp khác	319	20	1.946.430.605.063	1.427.226.243.110
8. Quỹ khen thưởng , phúc lợi	323		1.179.608.716	163.084.476
II. Nợ dài hạn	330		1.038.032.567.545	478.148.964.851
1. Phải trả dài hạn khác	333	21	242.509.549.391	307.100.946.660
2. Vay và nợ dài hạn	334	22	795.469.115.141	170.937.359.231
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
4. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		53.903.013	110.658.960
B. NGUỒN VỐN (400 = 410)	400		3.256.504.402.171	2.028.923.275.446
I. Vốn chủ sở hữu	410	23	3.256.504.402.171	2.028.923.275.446
1. Vốn điều lệ	411		2.500.000.000.000	1.968.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		425.600.000.000	-
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		1.286.825.482	-
4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
5. Quỹ đầu tư phát triển	417		1.997.528.232	29.600.750
6. Quỹ dự phòng tài chính	418		1.231.292.038	31.327.750
7. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		428.941.827	96.000.000
8. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		325.959.814.592	60.766.346.946
C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439		500.124.295.230	251.164.307.585
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400+439)	440		7.498.859.989.272	4.821.777.221.096



(Handwritten signatures)

Hà Văn Thắm
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Nguyễn Thị Dung
Tổng Giám đốc

Hoàng Văn Tuyển
Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 06 tháng 4 năm 2011

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

MẪU SỐ B 02-DN/HN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2010	Năm 2009
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25	1.571.792.503.377	247.919.716.261
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	25	3.780.391.136	1.726.932.951
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		1.568.012.112.241	246.192.783.310
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	26	1.156.232.111.729	217.380.234.986
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		411.780.000.512	28.812.548.324
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	382.814.767.180	45.601.484.594
7. Chi phí tài chính	22	28	110.915.559.266	41.479.939.671
- Trong đó : Chi phí lãi vay	23		110.837.590.038	39.793.685.505
8. Chi phí bán hàng	24		17.203.548.419	5.837.439.133
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		84.981.566.909	25.593.754.523
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		581.494.093.098	1.502.899.591
11. Thu nhập khác	31		307.093.512.478	1.829.314.538
12. Chi phí khác	32		180.319.477.924	895.264.508
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	29	126.774.034.554	934.050.030
14. Lợi nhuận trong công ty liên kết	45	14	77.120.670.465	45.464.553.353
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40+45)	50		785.388.798.117	47.901.502.974
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	30	189.687.072.665	5.007.320.244
17. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế (60=50-51-52)	60		595.701.725.452	42.894.182.730
Trong đó :				
18.1. Lợi ích của cổ đông thiểu số	61		10.004.883.265	9.963.980.220
18.2. Lợi ích của cổ đông Công ty mẹ	62		585.696.842.187	32.930.202.510
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	31	2.558	756



(Handwritten signatures)

Hà Văn Thắm
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Nguyễn Thị Dung
Tổng Giám đốc

Hoàng Văn Tuyển
Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 06 tháng 4 năm 2011

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

MẪU SỐ B 03-DN/HN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2010	Năm 2009
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	785.388.798.117	47.901.502.974
2. Điều chỉnh cho các khoản :			
Khấu hao tài sản cố định	02	7.725.779.258	3.767.890.635
Các khoản dự phòng	03	31.287.658.787	7.681.551.100
Lợi thế thương mại phân bổ		46.255.461.444	27.421.103.010
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(459.811.031.697)	(90.216.969.667)
Chi phí lãi vay	06	110.837.590.038	39.793.685.505
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	521.684.255.947	36.348.763.557
(Tăng) các khoản phải thu	09	(778.125.261.662)	(1.141.334.717.759)
(Tăng) hàng tồn kho	10	(6.701.468.101)	(3.195.933.276)
Tăng các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả , thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	595.260.485.179	1.747.779.421.330
(Tăng) chi phí trả trước và chi phí khác	12	(5.687.041.472)	(169.845.261.418)
Tiền lãi vay đã trả	13	(110.837.590.038)	(39.793.685.505)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	343.406.991.099	307.211.605.620
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(1.247.283.398.232)	(854.548.023.851)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(688.283.027.280)	(117.377.831.302)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm , xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(220.534.763.783)	(383.164.777.909)
2. Tiền chi cho vay , mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(852.009.047.786)	(623.348.811.900)
3. Tiền thu hồi cho vay , bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	754.981.829.646	-
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25	(500.607.245.994)	(868.510.169.506)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26	6.641.810.188	-
6. Tiền thu lãi cho vay , cổ tức và lợi nhuận được chia	27	350.551.017.180	45.601.484.594
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(460.976.400.549)	(1.829.422.274.721)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu , nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	957.600.000.000	1.422.500.000.000
2. Tiền vay ngắn hạn , dài hạn nhận được	33	903.019.748.880	896.408.106.275
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(454.064.888.583)	(326.560.000.000)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(40.746.410.959)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	1.365.808.449.338	1.992.348.106.275
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	216.549.021.509	45.548.000.252
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60	112.060.704.433	66.512.704.181
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	70	328.609.725.942	112.060.704.433

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

Thu khác từ hoạt động kinh doanh trong năm thể hiện số tiền Công ty đã nhận của các cá nhân và tổ chức góp vốn để thực hiện các dự án bất động sản.

Chi khác cho hoạt động kinh doanh trong năm thể hiện số tiền Công ty ứng trước cho các đối tác để thực hiện các dự án kinh doanh bất động sản. Chi tiết dự án được trình bày tại Thuyết minh số 10 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.



Hà Văn Thắm
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Nguyễn Thị Dung
Tổng Giám đốc

Hoàng Văn Tuyền
Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 06 tháng 4 năm 2011

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh lần đầu số 0103017634 ngày 31 tháng 5 năm 2007 và giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần 10 số 0102278484 ngày 10 tháng 8 năm 2010 bổ sung do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp với số vốn điều lệ là 2.500.000.000.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 là 607 (tại ngày 31/12/2009: 418).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính:

Hoạt động chính của Công ty là:

- Tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật và tài chính);
- Xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, cao ốc văn phòng, các công trình hạ tầng, công trình công nghiệp, công trình dân dụng;
- Giới thiệu xúc tiến thương mại;
- Đầu tư xây dựng công trình thủy điện;
- Kinh doanh khách sạn, nhà hàng, nhà nghỉ (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, vũ trường, quán bar);
- Kinh doanh trung tâm thương mại;
- Cung cấp các dịch vụ viễn thông, truyền thông, phát thanh, truyền hình;
- Quảng cáo thương mại;
- Kinh doanh sản giao dịch bất động sản (trừ định giá bất động sản);
- Buôn bán lương thực, thực phẩm, đồ hộp, nước tinh khiết, nước giải khát, dầu ăn các loại;
- Xuất khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh;
- Thiết kế kiến trúc công trình.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ KỶ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

3. HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI ĐÃ BAN HÀNH NHƯNG CHƯA ÁP DỤNG

Ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC ("Thông tư 210") hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với các công cụ tài chính. Việc áp dụng Thông tư 210 sẽ yêu cầu trình bày các thông tin cũng như ảnh hưởng của việc trình bày này đối với một số các công cụ tài chính nhất định trong báo cáo tài chính của doanh nghiệp. Thông tư này sẽ có hiệu lực cho năm tài chính kết thúc vào hoặc sau ngày 31/12/2011. Ban Giám đốc Công ty đang đánh giá mức độ ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư này đến báo cáo tài chính trong tương lai của Công ty.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

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

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh

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

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

Trong năm 2009, Công ty thực hiện đầu tư và nắm cổ phần chi phối trong Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương từ ngày 01 tháng 01 năm 2009; Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng VNT và Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương từ ngày 31 tháng 12 năm 2009 và đã hợp nhất các báo cáo tài chính của các công ty con này trong các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty trong năm 2009. Công ty sử dụng giá trị ghi sổ của tài sản, công nợ của các công ty con này tại ngày mua và so sánh với giá mua để xác định lợi thế thương mại thay vì sử dụng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 11 - Hợp nhất kinh doanh.

Công ty đã thực hiện việc đánh giá lại giá trị của các công ty con tại ngày kết thúc năm tài chính 2009 bằng việc thuê chuyên gia định giá đánh giá lại các công ty con để xem xét giá trị hợp lý của các công ty con tại thời điểm kết thúc năm tài chính. Do tính chất phức tạp của việc phân bổ phần phụ trội mua cổ phần công ty con nên Công ty không thể thực hiện phân bổ vào tài sản, công nợ, công nợ tiềm tàng và tính toán lại giá trị lợi thế thương mại. Tuy nhiên, Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng việc không phân bổ này không ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009, cũng như cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị ghi sổ của tài sản, công nợ của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm (theo VAS11 - Hợp nhất kinh doanh, thời gian hữu dụng ước tính tối đa không quá 10 năm).

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản phải thu và dự phòng nợ khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự. Số dư phải thu dài hạn của Công ty tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2010 là các khoản tiền ứng trước cho nhà cung cấp để thực hiện các dự án bất động sản trong các năm tiếp theo. Theo đánh giá của Công ty, các khoản ứng trước này hoàn toàn có thể thu hồi trong tương lai. Do vậy, Công ty không trích lập dự phòng phải thu khó đòi tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2010.

Hàng tồn kho

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

	Năm 2011
	Số năm
Máy móc, thiết bị	3 - 6
Phương tiện vận tải	6
Thiết bị văn phòng	3
Tài sản cố định khác	3

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị phần mềm máy tính và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Giá trị phần mềm máy tính được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 03 năm.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản đầu tư chứng khoán

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

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo nguyên giá trừ các khoản giảm giá đầu tư chứng khoán. Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm khoản trả trước tiền thuê văn phòng và các khoản chi phí trả trước dài hạn khác.

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

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi giao hàng và chuyển quyền sở hữu cho người mua.

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Đối với các bất động sản (căn hộ) mà Công ty được chia sẻ lại từ chủ đầu tư thông qua các hợp đồng góp vốn đầu tư bất động sản và ủy quyền bán, Công ty thực hiện huy động vốn từ các nhà đầu tư khác cũng bằng hình thức hợp đồng góp vốn đầu tư bất động sản và chia sẻ lại cho nhà đầu tư phần bất động sản (căn hộ) đã góp vốn tham gia đầu tư. Tại ngày lập báo cáo này, các hợp đồng này vẫn đang được thực hiện và chưa đủ điều kiện để chuyển sang hình thức hợp đồng mua bán bất động sản. Tuy nhiên, Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích phát sinh có liên quan cho các nhà đầu tư khác. Theo đó, căn cứ theo giá trị hợp đồng và tiến độ góp vốn của các nhà đầu tư khác tương ứng với các giai đoạn thực hiện của dự án, Công ty ghi nhận doanh thu chuyển nhượng bất động sản. Đồng thời, giá vốn chuyển nhượng bất động sản cũng được xác định tương ứng căn cứ vào hợp đồng mà Công ty đã ký kết với chủ đầu tư.

