



**OCEAN GROUP**

Báo cáo  
thường niên  
2013



# Mục lục

04 - 05

Thông điệp của Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị

06 - 17

Thông tin chung

18 - 23

Toàn cảnh hoạt động năm 2013

24 - 42

Báo cáo của Ban Tổng giám đốc

44 - 51

Báo cáo của Hội đồng Quản trị

52 - 60

Hoạt động Quản trị Công ty

61 - 72

Báo cáo Tài chính hợp nhất 2013

74 - 125

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất 2013

# Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Kính thưa Quý Cổ đông,

Thay mặt Hội đồng Quản trị (HĐQT) và Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (Ocean-Group) tôi xin gửi lời chào trân trọng tới toàn thể Quý Cổ đông, kính chúc Quý vị sức khỏe - thành công - hạnh phúc!

**Thưa Quý Cổ đông,**

Chúng ta vừa cùng nhau bước qua năm 2013 với đầy những khó khăn, phức tạp của nền kinh tế. Nhưng với định hướng vững vàng, sự quyết tâm của Ban lãnh đạo, sự đoàn kết của các đơn vị thành viên, sự nỗ lực của cả tập thể cán bộ - nhân viên Tập đoàn, và đặc biệt, cùng sự sát cánh của Quý vị, OceanGroup vẫn tiếp tục giữ vững vị thế của mình. Điều này được thể hiện sinh động qua các con số đã được kiểm toán - Năm 2013, doanh thu hợp nhất của OceanGroup đạt hơn 3.391 tỉ đồng, lợi nhuận trước thuế đạt hơn 221 tỉ đồng, tương ứng vượt 130,42% và 245,56% so với kế hoạch mà ĐHCĐ thông qua.

Với mục tiêu trở thành Tập đoàn kinh tế đa ngành, OceanGroup đã và đang khẳng định thương hiệu của mình trong các lĩnh vực đầu tư tài chính, ngân hàng, bất động sản, khách sạn, và bán lẻ thông qua những quyết định mang tính tiên phong và đột phá.

Doanh thu hợp nhất đạt hơn

3.391  
tỷ đồng

Lợi nhuận trước thuế đạt hơn

221  
tỷ đồng

Trong lĩnh vực bán lẻ, năm 2013 là năm ghi dấu ấn ngoạn mục của chuỗi OceanMart với 6 siêu thị được khai trương khắp Hà Nội và Hà Tĩnh. OceanMart trở thành một hiện tượng bất ngờ của thị trường bán lẻ. Mục tiêu phát triển và nhân rộng khoảng 70 - 80 siêu thị và TTTM tới năm 2015, OceanGroup sẽ trở thành một thương hiệu có mạng lưới siêu thị bán lẻ lớn nhất Việt Nam.

Mặc dù nền kinh tế chưa có dấu hiệu phục hồi, các doanh nghiệp đầu tư bất động sản còn gặp khó khăn với chính những dự án do mình là chủ đầu tư, thì bằng uy tín, kinh nghiệm và khả năng tài chính của mình, OceanGroup đã được Bộ GT-VT lựa chọn là một trong những nhà đầu tư xây dựng tuyến đường cao tốc Hà Nội - Bắc Giang theo hình thức BOT với tổng mức đầu tư lên tới 4.200 tỷ đồng. OceanGroup cam kết chuẩn bị đầy đủ vốn, vận dụng kinh nghiệm quản lý - thi công để góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của tuyến đường huyết mạch Hà Nội - Lạng Sơn.

Thị trường bất động sản thực sự chưa có dấu hiệu khởi sắc. Tuy nhiên, để bắt kịp tiến độ và thực hiện đúng cam kết, OceanGroup đã tập trung mọi nguồn lực để hoàn thành các dự án bất động sản đang được triển khai. Điển hình như: Khách sạn 4 sao StarCity Condotel Nha Trang, một trong những dự án bất động sản tiêu biểu của OceanGroup trong năm 2013; StarCity Lê Văn Lương đang được chào bán những căn hộ cuối cùng; Và dự án công trình hỗn hợp nhà ở, rạp chiếu phim, văn phòng chung cư VNT Tower Nguyễn Trãi đã được hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng.

#### Thưa Quý vị,

Trong năm vừa qua, OceanBank, OceanHospitality, OceanSecurities vẫn tiếp tục là những đơn vị thành viên có những đóng góp tích cực vào sự tăng trưởng chung của OceanGroup, với doanh thu và lợi nhuận đều đạt trên 100% tới gần 200% so với kế hoạch.

Năm 2014 sẽ vẫn là một năm đầy khó khăn với những hệ lụy chưa thể khắc phục của khủng hoảng kinh tế. Nhưng với tinh thần **Tiên phong - Sáng tạo - Tận tâm**, với bản lĩnh, kinh nghiệm quản lý và nền tảng tài chính vững chắc, OceanGroup không ngừng mở rộng các hoạt động kinh doanh, nắm bắt những cơ hội để thúc đẩy sự lan tỏa thương hiệu song hành cùng cơ hội mở rộng thị trường và lĩnh vực đầu tư. Các hoạt động mua bán sáp nhập, đầu tư - kinh doanh bất động sản, lương thực - thực phẩm, dịch vụ, khách sạn, sẽ tiếp tục được triển khai. Bên cạnh đó, hoạt động tái cơ cấu, từ việc quản trị nội bộ cho tới quản trị dòng tiền sẽ được thực hiện mạnh mẽ, tập trung mọi nguồn lực tài chính vào những dự án mang tính khả thi nhằm nâng cao hiệu quả đầu tư.

Một lần nữa, thay mặt HĐQT tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành tới Quý Cổ đông, những người đã tin tưởng và đồng hành cùng OceanGroup trong suốt thời gian qua. Chúng tôi mong muốn tiếp tục nhận được sự ủng hộ và chia sẻ của Quý vị. Chúng tôi tin rằng, với chiến lược kinh doanh phát triển bền vững, thương hiệu OceanGroup sẽ không ngừng lớn mạnh và ngày càng củng cố vị thế vững chắc. Cùng với Quý vị, chúng ta sẽ đưa OceanGroup trở thành tập đoàn kinh tế đa ngành hàng đầu trong khu vực, mang lại lợi ích cho Công ty, các Cổ đông và người lao động, đóng góp cho xã hội và cộng đồng những sản phẩm và dịch vụ tốt nhất.

Trân trọng!

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Hà Văn Thám

# Thông tin chung

01

## Thông tin khái quát

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (OceanGroup) được xây dựng với mục tiêu trở thành một trong những tập đoàn tài chính hàng đầu tại Việt Nam. OceanGroup nắm giữ cổ phần chi phối tại các Công ty thành viên hoạt động kinh doanh trong các lĩnh vực tài chính - ngân hàng, bất động sản, khách sạn, dịch vụ, bán lẻ. Đây là những thị trường năng động và đầy tiềm năng mà OceanGroup chủ trương dồn mọi nguồn lực để thúc đẩy sự phát triển và tăng trưởng cùng với hoạt động đầu tư bất động sản.



## ĐẠI GÀNH VÀ TẬP TRUNG CỔ CHIẾN SÂU

Là chiến lược phát triển kinh doanh lâu dài của Ocean Group

Tên giao dịch:	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương
Giấy CNĐKDN số:	0102278484
Vốn điều lệ:	3.000.000.000.000 đồng
Mệnh giá cổ phần:	10.000 đồng
Mã cổ phiếu:	OGC
Địa chỉ trụ sở:	Số 4 Láng Hạ, Thành Công, Ba Đình, Hà Nội
Văn phòng giao dịch:	Tòa nhà OCEAN số 1 Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội
Điện thoại:	04 3772 7252
Fax:	04 3772 7073
Email:	info@oceangroup.vn
Website:	www.oceangroup.vn

## 04/2013

**Đồng hành cùng Festival Di sản Quảng Nam lần thứ V**  
Sunrise Hội An Beach Resort - khu nghỉ dưỡng 5 sao sang trọng và hiện đại nhất Hội An, vinh dự là điểm dừng chân của top 40 thí sinh tham dự vòng chung kết cuộc thi Hoa hậu các Dân tộc Việt Nam lần thứ 3 năm 2013 - Một trong những sự kiện trọng tâm trong khuôn khổ chương trình “Festival Di sản Quảng Nam” lần thứ V năm 2013, nhằm hưởng ứng kỷ niệm 10 năm Công ước bảo vệ di sản văn hóa phi vật thể của UNESCO, đồng thời nhằm phát huy hơn nữa tinh thần đại đoàn kết dân tộc. Đây là một trong những hoạt động xã hội góp phần thúc đẩy phát triển văn hóa, du lịch trong nước và quốc tế.

### Thành lập Sở Giao dịch hàng hóa INFO

Bộ Công Thương chính thức chấp thuận và cấp Giấy phép Thành lập Sở giao dịch hàng hóa INFO (INFO COMEX) cho Tập đoàn Đại Dương với vốn điều lệ 150 tỷ đồng.

Năm 2014, INFO COMEX sẽ đi vào hoạt động trong lĩnh vực tổ chức mua bán thép, cà phê, cao su và các loại hàng hóa khác theo quy định của pháp luật. INFO COMEX hứa hẹn sẽ trở thành một kênh thông tin uy tín, tạo lập một thị trường giao dịch hàng hóa hoàn chỉnh, chuyên nghiệp và minh bạch để gia tăng lợi ích cho các doanh nghiệp thương mại cũng như gia tăng lợi ích trực tiếp cho người sản xuất hàng hóa.

## 05/2013

### Khởi công xây dựng Gia đình Plaza

Công ty CP Tập đoàn Đại Dương phối hợp với Công ty CP Đầu tư Phát triển Gia Định (GDI) và Công ty TNHH MTV Dệt may Gia Định (Giditex) đã tổ chức Khởi công xây dựng giai đoạn 1 dự án Gia Định Plaza tại số 7, Trường Chinh, phường Đông Hưng Thuận, quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Gia Định Plaza được xây dựng trên diện tích hơn 12.000m<sup>2</sup>, gồm hai hạng mục chính là khu TTTM, văn phòng; khu căn hộ cao cấp. Trong giai đoạn 1, Gia

Định Plaza sẽ được tập trung xây dựng và đưa vào vận hành trước tầng hầm, khối đế và TTTM, bao gồm nhiều tiện ích với mức đầu tư khoảng 200 tỷ.

### Sunrise Nha Trang vinh dự nhận giải thưởng Khách sạn Xuất sắc 2013

Đây là giải thưởng do website TripAdvisor trao tặng và là lần thứ ba liên tiếp Sunrise Nha Trang vinh dự nhận giải thưởng Khách Sạn Xuất sắc theo kết quả bầu chọn của du khách toàn thế giới trên trang web TripAdvisor. TripAdvisor là một trong những website uy tín hàng đầu thế giới về du lịch với 7 triệu thành viên và hơn 25 triệu lượt truy cập hàng tháng. Chỉ khoảng 10% các khách sạn trên TripAdvisor được trao giải thưởng này.



### Khai trương nhà hàng - cà phê Givral đầu tiên tại Hà Nội

Thương hiệu Givral chính thức khai trương cửa hàng đầu tiên tại tầng trệt tòa nhà Trung Yên Plaza, Trung Kính, Cầu Giấy, Hà Nội.

Ra đời vào những năm 50 bởi Alain Poitier - một người Pháp sống lâu năm ở Việt Nam, Givral gắn liền với một phần lịch sử, một phần văn hóa Sài Gòn. Tim Page từng ngồi ở đây, Nhà tình báo vĩ đại Phạm Xuân Ẩn cũng chọn cho riêng mình một góc quán, và còn biết bao văn nghệ sĩ đã chọn Givral Café là nơi khơi nguồn cảm hứng cho những tác phẩm để đời của mình.

Đặc trưng của mỗi cửa hàng cà phê Givral chính là sự pha trộn giữa truyền thống và hiện đại, giữa không gian Pháp sang trọng và sự tươi mới của một Việt Nam đang chuyển mình. Điều này thể hiện rõ nét qua kiến trúc với tông màu nâu vàng chủ đạo và nội thất không chỉ sang trọng, hiện đại mà còn nhẹ nhàng, ấm cúng.

Tính đến thời điểm hiện tại, Givral Café đã có 14 cửa hàng tại 2 thành phố lớn là Hà Nội và TP.HCM.



## 06/2013

### Khởi công dự án Time Tower Hạ Long

Trung tâm thương mại, tài chính, văn phòng và khách sạn Hạ Long - Times Tower được xây dựng tại Khu trung tâm Cột Đồng hồ, phường Bạch Đằng, TP Hạ Long - một vị trí đắc địa và trung tâm nhất của TP Hạ Long. Mặt chính hướng ra Vịnh Hạ Long và liền kề với công viên Lán Bè - công viên lớn nhất của TP Hạ Long. Công trình có tổng diện tích là 10.200m<sup>2</sup> với tổng mức đầu tư dự kiến 815 tỷ đồng. Time Tower Hạ Long là khu phức hợp bao gồm 21 tầng cao, 1 tầng hầm, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng gần 60.000 m<sup>2</sup>.

### Cắt nóc dự án StarCity Condotel Nha Trang

Condotel Nha Trang được xây dựng tại 72 Trần Phú, Nha Trang. Là khách sạn đạt tiêu chuẩn 4 sao, cao 21 tầng được xây dựng trên diện tích 2.454 m<sup>2</sup>, bao gồm 217 phòng khách sạn cho thuê và 92 phòng căn hộ Condotel. StarCity Nha Trang có 2 tầng khối đế là khu tiện ích dịch vụ, gồm khu mua sắm, bar, nhà hàng, bể bơi, trung tâm chăm sóc sức khỏe, spa. Từ tầng 3 đến tầng 15 là các phòng khách sạn tiêu chuẩn 4 sao. Từ tầng 16 đến tầng 21 là các căn hộ khách sạn (Condotel) bán cho khách hàng đầu tư nghỉ dưỡng đồng thời kết hợp kinh doanh sinh lợi.

Tổng vốn đầu tư của dự án StarCity Condotel Nha Trang là gần 464 tỷ đồng. Mọi thiết kế, dịch vụ và tiện ích phục vụ tại dự án StarCity Condotel Nha Trang đều do chủ đầu tư, đồng thời là đơn vị quản lý vận hành là Công ty CP khách sạn và Dịch vụ Đại Dương - Ocean Hospitality thực hiện. Dự kiến công trình sẽ hoàn thiện toàn bộ và đi vào hoạt động vào trong năm 2014.

## 07/2013

### INFO COMEX ký kết hợp tác BUCE

Sở giao dịch hàng hóa INFO (INFO COMEX) và Sở giao dịch hàng hóa Belarus (BUCE) đã ký kết thỏa thuận hợp tác nhằm khai thác, phát huy thế mạnh của mỗi bên để hỗ trợ nhau trong hoạt động, đồng thời góp phần thúc đẩy giao lưu thương mại giữa Việt Nam và Belarus.

Phát huy tiềm lực và lợi thế sẵn có trong các lĩnh vực tài chính, thương mại, bán lẻ, OceanGroup đã thành lập INFO COMEX với mục tiêu trở thành cầu nối thân thiện, tin cậy của các đối tác trong và ngoài nước; kết nối hiệu quả giữa thị trường tài chính với thị trường hàng hóa, giữa thị trường Việt Nam và thị trường quốc tế.

## 08/2013

### Sunrise Hội An và Sunrise Nha Trang Beach Hotel & Spa - The Guide Awards

Khu nghỉ dưỡng 5 sao Sunrise Hội An Beach Resort và Sunrise Nha Trang Beach Hotel & Spa vinh dự nhận giải thưởng The Guide Awards 2013 do Thời báo kinh tế Việt Nam trao tặng. Giải thưởng nhằm vinh danh những doanh nghiệp xuất sắc trong lĩnh vực Khách sạn và khu nghỉ dưỡng.

The Guide Awards thường niên được tổ chức lần đầu tiên vào năm 1999, giới thiệu những doanh nghiệp điển hình trong hoạt động sản xuất, kinh doanh của ngành du lịch Việt Nam, đóng góp cho sự phát triển của ngành du lịch nước nhà. The Guide Awards 2013 là minh chứng cho những nỗ lực của OceanHospitality trong việc đưa các khách sạn thuộc thương hiệu Sunrise ngang tầm với các khách sạn trong khu vực và trên thế giới.



## 09/2013

### Top 50 Công ty niêm yết tốt nhất do Forbes bình chọn

Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (Ocean-Hospitality) tự hào nằm trong danh sách 50 Công ty niêm yết tốt nhất do Forbes Vietnam bình chọn.

Danh sách 50 Công ty niêm yết tốt nhất trên thị trường chứng khoán Việt Nam được xây dựng dựa trên phương pháp xếp hạng Công ty của Tạp chí Forbes, có cân nhắc đến đặc thù các doanh nghiệp niêm yết tại Việt Nam. Dữ liệu sử dụng để đánh giá dựa trên báo cáo tài chính có kiểm toán của 03 năm liên tiếp, năm tài chính gần nhất kết thúc ngày 31/12/2012.

Có thể nói, việc nằm trong Top 50 Công ty niêm yết tốt nhất là minh chứng cho những tăng trưởng vượt bậc trong hoạt động kinh doanh đồng thời là một lời đảm bảo cho tính uy tín, ổn định, vững chắc của cổ phiếu OCH với các Quý Cổ đông.

## 10/2013

### **OceanBank - Ngân hàng bán lẻ tốt nhất Việt Nam**

Giải thưởng “Ngân hàng bán lẻ tốt nhất Việt Nam - Best Retail Bank Vietnam 2013” do Tạp chí Global Banking & Finance Review của Anh trao giải. Giải thưởng này tôn vinh ngân hàng tốt nhất trong lĩnh vực ngân hàng bán lẻ, thể hiện sự trân trọng và ghi nhận những nỗ lực của ngân hàng xuất sắc nhất trong việc không ngừng đổi mới, sáng tạo mang tới cho khách hàng những sản phẩm và dịch vụ bán lẻ tốt cho phân khúc khách hàng cá nhân. Để đạt được giải thưởng danh giá này, OceanBank đã nhanh chóng thay đổi nhận diện thương hiệu, đổi mới toàn diện theo tiêu chuẩn 4Ps gồm Product (sản phẩm), Place (kênh phân phối), Process (quy trình) và People (nhân lực). Siêu thị trực tuyến Bankstore.vn ra mắt kết hợp với hệ thống chi nhánh theo nhận diện mới mang đến cảm giác thoải mái cho khách hàng.



## 11/2013

### **Sunrise Nha Trang nhận giải thưởng Luxury Spa Hotel**

Sunrise Nha Trang tự hào nhận giải thưởng Luxury Spa Hotel của tổ chức World Luxury Hotel Awards (Giải thưởng Khách sạn Sang trọng Thế giới).

World Luxury Hotel Awards là một trong những giải thưởng cao nhất mà các khách sạn cao cấp trên thế giới đều hướng đến. Kết quả giải thưởng được bầu chọn công tâm bởi các nhà chuyên môn, các tổ chức du lịch quốc tế, các Công ty, đại lý du lịch và du khách. Giải thưởng nhằm công nhận, tôn vinh những khách sạn đạt yêu cầu về chất lượng, dịch vụ hoàn hảo, vượt bậc.

### **OceanBank - Ngân hàng có sản phẩm dịch vụ sáng tạo nhất Việt Nam 2013**

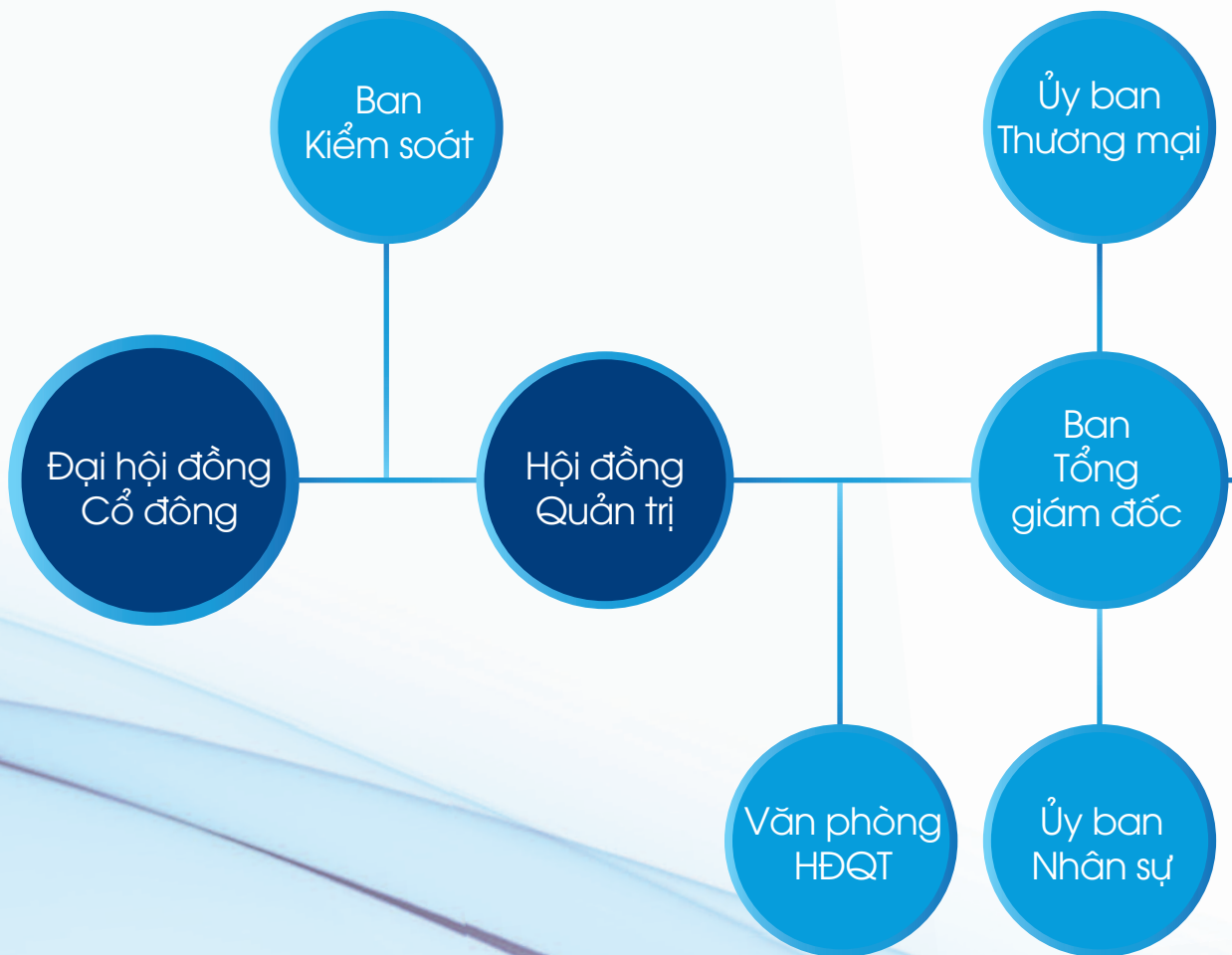
Đây là giải thưởng nằm trong hệ thống “Giải thưởng Ngân hàng tiêu biểu tại Việt Nam - Vietnam Outstanding Banking Awards 2013” do Tập đoàn Dữ liệu Quốc tế IDG tổ chức song hành cùng với chuỗi sự kiện ASEAN Banker Forum dưới sự bảo trợ của Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam (VNBA) và Hiệp hội Internet Việt Nam (VIA).

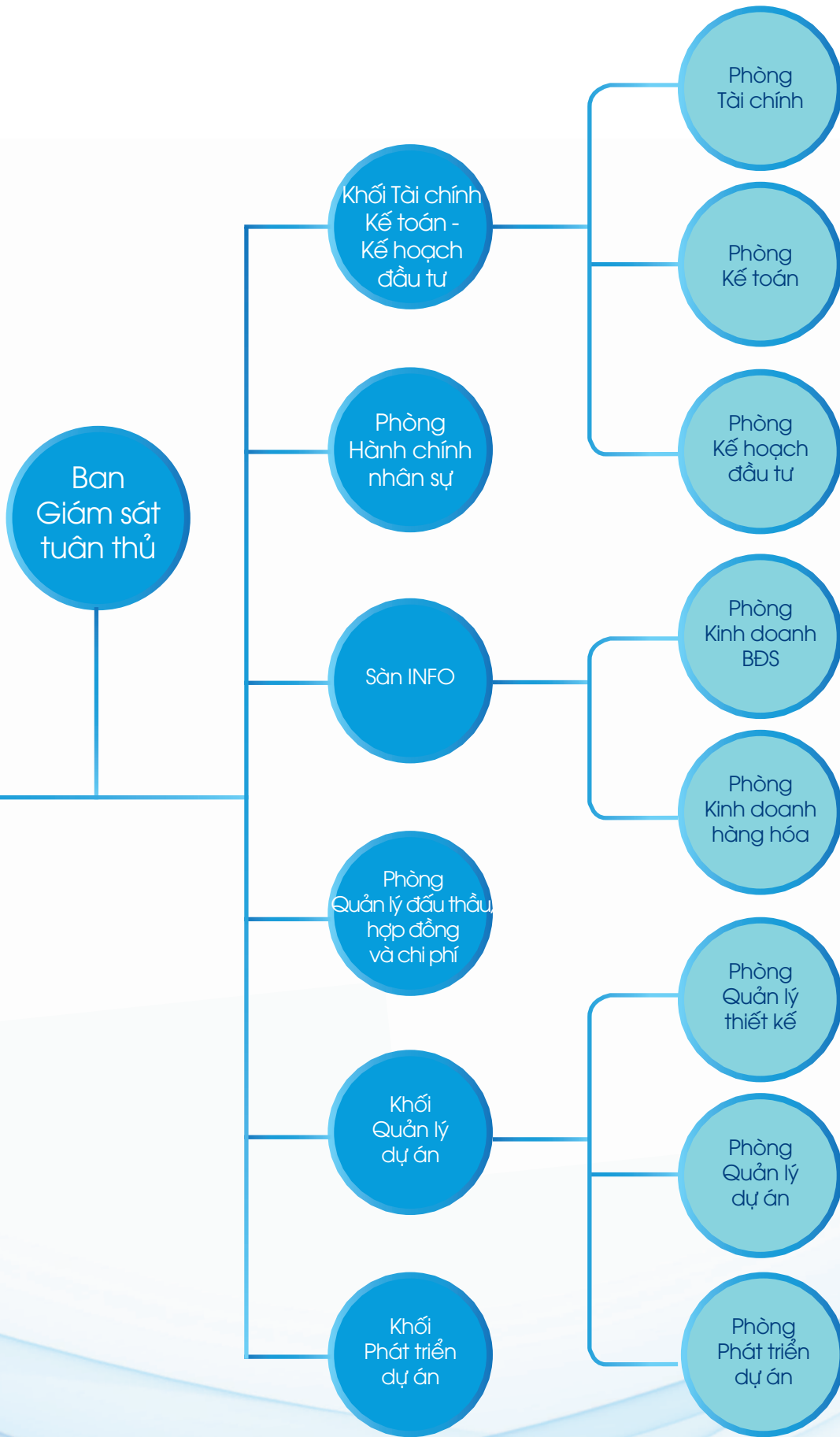
Giải thưởng tôn vinh ngân hàng có hệ thống sản phẩm, dịch vụ sáng tạo nhất, phù hợp với nhu cầu của khách hàng, tôn vinh những nỗ lực của ngân hàng trong công tác phát triển và không ngừng đổi mới, nâng cao chất lượng sản phẩm dịch vụ. Hệ thống giải thưởng Vietnam Outstanding Banking Awards được đánh giá bởi Hội đồng bình chọn gồm 14 thành viên, là đại diện các cơ quan Chính phủ, Bộ ngành, Hiệp hội, các chuyên gia trong lĩnh vực tài chính và công nghệ.

## 03

## Ngành nghề kinh doanh

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng;
- Đại lý mua, bán hàng hóa; môi giới thương mại;
- Dịch vụ quản lý bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản;
- Bán lẻ thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ gạch ốp lát, thiết bị vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát sỏi và vật liệu xây dựng khác trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ kính xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ sơn, màu, véc ni trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ đồ ngũ kim trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán buôn phế liệu, phế thải kim loại, phi kim loại (trừ các loại Nhà nước cấm);
- Bán buôn đồ ngũ kim;
- Bán buôn gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh;
- Bán buôn sơn, véc ni;
- Bán buôn kính xây dựng;
- Bán buôn gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi;
- Bán buôn xi măng;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Bán buôn sắt, thép;
- Thiết kế kiến trúc công trình;
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh;
- Bán buôn lương thực, thực phẩm, đồ hộp, nước tinh khiết, nước giải khát và dầu ăn các loại;
- Kinh doanh sàn giao dịch bất động sản (trừ định giá bất động sản);
- Kinh doanh trung tâm thương mại;
- Kinh doanh khách sạn, nhà hàng, nhà nghỉ (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, vũ trường, quán bar);
- Đầu tư xây dựng công trình thủy điện;
- Quảng cáo thương mại;
- Cung cấp các dịch vụ viễn thông, truyền thông, phát thanh, truyền hình;
- Giới thiệu xúc tiến thương mại;
- Xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, cao ốc văn phòng, các công trình hạ tầng, công trình công nghiệp, công trình dân dụng;
- Tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật và tài chính);
- Thiết kế quy hoạch xây dựng;
- Thiết kế nội thất, ngoại thất công trình;
- Xác định chỉ tiêu suất vốn đầu tư, định mức, đơn giá xây dựng công trình; chỉ số giá xây dựng; Lập, thẩm tra dự toán xây dựng công trình; Xác định giá gói thầu, giá hợp đồng trong hoạt động xây dựng; Lập hồ sơ thanh toán, quyết toán hợp đồng; Lập hồ sơ thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình;
- Thiết kế hệ thống điện công trình dân dụng, công nghiệp; Thiết kế công trình đường dây và trạm biến áp đến 35KV;
- Thiết kế cấp thoát nước công trình xây dựng;
- Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp;
- Thiết kế hệ thống phòng cháy, chữa cháy.