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

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

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

Chi phí đi vay

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

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

Thuế

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

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

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

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

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

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2010	31/12/2009
	VND	VND
Tiền mặt	4.752.943.189	3.222.883.830
Tiền gửi ngân hàng	66.856.782.753	83.737.820.603
Các khoản tương đương tiền	257.000.000.000	25.100.000.000
	328.609.725.942	112.060.704.433

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	31/12/2010	31/12/2009
	VND	VND
Đầu tư chứng khoán	124.936.030.040	229.836.811.900
Đầu tư ngắn hạn khác	600.000.000.000	398.072.000.000
+ <i>Hợp đồng mua bán có kỳ hạn (Repo) (a)</i>	-	148.072.000.000
+ <i>Tiền gửi có kỳ hạn (b)</i>	200.000.000.000	100.000.000.000
+ <i>Ủy thác quản lý vốn (c)</i>	350.000.000.000	150.000.000.000
+ <i>Cho vay ngắn hạn</i>	-	-
+ <i>Đầu tư ngắn hạn khác (d)</i>	50.000.000.000	-
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn (e)	(37.661.572.462)	(7.065.322.700)
	687.274.457.578	620.843.489.200

(a) Là hoạt động mua bán chứng khoán có kỳ hạn phát sinh tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương (công ty con của Công ty).

(b) Là tiền gửi có kỳ hạn của Công ty tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (bên liên quan của Công ty) và khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Nam.

(c) Là khoản ủy thác quản lý vốn của Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương (công ty con của Công ty) với số tiền ủy thác là 200 tỷ đồng và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng VNT (công ty con của Công ty) với số tiền ủy thác là 150 tỷ đồng cho Công ty Cổ phần Quản lý Danh mục Đầu tư FPT (gọi tắt là "FPT Capital"). Theo đó, Công ty sẽ ủy thác cho FPT Capital quản lý với mức lợi nhuận kỳ vọng tương ứng là 17%/năm và 16,5%/năm với kỳ hạn ủy thác quản lý tương ứng lần lượt là 1 năm và 3 tháng. Tuy nhiên, FPT Capital không cam kết sẽ chắc chắn đảm bảo mức lợi nhuận này. Ngược lại, nếu lợi nhuận vượt quá mức kỳ vọng thì FPT Capital được hưởng phần lãi chênh lệch. Phí quản lý cho khoản vốn ủy thác là 0,5%/năm, thanh toán vào ngày cuối quý.

(d) Khoản góp vốn đầu tư cho mục đích thực hiện dự án bất động sản. Khoản đầu tư này không được thực hiện và được thanh lý trong tháng 1 năm 2011.

(e) Phản ánh các khoản dự phòng giảm giá cho các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn của Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương (công ty con của Công ty).

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2010	31/12/2009
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (a)	189.205.218.139	124.100.000.000
Công ty TNHH VNT (b)	50.362.539.941	205.691.396.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (c)	58.016.346.199	-
Ông Hồ Vĩnh Hoàng (d)	72.000.000.000	-
Bà Hoàng Thị Nga (e)	68.016.000.000	-
Các đối tượng khác	24.314.326.327	5.334.909.405
	461.914.430.606	335.126.305.405

(a) Phản ánh khoản góp vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (bên liên quan của Công ty) để thực hiện dự án "Đầu tư xây dựng Tòa nhà hỗn hợp Chung cư, Dịch vụ và Bãi gửi xe - Star City Lê Văn Lương" tại phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

Tổng giá trị góp vốn là 43.802.400 USD, theo đó Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội sẽ chia sẻ lại phần tham gia góp vốn bằng chính các hạng mục và bất động sản cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương. Đồng thời, Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội ủy quyền toàn bộ cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương trong việc quyết định bán, mua, bán lại, chứng thực cho quá trình mua/bán của khách hàng/nhà đầu tư thứ cấp.

Số dư tại ngày 31/12/2010 phản ánh khoản chênh lệch giữa số tiền thanh toán theo tiến độ cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội gắn liền với các giai đoạn thực hiện của dự án và số đã kết chuyển vào giá vốn tương ứng với doanh thu nhượng bán bất động sản đã ghi nhận trong năm.

(b) Phản ánh khoản thanh toán tiền cho Công ty TNHH VNT (bên liên quan của Công ty) để thực hiện dự án "Công trình hỗn hợp Nhà ở, Rạp chiếu phim, Văn phòng và Chung cư" tại 19 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội theo các hợp đồng mua bán bất động sản.

Tổng giá trị hợp đồng là 356.692.500.000 đồng, theo đó Công ty TNHH VNT sẽ chia sẻ lại bất động sản (căn hộ) cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương. Đồng thời, Công ty TNHH VNT ủy quyền toàn bộ cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương trong việc quyết định bán, mua, bán lại, chứng thực cho quá trình mua/bán của khách hàng/nhà đầu tư thứ cấp.

Số dư tại ngày 31/12/2010 phản ánh khoản chênh lệch giữa số tiền thanh toán theo tiến độ cho Công ty TNHH VNT gắn liền với các giai đoạn thực hiện của dự án và số đã kết chuyển vào giá vốn tương ứng với doanh thu nhượng bán bất động sản đã ghi nhận trong năm.

(c) Là số tiền ứng trước của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ Phát triển và Đầu tư IOC (công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương) cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (bên liên quan của Công ty) theo các hợp đồng xây dựng.

(d) Là số tiền ứng trước cho ông Hồ Vĩnh Hoàng (bên liên quan của Công ty) của Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương (công ty con của Công ty) theo các hợp đồng mua bán cổ phần trong tương lai ngày 15/12/2010. Đối tượng cổ phần mua bán là cổ phần của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) với số lượng là 3.000.000 cổ phần, thời gian thực hiện quyền mua là trong vòng 3 tháng. Trong trường hợp, không thực hiện được hợp đồng thì Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương được thu khoản phí sử dụng vốn là 15,1%/năm. Khoản tiền ứng trước này được đảm bảo bằng 3.171.132 cổ phần Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương mà Ông Hồ Vĩnh Hoàng đang nắm giữ.

(e) Là số tiền ứng trước cho Bà Hoàng Thị Nga (bên liên quan của Công ty) của Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương (công ty con của Công ty) theo các hợp đồng mua bán cổ phần trong tương lai ngày 15/12/2010. Đối tượng cổ phần mua bán là cổ phần của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) với số lượng là 2.834.000 cổ phần, thời gian thực hiện quyền mua là trong vòng 3 tháng. Trong trường hợp, không thực hiện được hợp đồng thì Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương được thu khoản phí sử dụng vốn là 15,1%/năm. Khoản tiền ứng trước này được đảm bảo bằng 2.500.000 cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương mà Bà Hoàng Thị Nga đang nắm giữ và tài sản đảm bảo thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng VNT (công ty con của Công ty).

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	31/12/2010	31/12/2009
	VND	VND
Công ty TNHH MTV Hoa Hường Dương (a)	160.271.222.222	-
Công ty Cổ phần Bảo Linh (a)	-	204.622.222.223
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại B&M (a)	-	417.786.237.500
Công ty Cổ phần Thương mại và Kho vận Thành Đông (a)	-	200.933.333.333
Công ty Cổ phần BSC Việt Nam (a)	29.012.163.889	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (a)	21.008.808.333	-
Bà Hoàng Thị Hồng Tứ (a)	-	61.284.166.668
Phải thu khác của Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương (b)	46.160.860.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn tài chính Liên Việt (c)	353.520.000.000	33.400.000.000
Ông Hà Văn Thắm (d)	127.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (e)	129.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đệ nhất (f)	10.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thu Hà (g)	27.863.750.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý quỹ FPT (h)	13.894.929.130	-
Ngân hàng TMCP Đại Dương (h)	11.755.555.557	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Masan (h)	15.179.999.998	-
Phải thu khác	4.799.772.881	9.969.132.816
	949.967.062.010	927.995.092.540

(a) Là các khoản tiền Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương (công ty con của Công ty) ứng trước tiền mua chứng khoán theo hợp đồng môi giới chứng khoán với các cá nhân, tổ chức và lãi dự thu đến ngày 31/12/2010.

(b) Phản ánh khoản tiền Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương (công ty con của Công ty), thay mặt các Nhà đầu tư, đã chi ra để mua cổ phần và làm các thủ tục đứng tên, sở hữu cổ phần. Sau thời hạn 12 tháng, Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương sẽ làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên cho Nhà đầu tư. Phí hỗ trợ đầu tư là 0,1% trên tổng giá trị giao dịch (chưa bao gồm VAT), được thanh toán 2 ngày sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Khoản tiền Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương nhận được từ các Nhà đầu tư được phản ánh ở khoản mục Các khoản phải trả, phải nộp khác như đã trình bày tại Thuyết minh số 20-b.

(c) Phản ánh khoản phải thu về việc Công ty chuyển nhượng quyền thực hiện mua cổ phần Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đệ Nhất cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Liên Việt (bên liên quan của Công ty), chi tiết giao dịch xem thêm Thuyết minh số 27.

(d) Phản ánh khoản tiền chuyển cho Ông Hà Văn Thắm - Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty để ký quỹ làm thủ tục đăng ký kinh doanh thành lập Sở giao dịch hàng hóa info, trong đó Công ty chiếm 85% vốn điều lệ.

(e) Là số tiền ứng trước của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng VNT (công ty con của Công ty) cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (bên liên quan của Công ty) theo hợp đồng xây dựng, san nền giải phóng mặt bằng với số tiền là 129 tỷ đồng. Tuy nhiên, do chưa thực hiện hợp đồng nên hai bên ký phụ lục hợp đồng bổ sung, theo đó Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà được giữ khoản tiền này và phải hoàn trả phí sử dụng vốn cho khoản tiền này. Khoản phí sử dụng vốn này được bù trừ với phí sử dụng vốn tương ứng với khoản tiền mà Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà đã ứng trước tiền đặt cọc thuê đất tại Khu công nghiệp Minh Đức, chi tiết xem thêm Thuyết minh số 20-c.

(f) Phản ánh khoản phải thu liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án xây dựng văn phòng làm việc tại IF Thái Hà, Hà Nội, chi tiết xem thêm Thuyết minh số 29.

(g) Phản ánh khoản lãi phải thu liên quan đến việc thanh lý khoản ứng trước 186 tỷ đồng từ năm 2008 cho Bà Nguyễn Thị Thu Hà (bên liên quan của Công ty) để thực hiện giao dịch đầu tư. Tổng số tiền lãi ghi nhận và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2010 là 53.363.750.000 đồng như trình bày tại Thuyết minh số 27.

(h) Là các khoản tiền lãi phải thu theo các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn, ủy thác quản lý vốn của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty).

9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2010	31/12/2009
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	3.082.222.429	1.324.398.339
Công cụ, dụng cụ	399.648.543	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	6.284.508.144	-
Hàng hoá	131.022.261	1.293.624.509
Hàng gửi bán	-	577.910.428
	9.897.401.377	3.195.933.276

10. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

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

	31/12/2010	31/12/2009
	VND	VND
Công ty TNHH Sonakali International (a)	-	408.750.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam (Vinaconex) (a)	572.804.481.484	-
Công ty Cổ phần Masan (b)	230.000.000.000	230.000.000.000
Ông Hà Trọng Nam (c)	500.000.000.000	-
Euro Metal Cans Holding Co PTE LTD (d)	85.100.000.000	80.000.000.000
Công ty TNHH Togi Việt Nam (d)	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Viptour-Togi (d)	21.700.000.000	1.700.000.000
Công ty TNHH Thương mại Du lịch và Đầu tư Phát triển - T&T Express (e)	67.568.523.942	13.072.537.100
Công ty TNHH 5G Studio_Collaborative (e)	1.160.336.842	-
Công ty Cổ phần SSG Văn Thánh (f)	73.306.275.840	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh (g)	66.000.000.000	66.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (h)	86.488.444.173	-
Công ty Cổ phần Licogi 19 (i)	57.397.175.227	397.175.227
Công ty TNHH Kinh doanh và Cho thuê Nhà Tân Bách Việt (j)	57.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (k)	22.500.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thu Hà	-	186.000.000.000
Công ty Cổ phần BSC Việt Nam	-	20.000.000.000
	1.842.025.237.508	1.006.919.712.327

(a) Số dư tại ngày 31/12/2009 là khoản tiền ứng trước cho Công ty TNHH Sonakali International (Sonakali) (bên liên quan của Công ty) để Sonakali thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khai thác Khu tổ hợp thương mại tại Khu đô thị Nam Trần Duy Hưng, quận Thanh Xuân, Hà Nội với Tổng Công ty Cổ phần Xây Dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam (Vinaconex). Theo Công văn số 20-01/2010/SNK, Sonakali đồng ý chuyển giao toàn bộ nghĩa vụ liên quan đến dự án trên. Trong năm, các bên đã thanh lý các hợp đồng và thỏa thuận trước đây.