**b. Giới thiệu các Công ty thành viên**



**Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương**



**Công ty CP Bán lẻ & Quản lý BĐS Đại Dương**

**Địa chỉ:** Số 4 Láng Hạ, Thành Công, Ba Đình, Hà Nội  
**Vốn điều lệ:** 2.000.000.000.000 VND (Hai nghìn tỷ đồng)

**Ngành nghề kinh doanh:**

- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày, chi tiết: Khách sạn
- Dịch vụ ăn uống, nhà hàng, dịch vụ phục vụ đồ uống
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
- Sản xuất và chế biến nước phẩm
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác, hoạt động tư vấn quản lý

**Tỉ lệ sở hữu vốn của OGC: 75%**



**Công ty CP Chứng khoán Đại Dương**

**Địa chỉ:** Tầng 1&7 Tòa nhà Trung Yên Plaza, Lô 017, Khu đô thị mới Trung Yên, Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội  
**Vốn điều lệ:** 300.000.000.000 VND (Ba trăm tỷ đồng)

**Ngành nghề kinh doanh:**

OCS đã đăng ký và được phép thực hiện tất cả các loại hình hoạt động kinh doanh trên thị trường chứng khoán theo quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán, cụ thể:

- Môi giới chứng khoán
- Tư vấn tài chính Doanh nghiệp, phát hành và Bảo Lãnh phát hành, niêm yết
- Lưu ký chứng khoán và quản lý sổ cổ đông
- Tư doanh
- Phân tích và tư vấn đầu tư
- Mua bán sáp nhập doanh nghiệp

**Tỉ lệ sở hữu vốn của OGC: 75%**

**Địa chỉ:** Số 4 Láng Hạ, Thành Công, Ba Đình, Hà Nội  
**Vốn điều lệ:** 3.000.000.000.000 VND (Ba nghìn tỷ đồng)

**Ngành nghề kinh doanh:**

- Bán buôn đồ uống
- Bán buôn, bán lẻ hàng phẩm thuốc lá, thuốc lào
- Bán lẻ lương thực thực phẩm, đồ uống, thuốc lá
- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh
- Dịch vụ phục vụ đồ uống
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
- Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp
- Đại lý, môi giới
- Dịch vụ quản lý bất động sản
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh

**Tỉ lệ sở hữu vốn của OGC: 90%**



**Công ty CP Sở giao dịch hàng hóa INFO**

**Địa chỉ:** Số 4 Láng Hạ, Thành Công, Ba Đình, Hà Nội  
**Vốn điều lệ:** 150.000.000.000 VND (Một trăm năm mươi tỷ đồng)

**Ngành nghề kinh doanh:**

- Tổ chức môi giới giao dịch các loại hàng hóa như: cà phê, thép, cao su
- Giao nhận hàng hóa
- Dịch vụ kho vận
- Hỗ trợ khách hàng tiếp cận vốn tín dụng ngân hàng
- Cung cấp thông tin thị trường
- Hợp tác quốc tế trong lĩnh vực giao dịch hàng hóa

**Tỉ lệ sở hữu vốn của OGC: 85%**



### Công ty CP Phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại Dương

**Địa chỉ:** Số 4 Láng Hạ, Thành Công, Ba Đình, Hà Nội

**Vốn điều lệ:** 60.000.000.000 VND (Sáu mươi tỷ đồng)

**Ngành nghề kinh doanh:** - Trồng và chăm sóc rừng - Khai thác khoáng sản  
- Khai thác, chế biến gỗ - Sản xuất đồ dùng bằng gỗ

**Tỉ lệ sở hữu vốn của OGC: 69%**



### Công ty CP Đầu tư Đại Dương Thăng Long

**Địa chỉ:** Số 4 Láng Hạ, Thành Công, Ba Đình, Hà Nội

**Vốn điều lệ:** 1.160.000.000.000 VND (Một nghìn một trăm sáu mươi tỷ đồng)

**Ngành nghề kinh doanh:**

- Xây dựng công trình công ích
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Hoàn thiện công trình xây dựng
- ...

**Tỉ lệ sở hữu vốn của OGC: 70%**



### Công ty CP Đầu tư THT Việt Nam

**Địa chỉ:** Phòng 302 - Tòa nhà 170 Ngọc Khánh, Giảng Võ, Ba Đình, Hà Nội

**Vốn điều lệ:** 60.000.000.000 VND (Sáu mươi tỷ đồng)

**Ngành nghề kinh doanh:**

- Mua bán phần mềm máy tính
- Mua bán linh kiện, thiết bị, các mặt hàng công nghệ thông tin, thiết bị văn phòng, máy tính và các thiết bị mạng
- Kinh doanh bất động sản
- ...

**Tỉ lệ sở hữu vốn của OGC: 65%**



## b. Giới thiệu các Công ty thành viên

### CÔNG TY LIÊN KẾT



**Ngân hàng TMCP Đại Dương**

**Địa chỉ:** Số 199, Nguyễn Lương Bằng, phường Tân Bình, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**Vốn điều lệ:** 4.000 tỷ đồng

**Ngành nghề kinh doanh chính:**

**Hoạt động trung gian tiền tệ:**

- Nhận tiền gửi KKH, tiền gửi có kỳ hạn..
- Phát hành chứng chỉ tiền gửi..
- Cấp tín dụng
- Mở tài khoản thanh toán cho khách hàng, cung ứng các phương tiện thanh toán
- Cung ứng các dịch vụ thanh toán, kinh doanh cung ứng dịch vụ ngoại hối và sản phẩm phái sinh
- Thực hiện nghĩa vụ ủy thác, nhận ủy thác, đại lý trong lĩnh vực liên quan đến hoạt động của ngân hàng
- Tiếp nhận vốn ủy thác đầu tư và phát triển của các tổ chức, cá nhân trong nước
- Hùn vốn và liên doanh theo pháp luật hiện hành;
- Tham gia thị trường tiền tệ
- Mua bán trái phiếu chính phủ, trái phiếu Doanh nghiệp
- Dịch vụ môi giới doanh nghiệp

Kinh doanh vàng theo quy định của Pháp luật

**Tỉ lệ sở hữu vốn của OGC: 20%**



**Công ty CP Fafim Việt Nam**

**Địa chỉ:** Số 19 Nguyễn Trãi, Khương Trung, Thanh Xuân, Hà Nội

**Vốn điều lệ:** 96.738.280.000 VND (Chín mươi sáu tỷ, bảy trăm ba mươi tám triệu, hai trăm tám mươi nghìn đồng)

**Ngành nghề kinh doanh:**

- Sao chép bản ghi các loại;
- Hoạt động phát hành phim điện ảnh, phim video và chương trình truyền hình;
- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề;
- Hoạt động chiếu phim, sản xuất phim điện ảnh, phim video và chương trình truyền hình;
- Quảng cáo;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- ...

**Tỉ lệ sở hữu vốn của OGC: 34%**

# TOÀN CẢNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2013

01

Tình hình hoạt động  
kinh doanh

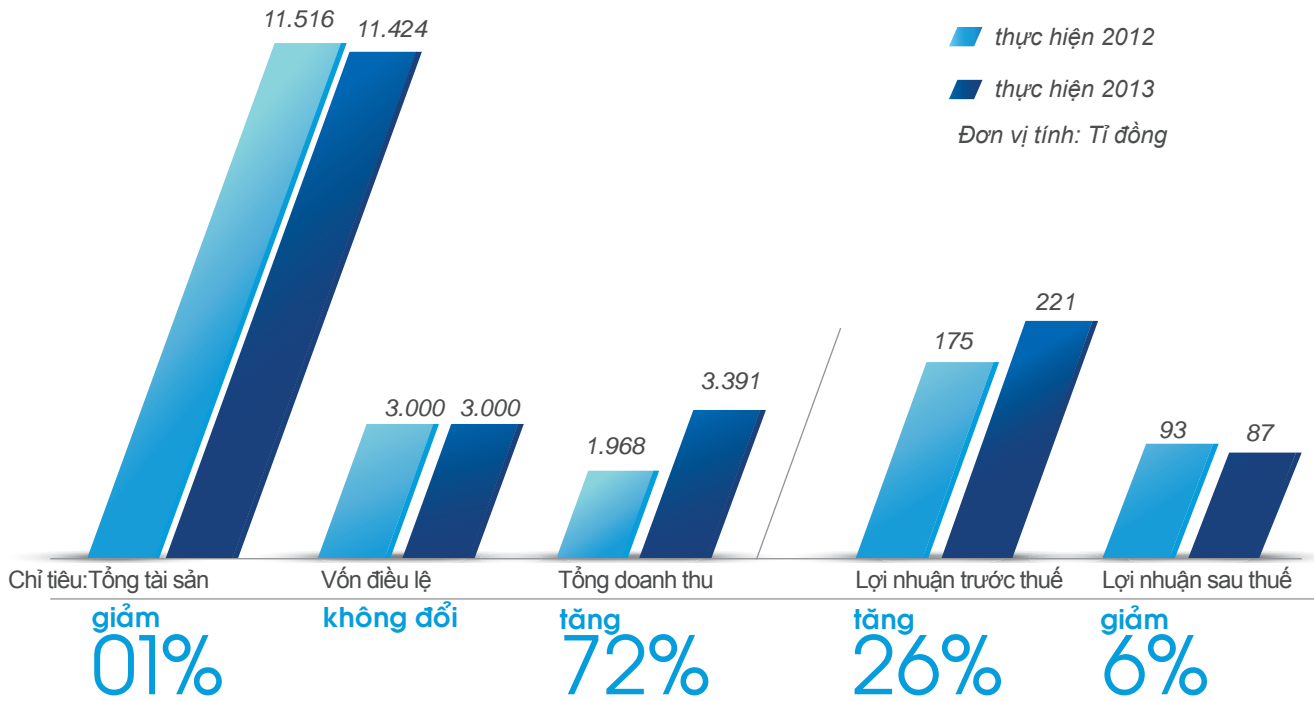
02

Cơ cấu Cổ đông,  
thay đổi vốn đầu tư  
của Chủ sở hữu

03

Tổ chức nhân sự



**01**
**Tình hình hoạt động kinh doanh**


Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (tính trên vốn điều lệ) năm 2012 là 5%

**02**
**Cơ cấu Cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu**

- Cổ phần: 300.000.000 cổ phần
- Cơ cấu Cổ đông: theo danh sách Cổ đông chốt ngày 28/3/2014
- Tổng số cổ đông: 4114 cổ đông

Stt	Sở hữu theo số cổ phần	Cổ đông	%	Cổ phần	%
1	1 - 1.000	1.754	42,64%	708.122	0,24%
2	1.001 - 10.000	1.549	37,65%	6.871.193	2,29%
3	10.001 - 1.000.000	799	19,42%	45.799.862	15,26%
4	Trên 1.000.000	12	0,29%	246.620.823	82,21%
	<b>Tổng</b>	<b>4.114</b>	<b>100,00%</b>	<b>300.000.000</b>	<b>100,00%</b>

Stt	Sở hữu theo số cổ phần	Cổ đông	%	Cổ phần	%
<b>I</b>	<b>Việt Nam</b>	<b>4.060</b>	<b>98,69%</b>	<b>269.398.124</b>	<b>89,80%</b>
1	Cá nhân	4.022	97,77%	52.538.423	17,51%
2	Tổ chức	38	0,92%	216.859.701	72,29%
<b>II</b>	<b>Nước ngoài</b>	<b>54</b>	<b>1,31%</b>	<b>30.601.876</b>	<b>10,20%</b>
1	Cá nhân	35	0,85%	89.502	0,03%
2	Tổ chức	19	0,46%	30.512.374	10,17%
	<b>Tổng</b>	<b>4.114</b>	<b>100,00%</b>	<b>300.000.000</b>	<b>100,00%</b>

### Danh sách 10 cổ đông lớn nhất

Stt	Tên cổ đông	Cổ phần	%
1	Doanh nghiệp tư nhân Hà Bảo	133.095.790	44,37%
2	Công ty Cổ phần Thương mại & Kho vận Thành Đông	24.000.000	8,00%
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	20.590.171	6,86%
4	Market Vectors ETF Trust-Market Vectors-Vietnam ETF	20.288.876	6,76%
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	14.499.312	4,83%
6	Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tràng Tiền - Nha Trang	10.000.000	3,33%
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh	9.606.000	3,20%
8	Deutsche Bank AG London	5.409.134	1,80%
9	Công ty Cổ phần Bảo Linh	3.500.006	1,18%
10	Hà Văn Thắm	3.333.330	1,11%
	<b>Tổng</b>	<b>244.322.619</b>	<b>81,44%</b>

**Cổ đông nhà nước: Không có**

03

### Tổ chức nhân sự

#### a. Danh sách Ban điều hành



#### **Ông Dương Trọng Nghĩa - Tổng Giám đốc**

Ngày sinh: 19/10/1975 | Quốc tịch: Việt Nam

Địa chỉ thường trú: Số nhà 51, Ngõ 16, Phan Văn Trường, Hà Nội

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Tài chính

Tổng số cổ phần nắm giữ đến ngày 31/12/2013

- Số cổ phần đại diện: 0

- Số cổ phần cá nhân nắm giữ: 0

Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của Công ty

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích của Công ty: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không



#### **Bà Nguyễn Thị Dung - Phó Tổng Giám đốc**

Ngày sinh: 19/02/1971 | Quốc tịch: Việt Nam

Địa chỉ thường trú: Số 32 ngõ 242 Đường Láng, Đống Đa, Hà Nội

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản lý dự án

Tổng số cổ phần nắm giữ đến ngày 31/12/2012

- Số cổ phần đại diện: 120.000 CP

- Số cổ phần cá nhân nắm giữ: 0

Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của Công ty

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích của Công ty: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không



#### **Ông Hoàng Văn Tuyển - Giám đốc Tài chính**

Ngày sinh: 07/02/1975 | Quốc tịch: Việt Nam

Địa chỉ thường trú: Tổ 12 Sài Đồng, Long Biên, Hà Nội

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Tổng số cổ phần nắm giữ đến ngày 31/12/2012

- Số cổ phần đại diện: 0

- Số cổ phần cá nhân nắm giữ: 0

Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của Công ty

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích của Công ty: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

## b. Những thay đổi trong BĐH năm 2013

Stt	Nội dung	Hiệu lực
1	Bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc đối với Ông Lê Vũ Hải	04/02/2013
2	Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc đối với Ông Lê Vũ Hải	19/07/2013
3	Miễn nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc đối với Ông Lê Quang Thụ	07/10/2013
4	Bổ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc đối với Ông Dương Trọng Nghĩa	07/10/2013
5	Miễn nhiệm chức danh thành viên Hội đồng Quản trị của ông Vũ Hồng Sơn và bà Lê Thị Thu Thủy	07/10/2013
6	Bổ nhiệm Ông Lê Quang Thụ và Ông Hà Trọng Nam là thành viên Hội đồng Quản trị	07/10/2013
7	Bổ nhiệm chức vụ Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị đối với Ông Lê Quang Thụ	23/10/2013
8	Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc đối với Ông Trương Xuân Khánh	01/11/2013
9	Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc đối với Ông Đào Vũ Nguyên	25/12/2013

## c. Số lượng cán bộ, nhân viên Tập đoàn tính tới ngày 31/12/2013: 6.410 người

Trong đó, nhân sự của Công ty CP Tập đoàn Đại Dương: 102 người

## d. Chính sách đối với người lao động:

Trong xu thế hội nhập thế giới, OceanGroup càng coi nguồn nhân lực là yếu tố cốt lõi và là tài sản quý giá. Chính vì vậy, chính sách nhân sự của OceanGroup được xây dựng với mục đích biến nguồn nhân lực trở thành ưu thế đặc biệt, lợi thế cạnh tranh giữ vai trò quyết định để thực hiện thành công những mục tiêu chiến lược đề ra.

### Chính sách tuyển dụng:

- Nguyên tắc tuyển dụng của OceanGroup là lựa chọn những ứng viên tốt nhất vào vị trí phù hợp dựa trên phẩm chất, khả năng, thái độ, năng lực, kinh nghiệm của ứng viên, không phân biệt tín ngưỡng, tôn giáo hay giới tính. Tất cả các ứng viên đều được tuyển dụng theo qui trình thống nhất.
- Ứng cử viên trong nội bộ được ưu tiên xem xét tuyển dụng vào vị trí đang cần nếu đủ tiêu chuẩn đáp ứng được cho vị trí cần tuyển.
- Tạo cho người đến làm việc có cơ hội trở thành cổ đông của OceanGroup.

### Chính sách đào tạo:

- Xây dựng và phát triển đội ngũ nhân viên thành thạo về nghiệp vụ, chuẩn mực trong đạo đức kinh doanh, nhiệt tình, chuyên nghiệp trong phong cách làm việc chính là mục tiêu trong công tác phát triển nguồn nhân lực. Do đó, đào tạo là công tác được ưu tiên hàng đầu của OceanGroup.
- OceanGroup đề cao văn hóa đào tạo và tự đào tạo. Tạo mọi điều kiện cho CBNV được đào tạo ngay tại vị trí làm việc với mục đích không chỉ duy trì chất lượng công việc hiện tại mà còn chuẩn bị cho CBNV có thể đảm đương công việc ở vị trí cao hơn khi cần thiết.

**Đào tạo định hướng:** Những CBNV mới vào làm việc sẽ được tham gia chương trình định hướng. Chương trình này nhằm cung cấp các thông tin cần thiết cho người lao động về cơ cấu tổ chức, chính sách nhân sự, chế độ đãi ngộ, quyền lợi và nghĩa vụ của người lao động, cũng như lĩnh vực hoạt động của Công ty và định hướng, chiến lược phát triển đồng thời làm quen với văn hóa Công ty.

**Đào tạo nghiệp vụ chuyên môn:** Tùy từng vị trí cụ thể, tính chất công việc, người lao động sẽ được tham gia khóa đào tạo nghiệp vụ chuyên môn. Chương trình này nhằm cung cấp các thông tin cần thiết để thực hiện công việc phải đảm nhiệm thông qua các qui định, nguyên tắc, và hướng dẫn cụ thể của các công việc đó. Chương trình đào tạo nghiệp vụ chuyên môn có thể được đào tạo định kỳ theo kế hoạch.

### Chính sách đãi ngộ với người lao động:

Để người lao động yên tâm gắn bó lâu dài, Công ty luôn chú trọng đến việc xây dựng hệ thống lương, thưởng, phúc lợi, đãi ngộ cho người lao động phù hợp với từng thời kỳ và từng giai đoạn phát triển, đảm bảo tính linh hoạt, công bằng, tương xứng với mức độ cống hiến và cạnh tranh trong thị trường lao động.

**Cơ cấu thu nhập:**

- Lương cơ bản
- Lương kinh doanh
- Phụ cấp (tùy thuộc vào từng vị trí)
- Phụ cấp ăn ca
- Thưởng doanh thu (tùy thuộc vào tính chất của từng bộ phận cụ thể)

**Các loại phụ cấp:**

- Phụ cấp trách nhiệm
- Phụ cấp điện thoại
- Phụ cấp đi lại
- Phụ cấp thu hút
- Phụ cấp thâm niên vượt khung
- Phụ cấp khu vực (công tác biệt phái)

**Chính sách khen thưởng:**

Chính sách khen thưởng được áp dụng nhằm tạo động lực trong công tác cho CBNV gắn liền với thành tích công việc, hiệu quả sản xuất kinh doanh. Ocean Group áp dụng các chính sách thưởng như:

- Thưởng ngày lễ tết, tháng lương 13
- Thưởng theo thành tích công việc định kỳ hàng tháng, hàng quý
- Thưởng sáng kiến cải tiến kỹ thuật và có thành tích tiết giảm chi phí
- Thưởng cá nhân, tập thể tiêu biểu, xuất sắc
- Thưởng kinh doanh theo quý, năm
- Thưởng hoàn thành dự án trước tiến độ

**Chế độ bảo hiểm:**

Công ty luôn thực hiện nghiêm túc theo đúng qui định của pháp luật về chế độ bảo hiểm đối với người lao động. Người lao động sẽ được tham gia và hưởng các chế độ bảo hiểm sau:

- Bảo hiểm xã hội
- Bảo hiểm y tế
- Bảo hiểm thất nghiệp

**Chính sách khác:**

- Hàng năm tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho CBNV
- Có chế độ nghỉ dưỡng phục hồi sức khỏe cho CBNV theo quy định của pháp luật lao động
- Hàng năm Công ty tổ chức cho CBNV đi nghỉ mát, tổ chức các sự kiện kỷ niệm như: nhân dịp ngày thành lập Công ty, ngày lễ trong năm, ngày 8/3, ngày 20/10, ngày sinh nhật hàng tháng cho các thành viên có sinh nhật trong tháng. Các hoạt động tập thể khác với mục đích nhằm tạo sự gắn kết giữa các thành viên trong Công ty, tạo sân chơi cho mọi người
- Chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho CBNV trong các trường hợp: cưới hỏi, ốm đau, hiếu, hỷ
- Chăm lo đến các con của CBNV thông qua các chính sách quà tặng nhân dịp 1/6, tổ chức đêm hội trăng rằm, phần thưởng cho các cháu có thành tích tốt, giỏi trong học tập.

# BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

01

Tình hình hoạt động  
sản xuất kinh doanh  
năm 2013

02

Kế hoạch năm 2014





238.12  
+50.14  
+17.12  
+62.97  
-0.14  
+12.17  
26.00

0.59  
2.13  
0.52  
0.24  
0.9  
0.  
0.

## 01 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2013

OceanGroup đã vững vàng bước qua năm 2013 đầy khó khăn và thách thức với những đột phá trong kinh doanh và những bước tiến “thần tốc”. Theo công bố của Bảng xếp hạng uy tín Fast500 năm 2013, OceanGroup xếp thứ 34/500 Doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam - chính là một minh chứng sinh động và thuyết phục về sức tăng trưởng mạnh mẽ của OceanGroup trong năm vừa qua.

### Kết quả kinh doanh đạt được

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Tổng doanh thu



Tổng chi phí



Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế



Lợi nhuận sau thuế



### Kết quả kinh doanh theo lĩnh vực

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Lĩnh vực	Doanh thu (tỷ đồng)
Bất động sản	1.053,19
Khách sạn	405,40
Chứng khoán	130,84
Sản xuất, thương mại	923,92
Các hoạt động khác	877,65
<b>Tổng</b>	<b>3.391,00</b>

#### 1.1. Hoạt động đầu tư và kinh doanh Bất động sản:

Thị trường BĐS vẫn chưa có dấu hiệu ấm trở lại cùng với hàng loạt các dự án chậm tiến độ, thiếu tính thanh khoản, các chủ đầu tư ngày càng gặp khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn để tiếp tục triển khai các dự án dang dở.

Nhưng với OceanGroup, BĐS vẫn được xác định là một trong những hoạt động kinh doanh mũi nhọn. Với nguồn tài chính vững mạnh và khả năng đánh giá đúng tiềm năng của mỗi dự án, OceanGroup tiếp tục tập trung nguồn lực vào các dự án bất động sản lớn, ở những vị trí đắc địa tại các thành phố lớn của Việt Nam và các dự án được đánh giá là có hiệu quả đầu tư cao.

Kết quả đạt được của một số dự án bất động sản nổi bật năm 2013

# Dự án VNT Hạ Đình

Tổ hợp TTTM, Nhà trẻ và Nhà ở cao tầng - VNT Hạ Đình được đầu tư xây dựng trên diện tích đất 4.721m<sup>2</sup>, tại đường Nguyễn Xiển, phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội, với mức đầu tư dự kiến 429 tỷ đồng. Hiện tại dự án đang trong quá trình thực hiện thi công phần cọc thí nghiệm và móng công trình.



# Dự án 25 Trần Khánh Dư

Tổ hợp Văn phòng, TTTM, Khách sạn và Căn hộ cho thuê được xây dựng tại số 25 Trần Khánh Dư, Hoàn Kiếm, Hà Nội với hơn 42.000m<sup>2</sup> sàn xây dựng.

Dự án gồm 9 tầng nổi và 02 tầng hầm, dự kiến xây dựng trong 03 năm. Đây là dự án do Bộ Tư lệnh Bộ đội Biên phòng và Công ty CP Tập đoàn Đại Dương là đồng chủ đầu tư. Hiện, đang tiến hành thủ tục giao nhận mặt bằng để triển khai dự án.

Tổng mức đầu tư của Dự án khoảng 774 tỷ đồng.



# Dự án Công viên Yên hòa

Khu Công viên - Hồ điều hòa Yên Hòa nằm tại Khu đô thị Nam Trung Yên, có mặt tiếp giáp với 2 đường thuộc Khu đô thị là đường Vũ Phạm Hàm và Nguyễn Chánh, được coi là lá phổi xanh của phía Tây Nam thành phố Hà Nội. Công viên - Hồ điều hòa Yên Hòa có diện tích đất là 112.410m<sup>2</sup>, dự kiến xây dựng 2 tầng hầm và một số đơn nguyên 3 tầng nổi, gồm khu công viên kết hợp hồ điều hòa và khu thể dục thể thao cao cấp kết hợp với các hoạt động dịch vụ, thương mại và giải trí... với tổng mức đầu tư 1.600 tỷ đồng.

Dự án đã hoàn thành giải phóng mặt bằng giai đoạn 1, đã được Bộ Xây dựng phê duyệt thiết kế cơ sở. Hiện đang trong quá trình thực hiện thủ tục xin phép xây dựng.



# Dự án Cột Đồng hồ Time Tower

Tổ hợp TTTM, Tài chính, Văn phòng và Khách sạn Time Tower nằm tại Trung tâm Cột Đồng hồ Tp Hạ Long, Quảng Ninh. Phía Đông tiếp giáp với Quảng trường quy hoạch; Phía Tây tiếp giáp với trục đường quy hoạch rộng 46m nối đường Trần Hưng Đạo với đường Bao Biển; Phía Nam giáp đường Bao Biển; Phía Bắc tiếp giáp với đường Lê Thánh Tông.

Time Tower Dự án có tổng mức đầu tư 815 tỷ đồng với quy mô 16 tầng nổi và 02 tầng hầm, trên diện tích đất xây dựng 4.562m<sup>2</sup>. Dự án đã khởi công tháng 7/2013 và hiện đang thi công phần móng công trình.



# Dự án Gia Định Plaza

Dự án đầu tư xây dựng “Trung tâm thiết kế thời trang - Văn phòng - Căn hộ chung cư” tại số 7 đường Trường Chinh, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh.

Gia Định Plaza được phê duyệt với chức năng trung tâm thiết kế thời trang, văn phòng, căn hộ chung cư trên diện tích khu đất 12.142m<sup>2</sup>, với 3 block chung cư 16 tầng, 1 block trung tâm thương mại 4 tầng, 1 tầng hầm.

Tổng mức đầu tư dự kiến 716 tỷ đồng. Dự án đã khởi công tháng 8/2013 và hiện đang thi công phần móng công trình.



# Dự án VNT Nguyễn Trãi

Dự án VNT Nguyễn Trãi tọa lạc ngay tại giao lộ đường Nguyễn Trãi và đường Trường Chinh, chỉ mất 10 phút lái xe vào trung tâm thành phố và mất 5 phút để tới TTTM lớn.

Dự án VNT Nguyễn Trãi có tổng mức đầu tư khoảng 400 tỷ đồng, cung cấp 3.500m<sup>2</sup> diện tích sinh hoạt văn hóa cộng đồng, 14.655m<sup>2</sup> nhà ở chung cư, 3.923m<sup>2</sup> nhà vườn và 5.835m<sup>2</sup> diện tích văn phòng, siêu thị. Hiện tại các căn hộ đã được bàn giao cho khách hàng và khối đế gồm văn phòng - thương mại đã được khai thác sử dụng.





# Dự án StarCity Lê Văn Lương

Dự án StarCity Lê Văn Lương là tòa nhà hỗn hợp cao cấp xây dựng trên diện tích 3.724m<sup>2</sup> cao 27 tầng với tổng vốn đầu tư 1.000 tỷ đồng. Khối đế của tòa nhà có 5 tầng gồm văn phòng cho thuê, khu thể thao, giải trí và khu mua sắm.

Dự án Starcity Lê Văn Lương đã hoàn thiện xong cơ bản, phần TTMM và văn phòng của khối đế đã được đưa vào sử dụng. Trong tháng 4/2014, Công ty thực hiện bàn giao căn hộ cho khách hàng.



### 1.2. Khách sạn & Dịch vụ:

Vượt qua những biến động, bất ổn của nền kinh tế, Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương và các Công ty thành viên đã hoàn thành kết quả kinh doanh do Đại hội đồng cổ đông đề ra.



#### **Kết quả kinh doanh năm 2013 của Công ty Cổ phần khách sạn và dịch vụ Đại Dương:**

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt: 1.061,10 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế đạt: 193,49 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế đạt: 119,02 tỷ đồng
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu: 996,00 tỷ đồng

Năm 2013, Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương tiếp tục duy trì được những lợi thế sẵn có là thành viên của tập đoàn kinh tế mạnh và đa ngành, trên cơ sở đó khẳng định vị thế của một trong những Công ty quản lý và kinh doanh khách sạn hàng đầu Việt Nam, góp phần đưa thương hiệu khách sạn Việt ngang tầm quốc tế. Đạt được kết quả kinh doanh như trên phải kể đến việc Công ty Cổ phần khách sạn và dịch vụ Đại Dương đã hoàn thành tốt các công việc như:

- Đảm bảo tăng trưởng về doanh thu từ nhóm ngành kinh doanh cốt lõi là khách sạn và thực phẩm;
- Duy trì tỷ lệ lấp đầy phòng của các khách sạn trong chuỗi luôn ở mức cao;
- Giảm tối đa các chi phí để tăng trưởng lợi nhuận cho Công ty và cổ đông;
- Nâng cao giá trị thương hiệu Starcity, Sunrise của Công ty bằng việc tăng cường chiến lược định vị và tái cấu trúc hai thương hiệu;
- Đầu tư phát triển nguồn nhân lực đặc biệt là nhân sự chất lượng cao, chăm lo cho đời sống của cán bộ nhân viên nhằm đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty.

### 1.3. Bán lẻ & Thương mại:

#### Công ty Cổ phần bán lẻ và quản lý Bất động sản Đại Dương:

Năm 2013 là năm đột phá của thị trường bán lẻ trong đó thương hiệu Ocean Mart được nhắc tới liên tục với đóng góp không hề nhỏ vào sự phát triển của thị trường bán lẻ. Chỉ trong vòng chưa đầy 11 tháng năm 2013 đã có 6 siêu thị được khai trương liên tục tại thành phố Hà Nội và Hà Tĩnh.



- Mở đầu cho thành công hiện nay là siêu thị Ocean Mart Hà Đông, khai trương vào tháng 1 năm 2013, siêu thị được đặt tại khu đô thị Xa La Hà Đông, với diện tích vào khoảng 2.200 m<sup>2</sup>;
- Siêu thị thứ hai được khai trương không lâu sau đó là Ocean Mart Thăng Long, diện tích 1.900 m<sup>2</sup>;
- Bước đột phá bắt đầu xuất hiện khi Ocean Mart Royal City nằm trong tổ hợp thương mại Vincom Megamall với diện tích lên tới 6.000 m<sup>2</sup>;
- Ocean Retail tiếp tục giữ vị trí dẫn đầu trong việc mở rộng mạng lưới năm vừa qua với việc vận hành Ocean Mart Trung Hòa từ tháng 11, diện tích 6.500m<sup>2</sup>. Ocean Mart Trung Hòa nằm trong tổ hợp thương mại Ocean tại N05 Hoàng Đạo Thúy Hà Nội được khai trương sau đó vào tháng 12/2013;
- Sau Ocean Mart Trung Hòa, một địa điểm vàng khác ở Hà Nội là số 2b Phạm Ngọc Thạch là điểm phục vụ người tiêu dùng của Ocean Mart Stabowl với diện tích 2.000 m<sup>2</sup>, siêu thị khai trương vào cuối tháng 11/2013;
- Cuối năm 2013 là thời điểm cái tên Ocean Mart trở nên nóng và thu hút sự quan tâm không chỉ người tiêu dùng mà còn cả giới truyền thông. Cuối tháng 12 Ocean Mart TimeCity đi vào hoạt động, địa chỉ tại khu trung tâm thương mại Vincom 458 Minh Khai Hà Nội. Với diện tích hơn 6.000 m<sup>2</sup>. Ocean Mart TimesCity đã khép lại 2013 của Ocean Retail khi là siêu thị thứ 6 được khai trương.