Sau đó, Công ty cùng với Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam (Vinaconex) và Công ty TNHH VNT (bên liên quan của Công ty) góp vốn để thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (“OTL”) để thực hiện Dự án trên, trong đó Công ty chiếm tỷ lệ vốn là 70%. Dự án này đang trong giai đoạn xin chuyển giao chủ đầu tư dự án sang Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long. Theo thỏa thuận, OTL sẽ chuyển 670 tỷ đồng cho Vinaconex để được quyền đầu tư và triển khai Dự án trên Khu đất. Đến ngày 31/12/2010, OTL đã chuyển cho Vinaconex số tiền 570 tỷ đồng.

Số tiền còn lại 2.804.481.484 đồng là khoản tiền ứng trước cho Vinaconex để thực hiện dự án “Xây dựng cầu Thủ Thiêm 2” tại thành phố Hồ Chí Minh. Theo thỏa thuận hợp tác đầu tư, sau khi Vinaconex được UBND thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt Dự án trên, Vinaconex cùng các bên tham gia sẽ thành lập một doanh nghiệp dự án dưới hình thức một công ty cổ phần, dự kiến tỷ lệ cổ phần của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương trong doanh nghiệp mới này sẽ là 20%. Khoản tiền ứng trước cho Vinaconex nêu trên là phần ứng trước thanh toán chi phí thiết kế ý tưởng và kiến trúc xây dựng của Dự án Cầu Thủ Thiêm 2 ứng với tỷ lệ vốn góp là 20%.

(b) Đây là số tiền Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng VNT (công ty con của Công ty) đã thanh toán cho Công ty Cổ phần Masan (MIC) - Công ty mẹ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Masan (mã MSN) để hưởng quyền mua cổ phần của Công ty Cổ phần Tập đoàn Masan theo hợp đồng quyền mua cổ phần ký năm 2009. Thời hạn thực hiện quyền mua kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 02 tháng 6 năm 2013. Số lượng cổ phần và giá mua mỗi cổ phần khi thực hiện quyền mua sẽ xác định bằng 230 tỷ đồng/giá mua một cổ phần. Công ty Cổ phần Masan đã thực hiện phong tỏa 12.777.778 cổ phần MSN để thực hiện giao dịch.

(c) 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 25/10/2010 về việc Công ty nhận chuyển nhượng 634.700 cổ phần của Công ty Cổ phần Trảng Tiển từ nhóm cổ đông bao gồm bà Nguyễn Thị Lan Hương, ông Hà Văn Thắm và ông Hà Trọng Nam (các bên liên quan của Công ty). Công ty đã thực hiện đánh giá lại tài sản do Công ty Cổ phần Trảng Tiển quản lý, sử dụng bằng việc thuê chuyên gia định giá đánh giá lại tài sản. Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá giao dịch chuyển nhượng này là phù hợp với thị trường.

(d) Khoản tiền Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) đã chi cho các đối tác về việc chuyển nhượng lại quyền tham gia góp vốn vào Dự án “Khách sạn Viptour-Togi” của Công ty Cổ phần Viptour-Togi. Bao gồm các khoản sau:

Công ty phải trả 86 tỷ đồng cho Công ty Euro Metal Cans Holding Co PTE LTD để có quyền tham gia góp 70% vốn điều lệ, tương đương 141.953.000.000 đồng vào Công ty Cổ phần Viptour-Togi. Số tiền đã thanh toán đến ngày 31/12/2010 là 85,1 tỷ đồng (31/12/2009: 80 tỷ đồng).

Công ty phải trả 1 tỷ đồng cho Công ty TNHH Togi Việt Nam để có quyền tham gia góp 10% vốn điều lệ, tương đương 20.279.000.000 đồng vào Công ty Cổ phần Viptour-Togi.

Khoản tiền 21,7 tỷ đồng chuyển cho Công ty Cổ phần Viptour-Togi liên quan đến các chi phí xây dựng cơ bản của Dự án “Khách sạn Viptour-Togi”.

(e) Bao gồm tiền ứng trước cho Công ty TNHH Thương mại Du lịch và Đầu tư Phát triển – T&T Express để thực hiện dự án “Xây dựng Khách sạn Sao Hôm” tại 72-74 Trần Phú, thành phố Nha Trang và tiền thiết kế công trình này cho công ty TNHH 5G Studio_Collaborative.

Để thực hiện dự án nêu trên, Công ty TNHH Thương mại Du lịch và Đầu tư phát triển – T&T Express sẽ thành lập Công ty TNHH T&T Đại Dương với số vốn điều lệ là 70 tỷ đồng, sau đó Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương mua 90% vốn điều lệ của Công ty TNHH T&T Đại Dương, tương đương với số tiền là 63 tỷ đồng.

Theo hợp đồng kinh tế số 01/BL-OGC ngày 12/12/2009 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương và Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Bảo Long (nay là Công ty Cổ phần Dịch vụ Khách sạn Đại Dương – công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương), Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương sẽ nhượng lại cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Khách sạn Đại Dương quyền thực hiện Dự án nêu trên với giá chuyển nhượng là 100 tỷ đồng.

(f) 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.

(g) Là số tiền ứng trước cho Công ty Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh (bên liên quan của Công ty) để thực hiện dự án “Khu Siêu thị, Văn phòng Giao dịch Thương mại và Nhà ở” tại 317 đường Trường Chinh, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

(h) Bao gồm các nội dung sau:

(*) Khoản tiền 65.553.500.000 đồng là số tiền góp vốn với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (bên liên quan của Công ty) và Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng theo hợp đồng ba bên để cùng góp 96,3% vốn thực hiện Dự án “Xây dựng nhà chung cư” tại phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội với Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Dịch vụ Khang Thông (chủ đầu tư chiếm 3,7% dự án). Tổng số tiền góp vốn ban đầu là 64.953.500.000 đồng, tương đương 50% vốn góp của ba bên vào Dự án. 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 tiếp theo là khoản vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương với số tiền là 20.934.944.173 đồng để mua lại quyền tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Hưng Phú từ Công ty Cổ phần BSC Việt Nam với tỷ lệ góp vốn là 11,6% tương đương với số tiền góp là 24.952.000.000 đồng. Số tiền đã chuyển đến ngày 31/12/2010 là 19.673.600.000 đồng.

(i) Là khoản tiền góp vốn cùng Công ty Cổ phần Licogi 19 để hai bên lập Liên danh 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.

(j) Thể hiện khoản ủy thác đầu tư cho Công ty TNHH Kinh doanh và Cho thuê Nhà Tân Bách Việt để đầu tư góp vốn vào dự án của Công ty Cổ phần Thanh Niên.

(k) Phản ánh khoản phải thu dài hạn khác liên quan đến khoản tiền ứng trước vào hợp đồng hợp tác kinh doanh để thực hiện dự án “Trung tâm thiết kế thời trang và cao ốc văn phòng cho thuê” của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định.

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2010	16.296.003.929	3.103.521.393	617.551.551	443.662.951	20.460.739.824
Mua trong năm	15.205.726.182	2.448.176.668	1.469.020.081	237.831.700	19.360.754.631
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(208.831.912)	-	(208.831.912)
Phân loại lại	(6.479.687.097)	-	6.479.687.097	-	-
Tại ngày 31/12/2010	25.022.043.014	5.551.698.061	8.357.426.817	681.494.651	39.612.662.543
KHẤU HAO LŨY KẾ					
Tại ngày 01/01/2010	6.520.792.022	1.004.672.112	106.408.005	46.917.058	7.678.789.197
Khấu hao trong năm	4.371.555.196	589.984.045	1.834.231.357	237.230.929	7.033.001.527
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(124.405.948)	-	(124.405.948)
Phân loại lại	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2010	10.892.347.218	1.594.656.157	1.816.233.414	284.147.987	14.587.384.776
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 31/12/2010	14.129.695.796	3.957.041.904	6.541.193.403	397.346.664	25.025.277.767
Tại ngày 31/12/2009	9.775.211.907	2.098.849.281	511.143.546	396.745.893	12.781.950.627

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Tại ngày 01 tháng 01	361.776.119.945	-
Tăng trong năm	247.003.713.571	363.233.234.828
Kết chuyển sang tài sản cố định	(840.186.677)	-
Kết chuyển sang giá vốn công trình	(47.259.094.310)	-
Giảm khác	(1.160.336.842)	(2.512.892.205)
Tại ngày 31 tháng 12	559.520.215.687	360.720.342.623

Chi tiết xây dựng cơ bản theo công trình:

	31/12/2010 VND	31/12/2009 VND
Khách sạn Sài Gòn Givral	219.029.935.885	81.627.291.552
Khách sạn IOC Hội An	123.845.910.420	77.610.173.178
Khu Công nghiệp Minh Đức	211.404.412.809	199.700.014.855
Dự án 5,2 ha Trần Duy Hưng	5.019.094.618	-
Các công trình khác	220.861.955	1.782.863.038
	559.520.215.687	360.720.342.623

13. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

Tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty kiểm soát 05 công ty con. Thông tin chi tiết về công ty con như sau:

STT	Tên công ty	Nơi thành lập	Ngày kiểm soát	Tỷ lệ lợi ích (%)	Quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	Hà Nội	31/12/2009	50	50	Dịch vụ truyền thông Đầu tư
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng VNT	Hưng Yên	31/12/2009	50	50	khu công nghiệp, xây dựng hạ tầng
3	Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	Hải Dương	31/12/2009	75	75	Kinh doanh khách sạn
4	Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	Hà Nội	01/01/2009	75	75	Kinh doanh chứng khoán
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	Hà Nội	23/3/2010	70	70	Xây dựng
6	Công ty Cổ phần quản lý bất động sản Đại Dương	Hà Nội	20/9/2010	90	90	Quản lý vận hành các tòa nhà

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương kiểm soát 02 công ty con như sau:

STT	Tên công ty	Nơi thành lập	Ngày kiểm soát	Tỷ lệ lợi ích (%)	Quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Sài Gòn- Givral	Hồ Chí Minh	30/06/2009	96,92%	96,92%	Sản xuất, kinh doanh bánh kẹo; Kinh doanh khách sạn
2	Công ty Cổ phần Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển đầu tư	Quảng Nam	31/12/2009	40%	74%	Kinh doanh khách sạn

14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	31/12/2010 VND	31/12/2009 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	1.036.614.144.990	682.828.786.483
	1.036.614.144.990	682.828.786.483

Thông tin chi tiết về công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 như sau:

Công ty liên kết	Nơi thành lập (hoặc đăng ký) và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	Hải Dương	20%	20%	Dịch vụ Ngân hàng

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

	31/12/2010	31/12/2009
	VND	VND
Tổng tài sản	55.138.903.221.015	33.784.958.226.544
Tổng công nợ	51.051.559.255.602	31.532.579.358.310
Tài sản thuần	4.087.343.965.413	2.252.378.868.234
Phần tài sản thuần Công ty đầu tư vào công ty liên kết	858.342.232.737	450.475.773.647
	Năm 2010	Năm 2009
	VND	VND
Thu nhập lãi và các khoản thu nhập tương tự	1.678.649.823.574	1.744.226.545.700
Thu nhập từ hoạt động dịch vụ (Lãi)/Lãi từ hoạt động khác	16.734.186.044 (61.235.558.100)	44.271.016.501 45.989.994.646
Lợi nhuận thuần	520.421.808.375	227.322.766.764
Lợi nhuận thuần từ khoản đầu tư vào công ty liên kết theo tỷ lệ sở hữu	109.288.579.759	45.464.553.353
<i>Giảm trừ:</i>		
Phân bổ lợi thế thương mại và điều chỉnh giảm khác	32.167.909.294	-
Lợi nhuận thuần từ khoản đầu tư vào công ty liên kết	77.120.670.465	45.464.553.353

Tổng tài sản của Ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 bao gồm các khoản ủy thác đầu tư và cho vay đối với các đơn vị thuộc tập đoàn Vinashin với số tiền khoảng 690 tỷ đồng đã quá hạn trả gốc và lãi nhưng Ngân hàng không trích lập dự phòng do thực hiện theo chỉ đạo của cơ quan có thẩm quyền về việc tiếp tục cho vay và không đưa vào nợ xấu đối với khách hàng này.

15. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2010	31/12/2009
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Liên Á - Phú Hưng Gia (a)	182.970.000.000	-
Công ty TNHH một thành viên Sao Hóm Nha Trang (b)	15.000.000.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (c)	6.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty TNHH Phát triển Sản phẩm mới Công nghệ mới	3.341.800.000	-
Công ty Cổ phần Truyền thông Xanh	-	2.927.304.000
Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền	-	1.800.000.000
	217.311.800.000	14.727.304.000

(a) Phản ánh khoản góp vốn hợp tác đầu tư vào Dự án đầu tư xây dựng một Khách sạn, là một phần của dự án Sài Gòn Airport Plaza theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 1126/HĐ/SAP-OCH/2010 ngày 26/11/2010 giữa Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) và Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Liên Á - Phú Hưng Gia. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Liên Á - Phú Hưng Gia sẽ góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng Khu đất được các bên thống nhất tại thời điểm ký Hợp đồng. Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương tiến hành góp vốn bằng tiền mặt với số tiền bằng giá trị đầu tư xây dựng công trình Khách sạn. Các bên sẽ thành lập Ban quản lý Dự án để điều hành, triển khai Dự án. Các bên sẽ được phân phối sản phẩm, phân chia lợi nhuận theo các quy định cụ thể trong hợp đồng.

(b) Phản ánh khoản đầu tư vào dự án xây dựng khách sạn Sao Hóm Nha Trang theo hợp đồng góp vốn đầu tư Bất động sản số 22121/2010/HĐGV/OCH-SH ngày 8/10/2010 giữa Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) và Công ty TNHH một thành viên Sao Hóm Nha Trang (bên liên quan của Công ty). Theo đó, Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương cam kết góp vốn cho Công ty TNHH một thành viên Sao Hóm Nha Trang để thực hiện dự án với giá trị là 39.824.850.000 đồng. Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương sẽ được chia sẻ lợi nhuận với lãi suất thỏa thuận trên cơ sở vốn góp.

(c) Phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn 24 tháng của Công ty Cổ phần quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty) tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương với số tiền là 6.000.000.000 đồng.

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Năm 2010	Năm 2009
	VND	VND
Tại ngày 01 tháng 01	9.617.283.970	12.149.778.100
Tăng	18.562.623.433	4.071.354.520
Phân bổ vào chi phí trong năm	(14.110.958.232)	(2.757.710.382)
Giảm khác	-	(3.846.138.268)
Tại ngày 31 tháng 12	14.068.949.171	9.617.283.970

17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Năm 2010	Năm 2009
	VND	VND
Tại ngày 01 tháng 01	427.822.929.366	-
Tăng trong năm	8.886.787.222	455.244.032.376
Phân bổ trong năm	(46.255.461.444)	(27.421.103.010)
Giảm khác	(1.408.534.554)	-
Tại ngày 31 tháng 12	389.045.720.590	427.822.929.366

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

	31/12/2010	31/12/2009
	VND	VND
Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	1.723.306.721	1.914.785.245
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng VNT	8.657.848.904	9.619.832.115
Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	(1.409.432.418)	(1.566.036.027)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	162.841.751.389	183.240.915.603
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	7.875.000.000	-
Công ty Cổ phần Sài Gòn- Givral	120.007.797.026	134.040.581.004
Công ty Cổ phần Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển đầu tư	89.349.448.968	100.572.851.426
	389.045.720.590	427.822.929.366

18. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	31/12/2010	31/12/2009
	VND	VND
Vay ngắn hạn		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	91.478.740.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Dầu khí Toàn Cầu	-	175.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nhà thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hoàn Kiếm	-	100.000.000.000
Công ty TNHH VNT	277.915.111.431	239.970.747.044
Công ty Cổ phần Đại An	33.000.000.000	33.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam	-	30.000.000.000
	402.393.851.431	577.970.747.044

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2010	31/12/2009
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	902.238.506	44.650.016
Thuế thu nhập doanh nghiệp	97.794.957.470	5.948.393.314
Thuế thu nhập cá nhân	857.840.007	85.937.449
Các loại thuế khác	88.385.066	-
	99.643.421.049	6.078.980.779

20. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP KHÁC

	31/12/2010	31/12/2009
	VND	VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam (a)	616.380.111.111	417.786.237.500
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (a)	341.029.166.667	302.552.916.667
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong (a)	201.100.000.000	-
Ngân hàng Phát triển Nhà TP Hồ Chí Minh (a)	-	311.626.111.112
Ngân hàng Thương mại CP Phương Nam (a)	-	101.866.666.667
Phải trả về giao dịch chứng khoán của nhà đầu tư (a)	-	44.355.162.113
Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu Khí	-	46.317.290.834
Phải trả, phải nộp khác của Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương (b)	46.160.910.000	-
Phải trả về giao dịch chứng khoán của nhà đầu tư của Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	21.119.964.322	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Sông Đà (c)	176.679.166.665	-
Công ty Cổ phần Bảo Linh (d)	40.941.397.322	130.845.833.333
Tạm ứng cổ tức năm 2010 (e)	250.000.000.000	-
Công ty cổ phần Bảo Linh (f)	87.745.000.000	-
Hồ Vĩnh Hoàng (f)	36.600.000.000	-
Nguyễn Thị Lan Hương (f)	10.890.000.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh và Cho thuê Nhà Tân Bách Việt (g)	26.117.187.500	-
Công ty TNHH VNT (h)	10.000.000.000	62.136.259.374
Lãi vay phải trả	22.899.862.974	-
Công ty cổ phần Viptour Togi	22.063.476.809	-
Phải trả, phải nộp khác	36.704.361.693	9.739.765.510
	1.946.430.605.063	1.427.226.243.110

(a) Là khoản tiền Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương (công ty con của Công ty) nhận ứng trước tiền đặt cọc mua chứng khoán.

(b) Phản ánh khoản tiền Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương nhận từ các Nhà đầu tư khi thay mặt các Nhà đầu tư mua và làm các thủ tục đứng tên, sở hữu cổ phần. Sau thời hạn 12 tháng, Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương sẽ làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên cho Nhà đầu tư. Phí hỗ trợ đầu tư là 0,1% trên tổng giá trị giao dịch (chưa bao gồm VAT), được thanh toán 2 ngày sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Khoản tiền Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương đã chi ra để mua cổ phần được phản ánh ở khoản mục Các khoản phải thu khác như đã trình bày tại Thuyết minh số 08-b.

(c) Phản ánh khoản tiền Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng VNT (công ty con của Công ty) nhận ứng trước 50% tiền đặt cọc thuê đất tại Khu công nghiệp Minh Đức của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (bên liên quan của Công ty) với số tiền 173 tỷ đồng. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng VNT phải chi trả phí sử dụng vốn trên số tiền đã nhận với lãi suất là 13%/năm, số tiền lãi phải trả đến ngày 31/12/2010 là 3.679.166.665 đồng.

(d) Khoản góp vốn của Công ty Cổ phần Bảo Linh (bên liên quan của Công ty) vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng VNT (công ty con của Công ty) để đầu tư, xây dựng và kinh doanh Khu công nghiệp Minh Đức theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ký tháng 11 năm 2008. Trong năm 2010, hai bên đã ký biên bản chấm dứt hợp đồng hợp tác kinh doanh này, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng VNT trả lại một phần tiền đã nhận và chịu mức lãi suất là 14,5%/năm. Tại ngày 31/12/2010, số tiền Công ty còn phải trả Công ty Cổ phần Bảo Linh là 40.941.397.322 đồng.

(e) Tiền tạm ứng cổ tức của năm 2010 với tỷ lệ 10% vốn điều lệ, xem chi tiết tại Thuyết minh số 23.

(f) Phản ánh các khoản phải trả tiền mua cổ phần cho các bên liên quan, xem chi tiết giao dịch tại Thuyết minh số 33.

(g) Phản ánh khoản tiền gốc và lãi phải trả liên quan đến khoản tiền nhận ủy thác đầu tư của Công ty TNHH Kinh doanh và Cho thuê Nhà Tân Bách Việt vào dự án Thảo Điền do không tiếp tục thực hiện đầu tư trong năm.

(h) Số dư tại 31/12/2010 phản ánh các khoản tiền vay mượn tạm thời không phải trả lãi theo thỏa thuận hỗ trợ vốn với Công ty TNHH VNT (bên liên quan của Công ty).

21. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2010	31/12/2009
	VND	VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (*)	220.000.000.000	175.000.000.000
Nhận góp vốn, đặt cọc từ các tổ chức, cá nhân để thực hiện các dự án bất động sản	22.509.549.391	123.607.915.200
Phải trả dài hạn khác	-	8.493.031.460
	242.509.549.391	307.100.946.660

(*) Số dư tại 31/12/2010 là số tiền Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (công ty liên kết của Công ty) ứng trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty) để mua một phần dự án "Đầu tư xây dựng khai thác Khu tổ hợp thương mại tại Khu đô thị Nam Trần Duy Hưng". Số dư tại 31/12/2009 là số tiền ứng trước cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương liên quan đến dự án trên và đã được hoàn trả trong năm 2010.

18. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	31/12/2010	31/12/2009
	VND	VND
Vay ngắn hạn		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	91.478.740.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Dầu khí Toàn Cầu	-	175.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nhà thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hoàn Kiếm	-	100.000.000.000
Công ty TNHH VNT	277.915.111.431	239.970.747.044
Công ty Cổ phần Đại An	33.000.000.000	33.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam	-	30.000.000.000
	402.393.851.431	577.970.747.044

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2010	31/12/2009
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	902.238.506	44.650.016
Thuế thu nhập doanh nghiệp	97.794.957.470	5.948.393.314
Thuế thu nhập cá nhân	857.840.007	85.937.449
Các loại thuế khác	88.385.066	-
	99.643.421.049	6.078.980.779

20. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP KHÁC

	31/12/2010	31/12/2009
	VND	VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam (a)	616.380.111.111	417.786.237.500
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (a)	341.029.166.667	302.552.916.667
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong (a)	201.100.000.000	-
Ngân hàng Phát triển Nhà TP Hồ Chí Minh (a)	-	311.626.111.112
Ngân hàng Thương mại CP Phương Nam (a)	-	101.866.666.667
Phải trả về giao dịch chứng khoán của nhà đầu tư (a)	-	44.355.162.113
Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu Khí	-	46.317.290.834
Phải trả, phải nộp khác của Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương (b)	46.160.910.000	-
Phải trả về giao dịch chứng khoán của nhà đầu tư của Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	21.119.964.322	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Sông Đà (c)	176.679.166.665	-
Công ty Cổ phần Bảo Linh (d)	40.941.397.322	130.845.833.333
Tạm ứng cổ tức năm 2010 (e)	250.000.000.000	-
Công ty cổ phần Bảo Linh (f)	87.745.000.000	-
Hồ Vĩnh Hoàng (f)	36.600.000.000	-
Nguyễn Thị Lan Hương (f)	10.890.000.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh và Cho thuê Nhà Tân Bách Việt (g)	26.117.187.500	-
Công ty TNHH VNT (h)	10.000.000.000	62.136.259.374
Lãi vay phải trả	22.899.862.974	-
Công ty cổ phần Viptour Togi	22.063.476.809	-
Phải trả, phải nộp khác	36.704.361.693	9.739.765.510
	1.946.430.605.063	1.427.226.243.110

(a) Là khoản tiền Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương (công ty con của Công ty) nhận ứng trước tiền đặt cọc mua chứng khoán.

(b) Phản ánh khoản tiền Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương nhận từ các Nhà đầu tư khi thay mặt các Nhà đầu tư mua và làm các thủ tục đứng tên, sở hữu cổ phần. Sau thời hạn 12 tháng, Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương sẽ làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên cho Nhà đầu tư. Phí hỗ trợ đầu tư là 0,1% trên tổng giá trị giao dịch (chưa bao gồm VAT), được thanh toán 2 ngày sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Khoản tiền Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương đã chi ra để mua cổ phần được phản ánh ở khoản mục Các khoản phải thu khác như đã trình bày tại Thuyết minh số 08-b.

(c) Phản ánh khoản tiền Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng VNT (công ty con của Công ty) nhận ứng trước 50% tiền đặt cọc thuê đất tại Khu công nghiệp Minh Đức của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (bên liên quan của Công ty) với số tiền 173 tỷ đồng. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng VNT phải chi trả phí sử dụng vốn trên số tiền đã nhận với lãi suất là 13%/năm, số tiền lãi phải trả đến ngày 31/12/2010 là 3.679.166.665 đồng.

(d) Khoản góp vốn của Công ty Cổ phần Bảo Linh (bên liên quan của Công ty) vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng VNT (công ty con của Công ty) để đầu tư, xây dựng và kinh doanh Khu công nghiệp Minh Đức theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ký tháng 11 năm 2008. Trong năm 2010, hai bên đã ký biên bản chấm dứt hợp đồng hợp tác kinh doanh này, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng VNT trả lại một phần tiền đã nhận và chịu mức lãi suất là 14,5%/năm. Tại ngày 31/12/2010, số tiền Công ty còn phải trả Công ty Cổ phần Bảo Linh là 40.941.397.322 đồng.

(e) Tiền tạm ứng cổ tức của năm 2010 với tỷ lệ 10% vốn điều lệ, xem chi tiết tại Thuyết minh số 23.

(f) Phản ánh các khoản phải trả tiền mua cổ phần cho các bên liên quan, xem chi tiết giao dịch tại Thuyết minh số 33.

(g) Phản ánh khoản tiền gốc và lãi phải trả liên quan đến khoản tiền nhận ủy thác đầu tư của Công ty TNHH Kinh doanh và Cho thuê Nhà Tân Bách Việt vào dự án Thảo Điền do không tiếp tục thực hiện đầu tư trong năm.

(h) Số dư tại 31/12/2010 phản ánh các khoản tiền vay mượn tạm thời không phải trả lãi theo thỏa thuận hỗ trợ vốn với Công ty TNHH VNT (bên liên quan của Công ty).

21. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2010	31/12/2009
	VND	VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (*)	220.000.000.000	175.000.000.000
Nhận góp vốn, đặt cọc từ các tổ chức, cá nhân để thực hiện các dự án bất động sản	22.509.549.391	123.607.915.200
Phải trả dài hạn khác	-	8.493.031.460
	242.509.549.391	307.100.946.660

(*) Số dư tại 31/12/2010 là số tiền Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (công ty liên kết của Công ty) ứng trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty) để mua một phần dự án “Đầu tư xây dựng khai thác Khu tổ hợp thương mại tại Khu đô thị Nam Trần Duy Hưng”. Số dư tại 31/12/2009 là số tiền ứng trước cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương liên quan đến dự án trên và đã được hoàn trả trong năm 2010.

22. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	31/12/2010	31/12/2009
	VND	VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam	-	105.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (a)	211.182.079.245	54.985.559.838
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Nam (b)	584.287.035.896	10.951.799.393
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam	-	30.000.000.000
	795.469.115.141	200.937.359.231
Trừ: số phải trả trong vòng 1 năm tiếp theo (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn)	-	30.000.000.000
Số phải trả sau ngày 31/12/2010	795.469.115.141	170.937.359.231

Chi tiết các khoản vay dài hạn như sau:

(a) Tại ngày 20 tháng 11 năm 2007, Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư (công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương) ký hợp đồng vay dài hạn với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (bên liên quan của Công ty) với hạn mức vay là 196 tỷ đồng để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng công trình Khu du lịch Novotel-Imperial Hội An. Khoản vay có thời hạn vay là 138 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên, thời gian ân hạn gốc và lãi vay là 42 tháng. Gốc vay được trả hàng quý, chậm nhất vào ngày 10 quý sau; kỳ trả nợ đầu tiên là quý III năm 2011. Khoản vay áp dụng lãi suất thả nổi, thay đổi định kỳ 3 tháng 1 lần vào ngày đầu tiên của quý, lãi suất bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương cộng biên độ 0,5%/tháng. Lãi vay trả hàng quý cùng kỳ hạn với trả nợ gốc. Công ty sử dụng tài sản đảm bảo là tài sản gắn liền với đất hình thành từ vốn vay, máy móc và thiết bị nội thất văn phòng với giá trị tài sản đảm bảo hình thành trong tương lai tạm tính theo giá trị dự toán là 280 tỷ đồng. Số tiền đã vay đến ngày 31/12/2010 là 83.182.079.245 đồng.

Tại ngày 10/6/2010, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng VNT (công ty con của Công ty) ký hợp đồng vay dài hạn với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (bên liên quan của Công ty) với số tiền là 128 tỷ đồng để thanh toán một phần hợp đồng san nền khu công nghiệp Minh Đức. Khoản vay có thời hạn vay là 48 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên, thời gian ân hạn là 24 tháng. Gốc vay được trả hàng quý, kỳ trả nợ đầu tiên là quý III năm 2012. Lãi suất kể từ ngày giải ngân đầu tiên là 14,5%/năm, sau đó áp dụng lãi suất thả nổi, thay đổi định kỳ 3 tháng 1 lần vào ngày giải ngân, lãi suất bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương cộng biên độ 6%/năm. Lãi vay trả hàng tháng vào ngày nhận nợ. Khoản vay được đảm bảo bằng khoản tiền gửi có kỳ hạn của Công ty với số tiền là 128 tỷ đồng. Số tiền đã vay đến ngày 31/12/2010 là 128 tỷ đồng.

(b) Tại ngày 10/11/2009, Công ty Cổ phần Sài Gòn-Givral (công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương) ký hợp đồng vay dài hạn với hạn mức là 140 tỷ đồng với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Nam để thực hiện Dự án Xây dựng khách sạn Sài Gòn - Givral. Khoản vay có thời hạn vay là 3 năm kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Lãi suất theo thỏa thuận, lãi vay trả hàng tháng. Công ty sử dụng tài sản đảm bảo là phần tài sản hình thành trong tương lai theo Giấy phép xây dựng số 238/GPXD-SXD-TKCS của Sở Xây dựng TP.HCM ký ngày 11/12/2007. Tổng giá trị tài sản thế chấp cầm cố là 157.168.000.000 đồng. Số tiền đã vay đến ngày 31/12/2010 là 84.287.035.896 đồng.

Năm 2010, Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương phát hành trái phiếu cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Nam theo hợp đồng mua bán trái phiếu số 01/2010/HĐMB-TP-PNB-OCH ngày 28/10/2010. Khối lượng trái phiếu phát hành là 500, mệnh giá phát hành là 1.000.000.000 đồng/ trái phiếu, thời hạn trái phiếu là 03 năm, không có tài sản đảm bảo. Lãi suất trái phiếu cho năm đầu tiên là 14%/ năm, với các năm tiếp theo là lãi suất thả nổi theo nguyên tắc lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả sau của 04 ngân hàng (Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Việt Nam và Ngân hàng Công thương Việt Nam). Mục đích sử dụng để bổ sung vốn kinh doanh để thực hiện các dự án của Công ty. Công ty cam kết sẽ không thế chấp, cầm cố hoặc bán các tài sản có nguồn vốn thu được từ việc phát hành trái phiếu trên trong khi thời hạn của Trái phiếu vẫn còn hiệu lực nếu việc thế chấp, cầm cố hoặc bán các tài sản này có thể ảnh hưởng đến khả năng chi trả của Công ty, trừ khi dùng để trả nợ cho những trái phiếu trên.

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

	31/12/2010	31/12/2009
	VND	VND
Trong vòng một năm	-	30.000.000.000
Trong năm thứ hai	12.000.000.000	41.951.799.393
Từ ba năm đến năm thứ năm	783.469.115.141	128.985.559.838
Sau năm thứ năm	-	-
	795.469.115.141	200.937.359.231
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn)	-	30.000.000.000
Số phải trả sau 12 tháng	795.469.115.141	170.937.359.231

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU
a. Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:

	Vốn điều lệ VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 01/01/2009	390.000.000.000	-	-	-	-	-	20.670.099	390.020.670.099
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	42.894.182.730	42.894.182.730
Tăng vốn	1.578.000.000.000	-	-	-	-	-	-	1.578.000.000.000
Tăng khác	-	-	-	29.600.750	31.327.750	200.000.000	17.851.494.117	18.112.422.617
Giảm khác	-	-	-	-	-	(104.000.000)	-	(104.000.000)
Số dư tại ngày 01/01/2010	1.968.000.000.000	-	-	29.600.750	31.327.750	96.000.000	60.766.346.946	2.028.923.275.446
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	585.696.842.187	585.696.842.187
Tăng vốn	532.000.000.000	425.600.000.000	-	-	-	-	-	957.600.000.000
Chia cổ tức năm 2009	-	-	-	-	-	-	(40.746.410.959)	(40.746.410.959)
Tạm ứng cổ tức năm 2010	-	-	-	-	-	-	(250.000.000.000)	(250.000.000.000)
Trích lập quỹ	-	-	1.286.825.482	-	-	428.941.827	(2.144.709.136)	(428.941.827)
Tăng khác	-	-	-	1.967.927.482	1.199.964.288	-	(4.811.978.459)	(1.644.086.689)
Giảm khác	-	-	-	-	-	(96.000.000)	(22.800.275.987)	(22.896.275.987)
Số dư tại ngày 31/12/2010	2.500.000.000.000	425.600.000.000	1.286.825.482	1.997.528.232	1.231.292.038	428.941.827	325.959.814.592	3.256.504.402.171

b. Vốn điều lệ

Theo Quyết định số 01/2010/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 18/01/2010, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua kế hoạch tăng vốn điều lệ năm 2010 như sau:

- Giai đoạn 1: Tăng vốn điều lệ từ 1.968 tỷ đồng lên 2.500 tỷ đồng theo phương thức phát hành riêng lẻ cho các nhà đầu tư tiềm năng.
- Giai đoạn 2: Tăng vốn điều lệ từ 2.500 tỷ đồng lên 3.000 tỷ đồng thông qua phương thức chào bán cổ phiếu ra công chúng.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0102278484 thay đổi lần 10 ngày 10 tháng 8 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, Công ty có vốn điều lệ là 2.500.000.000.000 đồng. Tại ngày 31/12/2010, vốn điều lệ đã được cổ đông góp đủ.

c. Cổ tức

Theo Nghị quyết số 05/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/3/2010 của Đại hội đồng Cổ đông Công ty về việc thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2009, Công ty thực hiện chia cổ tức năm 2009 là 9,5%, các cổ đông được hưởng cổ tức tương ứng với số ngày nắm giữ cổ phần tại ngày 31/12/2009. Đến ngày 31/12/2010, Công ty đã thanh toán hết khoản cổ tức này với số tiền là 40.746.410.959 đồng cho các cổ đông.