Đặc biệt, siêu thị Ocean Mart và Trung tâm thương mại Ocean đã thiết lập và đang vận hành hệ thống phần mềm quản trị chuyên biệt với đội ngũ nhân sự quản lý vận hành trên 10.000 người, tỉ lệ 100% được sử dụng nhân lực địa phương. Chính vì vậy, việc cung cấp các mặt hàng tới tay khách hàng sẽ giảm thiểu tối đa chi phí, giúp khách hàng có thể lựa chọn mặt hàng với chi phí rẻ nhất trong bối cảnh nền kinh tế vẫn còn nhiều khó khăn.

Năm 2013 đã khép lại những tiếng chuông mà Ocean Retail đã đánh trong năm qua vẫn còn tiếng vang đến bây giờ, bởi thị trường bán lẻ vẫn còn nhiều sức hút và giành được sự quan tâm của không chỉ giới đầu tư mà còn của truyền thông và người tiêu dùng.

2013 là năm khó khăn chung của cả nền kinh tế, tuy không ngoại lệ nhưng Ocean Retail vẫn mạnh dạn tiếp tục phát triển theo đúng kế hoạch để sẵn sàng đón nhận thị trường một cách chủ động. Năm vừa qua Ocean Retail với chuỗi siêu thị mới đi vào hoạt động chưa đầy 1 năm nhưng có kết quả như sau:

#### Kết quả kinh doanh của Công ty năm 2013:

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ:

1.121,20 tỷ

Lợi nhuận trước thuế:

9,15 tỷ

Hệ thống Ocean Mart tại Việt Nam đã và đang triển khai:

# 50 chi nhánh Ocean Mart trên toàn quốc

Ocean Mart  
Hà Nội

11 siêu thị

Hanoi

Bac Giang  
Thai Nguyen  
Phu Tho  
Quang Ninh

Hai Duong

Hai Phong

Ninh Binh

Thanh Hoa

Nghe An

Ha Tinh

Quang Binh

Da Nang

Hoang Sa

East Sea

Nha Trang

Ocean Mart  
TP Hồ Chí Minh

6 siêu thị

HCM.City

Vung Tau

Truong Sa

# Ocean Mart

## Các tỉnh thành

2013-2014

- 1 Ocean Mart Hà Đông**  
Tổng diện tích mặt bằng TM: 3.030 m<sup>2</sup>  
Diện tích siêu thị: 2.202 m<sup>2</sup>  
Diện tích dịch vụ khác (may mặc): 828 m<sup>2</sup>
- 2 Ocean Mall/Ocean Mart Thăng Long**  
Tổng diện tích mặt bằng TM: 9.611 m<sup>2</sup>  
Diện tích siêu thị: 1.900 m<sup>2</sup>  
Diện tích TTTM: 7.711 m<sup>2</sup>
- 3 Ocean Mall/Ocean Mart Trung Hòa**  
Tổng diện tích mặt bằng TM: 18.500 m<sup>2</sup>  
Diện tích siêu thị: 6.500 m<sup>2</sup>  
Diện tích TTTM: 12.000 m<sup>2</sup>
- 4 Ocean Mart Royal City**  
Tổng diện tích mặt bằng TM: 9.880 m<sup>2</sup>  
Diện tích siêu thị: 6.000 m<sup>2</sup>  
Diện tích DV khác (may mặc/thể thao): 3.880m<sup>2</sup>
- 5 Ocean Mall Starbowl**  
Tổng diện tích mặt bằng TM: 21.000 m<sup>2</sup>  
Diện tích siêu thị: 4.000 m<sup>2</sup>  
Diện tích TTTM: 17.999 m<sup>2</sup>
- 6 Ocean Mart Times City**  
Tổng diện tích mặt bằng TM: 11.000 m<sup>2</sup>  
Diện tích siêu thị: 7.500 m<sup>2</sup>  
Diện tích DV khác: 3.600 m<sup>2</sup>
- 7 Ocean Mall/Ocean Mart Hà Tĩnh**  
Tổng diện tích mặt bằng TM: 9.274 m<sup>2</sup>  
Diện tích siêu thị: 2.894 m<sup>2</sup>  
Diện tích TTTM: 6.380 m<sup>2</sup>
- 8 Ocean Mart express Udic**  
Tổng diện tích mặt bằng TM: 11.065 m<sup>2</sup>  
Diện tích siêu thị: 2.500 m<sup>2</sup>  
Diện tích khác: n/a
- 9 Ocean Mart express Lê Văn Lương**  
Tổng diện tích mặt bằng TM: 11.062 m<sup>2</sup>  
Diện tích siêu thị tiện lợi: 100 m<sup>2</sup>  
Diện tích TTTM: 10.062 m<sup>2</sup>
- 10 Ocean Mart express VNT**  
Tổng diện tích mặt bằng TM: 2.591 m<sup>2</sup>  
Diện tích siêu thị tiện lợi: 500 m<sup>2</sup>  
Diện tích TTTM: 2.091 m<sup>2</sup>
- 11 Ocean Mart Ngọc Khánh**  
Tổng diện tích mặt bằng TM: n/a  
Diện tích siêu thị tiện lợi: 100 m<sup>2</sup>  
Diện tích TTTM: n/a
- 12 Ocean Mart express Nguyễn Chí Thanh**  
Diện tích siêu thị: 342 m<sup>2</sup>
- 13 Ocean Mart Starcity Center**  
Tổng diện tích MBTM: 180.000 m<sup>2</sup>  
Diện tích siêu thị: 5.000 m<sup>2</sup>  
Diện tích TTTM: 175.000 m<sup>2</sup>
- 14 Ocean Mart Yên Hòa**  
Tổng diện tích mặt bằng TM: TBA  
Diện tích siêu thị: TBA  
Diện tích khác: TBA
- 15 Ocean Mart Bến Chương Dương**  
Tổng diện tích mặt bằng TM: 4.206 m<sup>2</sup>  
Diện tích siêu thị: 2.823 m<sup>2</sup>  
Diện tích khác: 1.338 m<sup>2</sup>
- 16 Ocean Mart Thái Văn Lung**  
Tổng diện tích MBTM: n/a  
Diện tích siêu thị: 1.000 m<sup>2</sup>  
Diện tích khác: n/a
- 17 Ocean Mart Trường Chinh**  
Tổng diện tích mặt bằng TM: 5.668 m<sup>2</sup>  
Diện tích siêu thị: 3.000 m<sup>2</sup>  
Diện tích TTTM: 2.668 m<sup>2</sup>
- 18 Ocean Mart Văn Thánh**  
Tổng diện tích mặt bằng TM: n/a  
Diện tích siêu thị: 2.300 m<sup>2</sup>  
Diện tích khác: 300 m<sup>2</sup>
- 19 Ocean Mart Ninh Bình**  
Tổng diện tích mặt bằng TM: 3.309 m<sup>2</sup>  
Diện tích siêu thị: 1.164 m<sup>2</sup>  
Diện tích DV khác (âm thực, vui chơi): 2.145 m<sup>2</sup>
- 20 Ocean Mart Cộng Hòa**  
Tổng diện tích MBTM:  
Diện tích siêu thị:  
Diện tích khác:
- 21 Ocean Mart 3/2**  
Tổng diện tích MBTM: 4.070 m<sup>2</sup>  
Diện tích siêu thị: 2.493 m<sup>2</sup>  
Diện tích TTTM: 1.577 m<sup>2</sup>
- 22 Ocean Mart Kỳ Anh**  
Tổng diện tích mặt bằng TM: 3.024 m<sup>2</sup>  
Diện tích siêu thị: 2.000 m<sup>2</sup>  
Diện tích DV khác (âm thực, vui chơi): 1.024 m<sup>2</sup>
- 23 Ocean Mart Việt Trì**  
Tổng diện tích MBTM: 4.200 m<sup>2</sup>  
Diện tích siêu thị: 2.800 m<sup>2</sup>  
Diện tích khác: 1.400 m<sup>2</sup>
- 24 Ocean Mart Đức Thọ**  
Tổng diện tích mặt bằng TM: 3.024 m<sup>2</sup>  
Diện tích siêu thị: 2.000 m<sup>2</sup>  
Diện tích DV khác: 1.024 m<sup>2</sup>
- 25 Ocean Mart Nguyễn Lương Bằng**  
Tổng diện tích mặt bằng TM: 4.224 m<sup>2</sup>  
Diện tích siêu thị: 2.000 m<sup>2</sup>  
Diện tích DV khác (âm thực, vui chơi): 2.224 m<sup>2</sup>
- 26 Ocean Mart Can Lộc**  
Tổng diện tích MBTM: 4.224 m<sup>2</sup>  
Diện tích siêu thị: 2.000 m<sup>2</sup>  
Diện tích khác (âm thực, vui chơi): 2.224 m<sup>2</sup>
- 27 Ocean Mart Cẩm Xuyên**  
Tổng diện tích mặt bằng TM: 4.224 m<sup>2</sup>  
Diện tích siêu thị: 2.000 m<sup>2</sup>  
Diện tích DV khác (âm thực, vui chơi): 2.224 m<sup>2</sup>
- 28 Ocean Mart An Lão**  
Tổng diện tích mặt bằng TM: 3.204 m<sup>2</sup>  
Diện tích siêu thị: 2.000 m<sup>2</sup>  
Diện tích DV khác (âm thực, vui chơi): 1.204m<sup>2</sup>
- 29 Ocean Mart Kim Thành**  
Tổng diện tích MBTM: 2.016 m<sup>2</sup>  
Diện tích siêu thị: 2.016 m<sup>2</sup>  
Diện tích khác (âm thực, vui chơi): n/a
- 30 Ocean Mart Chí Linh**  
Tổng diện tích mặt bằng TM: 4.224 m<sup>2</sup>  
Diện tích siêu thị: 2.000 m<sup>2</sup>  
Diện tích DV khác (âm thực, vui chơi): 2.224 m<sup>2</sup>
- 31 Ocean Mart Cửa Đông**  
Tổng diện tích mặt bằng TM: 1.600 m<sup>2</sup>  
Diện tích siêu thị: 1.600 m<sup>2</sup>  
Diện tích DV khác (âm thực, vui chơi): n/a
- 32 Ocean Mart Phương Đông- Nghệ An**  
Tổng diện tích mặt bằng TM:  
Diện tích siêu thị:  
Diện tích DV khác (âm thực, vui chơi):
- 33 Ocean Mart Nam Đàn**  
Tổng diện tích MBTM: 2.095 m<sup>2</sup>  
Diện tích siêu thị: 2.095m<sup>2</sup>  
Diện tích khác (âm thực, vui chơi): n/a
- 34 Ocean Mart Đông Triều**  
Tổng diện tích mặt bằng TM: 3.204 m<sup>2</sup>  
Diện tích siêu thị: 2.000 m<sup>2</sup>  
Diện tích DV khác (âm thực, vui chơi): 1.204 m<sup>2</sup>
- 35 Ocean Mart Diễn Châu**  
Tổng diện tích mặt bằng TM: 3.204 m<sup>2</sup>  
Diện tích siêu thị: 2.000 m<sup>2</sup>  
Diện tích DV khác (âm thực, vui chơi): 1.204 m<sup>2</sup>
- 36 Ocean Mart Yên Khánh**  
Tổng diện tích MBTM: 3.204 m<sup>2</sup>  
Diện tích siêu thị: 2.000 m<sup>2</sup>  
Diện tích khác (âm thực, vui chơi): 1.204 m<sup>2</sup>
- 37 Ocean Mart Hoàng Hóa**  
Tổng diện tích mặt bằng TM: 3.024 m<sup>2</sup>  
Diện tích siêu thị:  
Diện tích DV khác (âm thực, vui chơi):
- 38 Ocean Mart Quảng Yên**  
Tổng diện tích mặt bằng TM: 3.204 m<sup>2</sup>  
Diện tích siêu thị: 2.000 m<sup>2</sup>  
Diện tích DV khác (âm thực, vui chơi): 1.204 m<sup>2</sup>
- 39 Ocean Mart Tĩnh Gia**  
Tổng diện tích mặt bằng TM: 3.204 m<sup>2</sup>  
Diện tích siêu thị: 2.000 m<sup>2</sup>  
Diện tích DV khác (âm thực, vui chơi): 1.204 m<sup>2</sup>
- 40 Ocean Mart Thái Nguyên**  
Tổng diện tích mặt bằng TM: 3.024 m<sup>2</sup>  
Diện tích siêu thị:  
Diện tích DV khác (âm thực, vui chơi):
- 41 Ocean Mart Hà Trung**  
Tổng diện tích MBTM: 3.204 m<sup>2</sup>  
Diện tích siêu thị: 2.000 m<sup>2</sup>  
Diện tích khác (âm thực, vui chơi): 1.204 m<sup>2</sup>
- 42 Ocean Mart Bắc Giang**  
Tổng diện tích mặt bằng TM:  
Diện tích siêu thị:  
Diện tích DV khác (âm thực, vui chơi):
- 43 Ocean Mart Thái Bình**  
Tổng diện tích mặt bằng TM: 3.204 m<sup>2</sup>  
Diện tích siêu thị: 2.000 m<sup>2</sup>  
Diện tích DV khác (âm thực, vui chơi): 1.204 m<sup>2</sup>
- 44 Ocean Mart Bắc Ninh**  
Tổng diện tích mặt bằng TM:  
Diện tích siêu thị:  
Diện tích DV khác (âm thực, vui chơi):
- 45 Ocean Mart Quảng Bình**  
Tổng diện tích mặt bằng TM:  
Diện tích siêu thị:  
Diện tích DV khác (âm thực, vui chơi):
- 46 Ocean Mart Nha Trang**  
Tổng diện tích mặt bằng TM: 11.315 m<sup>2</sup>  
Diện tích siêu thị: 2.500 m<sup>2</sup>  
Diện tích DV khác (âm thực, vui chơi): 8.852 m<sup>2</sup>
- 47 Ocean Mart Đà Nẵng**  
Tổng diện tích MBTM: 6.300 m<sup>2</sup>  
Diện tích siêu thị: 3.000 m<sup>2</sup>  
Diện tích khác (âm thực, vui chơi): n/a
- 48 Ocean Mart Hòn Gai - Times Tower**  
Tổng diện tích mặt bằng TM: 12.538 m<sup>2</sup>  
Diện tích siêu thị: 3.000 m<sup>2</sup>  
Diện tích DV khác (âm thực, vui chơi): n/a
- 49 Ocean Mart Lạc Long Quân**  
Diện tích thương mại 3.579 m<sup>2</sup>  
Diện tích siêu thị: 3.120 m<sup>2</sup>
- 50 Ocean Mart Trần Khánh Dư**  
Diện tích siêu thị: 2.447 m<sup>2</sup>  
Diện tích DV khác: 3.120 m<sup>2</sup>

#### Công ty CP Sở giao dịch hàng hóa INFO:

Kể từ khi nhận giấy phép của Bộ Công Thương vào tháng 4/2013, Sở giao dịch hàng hóa INFO đã nhanh chóng đi vào nghiên cứu chuyên sâu, khảo sát thực tiễn, đào tạo nhân lực cũng như chuẩn bị cơ sở vật chất cần thiết để đưa Sở Giao dịch đi vào hoạt động:

- Xây dựng cơ sở vật chất cơ bản, đầy đủ tiện nghi tại văn phòng làm việc cũng như tại các địa điểm bố trí kho bãi;
- Đào tạo đội ngũ nhân sự chuyên sâu nghiệp vụ về lĩnh vực giao dịch hàng hóa
- Thiết lập hệ thống kho bãi đủ sức chứa và tiêu chuẩn kĩ thuật tại các tỉnh Tây Nguyên, Đồng Nai và Thành phố Hồ Chí Minh;
- Xây dựng hệ thống phần mềm hiện đại, kết nối trực tuyến giữa người mua, người bán, tích hợp nhiều tiện ích, vừa đơn giản dễ sử dụng vừa đáp ứng các tiêu chuẩn quốc tế;
- Tháng 6/2013: Sở giao dịch hàng hóa INFO đã ký thỏa thuận hợp tác với Sở giao dịch hàng hóa Belarus, bước đầu mở rộng hợp tác kết nối với các Sở giao dịch khác trên thế giới.

#### Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại Dương:

Hiện Công ty đang triển khai mở rộng diện tích trồng rừng tại huyện Lộc Bình, Tp Lạng Sơn theo giấy chứng nhận đầu tư trên diện tích 4.300ha. Năm 2013, Công ty triển khai trồng mới 300ha rừng tại 2 xã Nam Quan và Lợi Bác thuộc huyện Lộc Bình, dự kiến tháng 5/2014 hoàn thành vụ trồng rừng. Năm 2014, bên cạnh việc khảo sát thuê đất với Nhà nước, Công ty sẽ mở rộng hợp tác trồng rừng với các tổ chức kinh tế, cá nhân trên địa bàn tỉnh Lạng sơn.

#### 1.4. Dịch vụ chứng khoán:

Năm 2013, nền kinh tế Việt Nam vẫn tiếp tục phải đối mặt với nhiều khó khăn, thử thách. Sức cầu sụt giảm, hàng tồn kho của các doanh nghiệp tăng cao, khả năng hấp thụ vốn yếu, khiến kết quả kinh doanh của nhiều doanh nghiệp, trong đó, có các doanh nghiệp niêm yết giảm sút; tăng trưởng tín dụng thấp và nợ xấu trong nền kinh tế tăng cao. Trong bối cảnh ấy, sự cạnh tranh của các CTCK ngày càng lớn, việc tái cấu trúc hoạt động của các CTCK được thực hiện quyết liệt, trên cơ sở sắp xếp, phân loại các CTCK dựa trên các chỉ tiêu an toàn tài chính.

Hoạt động kinh doanh năm 2013 của Công ty CP Chứng khoán Đại Dương đã có những bước tiến bộ nhất định:

- Chất lượng đội ngũ nhân sự đang được nâng lên nhằm đáp ứng yêu cầu công việc ở một tầm vóc mới;
- Công ty đã mạnh dạn đầu tư phần mềm lõi chứng khoán mới với kỳ vọng điều này sẽ tạo nên giá trị lợi thế cạnh tranh trong những năm tiếp theo;
- Công ty đã triển khai các chính sách sản phẩm linh hoạt, cơ chế hoa hồng, chia sẻ phí cạnh tranh đối với hoạt động môi giới;
- Công tác quản trị rủi ro được tuân thủ tốt.

**Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2013 của Công ty CP Chứng khoán Đại Dương như sau:**



### 1.5. Ngân hàng:

Kết thúc năm 2013, các chỉ tiêu tài chính cơ bản của Ngân hàng Thương mại CP Đại Dương đều đạt kế hoạch và có mức tăng trưởng tốt.

#### Kết quả kinh doanh năm 2013

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Tổng Tài Sản	67.196,0
Vốn chủ sở hữu	4.887,7
Tổng doanh thu	5.859,7
Lợi nhuận trước thuế	232,8
Lợi nhuận sau thuế	189,5
Tỉ lệ cho vay/huy động (Gồm cả thị trường 2)	72,00%
ROA (Lợi nhuận trước thuế/tổng tài sản bình quân)	0,41%
ROE (Lợi nhuận trước thuế/vốn chủ sở hữu bình quân)	6,05%



**Trong năm 2013, Ngân hàng Thương mại CP Đại Dương đã để lại nhiều dấu ấn tích cực đối với thị trường và khách hàng, cụ thể:**

#### - Triển khai thành công nhận diện thương hiệu mới trên toàn hệ thống

Trong năm 2013, OceanBank đã hoàn thành thay đổi hệ thống nhận diện thương hiệu mới trên toàn hệ thống từ logo, màu sắc cho đến thiết kế không gian các điểm giao dịch của Ngân hàng với mục tiêu gia tăng sức mạnh thương hiệu, nâng cao hình ảnh, phòng giao dịch và tạo ra sự trải nghiệm tuyệt vời cho khách hàng. OceanBank trong mắt khách hàng là một ngân hàng được kỳ vọng sẽ đem lại những cảm xúc đẹp, những trải nghiệm thú vị khi đến giao dịch.

Dự án thay đổi nhận diện thương hiệu được thực hiện nhằm tạo ra lợi thế cạnh tranh của OceanBank ở thị trường tài chính trong nước đồng thời tiếp sức cho OceanBank trong việc hội nhập và thâm nhập vào thị trường tài chính khu vực Châu Á và thế giới.

#### - Hoàn thành quá trình thay đổi ngân hàng bán lẻ theo chuẩn quốc tế

Giữa lúc các ngân hàng đang từng bước chuyển hướng sang lĩnh vực bán lẻ, OceanBank đã đẩy mạnh tốc độ, hoàn thành quá trình thay đổi theo tiêu chuẩn của một ngân hàng bán lẻ tốt. Chỉ trong vòng hơn 1 năm, OceanBank đã hoàn thành công cuộc đổi mới toàn diện từ bộ nhận diện thương hiệu đến thay đổi toàn diện hệ thống 4Ps

của mô hình ngân hàng bán lẻ xuất sắc: Product (sản phẩm vượt trội), Place (kênh phân phối rộng khắp và nhanh chóng); Process (quy trình đơn giản) và People (nhân sự chuyên nghiệp, thân thiện, tận tâm).

#### - Chạm mốc 500.000 khách hàng

Số lượng khách hàng của OceanBank tăng trưởng rất ấn tượng, đạt xấp xỉ 500.000 khách hàng, tăng từ số 380.000 hồi đầu năm 2013. Đây là năm thành công của mảng bán lẻ, nối tiếp sự thành công của năm trước đó với những sự thay đổi, tăng tiến đáng kể. Đó là những chương trình về sản phẩm dịch vụ mới liên tục được đưa ra thị trường, trong đó có nhiều sản phẩm gây tiếng vang lớn đối với khách hàng. Thương hiệu OceanBank đã trở thành một điểm nhấn trong suy nghĩ của khách hàng nói chung và là sự tin tưởng ngày càng tăng đối với khách hàng hiện tại.

#### - Đột phá về lãi suất cho vay trên thị trường

Năm 2013, chương trình “Phá giá lãi suất” cho vay chỉ còn 5,91%/năm của OceanBank đã gây sốt trên thị trường và thiết lập một mặt bằng mới về lãi suất cho vay thấp kỷ lục. Tiếp đó là hàng loạt chương trình ưu đãi lãi suất: “Tháng vàng lãi suất” 7%/năm dành cho khách hàng doanh nghiệp vừa và lớn, ưu đãi lãi suất 8,5%/năm dành cho hộ kinh doanh và doanh nghiệp đã cho thấy những đột phá về lãi suất cho vay của OceanBank trên thị trường. Rõ ràng OceanBank đã tạo nên một dấu ấn khác biệt giúp ngân hàng nhanh chóng tăng cơ sở khách hàng, doanh thu và lợi nhuận.

#### - Liên tiếp dành những giải thưởng lớn về lĩnh vực bán lẻ

2013 là năm ghi nhận những thành quả của OceanBank trong lĩnh vực bán lẻ bằng nhiều giải thưởng có giá trị từ nhiều tổ chức uy tín trong nước và quốc tế: “Ngân hàng bán lẻ tốt nhất Việt Nam” do Tạp chí Global Banking & Finance Review trao tặng; “Ngân hàng có dịch vụ sáng tạo nhất Việt Nam” do tổ chức The Asian Banker trao tặng; “Top 100 sản phẩm/dịch vụ được Tin & Dùng năm 2013” do Thời báo Kinh tế Việt Nam - Tạp chí Tư vấn Tiêu & Dùng bình chọn ở các hạng mục: Ngân hàng bán lẻ tốt nhất Việt Nam, Ngân hàng bán lẻ giao dịch nhanh nhất, Sản phẩm cho vay mua nhà tốt nhất, Sản phẩm gửi góp cho bé

yêu tốt nhất Việt Nam. Bên cạnh đó, Ngân hàng cũng đạt nhiều giải thưởng danh giá khác: Giải Straight - Through - Processing Award cho ngân hàng thanh toán đạt chuẩn cao do Ngân hàng Mỹ Wells Fargo trao tặng; Giải thưởng Sao Vàng đất Việt; Top 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam 2012; Top 1000 Doanh nghiệp nộp thuế thu nhập doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam.

#### - Gắn kết nhân sự trở thành đối tác chiến lược của ngân hàng

Trong năm 2013, OceanBank đã thực hiện bước đầu dự án nhân sự xây dựng năng lực, khung KPI và 2014 sẽ là năm ngân hàng tập trung triển khai dự án đi vào thực tế tại các đơn vị kinh doanh. Trên cơ sở xây dựng khung chức danh, mô tả công việc, xây dựng năng lực... OceanBank sẽ điều chỉnh lương, thưởng xứng đáng cho từng cán bộ theo năng lực thực tế.

Đồng thời, OceanBank tập trung nguồn lực để sớm áp dụng chiến lược HRBP (Human Resource Business Partner), qua đó sẽ gắn kết nhân sự trở thành đối tác chiến lược của ngân hàng. Điều này sẽ giúp ngân hàng xây dựng chính sách nhân sự đồng hành với chiến lược kinh doanh của doanh nghiệp; tái cấu trúc cơ cấu tổ chức, cơ cấu nhân sự để tối ưu hóa hiệu suất hoạt động của Ngân hàng, là cầu nối hỗ trợ sự phát triển song hành và gắn kết giữa OceanBank và CBNV ngân hàng.

#### - Chính thức trở thành Principal Member của Visa

Năm 2013 OceanBank được Tổ chức thẻ quốc tế Visa trao chứng nhận nâng hạng thành viên từ Associate member lên là thành viên Principal member. Sự kiện này đánh dấu thêm một bước tiến quan trọng đối với OceanBank trong định hướng phát triển ngân hàng bán lẻ hiện đại, đa năng. OceanBank sẽ tập trung phát triển các sản phẩm, dịch vụ thẻ mang thương hiệu Visa, đa dạng hóa danh mục các sản phẩm, dịch vụ thẻ của ngân hàng, mang đến cho khách hàng những lựa chọn tốt nhất. Cũng trong năm 2013, OceanBank vinh dự được nhận giải thưởng Ngân hàng tiên phong phát triển mạng lưới chấp nhận thẻ VISA tại phân đoạn thị trường mới (Leadership in new segment acceptance 2013). OceanBank là ngân hàng tiên phong tại Việt Nam phát triển mạng lưới chấp nhận thẻ Visa tại hệ thống các cửa hàng xăng dầu tại Việt Nam.



## 02

## Kế hoạch năm 2014

Năm 2014, khi nền cả nước kinh tế được dự báo vẫn tăng trưởng chậm, để đạt được mục tiêu tăng trưởng kinh tế vĩ mô thì ngoài các chính sách vĩ mô, phải khai thác tốt được nguồn lực từ các doanh nghiệp, thị trường bất động sản phải được tháo gỡ khó khăn để hồi phục.

Trong bối cảnh nền kinh tế còn nhiều khó khăn, khi sức mua của thị trường chưa có dấu hiệu khả quan, để đạt mục tiêu trở thành tập đoàn tư nhân đa ngành hàng đầu Việt Nam, với các thương hiệu về tài chính - ngân hàng, bất động sản, khách sạn, dịch vụ, bán lẻ, OceanGroup xây dựng kế hoạch hoạt động sau:

## 2.1. Kế hoạch hoạt động 2014

### Hoạt động Bất động sản

Năm 2014 dự báo vẫn còn nhiều thách thức với thị trường bất động sản, OceanGroup sẽ tiếp tục đẩy mạnh việc triển khai các dự án trọng điểm, hiệu quả. Nâng cao chất lượng sản phẩm, đưa ra những sản phẩm chất lượng thu hút và thỏa mãn nhu cầu khách hàng. Đặc biệt sẽ đẩy nhanh tiến độ các dự án đang thực hiện, tập trung hoàn thiện các dự án đã xây dựng xong phần thô, khẩn trương bàn giao căn hộ cho khách hàng.

### Khách sạn

Năm 2014, Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương sẽ tiếp tục đảm bảo tăng trưởng về doanh thu từ nhóm ngành kinh doanh cốt lõi, cắt giảm chi phí. Tiếp tục triển khai đầu tư và đẩy nhanh tiến độ xây dựng các dự án khách sạn và khu nghỉ dưỡng theo đúng kế hoạch đã đề ra. Tiêu biểu là dự án Condotel StarCity Nha Trang (4 sao) sẽ hoàn thành trong năm 2014.

### Bán lẻ & Thương mại

Năm 2014, với những lợi thế của một tập đoàn tư nhân đa ngành năng động bậc nhất Việt Nam, Ocean Retail đặt cho mình mục tiêu tiếp tục khai trương và vận hành gần 20 siêu thị trên toàn quốc. Sau Ocean Mart Hà Tĩnh khai trương vào tháng 1/2014, Ocean Mart Ninh Bình sẽ được khai trương vào tháng 4/2014 với diện tích gần 3.000 m<sup>2</sup>. Tháng 5/2014, Ocean Mart Thái Nguyên khai trương tại khu công nghiệp Samsung tỉnh Thái Nguyên. Hệ thống siêu thị Ocean Mart sẽ được liên tục mở cửa và vận hành tại Hà Nội cũng như các tỉnh thành trên cả nước như Hải Dương, Đà Nẵng, Nha Trang, TP Hồ Chí Minh và Hà Nội trong năm 2014.

### Sở Giao dịch hàng hóa INFO

Năm 2014 là năm đặt một dấu mốc quan trọng trong quá trình xây dựng và phát triển của Sở Giao dịch hàng hóa INFO. Tháng 4/2014, Sở giao dịch hàng hóa INFO chính thức khai trương, mở cửa giao dịch mặt hàng cà phê Robusta. INFO Comex sẽ từng bước thâm nhập thị trường, đáp ứng cao nhất kì vọng của các bên tham gia nói riêng và của thị trường hàng hóa nói chung.

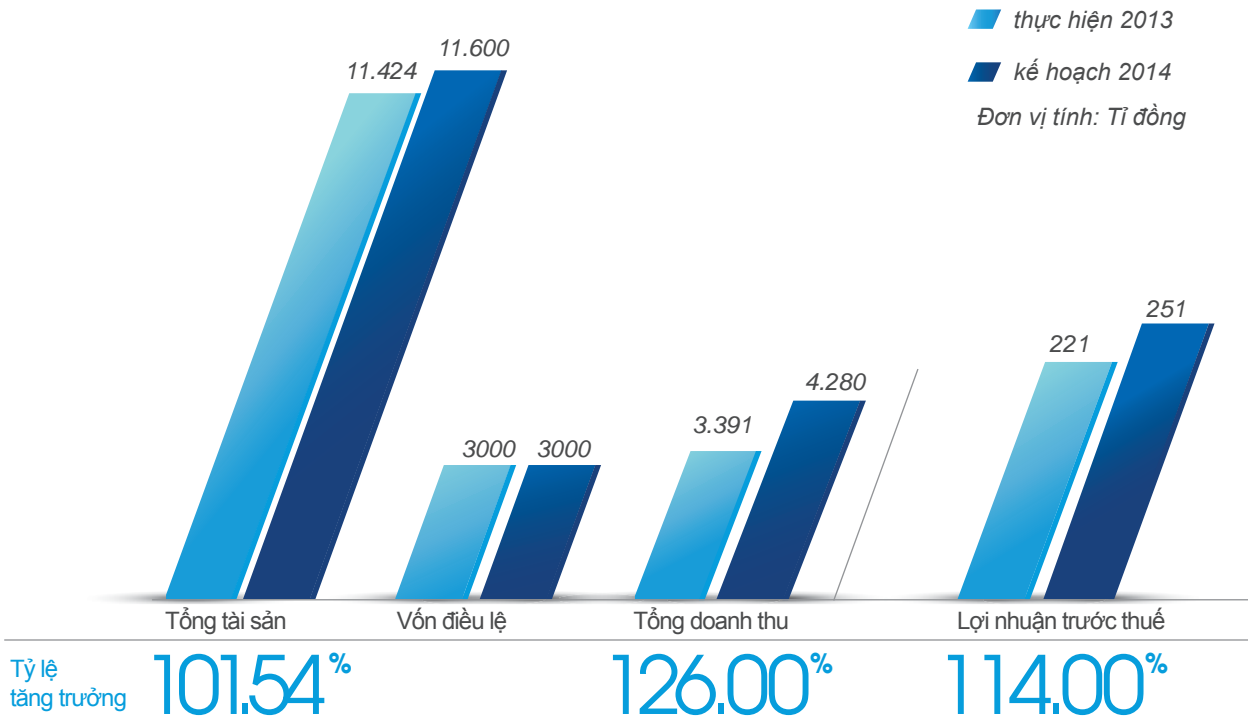
### Dịch vụ Chứng khoán

Năm 2014, hoạt động môi giới có bước tăng trưởng mạnh trên cơ sở thị trường chứng khoán hồi phục, lấy lại niềm tin của nhà đầu tư, dòng vốn ngoại tiếp tục đổ vào thị trường dẫn đến thanh khoản thị trường có tăng trưởng đáng kể so với cả năm 2013. Nguồn vốn của Công ty được ổn định, hệ thống mới đáp ứng cả về sự tiện dụng, tốc độ và tính ổn định góp phần thu hút các khách hàng mới, đặc biệt là khách hàng tổ chức.

### Ngân hàng

OceanBank xác định 2014 là cơ hội để tiếp tục khẳng định vị thế trên thị trường ngân hàng tài chính Việt Nam. OceanBank đặt mục tiêu nâng cao sức mạnh thương hiệu, kiểm soát và điều hành tăng trưởng tín dụng hợp lý và hiệu quả. Bên cạnh đó, OceanBank sẽ tiếp tục phát triển các sản phẩm, dịch vụ ngân hàng chuyên biệt và ứng dụng công nghệ hiện đại trong hoạt động nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ và khách hàng lựa chọn sử dụng dịch vụ.

## 02 Kế hoạch năm 2014 (tiếp)



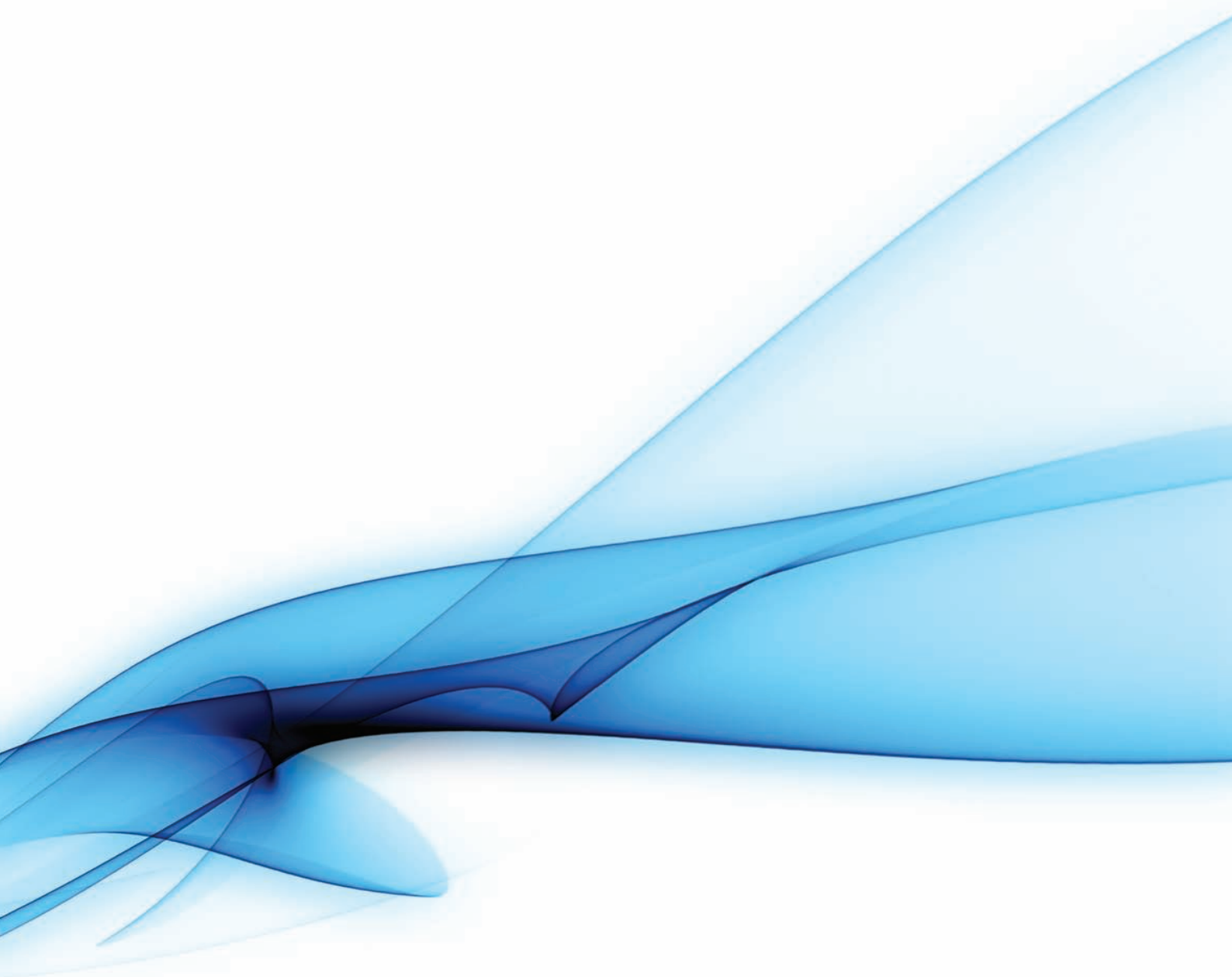
### 2.2. Các giải pháp chủ yếu để thực hiện kế hoạch năm 2014 của Ban Tổng Giám đốc

#### Về quản lý tài chính, chi phí:

- Tiếp tục tái cơ cấu mạnh mẽ nguồn vốn đầu tư, lên kế hoạch và thực hiện rút vốn tại những lĩnh vực, những dự án đầu tư không hiệu quả để tập trung vào những lĩnh vực kinh doanh thế mạnh và có tiềm năng;
- Quản lý chặt chẽ dòng tiền và xây dựng cơ cấu vốn đầu tư theo ngắn hạn và dài hạn theo từng dự án, tránh việc mất cân đối thu - chi gây ảnh hưởng tới hoạt động đầu tư và uy tín của Công ty;
- Quản lý tiết kiệm chi phí và nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh, tăng lợi nhuận. Nghiên cứu và tăng cường các hoạt động M&A, triển khai đa dạng hình thức huy động vốn hiệu quả; phù hợp với định hướng phát triển trung, dài hạn của Tập đoàn;
- Tăng cường công tác kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro. Bổ sung nhân sự cho kiểm soát nội bộ và pháp lý nhằm hạn chế rủi ro trong quá trình hoạt động, sớm phát hiện và xử lý các sai phạm kịp thời, tránh gây thiệt hại về tài chính;
- Phân tích và đánh giá một cách toàn diện về hiệu quả của các dự án BĐS. Tập trung vào những dự án mang lại hiệu quả đầu tư và đáp ứng được nhu cầu thực của thị trường. Chủ động triển khai và triển khai tổng thể, chi tiết đối với các dự án được phê duyệt. Kết hợp cùng các đơn vị thành viên trong các dự án xây dựng nhằm đưa lại cho khách hàng những sản phẩm có chất lượng cao nhất với chi phí đầu vào tốt nhất;
- Chủ động về tài chính và quan hệ tốt với các cơ quan chức năng có liên quan, các đối tác, bạn hàng để thúc đẩy các dự án bất động sản bắt kịp tiến độ và tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc kịp thời nếu có.
- Kiện toàn hệ thống văn bản, quy chế, quy định... trình HĐQT ban hành và tổ chức thực hiện trong Công ty tạo sự thống nhất, chặt chẽ theo quy chuẩn;

**Về quản trị nguồn nhân lực:**

- Tinh gọn và hoàn chỉnh cơ cấu các Phòng - Ban, sắp xếp lại chức năng, nhiệm vụ cụ thể nhằm phát huy được hết hiệu suất công việc của các bộ phận, quản lý hiệu quả nhất năng suất lao động với chi phí thấp nhất;
- Chuẩn hóa các quy trình phối hợp làm việc giữa Tập đoàn với các đơn vị thành viên, giữa các Phòng - Ban nhằm mang lại hiệu quả hỗ trợ và phối hợp công việc hiệu quả một cách nhanh nhất;
- Tuyển dụng bổ sung những nhân sự giỏi cho các vị trí nghiệp vụ, ưu tiên nhân sự cho mảng quản lý dự án, kinh doanh trực tiếp để đẩy nhanh tiến độ dự án, nâng cao doanh số hoạt động cho Tập đoàn;
- Đẩy mạnh công tác đào tạo về nghiệp vụ, kỹ năng quản lý, kỹ năng mềm đối với các cán bộ quản lý, nhân viên nghiệp vụ... nhằm không ngừng nâng cao năng lực của đội ngũ cán bộ và chuyên môn;
- Đề cao tính kỷ luật và khuyến khích sự phát triển năng lực của mỗi cá nhân thông qua các chính sách đãi ngộ hấp dẫn để thu hút và giữ nhân tài.



# BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

01

Hoạt động của HĐQT  
năm 2013

02

Tổng kết hoạt động  
của HĐQT  
nhiệm kỳ 2009 - 2014

03

Định hướng,  
kế hoạch năm 2014



# Báo cáo của Hội đồng Quản trị

**01****Hoạt động của HĐQT năm 2013**

## 1.1. Tình hình kinh tế năm 2013

Năm 2013 được đánh giá là năm thứ 6 liên tiếp nền kinh tế Việt Nam tăng trưởng dưới tiềm năng (ước tính đạt 5,42%) với những diễn biến phức tạp. Trong bối cảnh kinh tế thế giới những năm qua có nhiều bất ổn, sản xuất trong nước gặp khó khăn, lạm phát tăng cao, chính sách tiền tệ và tài khóa thắt chặt, Chính phủ ưu tiên kiềm chế lạm phát, ổn định nền kinh tế vĩ mô gắn với định hướng tái cơ cấu và chuyển đổi mô hình tăng trưởng.

Tuy nhiên, trên thực tế nguy cơ tái lạm phát luôn rình rập kèm theo sự trì trệ của thị trường khiến sức mua của thị trường bị kìm hãm; bất động sản đã qua thời hoàng kim và vẫn chưa thoát đáy cho dù Chính phủ đã tung ra gói hỗ trợ 30 nghìn tỉ đồng, các dự án xây dựng chậm tiến độ, thiếu tính thanh khoản đã gây ảnh hưởng trực tiếp tới thị trường và các chủ đầu tư, việc xử lý nợ xấu của ngân hàng thương mại trở nên khó khăn; thị trường chứng khoán vẫn liên tục giảm điểm gây trở ngại cho doanh nghiệp trong việc huy động vốn để duy trì và mở rộng lĩnh vực kinh doanh; số lượng các doanh nghiệp bị phá sản, giải thể vẫn chưa có dấu hiệu giảm; tình hình nợ xấu chưa được cải thiện dẫn tới dòng tín dụng bị tắc nghẽn, doanh nghiệp khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn.

Song song với kết quả kiểm soát lạm phát, chỉ tiêu lãi suất cũng dần được hạ nhiệt, trong năm 2013 bằng việc Ngân hàng Nhà nước liên tục điều chỉnh giảm trần lãi suất huy động xuống 7%/năm cho khoản tiền gửi kỳ hạn ngắn từ 1 tháng đến dưới 12 tháng. Mặc dù cho đến nay, việc giảm lãi suất của Ngân hàng Nhà nước vẫn chưa có những tiến triển khả quan, các doanh nghiệp vẫn không có nhiều động lực sử dụng vốn vay với mức lãi suất hiện tại, và khó có khả năng tiếp cận nguồn vốn lãi suất thấp.

## 1.2. Thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2013

HĐQT của Công ty bao gồm 5 thành viên, gồm:

- Ông Hà Văn Thắm : Chủ tịch HĐQT
- Ông Lê Quang Thụ : Phó Chủ tịch HĐQT
- Bà Nguyễn Thị Dung : Thành viên HĐQT
- Ông Hà Trọng Nam : Thành viên HĐQT
- Ông Preben Hjrotlund : Thành viên HĐQT độc lập

Trong năm 2013, HĐQT đã chỉ đạo các cấp quản lý và CBNV trong Công ty thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ bao gồm các nội dung:

### a. Thực hiện các mục tiêu kinh doanh năm 2013

Bước qua năm 2013 đầy khó khăn và thách thức, OceanGroup đã giữ vững được vị thế của một tập đoàn đa ngành với những quyết định mở lối kinh doanh đầy tính đột phá và đã gặt hái được những thành công nhất định. Theo Báo cáo tài chính hợp nhất, năm 2013 doanh thu hợp nhất của OceanGroup đạt 3.391 tỉ đồng, lợi nhuận trước thuế đạt hơn 221 tỉ đồng, tương ứng vượt 130,42% và 245,56% so với kế hoạch.

**Bất động sản:** Mặc dù thị trường bất động sản vẫn chưa thoát khỏi trầm lắng song đây cũng là một định hướng mũi nhọn được OceanGroup chú trọng đầu tư trong năm 2013.

Trong tháng 12/2013, OceanGroup đã được Bộ Giao thông Vận tải phê duyệt (cùng Vinaconex, Tổng Công ty 319 Bộ Quốc phòng và Văn Phú Invest) là chủ đầu tư dự án đường cao tốc Hà Nội - Bắc Giang. Theo

Doanh thu hợp nhất vượt

130.42%

Lợi nhuận trước thuế vượt

245.56%

chủ trương của Bộ Giao thông Vận tải, đường cao tốc Hà Nội - Bắc Giang được thiết kế từ 4 đến 6 làn xe, tốc độ tối đa cho phép là trên 80 km/h. Tổng vốn đầu tư tất cả các hạng mục khoảng 4.200 tỷ đồng.

Bên cạnh đó, dự án StarCity Lê Văn Lương đang được chào bán những căn hộ cuối cùng. Dự án này rất được các nhà đầu tư mong đợi bởi ngoài vị trí thuận tiện, thiết kế kiến trúc, cảnh quan, nội thất hiện đại bởi các chuyên gia nước ngoài, thì còn có những tiện ích cộng đồng đi kèm, phục vụ tối đa cho cuộc sống của các cư dân, như: sân vườn trong lành, bể bơi trong nhà, Gym & Fitness, nhà trẻ SuperKids, siêu thị OceanMart, ngân hàng OceanBank, café Givral, ...

Năm 2013, OceanGroup cũng hoàn thiện dự án VNT Tower Nguyễn Trãi. Đây là dự án công trình hỗn hợp nhà ở, rạp chiếu phim, văn phòng chung cư Thanh Xuân, Hà Nội.

Vào những thời điểm thị trường bất động sản xuống đáy như năm vừa qua, sàn INFO vẫn được các chủ đầu tư có uy tín như UDIC, Viglacera, ICC, HCCI... tin cậy ủy quyền độc quyền chào bán các sản phẩm có chất lượng. Các sản phẩm bất động sản của dự án VNT Tower, UDIC Complex, Trung Yên Plaza, Khu đô thị mới Yên Hòa, Sails Tower... được phân phối qua Sàn giao dịch bất động sản INFO đều có tốc độ bán hàng rất tốt và nhận được sự hài lòng của khách hàng. Với sự chuyên nghiệp, minh bạch và tận tâm, trong năm 2013, Sàn INFO đã thực hiện thành công gần 500 giao dịch mua bán bất động sản của các dự án kể trên và vinh dự lọt vào "Top 5 sàn BĐS chiếm thị phần môi giới BĐS thị trường Hà Nội năm 2013" bên cạnh G5, Siêu thị dự án, R9+, và Az Việt Nam.

**Dịch vụ Khách sạn:** Vượt qua những biến động và bất ổn của nền kinh tế, hoạt động đầu tư khách sạn của OceanGroup đạt doanh thu 405 tỷ đồng, lợi nhuận gộp đạt 110 tỷ đồng.

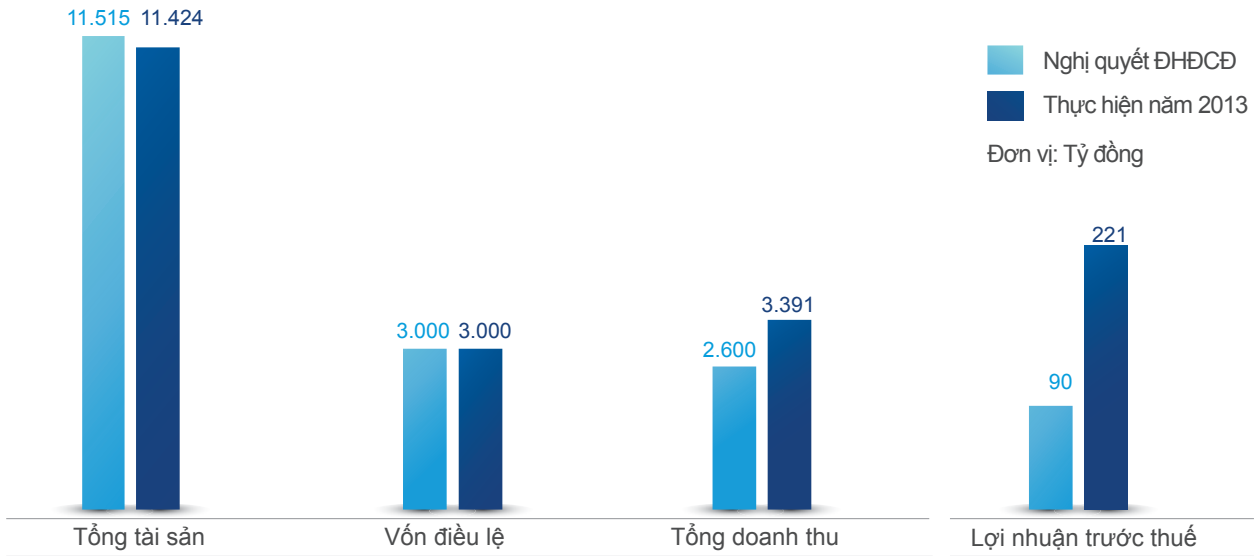
Năm 2013, với những giải thưởng The Guide Awards do Thời báo kinh tế Việt Nam trao tặng, Luxury Spa

Hotel của tổ chức World Luxury Hotel Awards và Khách sạn xuất sắc 2013 do website Tripadvisor trao tặng, như một lời khẳng định về một tập đoàn kinh tế mạnh và đa ngành, tôn vinh vị thế của một đơn vị quản lý và kinh doanh khách sạn hàng đầu Việt Nam, góp phần đưa thương hiệu khách sạn Việt ngang tầm quốc tế.

**Bán lẻ:** Tính đến hết năm 2013, đã có 7 siêu thị được khai trương tại Hà Nội và Hà Tĩnh, gồm OceanMart Times City, OceanMart Starbowl, OceanMart Trung Hoà, OceanMart Thanh Xuân, OceanMart Thăng Long, OceanMart Hà Đông, OceanMart Hà Tĩnh. Với tốc độ khai trương nhanh như vậy, OceanMart được đánh giá là hiện tượng bất ngờ nhất của thị trường bán lẻ Việt Nam trong năm vừa qua.

Với mong muốn không để thị trường bán lẻ trở thành thế độc quyền của các doanh nghiệp nước ngoài, OceanGroup quyết tâm xây dựng một thương hiệu bán lẻ Việt Nam mang tiêu chuẩn quốc tế thông qua khả năng tài chính vững chắc, những vị trí kinh doanh đắc địa, nhân sự chuyên nghiệp, dịch vụ và sản phẩm chất lượng, hệ thống kho vận tiêu chuẩn... phục vụ cho người tiêu dùng trong nước. Vì vậy, tham gia thị trường bán lẻ được xác định là một trong những hướng đi chiến lược của OceanGroup. Đầu tư tài chính: Các Công ty con và Công ty liên kết tiếp tục đóng góp đáng kể vào doanh thu và lợi nhuận của OceanGroup. Có thể khẳng định, các hoạt động đầu tư vào các Công ty con, Công ty liên kết được OceanGroup giám sát chặt chẽ, hạn chế những rủi ro khi mà tình hình kinh tế tồn tại quá nhiều bất ổn, và các khoản đầu tư này đã đóng góp tích cực vào doanh thu chung của cả Tập đoàn.

Tiếp nối sự thành công trong lĩnh vực tài chính và thương mại, năm 2013, OceanGroup cũng tập trung nguồn lực để đẩy mạnh việc hoạt động đại lý phân phối hàng hóa và kho vận. Sở giao dịch hàng hóa INFO đã được thành lập để hoàn thiện mục tiêu phát triển đa ngành và tăng cường sức mạnh tổng hợp của Tập đoàn.

**Kết quả thực hiện các chỉ tiêu cơ bản năm 2013 do ĐHĐCĐ giao**

**b. Công tác thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2013**

Căn cứ Điều 6 Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 ban hành ngày 23/04/2013 có quyết định Thông qua việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính của Công ty như sau:

- Địa chỉ trụ sở chính đã đăng ký; Số 4 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Địa chỉ trụ sở chính sau khi thay đổi: Tòa nhà Trung Yên Plaza, Lô đất O17, Khu ĐTM Trung Yên, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Đến thời điểm hiện tại, Công ty đang tiến hành thay đổi Cơ quan quản lý thuế để thuận tiện cho việc quản lý, theo dõi của cơ quan Nhà nước.

**1.3. Việc phối hợp giữa HĐQT và Ban Điều hành**

Trong năm 2013, các thành viên trong HĐQT Công ty đã phối hợp làm việc trên tinh thần trách nhiệm cao để đưa ra các quyết định chính xác, kịp thời mang lại hiệu quả cao. HĐQT đóng vai trò định hướng, chỉ đạo, giám sát tình hình triển khai các chủ trương quyết định và hỗ trợ Ban Điều hành trong các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Trong mối quan hệ với Ban điều hành, Chủ tịch Hội đồng quản trị thường xuyên tham gia các cuộc họp giao ban hàng tháng cùng Ban điều hành để nắm bắt tình hình kinh doanh và có ý kiến chỉ đạo, định hướng cũng như giải quyết những đề xuất, kiến nghị trong hoạt động kinh doanh của Công ty.
- 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 Công ty.
- Rà soát, điều chỉnh, bổ sung và ban hành các quy chế, qui trình giao dịch chứng khoán.
- Tuân thủ đầy đủ và kịp thời việc công bố thông tin định kỳ, công bố thông tin bất thường và công bố thông tin theo yêu cầu cho Ủy ban chứng khoán và các đơn vị có liên quan.



“trong nhiệm kỳ 5 năm vừa qua, HĐQT OceanGroup đã nỗ lực củng cố và duy trì vị thế sẵn có, linh hoạt và nhạy bén trong việc tìm kiếm các cơ hội đầu tư, không ngừng mở rộng kinh doanh, chủ động vượt qua thách thức, phát huy tiềm lực tài chính và vị thế của một Tập đoàn đa ngành.”

#### 1.4. Đánh giá về tình hình thực hiện nhiệm vụ của Ban Điều hành và các cán bộ quản lý

Ban Điều hành Công ty đã rất cố gắng trong việc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đạt được một số chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh hợp nhất được thông qua Đại hội Cổ đông 2013 đã đề ra, tuy nhiên kết quả kinh doanh vẫn có lãi trong bối cảnh nhiều doanh nghiệp lâm vào tình trạng phá sản như hiện nay là một kết quả đáng ghi nhận.

02

### Tổng kế hoạt động của HĐQT nhiệm kỳ 2009 - 2014

Nhiệm kỳ hoạt động 2009 - 2014 của HĐQT diễn ra trong giai đoạn phát triển thấp của nền kinh tế trong nước và thế giới, tốc độ tăng trưởng GDP các năm đều thấp dưới 6%, trong đó năm 2013 là 5,4% - mức tăng trưởng dưới tiềm năng. Hơn nữa, tình hình lạm phát diễn biến phức tạp, thị trường biến động với chỉ số giá tiêu dùng năm 2011 lên tới 18,13% đã buộc Chính phủ chuyển hướng từ ưu tiên tăng trưởng kinh tế sang thắt chặt tín dụng, kiểm chế lạm phát và ổn định kinh tế vĩ mô.

Tiếp cận nguồn vốn khó khăn, tăng trưởng kinh tế ở mức thấp, sản xuất kinh doanh đình trệ đã trở thành một thách thức đối với bất kỳ một doanh nghiệp nào. Tuy nhiên, trong nhiệm kỳ 5 năm vừa qua, HĐQT OceanGroup đã nỗ lực củng cố và duy trì vị thế sẵn có, linh hoạt và nhạy bén trong việc tìm kiếm các cơ hội đầu tư, không ngừng mở rộng kinh doanh, chủ động vượt qua thách thức, phát huy tiềm lực tài chính và vị thế của một Tập đoàn đa ngành.

Kết thúc nhiệm kỳ, HĐQT OceanGroup đã đảm bảo duy trì các chỉ tiêu cơ bản mà ĐHĐCĐ giao.

#### 2.1. Hoạt động kinh doanh

Một số chỉ tiêu kinh doanh của OceanGroup trong nhiệm kỳ:

Đơn vị: Tỷ đồng

Stt	Lĩnh vực	Năm 2009	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013
1	Tổng doanh thu	339	2.335	1.779	1.968	3.391
2	Tổng chi phí	291	1.550	1.536	1.793	3.170
3	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	48	785	243	175	221
4	Lợi nhuận sau thuế	43	596	188	93	87
5	Cổ tức	41	324	150	150	

Trong năm 2013, mặc dù đã phải lấy ý kiến cổ đông về việc giảm chỉ tiêu kế hoạch - doanh thu giảm xuống 2.600 tỉ, lợi nhuận giảm xuống 90 tỉ, nhưng kết quả kinh doanh cuối cùng đều vượt chỉ tiêu ban đầu. Đó là nhờ vào sự cố gắng cao độ của Chủ tịch HĐQT và các thành viên HĐQT đã có những quyết sách và chỉ đạo thực hiện nhiệm vụ kịp thời hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc trong hoạt động kinh doanh của Tập đoàn, vì lợi ích của Tập đoàn, của cổ đông, và người lao động.

## 02 Tổng kế hoạt động của HĐQT nhiệm kỳ 2009 - 2014 (tiếp)

Trong 5 năm qua, HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát có sự phối hợp nhịp nhàng, hiệu quả, tuân thủ theo đúng chức năng - quyền hạn - nhiệm vụ được quy định theo pháp luật và Điều lệ Công ty. Bên cạnh đó, HĐQT thường xuyên giám sát, định hướng và chỉ đạo cho Ban Tổng Giám đốc trong việc điều hành để thực hiện các chỉ tiêu kinh doanh do Đại hội đồng cổ đông giao, bám sát tiến độ các dự án đầu tư bất động sản và cùng tháo gỡ khó khăn khi thực hiện các kế hoạch đầu tư, các hoạt động kinh doanh khác của Công ty mẹ và các Công ty thành viên.

OceanGroup đã thực hiện tái cơ cấu mạnh mẽ các lĩnh vực đang đầu tư để tập trung vào một số ngành mũi nhọn, có tiềm năng và mang lại lợi nhuận cho Tập đoàn cũng như các Cổ đông.

### 2.2. Quản trị nội bộ

Tiếp tục duy trì và kiện toàn khung quản trị doanh nghiệp theo mô hình Công ty Mẹ - Công ty Con - Công ty Liên kết. HĐQT tăng cường kiểm soát các hoạt động của các Công ty thành viên để ngăn ngừa rủi ro, bảo đảm an toàn nguồn vốn kinh doanh và điều chỉnh các hoạt động của các Công ty thành viên đúng định hướng phát triển của Tập đoàn. Cam kết quản trị doanh nghiệp theo các tiêu chuẩn quốc tế, đảm bảo tính bền vững kinh doanh, lợi ích của cổ đông và gia tăng các giá trị lâu dài cho cổ đông và nhà đầu tư.

Năm 2013 được đặc biệt chú trọng và tăng cường công tác kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro trong lĩnh vực chứng khoán, ngân hàng. Bổ sung nhân sự cho kiểm toán nội bộ, kiểm soát nội bộ chuyên trách để kiểm soát, quản trị rủi ro trong quá trình hoạt động, ngăn ngừa, phát hiện và xử lý các sai phạm kịp thời, tránh gây thiệt hại về tài chính cho Tập đoàn.

### 2.3. Giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng Quản trị đã tổ chức các phiên họp thường kỳ nhằm vạch ra chủ trương đúng đắn cho Công ty hoạt động đúng hướng và hiệu quả. Ban Tổng Giám đốc thực hiện tốt các nội dung đường hướng của nghị quyết Hội đồng Quản trị.

- Giám sát các quyết định của Ban Tổng giám đốc liên quan đến công tác đầu tư, mua sắm tài sản, xử lý công việc;
- Rà soát, điều chỉnh, bổ sung và ban hành các quy chế, qui trình giao dịch chứng khoán;
- Luôn bám sát và đáp ứng yêu cầu của thị trường về các hoạt động nghiệp vụ kinh doanh bất động sản, tài chính, ngân hàng, chứng khoán, khách sạn...
- Chú trọng phát triển nội lực như đầu tư công

nghệ, nâng cao chất lượng dịch vụ;

- Đào tạo, nâng cao chất lượng nhân viên hiện có, mở rộng mạng lưới cộng tác viên, ban hành chính sách phí và phân chia tỷ lệ phí phù hợp, đầu tư theo chiều sâu đáp ứng mục tiêu phát triển của Công ty.

### 2.4. Quan hệ Cổ đông

Luôn cập nhật kịp thời, minh bạch thông tin về tình hình hoạt động sản xuất - kinh doanh, đầu tư tài chính,... tới cổ đông và nhà đầu tư thông qua việc thực hiện đúng quy trình và thời gian công bố thông tin tại Công ty niêm yết và trên các phương tiện truyền thông đại chúng.

Tuân thủ việc thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

### 2.5. Công tác nhân sự

Trong nhiệm kỳ, có những thay đổi trong HĐQT, với - 02 lần miễn nhiệm chức danh Phó Chủ tịch HĐQT 2009 và 2013,

- 02 lần bổ nhiệm chức danh Phó Chủ tịch HĐQT vào năm 2010 và 2013,

- và một số lần bổ sung và miễn nhiệm chức danh Thành viên HĐQT vì lý do cá nhân hoặc do thay đổi cơ cấu vốn, yêu cầu quản trị chung của Tập đoàn.