Theo Nghị quyết số 10/2010/NQ-HĐQT ngày 6/12/2010 của Hội đồng quản trị Công ty về việc chi trả tạm ứng cổ tức năm 2010 bằng tiền mặt cho các cổ đông với tỷ lệ là 10% vốn điều lệ. Đến ngày 31/12/2010, Công ty chưa thanh toán các khoản cổ tức này.

d. Cổ phiếu

	31/12/2010
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	250.000.000
Cổ phiếu phổ thông	250.000.000

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

e. Các Quỹ

Theo Nghị quyết số 05/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 3 năm 2010 của Đại hội đồng Cổ đông của Công ty, Công ty đã trích lập các Quỹ Dự trữ bổ sung Vốn điều lệ, Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu với tỷ lệ lần lượt là 3%, 1% và 1% lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính của Công ty.

24. 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 kinh doanh Bất động sản, Bộ phận kinh doanh Chứng khoán, Bộ phận kinh doanh Khách sạn và Bộ phận kinh doanh khác. Chi tiết như sau:

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

	Bất động sản	Chứng khoán	Khách sạn	Hoạt động khác	Bù trừ	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tổng tài sản	5.846.235.373.708	1.544.209.037.198	445.671.212.474	1.031.516.307.211	(1.368.771.941.319)	7.498.859.989.272
Tổng nợ phải trả	2.307.767.125.045	1.230.013.014.104	298.621.096.897	21.673.535.638	(115.843.479.812)	3.742.231.291.871
Doanh thu						
Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	613.947.048.924	297.956.468.452	-	656.108.594.865	-	1.568.012.112.241
Doanh thu nội bộ Tập đoàn	-	-	-	3.059.453.707	(3.059.453.707)	-
Tổng doanh thu	613.947.048.924	297.956.468.452	-	659.168.048.572	(3.059.453.707)	1.568.012.112.241
Kết quả kinh doanh						
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	310.832.532.923	20.849.685.610	-	81.677.709.141	(1.579.927.162)	411.780.000.512
Lợi nhuận Khác	130.000.000.000	7.125.852	-	(3.233.091.298)	-	126.774.034.554
Kết quả kinh doanh bộ phận	440.832.532.923	20.856.811.462	-	78.444.617.843	-	595.701.725.452
Doanh thu hoạt động tài chính						382.814.767.180
Chi phí tài chính						110.915.559.266
Chi phí không phân bổ						102.185.115.328
Lợi nhuận trong Công ty liên kết						77.120.670.465
Lợi nhuận trước thuế						785.388.798.117
Chi phí thuế TNDN hiện hành						189.687.072.665
Lợi nhuận trong năm						595.701.725.452

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

	Bất động sản	Chứng khoán	Khách sạn	Hoạt động khác	Bù trừ	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tổng tài sản	3.265.156.290.804	1.606.249.157.737	66.180.016.859	700.417.705.407	(816.225.949.711)	4.821.777.221.096
Tổng nợ phải trả	1.275.503.534.502	1.303.584.615.697	84.477.288.832	23.124.199.034	(145.000.000.000)	2.541.689.638.065
Doanh thu						
Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	17.341.596.364	201.939.175.251	-	26.912.011.695	-	246.192.783.310
Doanh thu nội bộ Tập đoàn	-	6.311.888.888	-	-	(6.311.888.888)	-
Tổng doanh thu	17.341.596.364	208.251.064.139	-	26.912.011.695	(6.311.888.888)	246.192.783.310
Kết quả kinh doanh						
Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh	-	32.838.621.473	-	2.285.815.739	(6.311.888.888)	28.812.548.324
Lãi từ hoạt động khác	-	733.306	-	933.316.724	-	934.050.030
Kết quả kinh doanh bộ phận	-	32.839.354.779	-	3.219.132.463	-	45.601.484.594
Doanh thu hoạt động tài chính						41.479.939.671
Chi phí tài chính						31.431.193.656
Chi phí không phân bổ						45.464.553.353
Lợi nhuận trong Công ty liên kết						47.901.502.974
Lợi nhuận trước thuế						5.007.320.244
Chi phí thuế TNDN hiện hành						42.894.182.730

25. DOANH THU

	Năm 2010	Năm 2009
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.571.792.503.377	247.919.716.261
Doanh thu bán hàng	510.733.239.026	25.465.157.763
Doanh thu cung cấp dịch vụ	68.937.054.700	3.161.878.643
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản (a)	460.214.753.470	-
Doanh thu chuyển nhượng quyền kinh doanh bất động sản (b)	153.732.295.454	-
Doanh thu hợp đồng xây dựng	80.199.767.617	17.341.596.364
Doanh thu hoạt động chứng khoán	297.975.393.110	201.951.083.491
Các khoản giảm trừ doanh thu	3.780.391.136	1.726.932.951
Hàng bán bị trả lại	3.780.391.136	1.726.932.951
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.568.012.112.241	246.192.783.310

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

- Công ty ký hợp đồng mua bất động sản (căn hộ) với Công ty TNHH VNT (bên liên quan của Công ty) cho dự án “Công trình hỗn hợp Nhà ở, Rạp chiếu phim, Văn phòng và Chung cư” tại 19 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội với tổng giá trị hợp đồng là 356.692.500.000 đồng. Tiếp đến, Công ty ký hợp đồng bán bất động sản với các nhà đầu tư khác, chia sẻ lại cho nhà đầu tư phần bất động sản (căn hộ) và chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích phát sinh có liên quan cho các nhà đầu tư khác. Theo đó, căn cứ theo giá trị hợp đồng và tiến độ thanh toán của các nhà đầu tư khác tương ứng với các giai đoạn thực hiện của dự án, Công ty ghi nhận doanh thu chuyển nhượng bất động sản. Đồng thời, giá vốn chuyển nhượng bất động sản cũng được xác định tương ứng căn cứ vào hợp đồng mà Công ty đã ký kết với chủ đầu tư.

- Công ty ký hợp đồng mua bất động sản (căn hộ) với Công ty TNHH VNT (bên liên quan của Công ty) cho dự án “Công trình hỗn hợp Nhà ở, Rạp chiếu phim, Văn phòng và Chung cư” tại 19 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội với tổng giá trị hợp đồng là 356.692.500.000 đồng. Tiếp đến, Công ty ký hợp đồng bán bất động sản với Công ty Cổ phần Bảo Linh (bên liên quan của Công ty), chia sẻ lại cho nhà đầu tư phần bất động sản (căn hộ). Theo hợp đồng, nhà đầu tư này chấp nhận thanh toán 90% giá trị của hợp đồng và chấp nhận mọi lợi ích và rủi ro ngay khi ký hợp đồng mua bán và không phụ thuộc vào các giai đoạn thực hiện của dự án. Theo đó, căn cứ theo giá trị hợp đồng và tiến độ thanh toán của Công ty Cổ phần Bảo Linh, Công ty ghi nhận doanh thu chuyển nhượng bất động sản. Đồng thời, giá vốn chuyển nhượng bất động sản cũng được xác định tương ứng căn cứ vào hợp đồng mà Công ty đã ký kết với chủ đầu tư.

- Công ty ký hợp đồng góp vốn đầu tư bất động sản và ủy quyền bán với Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (bên liên quan của Công ty) để thực hiện dự án “Đầu tư xây dựng Tòa nhà hỗn hợp Chung cư, Dịch vụ và Bãi gửi xe - Star City Lê Văn Lương” tại Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Hà Nội với tổng giá trị hợp đồng là 43.802.400 USD. Tiếp đến, Công ty ký hợp đồng góp vốn đầu tư bất động sản với các nhà đầu tư khác và chia sẻ lại cho các nhà đầu tư này phần bất động sản (căn hộ) đã góp vốn tham gia đầu tư. Tại ngày lập báo cáo này, các hợp đồng vẫn đang được thực hiện và chưa đủ điều kiện để chuyển sang hình thức hợp đồng mua bán bất động sản. Tuy nhiên, Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích phát sinh có liên quan cho các nhà đầu tư khác. Theo đó, căn cứ theo giá trị hợp đồng và tiến độ góp vốn của các nhà đầu tư khác tương ứng với các giai đoạn thực hiện của dự án, Công ty ghi nhận doanh thu chuyển nhượng bất động sản. Đồng thời, giá vốn chuyển nhượng bất động sản cũng được xác định tương ứng.

- Công ty ký hợp đồng góp vốn đầu tư bất động sản và ủy quyền bán với Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (bên liên quan của Công ty) để thực hiện dự án “Đầu tư xây dựng Tòa nhà hỗn hợp Chung cư, Dịch vụ và Bãi gửi xe - Star City Lê Văn Lương” tại phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội với tổng giá trị hợp đồng là 43.802.400 USD. Tiếp đến, Công ty ký hợp đồng góp vốn đầu tư bất động sản với một nhà đầu tư và chia sẻ lại cho nhà đầu tư này một phần bất động sản. Theo điều khoản hợp đồng và thỏa thuận ba bên giữa nhà đầu tư này, Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương, nhà đầu tư này chấp nhận thanh toán 100% giá trị của hợp đồng, chấp nhận mọi lợi ích và rủi ro liên quan ngay khi ký hợp đồng góp vốn, và không phụ thuộc vào các giai đoạn thực hiện của dự án. Tại ngày lập báo cáo này, hợp đồng vẫn đang được thực hiện và chưa đủ điều kiện để chuyển sang hình thức hợp đồng mua bán bất động sản. Tuy nhiên, Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích phát sinh có liên quan cho nhà đầu tư này. Theo đó, căn cứ theo giá trị hợp đồng, Công ty ghi nhận doanh thu chuyển nhượng bất động sản. Đồng thời, giá vốn chuyển nhượng bất động sản cũng được xác định tương ứng.