Xây dựng hệ thống nhân sự trẻ và tinh nhuệ, tạo dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động, lành mạnh và đoàn kết để các thành viên quyết tâm gắn bó, nhiệt tình cống hiến và phát huy sức mạnh tổng hợp với tinh thần Tiên phong - Sáng tạo - Tận tâm.

Tinh giản và hoàn chỉnh cơ cấu các phòng ban trong Công ty với những quy định về chức năng, nhiệm vụ cụ thể nhằm quản lý hiệu quả nhất năng suất lao động.

## 03

## Định hướng kế hoạch năm 2014

Năm 2014, các chuyên gia dự báo nền kinh tế vẫn sẽ tăng trưởng chậm chạp. Để đạt được mục tiêu tăng trưởng 5,8% thì ngoài các chính sách vĩ mô, phải khai thác tốt được nguồn lực từ các doanh nghiệp tư nhân trong nước, nước ngoài, và thị trường bất động sản phải được tháo gỡ khó khăn để hồi phục. Năm 2014 tiếp tục là một năm đầy thách thức. OceanGroup tiếp tục đặt ra các mục tiêu phấn đấu để khẳng định là tập đoàn tư nhân đa ngành hàng đầu Việt Nam, với các thương hiệu về tài chính - ngân hàng, bất động sản, khách sạn, dịch vụ, bán lẻ,... đã khẳng định được vị thế.

**Bất động sản:** Tập trung tài chính hoàn thiện các dự án đã xây dựng xong phần thô, khẩn trương bàn giao căn hộ cho khách hàng, đẩy mạnh việc bán hàng để hạch toán doanh thu và lợi nhuận. Bên cạnh đó, tiếp tục khởi công các dự án bất động sản trọng điểm khác bằng kinh nghiệm quản lý và khả năng tài chính vững mạnh.

**Dịch vụ khách sạn:** Tiếp tục duy trì và phát huy những lợi thế sẵn của Tập đoàn kinh tế mạnh và đa ngành, đảm bảo tăng trưởng về doanh thu và lợi nhuận; Duy trì tỷ lệ lấp đầy phòng của các khách sạn trong chuỗi luôn ở mức cao; Nâng cao giá trị thương hiệu Star-city, Sunrise bằng việc tăng cường chiến lược định vị và tái cấu trúc hai thương hiệu; Giảm tối đa các chi phí để tăng trưởng lợi nhuận cho Công ty và Cổ đông; Tiếp tục triển khai đầu tư và đẩy nhanh tiến độ xây dựng các dự án khách sạn và khu nghỉ dưỡng theo đúng kế hoạch đã đề ra.

**Bán lẻ:** Tiếp tục mở rộng chuỗi các siêu thị OceanMart trên khắp miền Bắc và miền Trung. Định hướng đến năm 2015, OceanGroup sẽ phát triển mạng lưới hệ thống chuỗi 70 - 80 siêu thị và trung tâm thương mại trên toàn quốc, trở thành một trong những thương hiệu có chuỗi siêu thị bán lẻ lớn nhất tại thị trường Việt Nam.

**Đầu tư tài chính:** Đẩy mạnh việc tái cơ cấu tại các Công

ty con, Công ty liên kết ở các lĩnh vực ngân hàng, chứng khoán, bán lẻ, khách sạn và dịch vụ, truyền thông,... thúc đẩy nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của các Công ty thành viên này.

Đẩy mạnh hoạt động của Sở giao dịch hàng hóa INFO. Đây sẽ trở thành một kênh thông tin uy tín, tạo lập một thị trường giao dịch hàng hóa hoàn chỉnh, chuyên nghiệp và minh bạch để gia tăng lợi ích cho các doanh nghiệp thương mại cũng như gia tăng lợi ích trực tiếp cho người sản xuất hàng hóa.

Tăng cường các hoạt động M&A. Tiếp tục tập trung vào những ngành nghề kinh doanh có tiềm năng và phù hợp với định hướng phát triển trung, dài hạn của Tập đoàn.

Tìm kiếm các cơ hội mở rộng kinh doanh với các đối tác lớn, có năng lực và kinh nghiệm, kết hợp giữa hiệu quả đầu tư và truyền thông giá trị thương hiệu tới các nhà đầu tư tiềm năng trong và ngoài nước.

**Công tác Quản trị:** Siết chặt công tác quản trị điều hành, quản trị rủi ro, giám sát hoạt động của Tập đoàn phát triển theo đúng định hướng và cam kết với Đại hội đồng cổ đông.

Đầu tư chiều sâu, xây dựng các chính sách đãi ngộ hấp dẫn thu hút nguồn nhân lực chất lượng cao.

Chủ động công bố thông tin và luôn sẵn sàng gặp gỡ các cổ đông, nhà đầu tư để truyền tải thông tin về tình hình hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

**Kết quả thực hiện các chỉ tiêu cơ bản năm 2013 do ĐHCĐ giao**

Đơn vị: Tỷ đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2013 (Kiểm toán)	Năm 2014 (Kế hoạch)	Tỷ lệ so với 2013
1	Tổng tài sản	11.424	11.600	101,54%
2	Vốn điều lệ	3.000	3.000	
3	Tổng doanh thu	3.391	4.280	126,00%
4	Lợi nhuận trước thuế	221	251	114,00%

# HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ CÔNG TY

01

Hội đồng Quản trị

02

Báo cáo  
của Ban Kiểm soát





01

Hội đồng Quản trị

1. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng Quản trị



**Chủ tịch HĐQT - Hà Văn Thắm**

Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Tập đoàn Đại Dương  
Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP Đại Dương  
Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương  
Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương  
Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Sữa Việt Nam  
Chủ doanh nghiệp tư nhân Hà Bảo  
Số cổ phiếu nắm giữ: Sở hữu cá nhân: 3.666.530 Cổ phần chiếm 0,92% vốn điều lệ



**Ông Lê Quang Thụ**  
Phó Chủ tịch HĐQT

Thành viên HĐQT Công ty CP Tập đoàn Đại Dương



**Bà Nguyễn Thị Dung**  
Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT Công ty CP Tập đoàn Đại Dương

Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Vip tour Togi (Khách sạn Trần Vũ)

Sở hữu cá nhân: 120.000 cổ phần, chiếm 0,04% vốn điều lệ



**Ông Hà Trọng Nam**  
Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT Công ty CP Tập đoàn Đại Dương

Chủ tịch HĐQT Công ty CP Kem Tràng Tiền

Thành viên HĐQT Cty CP Bán lẻ & QL BĐS Đại Dương



**Ông Preben Hjrotlund**  
Thành viên HĐQT độc lập

Thành viên HĐQT Công ty CP Tập đoàn Đại Dương

## 1.2. Hoạt động của HĐQT

### Các cuộc họp của HĐQT:

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
<b>I Từ ngày 01/01/2013 ~ 07/10/2013</b>					
1	Ông Hà Văn Thắm	Chủ tịch	33	100%	
2	Ông Vũ Hồng Sơn	Phó Chủ tịch	33	100%	
3	Bà Lê Thị Thu Thủy	Thành viên	33	100%	
4	Ông Preben Hjortlund	Thành viên	33	100%	
5	Bà Nguyễn Thị Dung	Thành viên	26	78.79%	nghỉ thai sản theo chế độ
<b>II Từ ngày 07/10/2013 ~ 31/12/2013</b>					
1	Ông Hà Văn Thắm	Chủ tịch	10	100%	
2	Ông Lê Quang Thụ	Phó Chủ tịch	10	100%	
3	Ông Hà Trọng Nam	Thành viên	10	100%	
4	Ông Preben Hjortlund	Thành viên	8	80%	đi công tác
5	Bà Nguyễn Thị Dung	Thành viên	1	10%	nghỉ thai sản theo chế độ

### Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Tổng Giám đốc:

- Định kỳ hàng tuần/tháng/quý yêu cầu Ban Tổng Giám đốc báo cáo tình hình hoạt động của Công ty và báo cáo đột xuất nếu nhận thấy có vấn đề phát sinh có thể ảnh hưởng nghiêm trọng đến Công ty;
- Yêu cầu Ban Tổng Giám đốc báo cáo tình hình triển khai các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng Quản trị, tư vấn đưa ra các giải pháp xử lý khả thi và hiệu quả;
- Cử các thành viên chuyên trách tham gia hoạt động điều hành của Công ty.

### Hoạt động của Ban Thư ký thuộc Hội đồng Quản trị:

- Tổ chức các cuộc họp của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Đại hội đồng cổ đông theo chỉ đạo của Chủ tịch Hội đồng Quản trị hoặc Ban Kiểm soát;
- Ghi chép biên bản cuộc họp;
- Tư vấn về thủ tục của các cuộc họp;
- Lưu trữ, phát hành cung cấp các thông tin tài chính, bản sao biên bản họp Hội đồng Quản trị và các thông tin khác cho thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát.

## 1.3. Các cuộc họp và quyết định của HĐQT

Trong năm 2013, HĐQT đã tổ chức 43 phiên họp định kỳ và bất thường để thông qua các Nghị quyết quản trị và hoạt động kinh doanh, chi tiết như sau:

Stt	Số VB	Ngày	Nội dung
01	001	09/01/2013	Thông qua việc mở tài khoản tại Techcombank
02	002	04/02/2013	Thông qua việc bổ nhiệm Phó TGD Lê Vũ Hải
03	002A	07/03/2013	Thông qua việc tổ chức ĐHĐCĐ năm 2013
04	002B	18/03/2013	Thông qua việc giảm tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Ngân hàng TMCP Đại Dương
05	003	26/03/2013	Thông qua việc thay đổi người đại diện góp vốn tại Ngân hàng TMCP Đại Dương
06	003A	25/04/2013	Thông qua việc điều chuyển vốn cho Công ty thành viên
07	004	08/05/2013	Thông qua việc đăng ký hoạt động của Chi nhánh Công ty tại Hà Tĩnh và Bổ nhiệm nhân sự

### 1.3. Các cuộc họp và quyết định của HĐQTQ (tiếp)

Stt	Số VB	Ngày	Nội dung
08	005	08/05/2013	Thông qua phương án thuê mặt bằng tại Khách sạn Ninh Bình Plaza
09	005A	08/05/2013	Thông qua phương án mua chứng khoán ngắn hạn
10	005B	22/05/2013	Thông qua việc ký kết hợp đồng kinh tế với Công ty CP TM và ĐT Mạnh Hà
11	005C	22/05/2013	Thông qua việc ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty CP TM và Kho vận Thành Đồng
12	005D	22/05/2013	Thông qua phương án thiết kế kiến trúc dự án Hạ Đình
13	005E	24/05/2013	Phê duyệt đề xuất mua xe ô tô phục vụ sản xuất kinh doanh của Công ty
14	006	28/05/2013	Thông qua việc thay đổi tài sản bảo đảm
15	007	30/05/2013	Thông qua việc cử người đại diện vốn góp tại Công ty CP Kinh doanh dịch vụ cao cấp dầu khí Việt Nam
16	008A	06/06/2013	Thông qua việc hợp tác đầu tư với Công ty CP Phát hành sách Thanh Hóa
17	008B	22/06/2013	Thông qua việc giao dịch chứng khoán có kỳ hạn
18	008C	25/06/2013	Thông qua việc điều chuyển vốn cho Công ty thành viên
19	009	19/07/2013	Thông qua việc miễn nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc của ông Lê Vũ Hải
20	009A	24/07/2013	Thông qua việc điều chuyển vốn cho Công ty thành viên
21	010	25/07/2013	Thông qua văn bản đề xuất trở thành cổ đông chiến lược của Viglacera
22	011	20/8/2013	Thông qua việc Nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty CP Đầu tư Đại Dương Thăng Long (OTL) từ Công ty CP Bán lẻ và Quản lý BĐS Đại Dương (ORC)
23	011A	23/08/2013	Thông qua việc thoái vốn tại Công ty CP Truyền thông Đại Dương
24	012	23/08/2013	Thông qua việc thay đổi đăng ký kinh doanh của Công ty: Bổ sung ngành nghề ĐKKD
25	013	24/08/2013	Thông qua việc hợp tác đầu tư với Công ty CP Bình Dương Xanh để đầu tư mua cổ phần tăng vốn
26	014	17/09/2013	Thông qua kế hoạch chi trả cổ tức năm 2012 bằng tiền mặt và chốt xin ý kiến cổ đông bằng văn bản về việc điều chỉnh đăng ký kinh doanh của Công ty
27	015	27/09/2013	Thông qua việc thoái vốn tại Công ty CP Phát triển Tài nguyên thiên nhiên Đại Dương và Công ty CP Nông lâm sản Đại Dương
28	016	26/08/2013	Thông qua việc vay vốn ngắn hạn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty
29	016A	27/08/2013	Thông qua việc vay vốn ngắn hạn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty
30	016B	27/08/2013	Thông qua việc mua cổ phiếu tăng vốn của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương
31	017	27/08/2013	Thông qua việc vay vốn ngắn hạn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty
32	017A	05/10/2013	Thông qua việc chuyển nhượng Hợp đồng thuê Mặt bằng dài hạn tại Tòa nhà ở đa năng 28 tầng Làng Quốc tế Thăng Long, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, HĐ số 748, 749, 750
33	NQ018 QĐ243 QĐ244	07/10/2013	Thông qua thay đổi nhân sự chủ chốt trong Công ty: - Thông qua miễn nhiệm thành viên Hội đồng Quản trị và bầu thành viên Hội đồng Quản trị tạm thời thay thế - Thông qua miễn nhiệm, bổ nhiệm Tổng giám đốc Công ty



Stt	Số VB	Ngày	Nội dung
35	020A	19/10/2013	Thông qua việc thay đổi Đại diện thực hiện việc đàm phán, ký kết hợp đồng
36	020B	21/10/2013	Thông qua việc vay vốn ngắn hạn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty
37	021	23/10/2013	Thông qua việc bầu phó Chủ tịch HĐQT
38	022	23/10/2013	Thông qua việc bổ sung việc xin ý kiến cổ đông bằng văn bản về việc Điều chỉnh kế hoạch sản xuất kinh doanh hợp nhất của Công ty năm 2013
39	023	31/10/2013	Thông qua việc miễn nhiệm Phó Tổng Giám đốc Trương Xuân Khánh
40	024	18/11/2013	Thông qua kết quả kiểm phiếu xin ý kiến Cổ đông về việc thay đổi đăng ký kinh doanh và điều chỉnh kế hoạch sản xuất kinh doanh hợp nhất của Công ty năm 2013 và Quyết định thay đổi đăng ký kinh doanh của Công ty
41	024A	06/12/2013	Thông qua việc thay đổi người đứng đầu chi nhánh Hà Tĩnh
42	025	25/12/2013	Thông qua việc miễn nhiệm Phó Tổng Giám đốc Đào Vũ Nguyên
43	026	31/12/2013	Thông qua việc thanh lý hợp đồng cho thuê mặt bằng

#### 1.4. Thù lao của Hội đồng Quản trị năm 2013

Đơn vị: Đồng

Stt	Chỉ tiêu	Số người	Mức chi	Thành tiền
<b>Thù lao Hội đồng Quản trị</b>				
1	Chủ tịch HĐQT	1	120,000,000	120,000,000
2	Phó Chủ tịch HĐQT	1	84,000,000	84,000,000
3	Thành viên HĐQT	3	36,000,000	108,000,000
<b>Tổng cộng</b>				<b>312,000,000</b>

**02**
**Báo cáo của Ban Kiểm soát**

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ của Ban Kiểm soát quy định tại Điều lệ Công ty, Ban Kiểm soát đã tiến hành giám sát quá trình hoạt động của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương và báo cáo chi tiết tại ĐHĐCĐ thường niên 2014 theo nội dung cụ thể như sau:

**2.1. Về hoạt động của Ban kiểm soát**

Trong năm 2013, Ban Kiểm soát đã tăng cường công tác kiểm tra, giám sát tình hình hoạt động và tình hình tài chính của Công ty để kịp thời có những kiến nghị phù hợp. Tính đến thời điểm hết 2013, Ban Kiểm soát Công ty gồm 03 thành viên:



**Nguyễn Thị Quỳnh Nga**  
Trưởng Ban Kiểm soát



**Nguyễn Thị Lan Hương**  
Thành viên Ban Kiểm soát



**Nguyễn Thị Phương Thảo**  
Thành viên Ban Kiểm soát

**Ban Kiểm soát Công ty trong năm 2013 đã thực hiện các hoạt động chính sau:**

- Kiểm tra giám sát việc quản lý điều hành Công ty thông qua việc giám sát hoạt động của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc; Đánh giá công tác quản lý của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc để trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- Xem xét tính phù hợp của các Quyết định của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong công tác quản lý, kiểm soát trình tự, thủ tục ban hành các văn bản của Công ty phù hợp với quy trình triển khai thực hiện kế hoạch.
- Xem xét tính hợp lý, hợp pháp của các quy trình, quy chế nội bộ của Công ty;
- Kiểm tra báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính hàng quý, báo cáo tài chính bán niên và báo cáo tài chính kiểm toán năm 2013 của Công ty trước khi đệ trình Hội đồng Quản trị.
- Kiến nghị Hội đồng Quản trị một số biện pháp cải tiến cơ cấu tổ chức quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty để nâng cao hiệu quả quản trị và kiểm soát rủi ro.

**Thù lao của Ban Kiểm soát trong năm 2013 như sau:**

Đơn vị: Đồng

Stt	Chỉ tiêu	Số người	Mức chi	Thành tiền
<b>Thù lao Ban kiểm soát</b>				
1	Chủ tịch HĐQT	1	60,000,000	60,000,000
2	Phó Chủ tịch HĐQT	2	24,000,000	48,000,000
<b>Tổng cộng</b>				<b>108,000,000</b>

## 2.2. Đánh giá về công tác quản lý của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

### a. Hoạt động của Hội đồng Quản trị

- Hội đồng Quản trị đã thực hiện một cách nghiêm chỉnh và đầy đủ, các cuộc họp diễn ra định kỳ hàng quý và bất thường bằng hình thức tập trung hoặc thông qua lấy ý kiến bằng văn bản để ban hành các Nghị quyết/Quyết định của HĐQT nhằm kịp thời đưa ra được các quyết sách đúng đắn cho hoạt động của Công ty, phù hợp với tình hình thực tế của Công ty và quy định của pháp luật.
- Ban Kiểm soát đã tiến hành kiểm tra các quyết định của Hội đồng Quản trị và nhận thấy không có quyết định nào được đưa ra trái với quy định của pháp luật, đi ngược lại lợi ích của các cổ đông và Công ty.

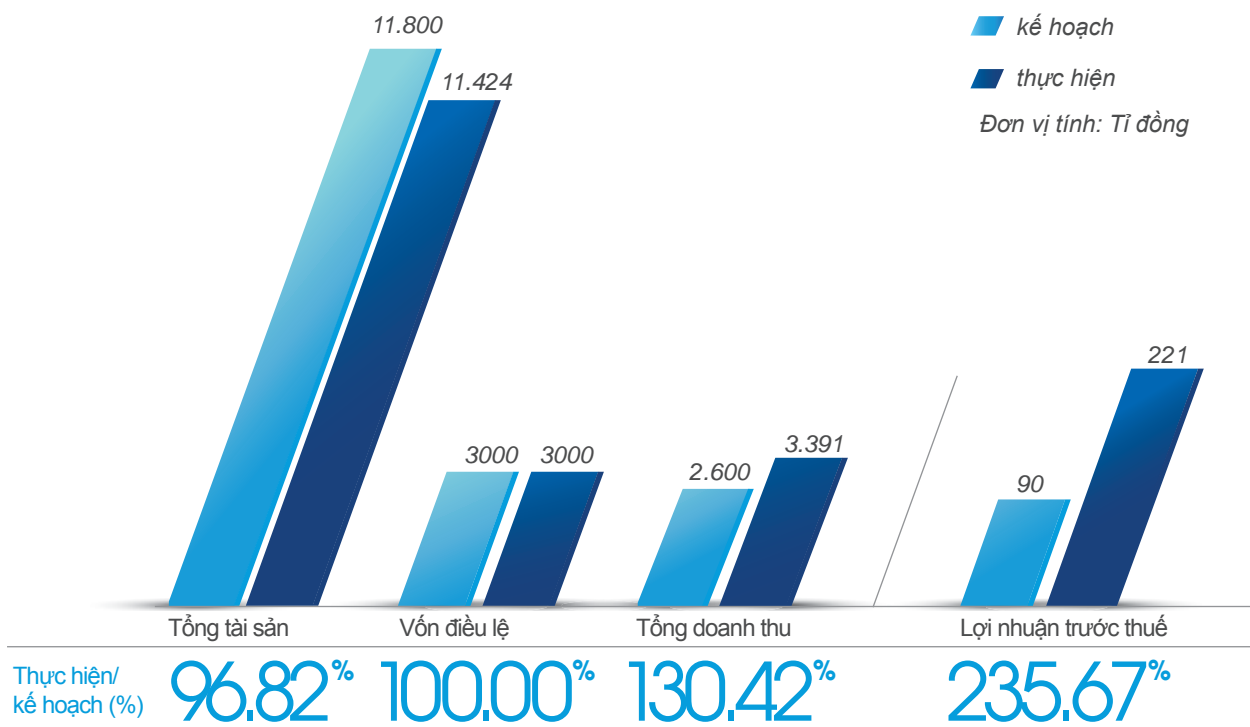
### b. Về hoạt động quản lý điều hành của Ban Tổng Giám đốc

- Ban Tổng Giám đốc đã tổ chức triển khai nhanh chóng các nghị quyết của Hội đồng Quản trị và Đại hội đồng cổ đông, chủ động thực hiện kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư được giao, kịp thời báo cáo Hội đồng Quản trị những vấn đề lớn phát sinh để có biện pháp xử lý.
- Hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý trong công tác điều hành luôn thực hiện đảm bảo nguyên tắc có hiệu quả trên cơ sở quy định phân công nhiệm vụ, các quy định về nguyên tắc làm việc của bộ máy điều hành và các quy định quản trị nội bộ khác của Công ty đã ban hành. Trong quá trình điều hành hoạt động kinh doanh thường nhật của Công ty, Ban Kiểm soát nhận thấy Ban Tổng Giám đốc không có sai phạm cơ bản và hoàn thành nhiệm vụ được giao.

## 2.3. Đánh giá về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Ban Kiểm soát đánh giá các mặt hoạt động của Công ty trong năm 2013 đã được Ban lãnh đạo cùng toàn thể cán bộ nhân viên và các đơn vị thành viên thực hiện tốt, không để xảy ra sai phạm gì đáng kể. Tính đến ngày 31/12/2013, tổng tài sản của Công ty theo Báo cáo tài chính hợp nhất là 11.424 tỷ đồng đạt 96,82% kế hoạch năm. Tổng doanh thu của Công ty hợp nhất là 3.391 tỷ đồng đạt 130,42% kế hoạch. Lợi nhuận trước thuế đạt 221,1 tỷ đồng, đạt 245,56%.

### Kết quả thực hiện các chỉ tiêu cơ bản năm 2013 (hợp nhất)



#### **2.4.Đánh giá về tình hình báo cáo tài chính năm 2013**

- Công tác hạch toán kế toán kịp thời, chính xác, minh bạch phù hợp chuẩn mực kế toán và pháp luật liên quan có quy định, các hồ sơ chứng từ kế toán được lưu trữ khoa học và đầy đủ.
- Theo Báo cáo kiểm toán báo cáo tài chính cho năm tài chính 2013 do Công ty kiểm toán Deloitte Việt Nam phát hành đã kết luận: Báo cáo tài chính năm tài chính 2013 - kết thúc ngày 31/12/2013 của Công ty đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2013, phù hợp với các chuẩn mực và qui định của chế độ kế toán hiện hành.
- Chúng tôi không thấy có biểu hiện nào để chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính của Ban Tổng Giám đốc không phản ánh trung thực về tình hình tài chính của Công ty.

#### **2.5. Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát và Hội đồng Quản trị**

- Ban Kiểm soát đánh giá cao sự hợp tác và phối kết hợp của Hội đồng Quản trị với Ban Kiểm soát trong quá trình Ban Kiểm soát thực hiện trách nhiệm của mình. Các cuộc họp của Hội đồng Quản trị đều được thông báo và có sự tham dự của đại diện Ban kiểm soát, các ý kiến đóng góp của Ban Kiểm soát đã được Hội đồng Quản trị ghi nhận và có sự điều chỉnh phù hợp. Bên cạnh đó, Hội đồng Quản trị cũng chủ động xin ý kiến của Ban Kiểm soát trong một số vấn đề có ảnh hưởng tới tổ chức và hoạt động của Công ty đặc biệt trong việc cơ cấu lại bộ máy tổ chức đảm bảo sự tinh gọn và hiệu quả, nâng cao chất lượng quản trị và kiểm soát an toàn.
- Các hồ sơ tài liệu đều được Hội đồng Quản trị cung cấp đầy đủ và kịp thời theo yêu cầu của Ban kiểm soát, giúp Ban Kiểm soát nhanh chóng thực hiện được công tác kiểm tra giám sát.

#### **2.6. Kiến nghị cho năm 2014**

- Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc nên tiếp tục củng cố và tăng cường lực lượng, năng lực cho công tác kinh doanh, bán hàng, công tác quản lý.
- Nâng cao hiệu quả sử dụng vốn nhằm giảm chi lãi vay và nâng cao khả năng thanh khoản.
- Tích cực triển khai, khai thác mảng kinh doanh bất động sản, khách sạn dịch vụ nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động SXKD.



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT KIỂM TOÁN

01

Báo cáo của  
Ban Giám đốc

02

Báo cáo Kiểm toán  
độc lập

03

Bảng cân đối  
kế toán hợp nhất

04

Báo cáo kết quả  
hoạt động kinh doanh  
hợp nhất

05

Báo cáo lưu chuyển  
tiền tệ hợp nhất

# 01 - 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 2012.

## 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

<b>Ông Hà Văn Thắm</b>	Chủ tịch
<b>Ông Lê Quang Thụ</b>	Phó Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 07 tháng 10 năm 2013)
<b>Ông Vũ Hồng Sơn</b>	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 07 tháng 10 năm 2013)
<b>Ông Preben Hjortlund</b>	Thành viên
<b>Bà Nguyễn Thị Dung</b>	Thành viên
<b>Ông Hà Trọng Nam</b>	Thành viên (bổ nhiệm ngày 07 tháng 10 năm 2013)
<b>Bà Lê Thị Thu Thủy</b>	Thành viên (miễn nhiệm ngày 07 tháng 10 năm 2013)

### Ban Giám đốc

<b>Ông Dương Trọng Nghĩa</b>	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 07 tháng 10 năm 2013)
<b>Ông Lê Quang Thụ</b>	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 07 tháng 10 năm 2013)
<b>Bà Nguyễn Thị Dung</b>	Phó Tổng Giám đốc
<b>Ông Lê Vũ Hải</b>	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 04 tháng 02 năm 2013, miễn nhiệm ngày 19 tháng 7 năm 2013)
<b>Ông Trương Xuân Khánh</b>	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 11 năm 2013)
<b>Ông Đào Vũ Nguyên</b>	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 25 tháng 12 năm 2013)



## TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

*Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc*

*Phê duyệt phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất,*



**Dương Trọng Nghĩa**  
**Tổng Giám đốc**



**Hà Văn Thắm**  
**Chủ tịch Hội đồng Quản trị**

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2014

# 02 - Báo cáo Kiểm toán độc lập

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2014, gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (gọi chung là “Báo cáo tài chính hợp nhất”).

## Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

## Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



A blue ink signature consisting of several vertical strokes followed by a long horizontal line extending to the right.