(b) Doanh thu chuyển nhượng quyền kinh doanh bất động sản

Trong năm, Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền kinh doanh các biệt thự thuộc dự án “Novotel Imperial Hội An” cho các nhà đầu tư. Tại ngày lập báo cáo này, các căn biệt thự đã thực hiện bàn giao phần thô cho các nhà đầu tư và đang trong quá trình hoàn thiện. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích phát sinh có liên quan cho các nhà đầu tư này. Theo đó, căn cứ theo giá trị hợp đồng, biên bản bàn giao phần thô, Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương ghi nhận doanh thu chuyển nhượng quyền kinh doanh bất động sản. Đồng thời, giá vốn chuyển nhượng bất động sản cũng được xác định tương ứng.

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm 2010	Năm 2009
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã cung cấp	468.327.598.222	22.089.988.483
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	33.608.803.675	2.649.277.473
Giá vốn hoạt động chuyển nhượng bất động sản	257.042.925.646	-
Giá vốn chuyển nhượng quyền kinh doanh bất động sản	46.071.590.355	-
Giá vốn hoạt động xây dựng	74.074.410.989	17.228.526.364
Giá vốn hoạt động kinh doanh chứng khoán	277.106.782.842	175.412.442.666
	1.156.232.111.729	217.380.234.986

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2010	Năm 2009
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, ủy thác đầu tư (i)	167.654.767.180	507.417.364
Lãi đầu tư cổ phiếu (ii)	215.160.000.000	45.094.067.230
	382.814.767.180	45.601.484.594

(i) Bao gồm một số khoản lãi chủ yếu như sau:

Khoản tiền lãi 53.363.750.000 đồng là tiền lãi liên quan việc thanh lý khoản ứng trước 186 tỷ đồng từ năm 2008 cho Bà Nguyễn Thị Thu Hà (bên liên quan của Công ty) để thực hiện giao dịch đầu tư.

Khoản tiền lãi 25.651.388.887 đồng của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng VNT (công ty con của Công ty) liên quan khoản tiền chuyển cho Công ty Cổ phần Massan để hưởng quyền mua cổ phần của Công ty Cổ phần Tập đoàn Massan, chi tiết giao dịch xem thêm tại Thuyết minh số 10.

Khoản tiền lãi 18.394.929.130 đồng của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng VNT (công ty con của Công ty) liên quan khoản tiền ủy thác quản lý vốn tại Công ty Cổ phần Quản lý Danh mục Đầu tư FPT, chi tiết giao dịch xem thêm tại Thuyết minh số 6.

Khoản tiền lãi 11.079.166.667 đồng của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng VNT (công ty con của Công ty) liên quan khoản tiền trả trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (bên liên quan của Công ty), chi tiết giao dịch xem thêm tại Thuyết minh số 7.

Các khoản khác còn lại chủ yếu là các khoản lãi tiền gửi, lãi cho vay.

(ii) Bao gồm một số khoản lãi chủ yếu như sau:

Khoản tiền lãi 189.640.000.000 đồng là lãi từ việc Công ty chuyển nhượng quyền thực hiện mua cổ phần Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đệ Nhất cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Liên Việt (bên liên quan của Công ty), chi tiết giao dịch xem thêm tại Thuyết minh số 33.

Khoản tiền lãi 13.430.000.000 đồng là lãi từ việc Công ty chuyển nhượng cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (bên liên quan của Công ty) mua của bà Bùi Thị Cẩm Vân (bên liên quan của Công ty) cho bà Nguyễn Thị Thu Hà (bên liên quan của Công ty), chi tiết giao dịch xem thêm tại Thuyết minh số 33.

Khoản tiền lãi 11.898.000.000 đồng là lãi từ việc Công ty chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Liên Việt Á - Phú Hưng Gia.

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2010	Năm 2009
	VND	VND
Lãi tiền vay	110.837.590.038	39.793.685.505
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư	-	542.511.112
Chi phí tài chính khác	77.969.228	1.143.743.054
	110.915.559.266	41.479.939.671

29. LỢI NHUẬN KHÁC

	Năm 2010	Năm 2009
	VND	VND
Thu nhập chuyển quyền thực hiện một phần dự án Trung Văn (a)	200.000.000.000	-
Thu nhập chuyển quyền thực hiện dự án IF Thái Hà (b)	100.000.000.000	-
Thu nhập khác	7.093.512.478	1.829.314.538
Thu nhập khác	307.093.512.478	1.829.314.538
Chi phí mua quyền thực hiện một phần dự án Trung Văn (a)	100.000.000.000	-
Chi phí mua quyền thực hiện dự án IF Thái Hà (b)	70.000.000.000	-
Chi phí khác	10.319.477.924	895.264.508
Chi phí khác	180.319.477.924	895.264.508
Lợi nhuận khác	126.774.034.554	934.050.030

(a) Công ty ký hợp đồng góp vốn với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (bên liên quan của Công ty) để thực hiện 2/3 dự án "SDCON Trung Văn - trụ sở kết hợp văn phòng sinh thái thương mại và khu trưng bày sản phẩm", chi phí để có quyền tham gia góp vốn thực hiện dự án là 100 tỷ đồng. Sau đó, Công ty chuyển nhượng 1/3 quyền thực hiện dự án trên cho Công ty Cổ phần Thực phẩm Mika (bên liên quan của Công ty) với số tiền là 100 tỷ đồng và 1/3 quyền thực hiện dự án trên cho Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại P&N với số tiền là 100 tỷ đồng. Theo điều khoản hợp đồng, Công ty Cổ phần Thực phẩm Mika và Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại P&N chấp nhận mọi lợi ích và rủi ro liên quan ngay cả khi dự án không tiếp tục thực hiện.

(b) Công ty ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Bảo Linh (bên liên quan của Công ty) để thực hiện dự án xây dựng văn phòng làm việc tại IF Thái Hà, Hà Nội. Theo đó, Công ty Cổ phần Bảo Linh được hưởng lợi tức cố định là 70 tỷ đồng và Công ty có quyền kinh doanh từ sản phẩm của Dự án. Sau đó, Công ty chuyển nhượng lại việc thực hiện theo hợp đồng hợp tác kinh doanh trên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đệ Nhất với số tiền là 100 tỷ đồng.

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm 2010	Năm 2009
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại		
Lợi nhuận trước thuế	785.388.798.117	47.901.502.974
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	(57.675.136.761)	(26.041.997.349)
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	2.810.719.845	-
Lỗ của các công ty con	28.223.909.458	6.753.752.910
Thu nhập chịu thuế	758.748.290.659	28.613.258.535
Thuế thu nhập doanh nghiệp	189.687.072.665	7.153.314.634
Trừ: thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm (*)	-	2.145.994.390
	189.687.072.665	5.007.320.244

(*) Theo quy định tại Thông tư số 03/2009/TT-BTC ngày 13/1/2009 hướng dẫn thực hiện giảm, gia hạn nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo Nghị quyết số 30/2008/NQ-CP ngày 11/12/2008 của Chính phủ, Công ty thuộc đối tượng được giảm 30% thuế TNDN phải nộp năm 2009 (do đáp ứng điều kiện có số lượng lao động bình quân dưới 300 người).

31. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2010	Năm 2009
	VND	VND
Lợi nhuận trong năm phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ	585.696.842.187	32.930.202.510
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	228.990.670	43.547.208
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.558	756

32. CÁC KHOẢN CAM KẾT

Công ty và Công ty Cổ phần Licogi 19 cam kết sẽ thành lập Liên danh hợp tác đầu tư để 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 trong các năm tiếp theo.

Theo hợp đồng hợp tác ba bên giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương, Công ty TNHH VNT và Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex), Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương và/hoặc Công ty TNHH VNT (hoặc một bên do hai bên chỉ định) sẽ mua lại 7.000.000 cổ phần của Vinaconex trong Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long.

Công ty cam kết sẽ góp vốn cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương để Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương thực hiện dự án "Xây dựng nhà chung cư" tại phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội theo Hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương và Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Dịch vụ Khang Thông. Tổng số vốn góp sẽ tương đương 48,15% vốn góp vào Dự án. Đến ngày 31/12/2010, Công ty đã góp được 64.953.500.000 đồng.

Công ty cam kết sẽ góp vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định để Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định thực hiện dự án "Trung tâm thiết kế thời trang và cao ốc văn phòng cho thuê" tại số 106, đường 3 tháng 2, phường 14, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty Cổ phần Giày da May mặc Xuất khẩu và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương. Tổng số vốn góp là 600 tỷ đồng, tương đương 75% vốn góp vào Dự án. Đến ngày 31/12/2010, Công ty đã góp được 22.500.000.000 đồng.

Theo thỏa thuận đặt cọc mua khu thương mại thuộc dự án SSG Tower của Công ty Cổ phần SSG Văn Thánh tại thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá trị hợp đồng là 38.420.480 USD. Đến ngày 31/12/2010, Công ty đã thanh toán được 3.842.048 USD, tương đương 73.306.275.840 đồng.

Công ty cam kết góp vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội để thực hiện dự án "Đầu tư xây dựng Tòa nhà hỗn hợp Chung cư, Dịch vụ và Bãi gửi xe - Star City Lê Văn Lương" tại phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Tổng giá trị góp vốn là 43.802.400 USD. Số tiền đã góp đến ngày 31/12/2010 là 321.487.752.000 đồng (31/12/2009: 124.100.000.000 đồng).

Công ty cam kết sẽ hợp tác đầu tư cùng Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam và các bên có liên quan để thành lập một công ty cổ phần để thực hiện dự án "Xây dựng cầu Thủ Thiêm 2" tại thành phố Hồ Chí Minh, sau khi Vinaconex được UBND thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt Dự án này. Phần vốn dự kiến của Công ty trong công ty mới thành lập này là 20%. Số tiền đã chuyển cho Vinaconex đến ngày 31/12/2010 là 2.804.481.484 đồng để thanh toán các chi phí liên quan đến dự án.

33. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

	Năm 2010	Năm 2009
	VND	VND
Doanh thu nhượng bán bất động sản		-
Công ty Cổ phần Bảo Linh	56.779.363.636	-
Doanh thu hợp đồng xây dựng		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	128.279.914.417	-
Doanh thu bán hàng, dịch vụ, lãi tiền gửi		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	28.948.741.526	
Công ty TNHH VNT	5.270.586.000	12.437.823.935
Cổ tức		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	42.000.000.000	33.238.368.900
Doanh thu từ hoạt động chứng khoán, nhận đặt cọc		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	1.973.766.832	120.000.000
Công ty TNHH VNT	708.888.889	264.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh	24.890.017.789	440.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Kho vận Thành Đông	6.107.083.334	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn tài chính Liên Việt	6.534.321.234	-
Công ty Cổ phần Bảo Linh	18.438.150.230	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	2.738.146.946	-
Doanh nghiệp tư nhân Hà Bảo	370.815.747	-
Ông Hồ Vĩnh Hoàng	2.286.707.550	4.243.300.000
Ông Hà Trọng Nam	444.240.000	1.206.096.000
Bà Bùi thị Cẩm Vân	16.636.555.946	2.041.125.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hà	-	11.589.587.500
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	1.723.333.333	1.613.333.333
Lỗ từ bán chứng khoán tự doanh		
Bà Nguyễn Thị Thu Hà	22.500.000.000	-
Chi phí phải trả từ các khoản nhận đặt cọc, ứng trước		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	96.872.437.228	45.121.780.416
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	14.758.333.332	-
Công ty TNHH VNT	-	14.734.774.859
Công ty Cổ phần Bảo Linh	7.402.563.989	5.845.833.333
Chi phí lãi vay và khác		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	32.205.204.350	72.293.009
Công ty TNHH VNT	39.131.177.591	11.453.679.030
Lợi nhuận do thanh lý thỏa thuận đặt mua cổ phần		
Bà Nguyễn Thị Thu Hà	53.363.750.000	-
Mua lại quyền kinh doanh BĐS		
Công ty Cổ phần dịch vụ hỗ trợ và phát triển đầu tư	61.046.740.364	-
Mua tài sản, hàng hóa, dịch vụ		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	-	115.468.976
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	5.563.729.500	-
Ứng tiền mua cổ phần Công ty Cổ phần Tràng Tiền		
Ông Hà Trọng Nam	500.000.000.000	-
Lãi từ các tiền ứng trước		
Ông Hà Trọng Nam	12.250.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	11.079.166.667	-

Giao dịch mua cổ phiếu, quyền mua cổ phiếu với các bên liên quan trong năm:

Năm 2010		
	Số lượng (cổ phiếu)	Số tiền (VND)
Mua cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà của bà Bùi Thị Cẩm Vân		
Giá trị hợp đồng chuyển nhượng	7.900.000	65.570.000.000
Bán cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà cho bà Nguyễn Thị Thu Hà		
Giá trị hợp đồng chuyển nhượng	7.900.000	79.000.000.000
Lợi nhuận từ việc chuyển nhượng	7.900.000	13.430.000.000
Bán cổ phiếu Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền cho ông Hồ Vĩnh Hoàng		
Giá trị hợp đồng chuyển nhượng	180.000	1.980.000.000
Lợi nhuận từ việc chuyển nhượng	180.000	180.000.000
Mua cổ phiếu Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đệ nhất từ:		
Công ty Cổ phần Bảo Linh	13.500.000	217.350.000.000
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	3.900.000	54.390.000.000
Bà Hoàng Thị Hồng Tứ	4.000.000	58.000.000.000
Bùi Thị Cẩm Vân	6.000.000	88.500.000.000
Ông Hồ Vĩnh Hoàng	3.000.000	36.600.000.000
Bán quyền mua cổ phiếu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đệ nhất cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Tài chính Liên Việt		
Giá trị hợp đồng chuyển nhượng	30.400.000	644.480.000.000
Lợi nhuận từ việc chuyển nhượng	30.400.000	189.640.000.000

Giao dịch chuyển nhượng quyền thực hiện dự án trong năm:

Năm 2010		
	VND	
Chuyển nhượng quyền khai thác Dự án bất động sản SDCON Trung Văn		
Thu nhập		
Công ty Cổ phần Thực phẩm Mika	100.000.000.000	
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại P&N	100.000.000.000	
Chi phí		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	100.000.000.000	
Lợi nhuận từ giao dịch chuyển nhượng	100.000.000.000	

Giá giao dịch chuyển nhượng cổ phiếu, chuyển nhượng bất động sản với các bên liên quan là giá thỏa thuận giữa hai bên, không so sánh được với giá thị trường do không có thông tin giao dịch trên thị trường đáng tin cậy.

Trong năm tài chính 2010, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương đã ký hợp đồng tín dụng cho một số cá nhân vay vốn với tài sản đảm bảo là quyền kinh doanh các biệt thự như trình bày tại Thuyết minh số 25-b.

Số dư với bên liên quan:

	31/12/2010	31/12/2009
	VND	VND
Số dư tiền gửi		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	272.802.732.614	3.182.094.168
Các khoản đầu tư ngắn hạn/dài hạn khác		
Công ty TNHH một thành viên Sao Hâm Nha Trang	15.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng VNT	8.200.000.000	-
Phải thu/Trả trước cho người bán		
Ông Hà Trọng Nam	512.250.000.000	123.791.881.640
Công ty CP Đầu tư và Tư vấn Tài chính Liên Việt	355.642.000.000	95.200.000.000
Ông Hà Văn Thám	127.500.000.000	61.305.000.000
Doanh nghiệp tư nhân Hà Bảo	106.082.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh	91.642.000.000	66.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	83.335.056.392	76.060.000.000
Ông Hồ Vĩnh Hoàng	75.865.000.000	-
Bà Hoàng Thị Nga	68.016.000.000	-
Công ty Cổ phần thực phẩm Mika	57.000.000.000	-
Bà Bùi Thị Cẩm Vân	31.971.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thu Hà	27.863.750.000	186.000.000.000
Công ty Cổ phần Bảo Linh	14.194.840.909	204.622.222.223
Công ty Cổ phần Thương mại và Kho vận Thành Đông	-	200.933.333.333
Công ty TNHH Sonakali International	-	408.750.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư & Thương mại Vneco Hà Nội	-	124.100.000.000
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	-	60.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	98.296.708.064	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	5.431.633.455	-
Bà Nguyễn Thị Dung	1.965.000.000	-
Công ty TNHH VNT	1.809.289.440	205.691.396.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng VNT	206.846.528	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	59.818.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Khách sạn Đại Dương	44.545.050	-
Phải trả		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	351.930.500.001	477.552.916.667
Công ty Cổ phần Dịch vụ Khách sạn Đại Dương	100.000.000.000	100.000.000.000
Công ty TNHH VNT	91.742.339.903	-
Công ty Cổ phần Bảo Linh	87.745.000.000	-
Ông Hồ Vĩnh Hoàng	36.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	12.480.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	10.890.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	6.120.102.450	-
Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	4.372.873.600	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Bảo Minh	1.974.381.675	-
Các khoản vay		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	302.660.819.245	54.985.559.838
Công ty TNHH VNT	277.915.111.431	239.970.747.044

Thu nhập Ban Giám đốc được hưởng trong năm như sau:

	Năm 2010	Năm 2009
	VND	VND
Lương, thưởng và các khoản phúc lợi khác	1.052.070.490	205.500.000

34. SỰ KIỆN SAU NGÀY KHÓA SỔ

Ngày 28 tháng 02 năm 2011, Hội đồng Quản trị Công ty có Nghị quyết số 2502/2011/NQ-HĐQT về việc thông qua Phương án phát hành cổ phiếu thưởng từ nguồn thặng dư vốn và lợi nhuận để lại, với tỷ lệ thực hiện là 5:1 tức là cổ đông sở hữu 05 cổ phiếu được hưởng 01 cổ phiếu thưởng.

Ngày 25 tháng 3 năm 2011, Đại hội đồng cổ đông Công ty có Nghị quyết số 02/2011/NQ-ĐHCD về việc thông qua kế hoạch phát hành trái phiếu chuyển đổi nhằm huy động vốn cho hoạt động kinh doanh. Tiếp đó, ngày 29 tháng 3 năm 2011, Hội đồng quản trị Công ty đã có Nghị quyết số 06/2011/NQ-HĐQT thông qua Phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi. Theo đó, lô trái phiếu được chào bán là 1000 lô, mỗi lô bao gồm 1 Trái phiếu có mệnh giá 1 tỷ đồng và 4.546 chứng quyền; ngày phát hành là ngày 12 tháng 4 năm 2011 và đáo hạn vào ngày 12 tháng 4 năm 2014; trái phiếu sẽ được đáo hạn và chuyển đổi thành cổ phần với giá chuyển đổi là 22.000 đồng cho một cổ phần, trừ khi được mua lại hoặc hủy bỏ theo các Điều khoản và Điều kiện trái phiếu; trái phiếu không có bảo đảm bằng tài sản.

35. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Deloitte Việt Nam. Một số số liệu của kỳ báo cáo trước được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này, chi tiết như sau:

Chỉ tiêu	Số liệu trước khi phân loại lại tại ngày 31/12/2009	Số liệu sau khi phân loại lại tại ngày 31/12/2009	Chênh lệch trình bày lại
Trả trước cho người bán	71.334.909.405	335.126.305.405	263.791.396.000
Phải thu dài hạn khác	1.270.711.108.327	1.006.919.712.327	(263.791.396.000)



Handwritten signatures of Hà Văn Thắm, Nguyễn Thị Dung, and Hoàng Văn Tuyến.

Hà Văn Thắm
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Nguyễn Thị Dung
Tổng Giám đốc

Hoàng Văn Tuyến
Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 06 tháng 4 năm 2011

Thông tin CỔ ĐÔNG

Theo danh sách cổ đông chốt ngày 17/3/2010

Sở hữu theo số cổ phần	Cổ đông	%	Cổ phần	%
1 - 1000	1.614	55,62%	798.048	0,32%
1001 - 10.000	1.027	35,39%	3.727.790	1,49%
10.001 - 1.000.000	244	8,41%	13.611.540	5,44%
Trên 1.000.000	17	0,59%	231.862.622	92,75%
Tổng	2.902	100%	250.000.000	100%

Sở hữu theo địa lý	Cổ đông	%	Cổ phần	%
Việt Nam	2.861	98,59%	226.582.380	90,63%
Cá nhân	2.837	97,76%	22.508.183	9,00%
Tổ chức	24	0,83%	204.074.197	81,63%
Nước ngoài	41	1,41%	23.417.620	9,37%
Cá nhân	23	0,79%	83.050	0,03%
Tổ chức	18	0,62%	23.334.570	9,33%
Tổng	2.902	100%	250.000.000	100%

Danh sách 10 cổ đông lớn nhất	Cổ phần	%
Công ty cổ phần Đầu tư & Tư vấn tài chính Liên Việt	9.393.361	3,76%
Deutsche Bank AG London	9.663.000	3,87%
Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng Bảo Minh	9.973.970	3,99%
Tổng công ty Tài Chính Cổ Phần Dầu khí Việt Nam	10.000.000	4,00%
Market vectors ETF Trust	10.206.260	4,08%
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư FPT	11.111.111	4,44%
Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại VNECO Hà Nội	12.082.760	4,83%
Công ty cổ phần Thương mại & kho vận Thành Đông	20.000.000	8,00%
Công ty TNHH VNT	27.725.000	11,09%
Doanh Nghiệp Tư nhân Hà Bảo	87.080.500	34,83%
Tổng	207.235.962	82,89%

Trách nhiệm XÃ HỘI



Doanh nhân Người lính thời bình



Cùng với một số dự án lớn như khu Công nghiệp, khu nghỉ dưỡng cao cấp resort ...Tập đoàn Đại Dương đã góp phần giải quyết công ăn việc làm cho hàng ngàn người lao động với chế độ đãi ngộ thỏa đáng và chúng tôi hiện đang là một trong những doanh nghiệp tuyển dụng tốt tại Việt Nam. Ngoài ra, tổ chức Công đoàn, đoàn thanh niên Tập đoàn Đại Dương thường xuyên tham gia đóng góp vào các công tác nhân đạo như hoạt động ủng hộ đồng bào Miền Trung gặp mất mát trong đợt bão lụt, hỗ trợ kinh phí mổ mắt cho chương trình mổ mắt miễn phí mang lại ánh sáng cho các em khiếm thị hoàn cảnh khó khăn, chương trình Nói vòng tay lớn gây quỹ "Vi người nghèo", chương trình "Doanh nhân người lính thời bình" tôn vinh những cống hiến và đóng góp của đội ngũ DN, Doanh nhân VN trong sự nghiệp xây dựng và phát triển đất nước

Với tinh thần phát triển Doanh nghiệp đồng hành với phát triển xã hội, Tập đoàn Đại Dương sẽ tiếp tục phát huy công tác này và coi đó là truyền thống văn hóa tốt đẹp của Tập đoàn.