---

#### **Phạm Hoài Nam**

Phó Tổng Giám đốc

Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số 0042-2013-001-1

---

#### **Hoàng Văn Kiên**

Kiểm toán viên

Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số 1130-2013-001-1

*Thay mặt và đại diện cho*

**CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM**

*Ngày 30 tháng 3 năm 2014*

*Hà Nội, CHXHCN Việt Nam*

## 03 - Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

MÃ SỐ B 01-DN/HN

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	31/12/2012
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>6.096.048.000.994</b>	<b>6.602.632.863.917</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>447.649.978.663</b>	<b>338.519.627.255</b>
1. Tiền	111		420.649.978.663	101.496.127.255
2. Các khoản tương đương tiền	112		27.000.000.000	237.023.500.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>6</b>	<b>1.478.656.225.885</b>	<b>1.888.716.222.407</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		1.554.634.806.466	1.906.263.978.895
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(75.978.580.581)	(17.547.756.488)
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>3.541.064.138.992</b>	<b>3.851.429.331.725</b>
1. Phải thu khách hàng	131	7	1.366.726.889.415	163.178.077.992
2. Trả trước cho người bán	132	8	721.713.215.829	629.216.937.722
3. Các khoản phải thu khác	135	9	1.471.750.999.747	3.072.062.942.106
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(19.126.965.999)	(13.028.626.095)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>10</b>	<b>404.033.580.021</b>	<b>249.240.193.403</b>
1. Hàng tồn kho	141		404.033.580.021	249.240.193.403
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>224.644.077.433</b>	<b>274.727.489.127</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		10.899.603.884	24.980.048.879
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		16.081.629.193	45.147.881.375
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	11	4.372.689.365	8.701.716.000
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	12	193.290.154.991	195.897.842.873
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=210+220+240+250+260+269)	<b>200</b>		<b>5.328.416.120.639</b>	<b>4.913.339.990.311</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>2.258.211.903.068</b>	<b>2.042.443.306.589</b>
1. Phải thu dài hạn khác	218	13	2.258.211.903.068	2.042.443.306.589
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.175.304.022.517</b>	<b>1.039.119.769.254</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	995.475.474.246	900.660.940.546
- Nguyên giá	222		1.215.421.127.279	1.059.587.918.551
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(219.945.653.033)	(158.926.978.005)
2. Tài sản cố định vô hình	227	15	33.670.482.315	25.516.477.873
- Nguyên giá	228		51.058.359.961	40.920.980.245
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(17.387.877.646)	(15.404.502.372)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	16	146.158.065.956	112.942.350.835
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>17</b>	<b>141.170.583.926</b>	<b>146.497.054.708</b>
- Nguyên giá	241		262.639.729.858	262.385.019.830
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(121.469.145.932)	(115.887.965.122)
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>1.148.761.303.312</b>	<b>1.316.827.479.767</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252	19	1.064.103.541.085	1.167.423.079.767
2. Đầu tư dài hạn khác	258	20	96.571.778.800	149.404.400.000
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(11.914.016.573)	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>241.111.813.911</b>	<b>138.690.051.618</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	21	190.364.542.598	115.745.589.972
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		4.961.204.623	696.272.684
3. Tài sản dài hạn khác	268		45.786.066.690	22.248.188.962
<b>VI. Lợi thế thương mại</b>	<b>269</b>	<b>22</b>	<b>363.856.493.905</b>	<b>229.762.328.375</b>
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>11.424.464.121.633</b>	<b>11.515.972.854.228</b>

## 03 - Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

MÃ SỐ B 01-DN/HN

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	31/12/2012
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>7.373.886.160.337</b>	<b>7.525.860.755.526</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3.502.435.729.649</b>	<b>3.545.858.740.796</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	23	1.550.080.609.657	662.873.518.705
2. Phải trả người bán	312		263.431.690.800	119.753.065.284
3. Người mua trả tiền trước	313	24	72.939.447.687	270.658.539.782
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	25	90.318.360.017	17.936.499.137
5. Phải trả người lao động	315		32.199.665.386	13.222.351.061
6. Chi phí phải trả	316	26	400.045.324.834	451.204.251.391
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	27	1.086.863.529.029	2.006.608.956.019
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		6.557.102.239	3.601.559.417
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.871.450.430.688</b>	<b>3.980.002.014.730</b>
1. Phải trả dài hạn khác	333	28	1.515.981.200.487	1.028.912.736.621
2. Vay và nợ dài hạn	334	29	2.076.591.586.453	2.935.471.666.520
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	30	17.267.012.289	14.495.784.142
4. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		608.200.864	684.598.384
5. Dự phòng phải trả dài hạn	337		362.744.889	437.229.063
6. Doanh thu chưa thực hiện	338	31	260.639.685.706	-
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400= 410)</b>	<b>400</b>		<b>3.205.935.108.497</b>	<b>3.324.776.869.766</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>32</b>	<b>3.205.935.108.497</b>	<b>3.324.776.869.766</b>
1. Vốn điều lệ	411		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	413		1.286.825.482	1.286.825.482
3. Cổ phiếu quỹ	414		(10.000)	(10.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	417		64.849.777.328	60.667.815.557
5. Quỹ dự phòng tài chính	418		41.566.676.183	36.095.748.862
6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		14.176.302.771	11.213.525.813
7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		84.055.536.733	215.512.964.052
<b>C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>	<b>439</b>	<b>33</b>	<b>844.642.852.799</b>	<b>665.335.228.936</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400+439)</b>	<b>440</b>		<b>11.424.464.121.633</b>	<b>11.515.972.854.228</b>

**Hoàng Thị Nhung**  
Người lập biểu

Ngày 31 tháng 3 năm 2013

**Hoàng Văn Tuyền**  
Kế toán trưởng



**Dương Trọng Nghĩa**  
Tổng Giám Đốc

## 04 - Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

MẪU SỐ B 02-DN/HN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2013	Năm 2012
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>		<b>2.633.925.299.611</b>	<b>1.394.014.284.002</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		11.056.303.182	5.400.312.923
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>	<b>35</b>	<b>2.622.868.996.429</b>	<b>1.388.613.971.079</b>
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	36	2.029.179.029.672	1.020.959.436.396
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>593.689.966.757</b>	<b>367.654.534.683</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	38	730.668.501.666	514.615.114.368
7. Chi phí tài chính	22	39	659.809.657.079	481.531.110.237
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		519.962.336.383	479.984.078.609
8. Chi phí bán hàng	24		172.282.832.415	76.639.693.285
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		234.237.749.117	188.050.665.488
<b>10. (Lỗ)/Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22)-(24+25))</b>	<b>30</b>		<b>258.028.229.812</b>	<b>136.048.180.041</b>
11. Thu nhập khác	31		23.139.102.429	43.654.992.598
12. Chi phí khác	32		74.396.081.718	25.969.791.590
<b>13. (Lỗ)/lợi nhuận khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>(51.256.979.289)</b>	<b>17.685.201.008</b>
14. Lợi nhuận trong công ty liên kết	45	19	14.345.281.765	21.294.223.264
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40+45)</b>	<b>50</b>		<b>221.116.532.288</b>	<b>175.027.604.313</b>
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện	51	40	133.877.125.023	79.222.368.557
17. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	52	40	121.176.287	2.319.497.331
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>87.118.230.978</b>	<b>93.485.738.425</b>
Trong đó:				
18.1. Lợi ích của cổ đông thiểu số	61		31.737.077.599	10.148.483.714
18.2. Lợi ích của cổ đông Công ty mẹ	62		55.381.153.379	83.337.254.711
<b>19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>41</b>	<b>185</b>	<b>278</b>



**Hoàng Thị Nhung**  
Người lập biểu

Ngày 31 tháng 3 năm 2013



**Hoàng Văn Tuyên**  
Kế toán trưởng



**Dương Trọng Nghĩa**  
Tổng Giám Đốc

## 05 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

MẪU SỐ B 03-DN/HN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2013	Năm 2012
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>221.116.532.288</b>	<b>175.027.604.313</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao tài sản cố định	02	68.504.624.272	62.976.499.420
Các khoản dự phòng	03	76.292.298.876	(20.225.856.454)
Lợi thế thương mại phân bổ		52.071.483.087	40.713.562.917
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(745.093.189.012)	(537.002.204.952)
Chi phí lãi vay	06	519.962.336.383	479.984.078.609
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>192.854.085.894</b>	<b>201.473.683.853</b>
Biến động các khoản phải thu	09	500.305.895.409	(1.282.681.263.983)
Biến động hàng tồn kho	10	(151.832.228.114)	(194.181.565.577)
Biến động các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(916.289.055.679)	1.069.660.985.011
Biến động chi phí trả trước	12	(52.085.657.190)	(110.359.544.640)
Tiền lãi vay đã trả	13	(513.562.727.046)	(358.366.207.657)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(75.234.043.356)	(73.973.595.267)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	558.942.488.427	552.333.290.409
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(274.826.328.379)	(194.219.334.049)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(731.727.570.034)</b>	<b>(390.313.551.900)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(154.372.143.602)	(446.527.853.969)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(717.789.511.879)	(1.287.775.043.454)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.260.215.814.508	472.500.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25	(458.673.013.139)	(107.139.373.467)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26	273.205.370.251	63.982.446.591
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	710.184.461.130	432.247.788.884
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>912.770.977.269</b>	<b>(872.712.035.415)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	943.995.034.136	1.579.013.088.937
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(842.298.689.917)	(359.627.633.259)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(173.609.400.046)	(171.250.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(71.913.055.827)</b>	<b>1.048.135.455.678</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>109.130.351.408</b>	<b>(214.890.131.637)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>338.519.627.255</b>	<b>553.409.758.892</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)</b>	<b>70</b>	<b>447.649.978.663</b>	<b>338.519.627.255</b>

## 05 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

MẪU SỐ B 03-DN/HN

Đơn vị: VND

### Thông tin bổ sung

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 chủ yếu là 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 13 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.



**Hoàng Thị Nhung**

Người lập biểu

Ngày 31 tháng 3 năm 2013



**Hoàng Văn Tuyển**

Kế toán trưởng



**Dương Trọng Nghĩa**

Tổng Giám Đốc









# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 2013

Ocean Group  
Thành lập với vốn điều lệ

**3.000**  
tỷ đồng

Tổng số nhân viên  
tại ngày 31/12/2013

**2.686**  
người

01

## Thông tin khái quát

### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0103017634 ngày 31 tháng 5 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 14 ngày 26 tháng 8 năm 2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp với số vốn điều lệ là 3.000.000.000.000 đồng. Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là OGC.

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 2.686 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012: 1.527).

### Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Hoạt động chính của Công ty là:

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng;
- Đại lý mua, bán hàng hóa; môi giới thương mại;
- Dịch vụ quản lý bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản;
- Bán lẻ thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ gạch ốp lát, thiết bị vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát sỏi và vật liệu xây dựng khác trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ kính xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ sơn, màu, véc ni trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ đồ ngũ kim trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán buôn phế liệu, phế thải kim loại, phi kim loại (trừ các loại Nhà nước cấm);
- Bán buôn đồ ngũ kim;
- Bán buôn gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh;
- Bán buôn sơn, véc ni;
- Bán buôn kính xây dựng;
- Bán buôn gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi;
- Bán buôn xi măng;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Bán buôn sắt, thép;
- Thiết kế kiến trúc công trình;
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh;
- Bán buôn lương thực, thực phẩm, đồ hộp, nước tinh khiết, nước giải khát và dầu ăn các loại;
- Kinh doanh sản giao dịch bất động sản (trừ định giá bất động sản);

- Kinh doanh trung tâm thương mại;
- Kinh doanh khách sạn, nhà hàng, nhà nghỉ (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, vũ trường, quán bar);
- Đầu tư xây dựng công trình thủy điện;
- Quảng cáo thương mại;
- Cung cấp các dịch vụ viễn thông, truyền thông, phát thanh, truyền hình;
- Giới thiệu xúc tiến thương mại;
- Xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, cao ốc văn phòng, các công trình hạ tầng, công trình công nghiệp, công trình dân dụng;
- Tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật và tài chính);
- Thiết kế quy hoạch xây dựng; Thiết kế nội thất, ngoại thất công trình;
- Xác định chỉ tiêu suất vốn đầu tư, định mức, đơn giá xây dựng công trình; chỉ số giá xây dựng; Lập, thẩm tra dự toán xây dựng công trình; Xác định giá gói thầu, giá hợp đồng trong hoạt động xây dựng; Lập hồ sơ thanh toán, quyết toán hợp đồng; Lập hồ sơ thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình;
- Thiết kế hệ thống điện công trình dân dụng, công nghiệp; Thiết kế công trình đường dây và trạm biến áp đến 35KV;
- Thiết kế cấp thoát nước công trình xây dựng;
- Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp;
- Thiết kế hệ thống phòng cháy, chữa cháy.

## 02

## Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất và năm tài chính

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

**Năm tài chính**

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

## 03

## Áp dụng chế độ kế toán mới

**Hướng dẫn mới về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định**

Ngày 25 tháng 4 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 45/2013/TT-BTC (“Thông tư 45”) hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư này thay thế Thông tư số 203/2009/TT-BTC (“Thông tư 203”) ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư 45 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 6 năm 2013 và áp dụng cho năm tài chính 2013 trở đi. Ban Giám đốc đánh giá Thông tư 45 không có ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

**Hướng dẫn mới về trích lập dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn vào doanh nghiệp**

Ngày 28 tháng 6 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 89/2013/TT-BTC (“Thông tư 89”) sửa đổi, bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp. Thông tư 89 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26 tháng 7 năm 2013. Ban Giám đốc đánh giá Thông tư 89 không có ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

## 04 Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

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

### Ước tính kế toán

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

### Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các Báo cáo tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 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 là giống nhau.

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

Lợi ích của cổ đông thiểu số trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu hợp nhất biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông thiểu số

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

### Hợp nhất kinh doanh

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

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

### Đầu tư vào công ty liên kết

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

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công

ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

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

### Lợi thế thương mại

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

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

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

### Bất lợi thương mại

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

### Công cụ tài chính

#### Ghi nhận ban đầu

*Tài sản tài chính:* Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí

giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản đầu tư ngắn hạn, đầu tư dài hạn và tài sản tài chính khác.

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

#### Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

#### Tiền và các khoản tương đương tiền

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

#### Dự phòng phải thu khó đòi

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

Số dư phải thu dài hạn của Công ty tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2013 là các khoản tiền ứng trước cho nhà cung cấp để thực hiện các dự án bất động sản trong các năm tiếp theo và khoản tiền ứng trước cho các cá nhân để tiến hành chuyển nhượng cổ phần. Theo đánh giá của Công ty, các khoản ứng trước này hoàn toàn có thể thu hồi trong tương lai. Do vậy, Ban Giám đốc quyết định Công ty không trích lập dự phòng phải thu khó đòi tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013.

#### Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn

kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và giá đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Theo đánh giá của Công ty, tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2013, Công ty không có hàng hóa tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất. Theo đó, Ban Giám đốc quyết định Công ty không trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2013.

#### **Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

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

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

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

	<u>Năm 2013</u>
	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc, thiết bị	03 - 25
Phương tiện vận tải	04 - 10
Thiết bị văn phòng	03 - 08
Tài sản cố định khác	03 - 08

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

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

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

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

#### **Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

#### **Bất động sản đầu tư**

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

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

#### **Các khoản đầu tư chứng khoán**

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

Tại các năm tài chính 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 niên độ kế toán.

#### **Các khoản trả trước dài hạn**

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



khoản chi phí trả trước dài hạn khác.

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

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

### **Ghi nhận doanh thu**

#### **Doanh thu bán hàng**

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

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

#### **Doanh thu 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 hợp nhất của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại

ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất; và

- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

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

#### *Doanh thu 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 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.

### **Ngoại tệ**

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

### **Chi phí đi vay**

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

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

### **Các khoản dự phòng**

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

### **Thuế**

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các 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 hợp nhất và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

## 05 Tiền và các khoản tương đương tiền

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	98.782.844.028	4.682.863.284
Tiền gửi ngân hàng	320.959.502.390	96.344.935.306
Tiền đang chuyển	907.632.245	468.328.665
Các khoản tương đương tiền (i)	27.000.000.000	237.023.500.000
	<b>447.649.978.663</b>	<b>338.519.627.255</b>

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

## 06 Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Đầu tư chứng khoán	16.331.120.598	23.485.554.860
Đầu tư ngắn hạn khác	1.538.303.685.868	1.882.778.424.035
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Sóng Việt (a)</i>	230.000.000.000	-
<i>Công ty TNHH MTV Hà Thúc (a)</i>	143.000.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh (b)</i>	270.150.000.000	-
<i>Trái phiếu Công ty TNHH VNT (c)</i>	198.277.777.778	198.277.777.778
<i>Trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Sóng Đà (d)</i>	141.000.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình An (e)</i>	73.493.549.831	146.327.082.866
<i>Doanh nghiệp tư nhân Hà Bảo (f)</i>	48.300.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Bảo Linh (f)</i>	4.506.000.000	21.336.488.121
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Dịch vụ Hà Thành (f)</i>	1.420.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (g)</i>	100.000.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Fafilm Việt Nam (g)</i>	39.897.130.200	-
<i>Công ty Cổ phần Fafilm thành phố Hồ Chí Minh (g)</i>	3.571.425.000	3.571.425.000
<i>Công ty Cổ phần Truyền thông TVShopping (g)</i>	11.250.000.000	11.250.000.000
<i>Tiền gửi có kỳ hạn</i>	1.650.000.000	-
<i>Đầu tư ngắn hạn khác (h)</i>	271.787.803.059	560.027.577.470
<i>Các khoản góp vốn đầu tư khác (i)</i>	-	941.988.072.800
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	(75.978.580.581)	(17.547.756.488)
	<b>1.478.656.225.885</b>	<b>1.888.716.222.407</b>

## 06

## Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn (tiếp theo)

(a) Phản ánh các khoản tiền của Công ty chuyển cho các công ty theo các hợp đồng mua bán cổ phiếu kỳ hạn. Trong tháng 01 năm 2014, Công ty đã làm thủ tục thanh lý hợp đồng và thu hồi khoản tiền này.

(b) Phản ánh khoản góp vốn hợp tác đầu tư của Công ty với Công ty Cổ phần Bình Dương Xanh với mục đích đầu tư cổ phiếu ngắn hạn. Theo đó, Công ty sẽ được hưởng tỷ lệ lợi tức tối thiểu là 9,5%/năm trên số tiền góp vốn đầu tư. Khoản góp vốn đầu tư này có thời hạn 01 năm.

(c) Phản ánh khoản đầu tư mua trái phiếu Công ty TNHH VNT của Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty). Số trái phiếu này đáo hạn vào ngày 21 tháng 4 năm 2014, lãi suất áp dụng cho năm đầu tiên là 16%/năm, lãi suất trong các năm tiếp theo áp dụng theo thông báo của Công ty TNHH VNT.

(d) Phản ánh khoản đầu tư mua trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (bên liên quan của Công ty) của Công ty Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty). Số trái phiếu này đáo hạn vào ngày 18 tháng 12 năm 2014, lãi suất thả nổi.

(e) Phản ánh giá trị khoản đầu tư tương ứng với 33.220.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình An của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty). Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương đánh giá khoản

đầu tư này có thời hạn thu hồi không quá 01 năm.

(f) Phản ánh các khoản góp vốn hưởng lợi tức cố định từ 12,5% - 15% /năm của Công ty và Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty). Các khoản góp vốn này có thời hạn từ 03 đến 07 tháng.

(g) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty và các công ty con xác định các khoản đầu tư này là ngắn hạn và sẽ chuyển nhượng trong tương lai gần. Theo đó, các khoản đầu tư này được phân loại và trình bày trên khoản mục “Đầu tư ngắn hạn”.

Đến ngày phát hành báo cáo này, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng một phần khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Cao cấp Dầu khí Việt Nam.

(h) Phản ánh chủ yếu các khoản góp vốn, đầu tư ngắn hạn hưởng lợi tức cố định từ 13%/năm đến 15%/năm với các cá nhân. Trong năm 2013 và đầu năm 2014, Công ty đã thu hồi với số tiền khoảng 400 tỷ đồng.

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 phản ánh các khoản tiền Công ty và các công ty con góp vốn đầu tư đã được thu hồi trong năm 2013.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng khả năng thu hồi của các khoản đầu tư ngắn hạn nêu trên và đã trích lập dự phòng phù hợp với các quy định hiện hành.



## 07 Phải thu khách hàng

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Công ty TNHH Phát triển Thương mại và Đầu tư Việt Nam (a)	533.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Hương Việt (b)	301.763.750.000	-
Các đối tượng khác	531.963.139.415	163.178.077.992
	<b>1.366.726.889.415</b>	<b>163.178.077.992</b>

(a) Phản ánh khoản phải thu của Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty) từ Công ty TNHH Phát triển Thương mại và Đầu tư Việt Nam theo các hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê mặt bằng thương mại tại các địa điểm sau:

- Tầng hầm B1, Dự án nhà ở hỗn hợp cao tầng, lô N05, Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội;
- Tầng 1-4, Tổ hợp nhà ở đa năng 28 tầng, Làng Quốc tế Thăng Long, Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội;
- Phố Long Châu Sa, Phường Thọ Sơn, Thành phố Việt Trì, Phú Thọ;
- Trung tâm Thương mại Minh Khai, đường Nguyễn Thị Minh Khai, Trần Phú, Hà Tĩnh.

Các mặt bằng thương mại này được chuyển nhượng quyền thuê trong thời hạn từ 43 - 45 năm. Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng quyền thuê đã được Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương ghi nhận vào doanh thu cho thuê mặt bằng trong năm 2013 như trình bày tại Thuyết minh số 35.

(b) Phản ánh khoản phải thu của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) từ Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Hương Việt theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Bắc ký kết trong năm 2013. Ngày 10 tháng 01 năm 2014, Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương đã thu hồi toàn bộ số công nợ nêu trên.

## 08 Trả trước cho người bán

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (a)	249.011.616.964	310.481.952.002
Công ty TNHH VNT (b)	123.416.741.280	190.840.152.485
Công ty TNHH Khải Hưng (c)	49.620.849.920	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (d)	138.186.803.468	62.000.000.000
Công ty TNHH Lắp đặt Điện lạnh Kỹ Thuật Thương mại Việt (d)	19.264.483.428	-
Công ty TNHH Cơ điện - Điện tử Thương mại Quốc tế (d)	12.276.555.644	-
Công ty TNHH Một thành viên Du lịch và Xúc tiến Đầu tư Viptour (e)	38.567.900.000	20.300.000.000
Công ty Cổ phần PVI (f)	24.000.000.000	-
Các đối tượng khác	67.368.265.125	45.594.833.235
	<b>721.713.215.829</b>	<b>629.216.937.722</b>

## 08 Trả trước cho người bán (tiếp theo)

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

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

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 phản ánh khoản chênh lệch giữa số tiền thanh toán theo tiến độ cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội gắn liền với các giai đoạn thực hiện của dự án và số đã kết chuyển vào giá vốn tương ứng với doanh thu nhượng bán bất động sản đã ghi nhận.

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

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

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

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 29.546.741.280 đồng (31 tháng 12 năm 2012: 96.970.152.485 đồng). Số dư này 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.

- Khoản tiền ứng trước để thực hiện việc nhận chuyển nhượng các sản phẩm thương mại thuộc dự án trên với

tổng giá trị hợp đồng là 156.450.000.000 đồng. Số tiền đã ứng trước tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 93.870.000.000 đồng (31 tháng 12 năm 2012: 93.870.000.000 đồng).

(c) Số dư khoản trả trước cho Công ty TNHH Khải Hưng phản ánh khoản tiền thanh toán của Công ty liên quan đến việc nhận chuyển nhượng bất động sản là các căn hộ thuộc dự án “Khu chung cư cao tầng Sông Nhệ” (Sails Tower) tại Cầu Bưởi, phường Kiến Hưng, quận Hà Đông, Hà Nội. Tổng giá trị hợp đồng đã bao gồm thuế giá trị gia tăng là 114.430.055.520 đồng.

Công ty đã ký hợp đồng nhận góp vốn đầu tư của Công ty TNHH Phát triển Thương mại và Đầu tư Việt Nam vào dự án này theo hợp đồng hợp tác đầu tư như trình bày tại Thuyết minh số 27(g).

(d) Phản ánh các số dư ứng trước của Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương và Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (các công ty con của Công ty) cho các công ty để thực hiện thi công các dự án của hai công ty này.

(e) Khoản đặt cọc của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) cho Công ty TNHH MTV Du lịch và Xúc tiến Đầu tư Viptour về việc nhận chuyển nhượng 4.055.800 cổ phần của Công ty Cổ phần Viptour - Togi. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, việc chuyển nhượng vẫn chưa hoàn thành.

(f) Khoản trả trước của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) cho Công ty Cổ phần PVI về việc nhận chuyển nhượng 240.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Tài chính Dầu khí.

## 09

## Các khoản phải thu khác

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Phải thu liên quan đến các hợp đồng đặt cọc mua chứng khoán của Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Công ty TNHH VNT (a)	344.949.665.062	785.608.793.831
Phải thu khác của Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (b)	225.907.275.813	231.527.777.779
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (c)	290.009.271.233	1.329.121.863.014
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh (d)	241.679.056.850	282.261.314.958
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (e)	20.515.149.999	22.897.016.166
Bà Hứa Thị Bích Hạnh (f)	4.751.188.070	4.002.576.507
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Cao cấp Dầu khí Việt Nam (g)	10.943.055.555	5.366.666.668
Bà Nguyễn Thị Xuyên (h)	51.152.163.350	-
Bà Vũ Thị Thu Hà (h)	6.737.500.000	9.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đệ Nhất (i)	-	6.737.500.000
Ứng hộ xây dựng chùa tại xã An Hà (j)	10.010.000.000	10.010.000.000
Dự án “Khu nhà ở Cán bộ công nhân viên Trung ương Hội Liên hiệp phụ nữ” (k)	6.166.871.976	8.738.795.533
Bà Nguyễn Thị Lan Hương (l)	3.293.559.019	3.238.210.019
Bà Hoàng Thị Hồng Tứ (l)	2.000.000.000	-
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	22.164.700.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Coma	-	5.083.333.338
Ngân hàng TMCP Phát triển TP HCM (m)	-	38.000.000.000
Phải thu khác (n)	-	141.000.000.000
	253.636.242.820	167.304.394.293
	<b>1.471.750.999.747</b>	<b>3.072.062.942.106</b>

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

- Khoản tiền trả trước với số tiền 210.000.000.000 đồng của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư (công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương - công ty con của Công ty) theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 08/HD-CNCP ngày 06 tháng 9 năm 2011 cùng cổ tức phải thu của số cổ phiếu nhận chuyển nhượng này với số tiền 813.999.999 đồng. Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư có quyền hưởng cổ tức phát sinh từ số lượng cổ phần này từ năm 2012 cho đến hết ngày hoàn thành thủ tục chuyển nhượng các cổ phần nói trên.

- Khoản lãi trái phiếu dự thu với số tiền 15.093.275.814 đồng theo quyền sở hữu trái phiếu Công ty TNHH VNT của Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty) như trình bày tại Thuyết minh số 6(c).

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

trái phiếu. Trong năm 2013, Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương đã thanh lý một số hợp đồng và thu hồi một phần các khoản đầu tư trên.

(c) Số dư phải thu khác của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (bên liên quan của Công ty) phản ánh:

- Khoản đặt cọc với số tiền 223.349.250.000 đồng của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty) để thực hiện Hợp đồng thi công Dự án tòa nhà chung cư cao cấp Starcity Center tại lô HH, Khu đô thị Đông Nam Trần Duy Hưng, Hà Nội. Khoản tiền đặt cọc này được khấu trừ vào tiền tạm ứng thi công giai đoạn 1 của Dự án. Khoản tiền đặt cọc được đảm bảo bằng số cổ phần của một công ty khác mà Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà đang nắm giữ.

- Khoản lãi trái phiếu dự thu với số tiền 18.329.806.850 đồng theo quyền sở hữu trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long như trình bày tại Thuyết minh số 6(d).

(d) Phản ánh khoản lãi phải thu liên quan đến khoản tiền Công ty chuyển cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh để thực hiện dự án “Khu Siêu thị, Văn phòng Giao dịch Thương mại và Nhà ở” tại 317 đường Trường Chinh, quận Thanh Xuân, Hà Nội như trình bày tại Thuyết minh số 13(f).

(e) Phản ánh khoản lãi dự thu của Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (bên liên quan của Công ty) theo hợp đồng hợp tác đầu tư.

(f) Phản ánh khoản phải thu của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) theo Hợp đồng đặt mua chứng khoán chưa niêm yết. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, việc sang tên cổ phần vẫn chưa thực hiện xong.

(g) Phản ánh khoản phải thu Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Cao cấp Dầu khí Việt Nam của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình An theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 20 tháng 12 năm 2013.

(h) Phản ánh khoản tiền chuyển cho các cá nhân theo các hợp đồng mua bán nhà theo hình thức giao dịch kỳ hạn. Theo đó, các cá nhân này được quyền ưu tiên

mua lại nhà và quyền sử dụng đất trong thời hạn nhất định với các mức giá và phí quy định theo thời gian thực hiện quyền mua lại này.

(i) 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.

(j) Phản ánh khoản tiền Công ty đã ứng trước để ủng hộ xây dựng chùa tại xã An Hà, tỉnh Bắc Giang. Khoản tiền này sẽ được thu lại từ các bên có liên quan khác.

(k) Phản ánh khoản tiền Công ty ứng trước cho các bên để thực hiện dự án theo hợp đồng hợp tác đầu tư dự án “Khu nhà ở Cán bộ công nhân viên Trung ương Hội Liên hiệp phụ nữ” tại phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội như trình bày tại Thuyết minh số 13(c).

(l) Phản ánh khoản tiền chuyển của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty) cho các cá nhân để thực hiện việc chuyển nhượng cổ phần. Trong năm 2013, Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long đã thực hiện nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Fafilm Việt Nam từ bà Hoàng Thị Hồng Tứ. Trong năm 2014, Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long đã nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà từ bà Nguyễn Thị Lan Hương.

(m) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 phản ánh khoản phải thu của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty) liên quan đến việc chuyển nhượng trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà. Trong năm 2013, Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long đã thanh lý hợp đồng chuyển nhượng trái phiếu trên.

(n) Bao gồm chủ yếu là các khoản phải thu với các cá nhân liên quan đến các khoản góp vốn đầu tư và lãi suất nhận được của Công ty và Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty). Đến ngày lập Báo cáo tài chính này, Công ty và Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương đã thu hồi với số tiền khoảng 214 tỷ đồng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Ban Giám đốc Công ty đã thực hiện đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu nêu trên và khẳng định các khoản phải thu khác không bị suy giảm giá trị. Các khoản dự phòng phải thu khó đòi đã được trích lập một cách thận trọng và phù hợp với các quy định hiện hành.



## 10 Hàng tồn kho

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Hàng mua đang đi đường	4.192.176.001	-
Nguyên liệu, vật liệu	15.134.754.945	14.658.898.634
Công cụ, dụng cụ	1.711.235.193	810.561.212
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	247.577.735.605	219.311.005.624
Thành phẩm tồn kho	1.351.342.010	76.865.223
Hàng hoá	133.926.223.921	14.382.862.710
Hàng gửi bán	140.112.346	-
	<b>404.033.580.021</b>	<b>249.240.193.403</b>

(i) Phản ánh chủ yếu chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) như sau:

- Giá trị quyền sử dụng đất và chi phí xây dựng lũy kế của Dự án Sài Gòn Airport Plaza theo Hợp đồng chuyển nhượng với Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Liên Á - Phú Hưng Gia với tổng số tiền là 217.293.881.238 đồng. Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương sẽ tiến hành chuyển nhượng giá trị quyền sử dụng đất và chi phí xây dựng trên cho bên thứ ba trong năm 2014.

- Giá trị trích trước các căn hộ đã nhận chuyển nhượng từ Công ty TNHH MTV Sao Hôm - Nha Trang theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền kinh doanh, khai thác và sử dụng phòng khách sạn số 0109/HĐCN/2012-SCNT/SH-OCH ngày 01 tháng 9 năm 2012.

## 11 Thuế và các khoản phải thu nhà nước

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa cho Nhà nước	3.214.481.446	8.701.716.000
Các khoản khác phải thu Nhà nước	1.158.207.919	-
	<b>4.372.689.365</b>	<b>8.701.716.000</b>

## 12 Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Sở Tài chính tỉnh Quảng Ninh (a)	51.000.000.000	26.000.000.000
Công ty TNHH VNT (b)	60.000.000.000	60.000.000.000
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - Công ty TNHH MTV (c)	-	53.609.500.000
Tạm ứng cho nhân viên	50.945.154.646	54.786.842.873
Tài sản ngắn hạn khác	31.345.000.345	1.501.500.000
	<b>193.290.154.991</b>	<b>195.897.842.873</b>

(a) Phản ánh các khoản ký quỹ cho Sở Tài chính tỉnh Quảng Ninh để đầu tư dự án Trung tâm Tài chính và Siêu thị Ocean tại tỉnh Quảng Ninh.

(b) Phản ánh khoản ký quỹ của Công ty cho Công ty TNHH VNT liên quan đến hợp đồng quyền chọn mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (công ty có vốn đầu tư của Công ty, như trình bày tại Thuyết minh số 6(g)). Theo hợp đồng này, Công ty có quyền mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam tại bất kỳ thời điểm nào với giá bằng giá bình quân giao dịch của cổ phiếu công ty này vào ngày thực hiện quyền mua. Số tiền mua cổ phiếu trên sẽ được khấu trừ vào khoản tiền Công ty đã ký quỹ cho Công ty TNHH VNT. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty chưa thực hiện việc mua cổ phiếu này.

(c) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 phản ánh khoản ký quỹ cho Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - Công ty TNHH MTV liên quan đến việc Công ty thuê dài hạn diện tích Khu thương mại của Tòa nhà Dự án tổ hợp đa năng 28 tầng Làng quốc tế Thăng Long - phường Dịch Vọng - quận Cầu Giấy - Hà Nội. Công ty đã nhận bàn giao mặt bằng từ Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - Công ty TNHH MTV trong năm và ghi nhận khoản tiền này trên khoản mục "Chi phí trả trước dài hạn" như trình bày tại Thuyết minh số 21.

## 13

### Phải thu dài hạn khác

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

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam (Vinaconex) (a)	500.000.000.000	503.093.675.966
Dự án "Khu đô thị Đông Nam Trần Duy Hưng" (a)	150.000.000.000	-
Công ty Cổ phần SSG Văn Thánh (b)	198.226.211.840	198.226.211.840
Ngân hàng TMCP Đại Dương (c)	126.488.444.173	126.488.444.173
Công ty TNHH VNT (d)	222.000.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Du lịch và Đầu tư Phát triển - T&T Express (e)	68.007.134.468	68.007.134.468
Công ty TNHH 5G Studio_Collaborative (e)	1.160.336.842	1.160.336.842
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh (f)	66.000.000.000	66.000.000.000
Công ty Cổ phần BSC Việt Nam (g)	60.000.000.000	60.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thiên Hà (g)	10.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Licogi 19 (h)	57.000.000.000	57.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (i)	28.129.000.000	28.129.000.000
Bộ tư lệnh Quân đội Bộ đội Biên phòng (j)	20.000.000.000	20.000.000.000
Dự án Chợ Nhật Tân (k)	4.302.000.000	4.302.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Cao cấp Dầu khí Việt Nam (l)	39.222.392.181	1.204.503.300
Công ty Cổ phần Đầu tư - Tư vấn Tài Chính Liên Việt (m)	145.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Kinh doanh Công trình Công nghiệp Việt Sing (n)	55.326.000.000	-
Euro Metal Cans Holding Co PTE LTD (o)	-	85.100.000.000
Công ty TNHH Togi Việt Nam (o)	-	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Viptour-Togi (o)	-	160.732.000.000
Khác	506.850.383.564	662.000.000.000
	<b>2.258.211.903.068</b>	<b>2.042.443.306.589</b>

(a) Phản ánh khoản tiền Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (“OTL”) (công ty con của Công ty) chuyển cho Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam (“Vinaconex”) để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khai thác Khu tổ hợp thương mại tại Khu đô thị Nam Trần Duy Hưng, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Theo thỏa thuận, OTL sẽ chuyển 670 tỷ đồng cho Vinaconex để được quyền đầu tư và triển khai Dự án trên khu đất này. Số tiền OTL đã chuyển cho Vinaconex đến ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 500 tỷ đồng (31 tháng 12 năm 2012: 500 tỷ đồng).

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

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

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

Khu thương mại này đã được Công ty ký hợp đồng chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà như trình bày tại Thuyết minh số 28(c).

**(c)Phản ánh:**

- Khoản tiền 65.553.500.000 đồng là số tiền góp vốn với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương và Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng theo hợp đồng ba bên để cùng góp 96,3% vốn thực hiện Dự án “Xây dựng nhà chung cư” tại phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội với Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Dịch vụ Khang Thông (chủ đầu tư chiếm 3,7% dự án). Tỷ lệ góp vốn của Công ty trong dự án là 50%. Công ty sẽ tiếp tục góp vốn theo tiến độ của dự án tương ứng với tỷ lệ vốn góp và được hưởng sản phẩm của Dự án theo tỷ lệ vốn góp thực tế tính đến thời điểm Dự án hoàn thành.

- Một phần của khoản đầu tư này sẽ được Công ty chuyển nhượng lại cho Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà như trình bày tại Thuyết minh số 28(c).

- Khoản ứng trước cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương để mua lại quyền tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Hưng Phú từ Công ty Cổ phần BSC Việt Nam với tỷ lệ góp vốn là 11,6% tương đương với số tiền góp là 24.952.000.000 đồng và chi

phí khác là 1.261.344.173 đồng. Số tiền vốn góp và chi phí khác đã chuyển đến ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 20.934.944.173 đồng.

- Một phần của khoản đầu tư này sẽ được Công ty chuyển nhượng lại cho Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng như trình bày tại Thuyết minh số 27(i).

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

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

- Khoản tiền ứng trước với tổng số tiền 148 tỷ đồng của Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty) theo hợp đồng nguyên tắc về việc tham gia thực hiện dự án “Xây dựng công viên hồ điều hòa thuộc khu đô thị Tây Nam Hà Nội” với tổng mức đầu tư của dự án là khoảng 500 tỷ đồng. Tỷ lệ tham gia của Công ty trong dự án này là 50% và của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long là 25%.

- Khoản tiền ứng trước với số tiền 74 tỷ đồng của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 3008/2013/HTĐT/VNT-OCH ngày 30 tháng 8 năm 2013 để thực hiện Dự án Khu số 1 thuộc khu đô thị mới phía Nam thành phố Bắc Giang.

(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 Hòm Nha Trang tại 72-74 Trần Phú, thành phố Nha Trang và tiền thiết kế công trình này cho Công ty TNHH 5G Studio\_Collaborative.

Để thực hiện Dự án nêu trên, Công ty TNHH Thương mại Du lịch và Đầu tư phát triển - T&T Express sẽ thành lập một pháp nhân mới với số vốn điều lệ là 70 tỷ đồng, sau đó Công ty sẽ mua 90% vốn điều lệ của pháp nhân mới này, tương đương với số tiền là 63 tỷ đồng.

(f) Là số tiền ứng trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh để thực hiện dự án “Khu Siêu thị, Văn phòng Giao dịch Thương mại và Nhà ở” tại 317

## 13 Phải thu dài hạn khác (tiếp)

đường Trường Chinh, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, khoản tiền lãi phải thu liên quan việc chậm thực hiện so với tiến độ của hợp đồng là 20.515.149.999 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012: 22.897.016.166 đồng) như trình bày tại Thuyết minh số 9(d).

(g) Phản ánh khoản tiền ứng trước cho các công ty trên để mua lại 46% cổ phần Công ty Cổ phần Trung tâm Văn hóa Thể thao Giải trí Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, số cổ phần này chưa được sang tên cho Công ty.

(h) Là khoản tiền góp vốn cùng Công ty Cổ phần Licogi 19 để hai bên lập Liên doanh hợp tác đầu tư thực hiện dự án “Xây dựng Tòa nhà hỗn hợp - Văn phòng Thương mại và Nhà ở” tại đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Công ty đã ký hợp đồng và nhận tiền góp vốn vào dự án trên từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (bên liên quan của Công ty) để cùng thực hiện dự án trên như đã trình bày tại Thuyết minh số 28(b).

(i) 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.

(j) Phản ánh khoản tiền đặt cọc cho Bộ Tư lệnh Bộ đội Biên phòng để thực hiện dự án “Trung tâm thương mại - văn phòng - khách sạn - căn hộ cho thuê tại 25 Trần Khánh Dư, Hoàn Kiếm, Hà Nội”. Khoản tiền này sẽ được bù trừ với khoản lợi tức cố định phải thanh toán sau khi hoàn thành Dự án và không được hoàn lại tiền nếu Dự án này không được thực hiện. Công ty đã ký hợp đồng và nhận tiền góp vốn vào dự án trên từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (bên liên quan của Công ty) để cùng thực hiện dự án trên như đã trình bày tại Thuyết minh số 28(b).

(k) Phản ánh khoản ký quỹ cho Ủy ban Nhân dân quận Tây Hồ liên quan đến việc Công ty tham gia và trúng thầu việc quản lý, kinh doanh và khai thác chợ Nhật Tân, phường Nhật Tân, quận Tây Hồ, Hà Nội. Trong năm 2014, UBND thành phố Hà Nội đã có quyết định giao đất cho Công ty.

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

- Khoản tiền 38.017.888.881 đồng là số tiền Công ty ứng trước cho PVR để nhận chuyển nhượng toàn bộ 5 tầng Trung tâm thương mại tại lô đất CT10-11, khu đô thị Văn Phú, quận Hà Đông, Hà Nội.

- Khoản tiền 1.204.503.300 đồng là số tiền Công ty ứng trước cho PVR liên quan đến việc chuyển giao quyền đầu tư dự án “Trung tâm Thương mại, Văn phòng và Khách sạn” tại Khu trung tâm Cột đồng hồ, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Trong năm 2013, Công ty đã được Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Ninh chấp thuận cho làm chủ đầu tư của dự án trên.

- Một phần của dự án này sẽ được Công ty chuyển nhượng lại cho Công ty TNHH Gió Hát như trình bày tại Thuyết minh số 28(d).

(m) Phản ánh khoản tiền ứng trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tư vấn Tài chính Liên Việt để nhận chuyển nhượng phần vốn góp của công ty này tại dự án “Trung tâm thiết kế thời trang và cao ốc văn phòng cho thuê”.

(n) Phản ánh khoản ứng trước của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Kinh doanh công trình Công nghiệp Viet Sing theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/0213/HTĐT/VS-OCH ngày 17 tháng 10 năm 2013 để thực hiện Dự án Khu công nghiệp Quang Minh, Mê Linh, Hà Nội.

(o) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 phản ánh khoản tiền Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (“OCH”) (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 Trấn Vũ của Công ty Cổ phần Viptour-Togi (công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương). Ngày 01 tháng 4 năm 2013, Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương chính thức nắm quyền kiểm soát tại Công ty Cổ phần Viptour-Togi. Toàn bộ giá trị này đã được chuyển thành khoản mục đầu tư vào Công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYỄN GIÁ</b>						
Tại ngày 01/01/2013	770.665.575.089	253.526.972.363	17.468.422.773	4.104.066.837	13.822.881.489	1.059.587.918.551
Mua trong năm	21.155.952.247	32.471.979.571	6.174.644.757	50.413.404.322	841.446.054	111.057.426.951
Tăng từ xây dựng cơ bản	143.354.405.897	-	-	807.219.627	-	144.161.625.524
Tăng tài sản từ hợp nhất kinh doanh	-	26.900.347.100	4.133.391.895	3.113.036.563	-	34.146.775.558
Thanh lý, nhượng bán	(33.000.000)	(119.623.816)	-	(29.336.363)	(85.817.360)	(267.777.539)
Phân loại lại	4.829.708.000	(4.457.849.250)	(371.858.750)	-	-	-
Phân loại sang công cụ, dụng cụ (í)	(542.423.421)	(8.207.016.194)	(33.617.274)	(4.783.931.334)	(1.277.374.094)	(14.844.362.317)
Giảm do thanh lý công ty con	(11.348.715.910)	(12.557.865.929)	(749.194.200)	(2.028.640.000)	-	(26.684.416.039)
Giảm do quyết toán giá trị công trình	(53.307.883.221)	(31.472.880.235)	(28.025.700)	(16.659.000)	(6.910.615.254)	(91.736.063.410)
<b>Tại ngày 31/12/2013</b>	<b>874.773.618.681</b>	<b>256.084.063.610</b>	<b>26.593.763.501</b>	<b>51.579.160.652</b>	<b>6.390.520.835</b>	<b>1.215.421.127.279</b>
<b>KHÁU HAO LŨY KẾ</b>						
Tại ngày 01/01/2013	57.368.016.688	87.127.787.025	7.867.596.162	2.397.048.765	4.166.529.365	158.926.978.005
Khấu hao trong năm	34.885.647.265	19.238.981.090	2.555.388.734	2.956.947.136	935.849.224	60.572.813.449
Tăng tài sản từ hợp nhất kinh doanh	274.573.406	14.623.492.391	2.096.957.554	966.793.889	-	17.961.817.240
Thanh lý, nhượng bán	(26.100.000)	(79.221.153)	-	(10.096.445)	(72.954.360)	(188.371.958)
Phân loại lại	-	-	218.742.901	(218.742.901)	-	-
Phân loại sang công cụ, dụng cụ (í)	(192.110.315)	(4.768.151.850)	(2.156.371)	(1.063.869.993)	(635.273.955)	(6.661.562.484)
Giảm do thanh lý công ty con	(329.870.531)	(5.618.192.636)	(595.106.413)	(699.291.299)	-	(7.242.460.879)
Giảm do quyết toán giá trị công trình	(795.510.022)	(1.384.174.993)	(28.025.702)	(122.299.182)	(1.093.550.441)	(3.423.560.340)
<b>Tại ngày 31/12/2013</b>	<b>91.184.646.491</b>	<b>109.140.519.874</b>	<b>12.113.396.865</b>	<b>4.206.489.970</b>	<b>3.300.599.833</b>	<b>219.945.653.033</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày 31/12/2013	783.588.972.190	146.943.543.736	14.480.366.636	47.372.670.682	3.089.921.002	995.475.474.246
Tại ngày 31/12/2012	713.297.558.401	166.399.185.338	9.600.826.611	1.707.018.072	9.656.352.124	900.660.940.546

## 14 Tài sản cố định hữu hình (tiếp theo)

(i) Xử lý giảm nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của các tài sản cố nguyên giá nhỏ hơn 30.000.000 đồng theo hướng dẫn của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của Bộ Tài chính như trình bày tại Thuyết minh số 3.

Nguyên giá của tài sản cố định bao gồm các thiết bị đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 47.718.981.563 đồng (31 tháng 12 năm 2012: 44.988.165.569 đồng).

Như trình bày tại Thuyết minh số 29, Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư (công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương - công ty con của Công ty) đã dùng tài sản cố định gắn liền với đất của dự án Hội An Sunrise Resort tại đường Âu Cơ, phường Cửa Đại, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam; và toàn bộ giá trị máy móc, thiết bị nội thất, thiết bị văn phòng để đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại dương theo phụ lục Hợp đồng tín dụng dài hạn số 0060/2007/HĐTD-OJBĐN ngày 20 tháng 11 năm 2007 với tổng giá trị dự toán là 280 tỷ đồng (giá trị tại thời điểm định giá để ký kết hợp đồng tín dụng). Giá trị còn lại của giá trị tài sản thế chấp tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 406.783.955.847 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 518.107.449.075 đồng).

## 15 Tài sản cố định vô hình

	<b>Quyền sử dụng đất VND</b>	<b>Phần mềm VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2013	32.756.284.239	8.164.696.006	40.920.980.245
Mua trong năm	-	10.084.705.553	10.084.705.553
Tăng tài sản từ hợp nhất kinh doanh	-	513.300.360	513.300.360
Phân loại sang công cụ, dụng cụ	-	(104.844.582)	(104.844.582)
Thanh lý, nhượng bán	-	(21.000.000)	(21.000.000)
Giảm do thanh lý công ty con	-	(270.916.250)	(270.916.250)
Giảm khác	-	(63.865.365)	(63.865.365)
<b>Tại ngày 31/12/2013</b>	<b>32.756.284.239</b>	<b>18.302.075.722</b>	<b>51.058.359.961</b>
<b>KHẤU HAO LŨY KẾ</b>			
Tại ngày 01/01/2013	11.378.218.688	4.026.283.684	15.404.502.372
Khấu hao trong năm	820.143.022	1.419.960.331	2.240.103.353
Tăng tài sản từ hợp nhất kinh doanh	-	170.041.150	170.041.150
Phân loại sang công cụ, dụng cụ	-	(76.265.386)	(76.265.386)
Thanh lý, nhượng bán	-	(21.000.000)	(21.000.000)
Giảm do thanh lý công ty con	-	(265.638.478)	(265.638.478)
Giảm khác	-	(63.865.365)	(63.865.365)
<b>Tại ngày 31/12/2013</b>	<b>12.198.361.710</b>	<b>5.189.515.936</b>	<b>17.387.877.646</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
<b>Tại ngày 31/12/2013</b>	<b>20.557.922.529</b>	<b>13.112.559.786</b>	<b>33.670.482.315</b>
<b>Tại ngày 31/12/2012</b>	<b>21.378.065.551</b>	<b>4.138.412.322</b>	<b>25.516.477.873</b>

## 16 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Sunrise Westlake Hanoi	53.619.861.540	-
Dự án Trung tâm Thương mại, Văn phòng và Khách sạn tại Hạ Long	24.619.658.808	22.705.400.192
Dự án Trung tâm Thương mại Thăng Long	5.480.722.321	2.721.078.108
Dự án Tòa nhà Trung Yên	7.185.282.862	-
Dự án Siêu thị Ocean	15.940.750.914	-
Dự án Khu đô thị Đông Nam Trần Duy Hưng	15.638.577.388	-
Dự án tầng hầm B1 tòa nhà 29T1	-	79.758.940.544
Các công trình khác	23.673.212.123	7.756.931.991
	<b>146.158.065.956</b>	<b>112.942.350.835</b>

## 17 Bất động sản đầu tư

	<b>Nhà cửa và vật kiến trúc VND</b>	<b>Thiết bị VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2013	232.851.330.659	29.533.689.171	262.385.019.830
Mua trong năm	-	-	-
Tặng khác	-	385.654.780	385.654.780
Phân loại lại sang Công cụ, dụng cụ	-	(130.944.752)	(130.944.752)
<b>Tại ngày 31/12/2013</b>	<b>232.851.330.659</b>	<b>29.788.399.199</b>	<b>262.639.729.858</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Tại ngày 01/01/2013	86.488.966.301	29.398.998.821	115.887.965.122
Khấu hao trong năm	5.201.784.280	489.923.190	5.691.707.470
Phân loại lại sang Công cụ, dụng cụ	-	(110.526.660)	(110.526.660)
<b>Tại ngày 31/12/2013</b>	<b>91.690.750.581</b>	<b>29.778.395.351</b>	<b>121.469.145.932</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
<b>Tại ngày 31/12/2013</b>	<b>141.160.580.078</b>	<b>10.003.848</b>	<b>141.170.583.926</b>
<b>Tại ngày 31/12/2012</b>	<b>146.362.364.358</b>	<b>134.690.350</b>	<b>146.497.054.708</b>

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 chưa được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một Công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty kiểm soát 8 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con như sau:

Stt	Tên công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ (%)	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	Hải Dương	75	75	Kinh doanh khách sạn
2	Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	Hà Nội	75	75	Kinh doanh chứng khoán
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	Hà Nội	70	70	Xây dựng, kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đầu tư THT Việt Nam	Hà Nội	65	65	Xây dựng
5	Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương	Hà Nội	90	90	Bán lẻ, quản lý vận hành các tòa nhà
6	Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên thiên nhiên Đại Dương	Hà Nội	69	69	Trồng rừng và chăm sóc rừng, khai thác gỗ, sản xuất đồ gỗ
7	Công ty Cổ phần Nông Lâm sản Đại Dương (i)	Hà Nội	79	79	Kinh doanh các sản phẩm nông lâm sản
8	Công ty Cổ phần Sàn giao dịch hàng hóa INFO	Hà Nội	85	85	Sàn giao dịch hàng hóa

(i) Trong năm 2014, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Nông lâm sản Đại Dương.

Ngày 25 tháng 12 năm 2012, Công ty đã tiến hành các thủ tục để thành lập công ty con là Công ty Cổ phần Công nghệ Xổ số Đại Dương. Công ty Cổ phần Công nghệ Xổ số Đại Dương có vốn điều lệ đăng ký là 300.000.000.000 đồng, trong đó, Công ty sở hữu 51% tỷ lệ cổ phần. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty chưa thực hiện góp vốn vào công ty con này.

Trong năm 2013, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương cho Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty).

Như trình bày tại Thuyết minh số 27(c), trong năm 2013, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng có kỳ hạn 12 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long và 11 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh. Trong năm 2014, Công ty đã làm thủ tục thanh lý các hợp đồng chuyển nhượng nói trên và trả lại tiền cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

Như trình bày tại Thuyết minh số 29, Công ty đã sử dụng 71.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương để đảm bảo cho Hợp đồng mua bán trái phiếu giữa Công ty Cổ phần Bảo Linh và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam. Thời hạn bảo lãnh từ ngày 03 tháng 4 năm 2012 đến ngày 29 tháng 4 năm 2014.

Trong năm 2013, Hội đồng quản trị Công ty quyết định dùng 50 triệu cổ phần Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long để làm một phần tài sản đảm bảo cho trái phiếu đã phát hành với tổng giá trị 1.200 tỷ đồng của Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty).



## 19

## Đầu tư vào Công ty liên kết

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	998.140.956.068	1.072.496.977.179
Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông	65.962.585.017	62.465.014.175
Công ty Cổ phần Fafilm Việt Nam	-	32.461.088.413
	<b>1.064.103.541.085</b>	<b>1.167.423.079.767</b>

Như trình bày tại Thuyết minh số 23(a), Công ty đã sử dụng 30.000.000 cổ phiếu của Ngân hàng TMCP Đại Dương để đảm bảo cho các hợp đồng vay ngắn hạn với Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội.

Trong năm 2014, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết về việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Fafilm Việt Nam. Theo đó, Công ty sẽ thực hiện chuyển nhượng khoản đầu tư này trong tương lai gần. Do vậy, khoản đầu tư này được phân loại lại và trình bày trên khoản mục “Đầu tư ngắn hạn” như trình bày tại Thuyết minh số 6(g).

Bên liên kết	Nơi thành lập (hoặc đăng ký) và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
Ngân hàng TMCP Đại Dương	Hải Dương	20%	20%	Dịch vụ ngân hàng
Công ty CP Du lịch Dầu khí Phương Đông	Nghệ An	49,5%	49,5%	Kinh doanh du lịch, khách sạn, nhà hàng

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

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tổng tài sản	67.250.048.840.051	64.753.404.980.754
Tổng công nợ	62.761.213.524.181	60.045.427.382.219
Tài sản thuần	4.488.835.315.870	4.707.977.598.535
<b>Phần tài sản thuần Công ty đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>937.058.222.918</b>	<b>1.021.819.869.003</b>
Lợi thế thương mại	127.045.318.167	145.603.210.764
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>1.064.103.541.085</b>	<b>1.167.423.079.767</b>

**19**
**Đầu tư vào Công ty liên kết (tiếp theo)**

	<b>Năm 2013</b>	<b>Năm 2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Doanh thu hoạt động kinh doanh	90.397.766.315	139.191.070.771
Thu nhập hoạt động ngân hàng	1.394.985.848.998	1.620.362.528.592
Lợi nhuận thuần	196.607.801.596	249.088.661.418
Lợi nhuận thuần từ khoản đầu tư vào công ty liên kết theo tỷ lệ sở hữu	41.406.685.723	53.100.708.505
<i>Giảm trừ:</i>		
Phân bổ lợi thế thương mại và điều chỉnh giảm khác	27.061.403.958	31.806.485.241
<b>Lợi nhuận thuần từ khoản đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>14.345.281.765</b>	<b>21.294.223.264</b>

**20**
**Đầu tư dài hạn khác**

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Đầu tư chứng khoán dài hạn	1.530.000.000	4.571.400.000
Công ty Cổ phần Truyền thông và Máy tính Việt Nam (a)	34.833.000.000	34.833.000.000
Công ty Cổ phần Fafilm Việt Nam (b)	18.563.678.800	-
Công ty Cổ phần Kính mắt Hà Nội (c)	11.430.000.000	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật xây dựng và Vật liệu xây dựng (d)	8.995.100.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (e)	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam (f)	-	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Bảo Linh (g)	11.220.000.000	-
	<b>96.571.778.800</b>	<b>149.404.400.000</b>

(a) Phản ánh khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Truyền thông và Máy tính Việt Nam với số cổ phần sở hữu là 1.084.100 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ 18,07% trên vốn điều lệ của công ty này. Toàn bộ số cổ phần này được nhận chuyển nhượng từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (bên liên quan của Công ty).

(b) Phản ánh khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) vào Công ty Cổ phần Fafilm Việt Nam (bên liên quan của Công ty) với số cổ phần sở hữu là 1.837.988 cổ phần.

(c) Phản ánh khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) vào Công ty Cổ phần Kính mắt Hà Nội với số cổ phần sở hữu là 375.000 cổ phần.

(d) Phản ánh khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) vào Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng với số cổ phần sở hữu là 879.510 cổ phần.

(e) Phản ánh khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương (công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương - công ty con của Công ty) vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (bên liên quan của Công ty) với số cổ phần sở hữu là 1.000.000 cổ phần.

(f) Trong năm 2013, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết về việc chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam như trình bày tại Thuyết minh số 6(g). Theo đó, Công ty ghi nhận giá trị khoản đầu tư này trên khoản mục “Đầu tư ngắn hạn” tại ngày 31 tháng 12 năm 2013. Trong năm 2014, Công ty đã chuyển nhượng một phần số cổ phần tại Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ cao cấp Dầu khí Việt Nam.

(g) Phản ánh khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty) vào Công ty Cổ phần Bảo Linh với số cổ phần sở hữu là 1.000.000 cổ phần.

## 21

## Chi phí trả trước dài hạn

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí thuê dài hạn Trung tâm Thương mại tại Làng Quốc tế Thăng Long (i)	129.579.956.996	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	60.784.585.602	115.745.589.972
	<b>190.364.542.598</b>	<b>115.745.589.972</b>

(i) Phản ánh chi phí thuê dài hạn diện tích Khu thương mại của Tòa nhà Dự án tổ hợp đa năng 28 tầng Làng quốc tế Thăng Long - phường Dịch Vọng - quận Cầu Giấy - Hà Nội. Tổng giá trị hợp đồng đã bao gồm thuế giá trị gia tăng là 216.256.275.000 đồng. Số tiền Công ty đã thanh toán đến ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 155.604.016.000 đồng.

## 22

## Lợi thế thương mại

	<b>Năm 2013</b>	<b>Năm 2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tại ngày 01 tháng 01	229.762.328.375	354.453.870.257
Tăng trong năm	327.217.465.817	14.859.384.613
Phân bổ trong năm	(52.071.483.087)	(40.713.562.917)
Giảm do thanh lý công ty con	(141.051.817.200)	(98.837.363.578)
<b>Tại ngày 31 tháng 12</b>	<b>363.856.493.905</b>	<b>229.762.328.375</b>

## 22

### Lợi thế thương mại (tiếp theo)

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

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ	1.715.759.559	1.952.416.050
Công ty Cổ phần Tân Việt	13.543.451.698	15.359.548.954
Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	1.113.594.802	1.340.349.670
Công ty Cổ phần Viptour-Togi	76.152.027.828	-
Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương	(939.621.611)	(1.096.225.213)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	101.795.120.393	122.143.997.392
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	5.250.000.000	6.125.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư THT Việt Nam	-	(44.674.341)
Công ty Cổ phần Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển Đầu tư	59.566.299.312	69.494.015.865
Công ty Cổ phần Phát triển Giảng Võ	13.001.961.536	14.487.899.998
Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền	92.657.900.388	-
	<b>363.856.493.905</b>	<b>229.762.328.375</b>

## 23

### Vay và nợ ngắn hạn

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>588.808.831.879</b>	<b>137.509.518.705</b>
Ngân hàng TMCP Phát triển TP HCM - Chi nhánh Hà Nội (a)	152.000.000.000	36.100.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (b)	78.130.666.666	-
Ngân hàng TMCP Đại Dương (c)	58.678.165.213	61.409.518.705
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	-	40.000.000.000
Trái phiếu phát hành (d)	300.000.000.000	-
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>961.271.777.778</b>	<b>525.364.000.000</b>
	<b>1.550.080.609.657</b>	<b>662.873.518.705</b>

(a) Phản ánh khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội với hạn mức 200 tỷ đồng và áp dụng lãi suất thả nổi. Khoản vay này được bảo đảm bằng 30 triệu cổ phiếu của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đại Dương (bên liên kết của Công ty) như trình bày tại Thuyết minh số 19. Quý 1 năm 2014, Công ty đã thanh toán các khoản gốc và lãi của khoản vay này.

(b) Phản ánh số dư các khoản vay ngắn hạn từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (bên liên quan của Công ty), các khoản vay không có tài sản đảm bảo, lãi suất từ 11% đến 13,3%/năm.

(c) Phản ánh các khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (bên liên kết của Công ty), lãi suất thả nổi, không có tài sản đảm bảo.

(d) Ngày 23 tháng 7 năm 2013, Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương (công ty con của Công ty) đã phát hành 300 trái phiếu (mệnh giá là 1.000.000.000 đồng/trái phiếu) loại kỳ hạn 13 tháng kể từ ngày phát hành với lãi suất 11%/năm thông qua đại lý phát hành là Công ty Cổ phần chứng khoán VNDirect. Tổng giá trị trái phiếu phát hành là 300.000.000.000 đồng.

## 24 Người mua trả tiền trước

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Phát Vissai (i)	-	232.899.990.000
Các đối tượng khác	72.939.447.687	37.758.549.782
	<b>72.939.447.687</b>	<b>270.658.539.782</b>

(i) Khoản nhận ứng trước của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) để thực hiện một hợp đồng chuyển nhượng cổ phần trong năm 2013. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, việc chuyển nhượng này đã được hoàn tất.

## 25 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thuế giá trị gia tăng	6.243.210.457	2.943.414.836
Thuế thu nhập doanh nghiệp	67.035.206.798	13.879.359.685
Thuế thu nhập cá nhân	10.505.752.918	897.512.015
Các loại thuế khác	6.534.189.844	216.212.601
	<b>90.318.360.017</b>	<b>17.936.499.137</b>

## 26 Chi phí phải trả

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi vay trích trước	248.508.678.056	242.109.068.719
Chi phí xây dựng trích trước	124.129.070.360	161.175.088.491
Trích trước giá vốn hợp đồng xây dựng	12.221.095.965	41.617.544.759
Các khoản trích trước khác	15.186.480.453	6.302.549.422
	<b>400.045.324.834</b>	<b>451.204.251.391</b>

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Phải trả tiền đặt cọc môi giới mua chứng khoán (a)	-	344.501.583.332
Phải trả về giao dịch chứng khoán của nhà đầu tư của Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương (b)	165.958.423.030	319.259.649.794
Ngân hàng TMCP Phát triển TP HCM (c)	373.000.000.000	207.405.555.556
Bà Hứa Thị Bích Hạnh (d)	116.504.288.300	116.042.770.800
Ông Hồ Vĩnh Hoàng (e)	50.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương Mại và Đầu tư Mạnh Hà (f)	27.307.284.702	-
Công ty TNHH Phát triển Thương mại và Đầu tư Việt Nam (g)	63.300.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Đất Việt (h)	65.400.000.000	45.400.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất Nhật Minh (h)	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng (i)	18.788.834.489	18.788.834.489
Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam (Vinaconex) (j)	86.402.777.773	-
Công ty TNHH MTV Gió Hát (k)	99.984.000.000	-
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Phát Vissai (l)	-	84.883.329.126
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh (m)	-	300.000.000.000
Cổ tức phải trả (n)	940.599.954	50.000.000
Phải trả, phải nộp khác	18.477.320.781	21.558.566.255
	<b>1.086.863.529.029</b>	<b>2.006.608.956.019</b>

(a) Phản ánh khoản nhận đặt cọc theo Hợp đồng môi giới mua chứng khoán giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương ('OCS') (công ty con của Công ty) và đối tác mà OCS là bên môi giới.

(b) Phản ánh khoản phải trả nhà đầu tư về khoản tiền OCS nhận từ các nhà đầu tư để thực hiện các giao dịch môi giới chứng khoán và quản lý tài khoản giao dịch chứng khoán cho nhà đầu tư. Nhà đầu tư được hưởng lãi suất ưu đãi đối với số dư tiền trong tài khoản giao dịch chứng khoán của nhà đầu tư mở tại OCS khi số dư này đạt mức tối thiểu trong một khoảng thời gian nhất định trên cơ sở thỏa thuận.

(c) Phản ánh khoản ứng trước của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh liên quan đến việc nhận chuyển nhượng từ Công ty 12 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty) với giá 10.000 đồng/cổ phần và 11 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) với giá 23.000 đồng/cổ phần. Theo điều khoản của hợp đồng, sau 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng, Công ty có nghĩa vụ mua lại toàn bộ số cổ phần.

Trong năm 2014, Công ty đã làm các thủ tục thanh lý các hợp đồng chuyển nhượng này và hoàn lại khoản tiền trên cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh.

(d) Khoản phải trả của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) với bà Hứa Thị Bích Hạnh về số tiền bà Hạnh đã trả cho Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương liên quan đến

Hợp đồng chuyển nhượng quyền góp vốn vào dự án Sài Gòn Airport Plaza.

(e) Phản ánh khoản tiền nhận ứng trước của ông Hồ Vĩnh Hoàng về việc chuyển nhượng một phần vốn góp đầu tư Dự án “Khu nhà ở Cán bộ công nhân viên Trung ương Hội Liên hiệp phụ nữ” tại phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội như trình bày tại Thuyết minh số 13(c). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty và ông Hoàng đã có thỏa thuận thanh lý hợp đồng góp vốn và Công ty ký hợp đồng chuyển nhượng lại một phần vốn góp của dự án trên cho Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà như trình bày tại Thuyết minh số 28(c). Trong năm 2014, Công ty đã hoàn trả khoản tiền trên cho ông Hồ Vĩnh Hoàng.

(f) Phản ánh khoản tiền nhận góp vốn và lãi phát sinh của Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty) theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 333/2013/HĐHTKD/ ORC-MH đã ký với Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà ngày 25 tháng 7 năm 2013 để kinh doanh Dự án Đại siêu thị Ocean Mart Thanh Xuân tại Lô 7, Tầng B2, Trung tâm thương mại Royal City, 72A Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Hà Nội. Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà cam kết góp 77.000.000.000 đồng, nhận lợi nhuận theo lãi suất bằng lãi suất cho vay của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân cộng 0,5%/năm. Toàn bộ số vốn góp sẽ được Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương hoàn trả toàn bộ trong vòng 77 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

(g) Phản ánh khoản tiền góp vốn của Công ty TNHH Phát triển Thương mại và Đầu tư Việt Nam vào dự án “Khu chung cư cao tầng Sông Nhệ” (Sails Tower) tại Cầu Bưởi, phường Kiến Hưng, quận Hà Đông, Hà Nội như trình bày tại Thuyết minh số 8(c).

(h) Phản ánh khoản phải trả của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) cho Công ty Cổ phần Sản xuất Nhật Minh và Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Đất Việt để có quyền sở hữu cũng như các nghĩa vụ đi kèm đối với 54.520.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình An.

(i) Phản ánh khoản tiền nhận ứng trước của Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Hồng về việc chuyển nhượng quyền tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần

Đầu tư Hưng Phú để triển khai dự án “Khu dân cư Hưng Phú” như trình bày tại Thuyết minh số 13(c).

(j) Phản ánh khoản phải trả còn lại sau khi bù trừ của khoản lợi nhuận cố định 150 tỷ liên quan đến việc Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (“OTL”) (công ty con của Công ty) phải trả cho Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam (“Vinaconex”) theo hợp đồng hợp tác đầu tư dự án “Khu đô thị Đông Nam Trần Duy Hưng” như trình bày tại Thuyết minh số 13(a). Khoản tiền công nợ trên được bù trừ với khoản tiền gốc và lãi phát sinh từ hợp đồng vay giữa OTL và Vinaconex. Trong tháng 3 năm 2014, OTL đã hoàn trả toàn bộ số tiền còn lại này cho Vinaconex.

(k) Phản ánh khoản nhận đặt cọc từ Công ty TNHH MTV Gió Hát của Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty) theo hợp đồng nguyên tắc số 02/2013/HĐNT ngày 22 tháng 8 năm 2013 về việc chuyển nhượng Trung tâm thương mại Minh Khai, Thành phố Hà Tĩnh để kinh doanh khai thác toàn bộ tòa nhà Trung tâm thương mại và diện tích mặt bằng thương mại nói trên. Ngày 31 tháng 8 năm 2013, hai bên đã có biên bản thỏa thuận thanh lý hợp đồng nói trên. Ngày 25 tháng 01 năm 2014, Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương đã chuyển trả toàn bộ số tiền đặt cọc và số lãi phát sinh cho Công ty TNHH MTV Gió Hát.

(l) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 phản ánh khoản phải trả của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) cho Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Phát Vissai do giảm giá theo một hợp đồng chuyển nhượng cổ phần. Giá trị này đã được tất toán trong năm 2013.

(m) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 phản ánh khoản tiền nhận trước của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh để thực hiện chuyển nhượng các căn hộ tại dự án Star City Lê Văn Lương. Tổng giá trị chuyển nhượng là 342 tỷ đồng đã bao gồm thuế giá trị gia tăng.

Trong năm 2013, Công ty đã tiến hành bàn giao các căn hộ cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh và kết chuyển toàn bộ số tiền này vào doanh thu bất động sản trong năm.

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (a)	430.000.000.000	430.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (b)	400.000.000.000	400.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà (c)	380.000.000.000	-
Công ty TNHH Gió Hát (d)	269.113.000.000	-
Ông Hồ Vĩnh Hoàng (e)	-	50.800.000.000
Nhận đặt cọc chuyển nhượng sản TTTM (f)	-	7.500.662.500
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Phát VISSAI	-	87.997.232.500
Nhận góp vốn, đặt cọc từ các tổ chức, cá nhân để thực hiện các dự án bất động sản	18.329.183.100	39.657.243.574
Phải trả dài hạn khác	18.539.017.387	12.957.598.047
	<b>1.515.981.200.487</b>	<b>1.028.912.736.621</b>

(a) Phản ánh khoản nhận ứng trước với số tiền 430 tỷ đồng từ Ngân hàng TMCP Đại Dương của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long (công ty con của Công ty) theo hợp đồng nguyên tắc về việc thuê 15.000 m<sup>2</sup> diện tích văn phòng trong toàn bộ thời gian hoạt động của Dự án “Khu tổ hợp thương mại tại Khu đô thị Nam Trần Duy Hưng”.

(b) Số dư phải trả dài hạn khác Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội (bên liên quan của Công ty) phản ánh:

- Khoản tiền nhận góp vốn với số tiền là 200.000.000.000 đồng của công ty này để cùng thực hiện dự án “Xây dựng Tòa nhà hỗn hợp - Văn phòng Thương mại và Nhà ở” tại đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội như đã trình bày tại Thuyết minh số 13(h).

- Khoản tiền nhận góp vốn với số tiền 200.000.000.000 đồng của công ty này để cùng thực hiện Dự án “Trung tâm thương mại - văn phòng - khách sạn - căn hộ cho thuê” tại 25 Trần Khánh Dư - Hoàn Kiếm - Hà Nội như đã trình bày tại Thuyết minh số 13(j).

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

- Khoản tiền ứng trước với số tiền 200.000.000.000

đồng của công ty này để nhận toàn bộ quyền tài sản của Công ty tại thỏa thuận đặt cọc để nhận chuyển nhượng khu thương mại dự án SSG Tower tại thành phố Hồ Chí Minh từ Công ty Cổ phần SSG Văn Thánh như trình bày tại Thuyết minh số 13(b). Tổng giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 200 tỷ đồng, theo đó, Công ty sẽ chuyển nhượng toàn bộ quyền tài sản theo thỏa thuận đặt cọc nói trên cho Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Mạnh Hà ngay khi được sự đồng ý từ chủ đầu tư.

- Khoản tiền đặt cọc với số tiền 180.000.000.000 đồng của công ty này để nhận chuyển nhượng một phần vốn góp của Công ty tại dự án “Khu nhà ở Cán bộ công nhân viên Trung ương Hội Liên hiệp phụ nữ” tại phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội như trình bày tại Thuyết minh số 13(c).

(d) Phản ánh khoản tiền nhận góp vốn của Công ty TNHH Gió hát vào dự án “Trung tâm thương mại, Văn phòng và Khách sạn” tại Khu trung tâm Cột đồng hồ, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh như trình bày tại Thuyết minh số 13(l).

(e) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 phản ánh khoản tiền nhận ứng trước của ông Hồ Vĩnh Hoàng về việc chuyển nhượng một phần vốn góp đầu tư dự án “Khu nhà ở Cán bộ công nhân viên Trung ương Hội Liên hiệp phụ nữ” tại phường Hạ Đình, quận Thanh



Xuân, Hà. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty và ông Hoàng đã có thỏa thuận thanh lý hợp đồng góp vốn và Công ty đã ghi nhận số dư công nợ này sang khoản mục “Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác” như trình bày tại Thuyết minh số 27(e).

(f) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 phản ánh khoản tiền ứng nhận ứng trước của các cá nhân để nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê dài hạn sàn thương mại của Dự án Tổ hợp nhà ở đa năng 28 tầng tại Làng quốc tế Thăng Long, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Trong năm 2013, Công ty đã bàn giao mặt bằng thuê cho các cá nhân này và ghi nhận doanh thu chuyển nhượng vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

## 29

## vay và nợ dài hạn

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Trái phiếu phát hành</b>		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Nam (a)	216.770.000.000	500.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam (b)	500.000.000.000	500.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội (b)	200.000.000.000	200.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam (c)	500.000.000.000	500.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam (d)	1.200.000.000.000	1.200.000.000.000
<b>Vay dài hạn ngân hàng</b>		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (e)	421.093.364.231	544.195.666.520
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nha Trang	-	16.640.000.000
	<b>3.037.863.364.231</b>	<b>3.460.835.666.520</b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn)	(961.271.777.778)	(525.364.000.000)
<b>Số phải trả sau ngày 31 tháng 12 năm 2013</b>	<b>2.076.591.586.453</b>	<b>2.935.471.666.520</b>

## Chi tiết các khoản trái phiếu phát hành như sau

(a) Trong năm 2010, Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (công ty con của Công ty) 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 tháng 10 năm 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 được xác định bằng lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả sau của 04 ngân hàng (Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam). Mục đích sử dụng 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. Số dư của khoản trái phiếu này tại ngày 31 tháng

12 năm 2013 là 216.770.000.000 đồng và được trình bày trong số dư Nợ dài hạn đến hạn trả tại Thuyết minh số 23. Quý 1 năm 2014, Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương đã thanh toán hết gốc vay này.

(b) Trong năm 2011, Công ty phát hành 500 trái phiếu cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Phương Đông (đã chuyển nhượng lại cho Công ty Cổ phần Bảo Linh) và 200 trái phiếu cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội. Mệnh giá trái phiếu 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 12%/năm, lãi suất cho các năm tiếp theo không thấp hơn 10%/năm và thấp nhất bằng lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước vào ngày thanh toán lãi. Lãi được trả một năm một lần tương ứng với ngày bán trái phiếu. Mục đích sử dụng là để bổ sung vốn kinh doanh thực hiện dự án Starcity Center của Công ty. Kèm theo mỗi trái phiếu phát hành là 4.546 chứng quyền có quyền mua cổ phiếu phổ thông của Công ty. Mỗi chứng quyền cho phép người sở hữu có quyền mua 10 cổ phiếu phổ thông theo giá 220.000 đồng/chứng quyền. Chứng quyền có thời hạn 3 năm và có thể chuyển đổi sang cổ phiếu tại thời điểm đáo hạn trái phiếu.

Trong năm 2012, Công ty Cổ phần Bảo Linh đã thực hiện chuyển nhượng lại 500 trái phiếu cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam. Để đảm bảo cho hợp đồng chuyển nhượng này, Công ty đã thế chấp 71.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương. Thời hạn bảo lãnh từ ngày 03 tháng 4 năm 2013 đến ngày 29 tháng 4 năm 2014.

(c) Công ty Cổ phần Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển Đầu tư (công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương - công ty con của Công ty) phát hành 500 trái phiếu cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải. Mệnh giá trái phiếu phát hành là 1.000.000.000 đồng/trái phiếu, thời hạn trái phiếu là 05 năm, không có tài sản đảm bảo. Lãi suất trái phiếu cho năm đầu tiên là 15%/năm, với các năm tiếp theo là lãi suất thả nổi được xác định bằng lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả sau trung bình của 04 ngân hàng (Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển

Nông thôn Việt Nam và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam). Mục đích sử dụng là để đầu tư vào dự án Sunrise Hội An Resort và bổ sung vốn lưu động của Công ty Cổ phần Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển Đầu tư.

(d) Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty) phát hành 1.200 trái phiếu cho Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam (nay là Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam). Mệnh giá trái phiếu phát hành là 1.000.000.000 đồng/trái phiếu, thời hạn trái phiếu là 05 năm, Lãi suất trái phiếu cho kỳ đầu tiên là 13,75%/năm, với các kỳ tiếp theo là lãi suất thả nổi được xác định bằng lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả sau trung bình của 04 ngân hàng (Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam và Ngân hàng TMCP Đại Dương) cộng biên độ 1%/năm. Mục đích sử dụng là để tài trợ vốn triển khai giai đoạn một của dự án chuỗi Oceanmart và bổ sung vốn lưu động của Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương. Công ty sử dụng tài sản đảm bảo cho trái phiếu phát hành như sau:

- Tài sản và toàn bộ quyền lợi phát sinh từ Hợp đồng nguyên tắc về việc chuyển nhượng sàn thương mại từ tầng 1 đến tầng 5 thuộc Dự án Starcity Nguyễn Trãi của Công ty với Công ty TNHH VNT.

- 50.000.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long của Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 18.

- Trong năm 2014, Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương đã thanh toán trước hạn khoản trái phiếu trị giá 362 tỷ đồng cho Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam.

(e) Bao gồm các khoản sau:

- Tại ngày 20 tháng 11 năm 2007, Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư (công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương - công ty con của Công ty) ký Hợp đồng tín dụng dài hạn với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (bên liên kết của Công ty) với hạn mức vay là 196 tỷ đồng để

thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng công trình Khu du lịch Sunrise Hội An Resort. Khoản vay có thời hạn vay là 138 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên, thời gian ân hạn gốc và lãi vay là 42 tháng. Gốc vay được trả hàng quý, chậm nhất vào ngày 10 quý sau; kỳ trả nợ đầu tiên là quý III năm 2012. Khoản vay áp dụng lãi suất thả nổi, thay đổi định kỳ 3 tháng 1 lần vào ngày đầu tiên của quý, lãi suất bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương cộng biên độ 0,5%/tháng. Lãi vay trả hàng quý cùng kỳ hạn với trả nợ gốc. Công ty sử dụng tài sản đảm bảo là tài sản gắn liền với đất hình thành từ vốn vay, máy móc và thiết bị nội thất văn phòng với giá trị tài sản đảm bảo hình thành trong tương lai tạm tính theo giá trị dự toán là 467.646.000.000 đồng như trình bày tại Thuyết minh số 14. Số dư tiền vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 222.210.364.231 đồng (31 tháng 12 năm 2012: 232.210.364.231 đồng).

- Công ty Cổ phần Bánh Givral (công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương - công ty con của Công ty) đã tiến hành ký kết hợp đồng tín dụng trung, dài hạn cùng với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (bên liên kết của Công ty) với số tiền vay là 88 tỷ đồng để mua mới và cải tạo nhà xưởng. Khoản vay có thời hạn 120 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Khoản vay áp dụng lãi suất thả nổi, thay đổi định kỳ 3 tháng 1 lần vào ngày đầu tiên của quý, lãi suất bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương cộng biên độ 7%/năm. Số dư tiền vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 74 tỷ đồng (31 tháng 12 năm 2012: 82.000.000.000 đồng).

- Ngày 23 tháng 3 năm 2012, Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ (công ty con của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương - công ty con của Công ty) đã tiến hành ký kết hợp đồng tín dụng trung hạn cùng với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (bên liên kết của Công ty). Khoản vay có thời hạn 48 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Khoản vay áp dụng lãi suất thả nổi, thay đổi định kỳ 3 tháng 1 lần vào ngày đầu tiên của quý, lãi suất bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương cộng biên độ 7%/năm. Số dư tiền vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 3.883.000.000 đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 4.607.000.000 đồng).

- Công ty Cổ phần Đầu tư THT Việt Nam (công ty con của Công ty) ký Hợp đồng tín dụng trung hạn số 0027/2012/870/HĐTD-OCEAN BANK ngày 02 tháng 8 năm 2012 với số tiền 133 tỷ đồng với thời hạn vay 120 tháng kể từ ngày giải ngân. Mục đích của khoản vay là nhằm bổ sung vốn nhận chuyển nhượng vốn góp giữa Công ty TNHH Bảo hiểm nhân thọ Prudential Việt Nam, Tổng Công ty Vận tải Hà Nội và Công ty Cổ phần Đầu tư THT Việt Nam. Khoản vay có tài sản đảm bảo là toàn bộ quyền góp vốn và quyền đòi nợ của Công ty cổ phần THT Việt Nam trong liên doanh Công ty Cổ phần Phát triển Giảng Võ. Khoản vay chịu lãi suất là 14%/năm, lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh 3 tháng/lần, bằng với lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau do Ngân hàng công bố tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ điều chỉnh lãi suất 7%/năm. Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 121.000.000.000 đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 133.000.000.000 đồng).



**29**
**Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)**

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

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Trong vòng một năm	961.271.777.778	525.364.000.000
Trong năm thứ hai	62.777.777.778	969.261.302.289
Từ ba năm đến năm thứ năm	1.924.702.697.565	1.806.000.000.000
Sau năm thứ năm	89.111.111.110	160.210.364.231
	<b>3.037.863.364.231</b>	<b>3.460.835.666.520</b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn)	(961.271.777.778)	(525.364.000.000)
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>2.076.591.586.453</b>	<b>2.935.471.666.520</b>

**30**
**Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả**

	<b>Các khoản dự phòng</b>	<b>Tổng cộng</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Tại ngày 01 tháng 01 năm 2012</b>	11.997.592.275	11.997.592.275
Kết chuyển vào kết quả hoạt động kinh doanh	2.319.497.331	2.319.497.331
Tăng khác trong năm	178.694.536	178.694.536
<b>Tại ngày 01 tháng 01 năm 2013</b>	<b>14.495.784.142</b>	<b>14.495.784.142</b>
Kết chuyển vào kết quả hoạt động kinh doanh	2.771.228.147	2.771.228.147
Tăng khác trong năm	-	-
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013</b>	<b>17.267.012.289</b>	<b>17.267.012.289</b>

**31**
**Doanh thu chưa thực hiện**

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Doanh thu cho thuê văn phòng, trung tâm thương mại dài hạn	219.277.615.243	-
Doanh thu chưa thực hiện của các hợp đồng bán bất động sản (a)	33.260.604.437	-
Khác	8.101.466.026	-
	<b>260.639.685.706</b>	<b>-</b>

(a) Phản ánh số dư các khoản tiền Công ty đã nhận từ các khách hàng mua căn hộ và đã xuất hóa đơn nhưng chưa ghi nhận doanh thu trong năm

## a. Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:

	Vốn điều lệ VND	Cổ phiếu quỹ 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
<b>Số dư tại ngày 01/01/2012</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>(10.000)</b>	<b>1.286.825.482</b>	<b>53.365.785.535</b>	<b>26.933.810.109</b>	<b>5.711.102.819</b>	<b>289.925.822.757</b>	<b>3.377.223.336.702</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	83.337.254.711	83.337.254.711
Chia cổ tức năm 2011	-	-	-	-	-	-	(150.000.000.000)	(150.000.000.000)
Phân phối quỹ	-	-	-	8.780.498.315	8.780.498.315	5.000.000.000	(24.730.996.630)	(2.170.000.000)
Phân phối quỹ của các công ty con	-	-	-	161.588.218	664.011.212	502.422.994	(1.669.233.923)	(341.211.499)
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	(1.640.056.511)	(282.570.774)	-	11.980.724.105	10.058.096.820
Thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con	-	-	-	-	-	-	(817.926.769)	(817.926.769)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	7.487.319.801	7.487.319.801
<b>Số dư tại ngày 01/01/2013</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>(10.000)</b>	<b>1.286.825.482</b>	<b>60.667.815.557</b>	<b>36.095.748.862</b>	<b>11.213.525.813</b>	<b>215.512.964.052</b>	<b>3.324.776.869.766</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	55.381.153.379	55.381.153.379
Chia cổ tức năm 2012	-	-	-	-	-	-	(150.000.000.000)	(150.000.000.000)
Phân phối quỹ tại Công ty mẹ	-	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	(8.920.000.000)	(2.920.000.000)
Phân phối quỹ của các công ty con	-	-	-	2.181.961.771	3.470.927.321	962.776.958	(10.959.648.370)	(4.343.982.320)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	(16.958.932.328)	(16.958.932.328)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2013</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>(10.000)</b>	<b>1.286.825.482</b>	<b>64.849.777.328</b>	<b>41.566.676.183</b>	<b>14.176.302.771</b>	<b>84.055.536.733</b>	<b>3.205.935.108.497</b>

## 32

### Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

#### b. Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0102278484 thay đổi lần 14 ngày 26 tháng 8 năm 2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, Công ty có vốn điều lệ là 3.000.000.000.000 đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, vốn điều lệ đã được cổ đông góp đủ.

#### c. Các Quỹ

Theo Nghị quyết số 01/2013/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 4 năm 2013 của Đại hội đồng Cổ đông Công ty về việc thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2012, Công ty đã trích lập các Quỹ Đầu tư phát triển, Quỹ Dự phòng tài chính, Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu từ lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

#### d. Cổ tức

Theo Nghị quyết số 01/2013/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 4 năm 2013 của Đại hội đồng Cổ đông Công ty về việc thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2012, Công ty thực hiện chia cổ tức từ lợi nhuận sau thuế năm 2012 là 5% trên vốn điều lệ tương ứng với số tiền là 150.000.000.000 đồng.

#### e. Cổ phiếu

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành	300.000.000	300.000.000
Số lượng cổ phiếu quỹ	1	1
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	299.999.999	299.999.999

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

## 33

### Lợi ích của cổ đông thiểu số

	<u>Năm 2013</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2012</u> <u>VND</u>
<b>Tại ngày 01 tháng 01</b>	<b>665.335.228.936</b>	<b>603.498.982.060</b>
Tăng trong năm	31.737.077.599	10.148.483.714
Mua/bán công ty con trong năm	170.823.358.433	71.544.366.894
Phân phối các quỹ và chia cổ tức	(23.252.812.169)	(19.856.603.732)
<b>Tại ngày 31 tháng 12</b>	<b>844.642.852.799</b>	<b>665.335.228.936</b>

**Bộ phận theo khu vực địa lý**

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

**Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

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

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

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

## 34 Báo cáo bộ phận (tiếp theo)

Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

	Bất động sản và đầu tư VND	Chứng khoán VND	Khách sạn VND	Sản xuất, thương mại VND	Hoạt động khác VND	Bù trừ hợp nhất VND	Tổng cộng VND
Tổng tài sản tại ngày 31/12/2013	11.860.454.878.465	951.759.772.064	1.385.726.317.499	1.087.367.405.683	1.170.731.717.076	(5.031.575.969.154)	11.424.464.121.633
Tổng nợ phải trả tại ngày 31/12/2013	6.496.633.761.302	627.996.730.298	1.055.062.431.958	284.216.884.081	29.965.239.511	(1.119.988.886.813)	7.373.886.160.337
<b>Doanh thu</b>							
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	1.053.195.756.507	130.847.664.485	267.367.063.075	923.922.488.633	247.536.023.729	-	2.622.868.996.429
Doanh thu nội bộ Tập đoàn	-	-	-	(18.297.058.039)	(26.142.814.341)	44.439.872.380	-
Tổng doanh thu	1.053.195.756.507	130.847.664.485	267.367.063.075	905.625.430.594	221.393.209.388	44.439.872.380	2.622.868.996.429
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	783.139.635.359	90.840.483.781	163.446.374.373	788.390.975.427	152.742.534.536	50.619.026.196	2.029.179.029.672
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	270.056.121.148	40.007.180.704	103.920.688.702	117.234.455.167	68.650.674.852	(6.179.153.816)	593.689.966.757
Lợi nhuận/(lỗ) khác	(53.335.748.225)	2.301.846.109	-	-	(223.077.173)	-	(51.256.979.289)
Chi phí phân bổ	193.235.659.877	18.062.811.855	51.439.436.782	105.416.865.022	38.365.807.996	-	406.520.581.532
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	<b>23.484.713.046</b>	<b>24.246.214.958</b>	<b>52.481.251.920</b>	<b>11.817.590.145</b>	<b>30.061.789.683</b>	<b>(6.179.153.816)</b>	<b>135.912.405.936</b>
Doanh thu hoạt động tài chính							730.668.501.666
Chi phí tài chính							659.809.657.079
Lợi nhuận trong công ty liên kết							14.345.281.765
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>							<b>221.116.532.288</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành							133.877.125.023
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại							121.176.287
<b>Lợi nhuận trong năm</b>							<b>87.118.230.978</b>



Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

	Bất động sản và đầu tư VND	Chứng khoán VND	Khách sạn VND	Sản xuất, thương mại VND	Hoạt động khác VND	Bù trừ hợp nhất VND	Tổng cộng VND
Tổng tài sản tại ngày 31/12/2012	8.628.265.382.779	994.362.382.782	1.082.795.341.615	130.657.767.001	3.928.277.928.612	(3.248.385.948.561)	11.515.972.854.228
Tổng nợ phải trả tại ngày 31/12/2012	4.102.767.785.917	668.244.670.549	1.033.298.176.984	108.218.856.220	2.368.244.168.236	(754.912.902.380)	7.525.860.755.526
<b>Doanh thu</b>							
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	352.854.082.724	162.937.817.502	258.044.954.897	232.168.909.038	382.608.206.918	-	1.388.613.971.079
Doanh thu nội bộ Tập đoàn	-	-	-	-	8.276.021.786	(8.276.021.786)	-
Tổng doanh thu	352.854.082.724	162.937.817.502	258.044.954.897	232.168.909.038	390.884.228.704	(8.276.021.786)	1.388.613.971.079
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	252.179.857.721	127.186.613.026	178.755.979.414	216.435.326.796	247.538.023.075	(1.136.363.636)	1.020.959.436.396
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	100.674.225.003	35.751.204.476	79.288.975.483	15.733.582.242	143.346.205.629	(7.139.658.150)	367.654.534.683
Lợi nhuận/(lỗ) khác	(1.873.722.072)	1.512.341.738	(748.230.988)	4.950.134.692	13.844.677.638	-	17.685.201.008
Chi phí phân bổ	67.259.206.443	31.058.357.665	49.187.184.570	14.254.827.554	102.930.782.541	-	264.690.358.773
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	<b>31.541.296.488</b>	<b>6.205.188.549</b>	<b>29.353.559.925</b>	<b>6.428.889.380</b>	<b>54.260.100.726</b>	<b>(7.139.658.150)</b>	<b>120.649.376.918</b>
Doanh thu hoạt động tài chính							514.615.114.368
Chi phí tài chính							481.531.110.237
Lợi nhuận trong công ty liên kết							21.294.223.264
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>							<b>175.027.604.313</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành							79.222.368.557
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại							2.319.497.331
<b>Lợi nhuận trong kỳ</b>							<b>93.485.738.425</b>

	<b>Năm 2013</b>	<b>Năm 2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>2.633.925.299.611</b>	<b>1.394.014.284.002</b>
Doanh thu bán hàng	926.892.161.811	295.270.926.472
Doanh thu cung cấp dịch vụ	177.265.628.924	153.218.936.486
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản (a)	1.053.004.353.946	352.860.446.358
Doanh thu hợp đồng xây dựng	7.416.123.469	153.654.091.438
Doanh thu kinh doanh khách sạn	267.367.063.075	271.348.454.636
Doanh thu hoạt động chứng khoán	130.847.664.485	167.661.428.612
Doanh thu khác	71.132.303.901	-
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>11.056.303.182</b>	<b>5.400.312.923</b>
Hàng bán bị trả lại	11.056.303.182	5.400.312.923
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>2.622.868.996.429</b>	<b>1.388.613.971.079</b>

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

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

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

Trong năm 2013, Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty) ghi nhận doanh thu cho thuê mặt bằng thương mại đối với Công ty TNHH Phát triển Thương mại và Đầu tư Việt Nam với số tiền 405.069.253.334 đồng như đã trình bày tại Thuyết minh số 7. Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương đánh giá và tin tưởng rằng việc ghi nhận doanh thu một lần vào kết quả hoạt động kinh doanh năm 2013 là phù hợp với các điều khoản quy định trên hợp đồng, chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

## 36

## Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	<b>Năm 2013</b>	<b>Năm 2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Giá vốn của hàng hóa đã cung cấp	788.390.985.444	205.931.094.981
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	124.485.575.550	122.249.089.093
Giá vốn hoạt động chuyển nhượng bất động sản	782.608.248.861	240.919.718.585
Giá vốn hoạt động xây dựng	521.380.716	140.245.830.626
Giá vốn kinh doanh khách sạn	163.446.374.373	177.102.769.198
Giá vốn hoạt động kinh doanh chứng khoán	90.840.483.781	127.186.613.026
Giá vốn khác	78.885.980.947	7.324.320.887
	<b>2.029.179.029.672</b>	<b>1.020.959.436.396</b>

## 37

## Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<b>Năm 2013</b>	<b>Năm 2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Nguyên liệu, vật liệu	75.688.402.220	95.537.851.719
Chi phí nhân công	214.477.976.340	90.234.402.599
Chi phí khấu hao tài sản cố định	68.504.624.272	62.976.499.420
Chi phí dịch vụ mua ngoài	187.070.859.843	135.409.076.274
Chi phí khác	1.123.735.153.162	547.178.987.938
- Chi phí của hoạt động bất động sản	782.608.248.861	231.136.487.574
- Chi phí của hoạt động hợp đồng xây dựng	521.380.716	104.431.487.167
- Chi phí hoạt động kinh doanh chứng khoán	90.840.483.781	127.186.613.026
- Chi phí hoạt động kinh doanh khách sạn	163.446.374.373	41.822.604.365
- Chi phí khác	86.318.665.431	42.601.795.806
	<b>1.669.477.015.837</b>	<b>931.336.817.950</b>

**38**
**Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>Năm 2013</b>	<b>Năm 2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, ủy thác đầu tư	360.092.704.115	116.559.773.922
Cổ tức, lợi nhuận được chia	17.391.196.000	81.561.978.052
Doanh thu tài chính khác	353.184.601.551	316.493.362.394
- Lãi từ chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Sài Gòn - Givral	40.566.466.965	185.958.644.830
- Lãi từ chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình An	102.105.773.865	-
- Lãi từ chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Bắc	95.765.001.007	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh (a)	6.122.437.777	22.897.016.166
- Lãi từ khoản ứng trước tiền mua cổ phần Công ty Cổ phần Tràng Tiền	-	85.781.250.000
- Doanh thu tài chính khác	108.624.921.937	21.856.451.398
	<b>730.668.501.666</b>	<b>514.615.114.368</b>

(a) Phản ánh khoản tiền lãi phải thu Công ty Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh liên quan việc chậm thực hiện theo tiến độ của hợp đồng với số tiền là 6.122.437.777 đồng như trình bày tại Thuyết minh số 9(d) và 13(f).

**39**
**Chi phí tài chính**

	<b>Năm 2013</b>	<b>Năm 2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí lãi vay	519.962.336.383	479.984.078.609
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng các khoản đầu tư	74.071.020.734	(1.420.986.230)
Chi phí sử dụng vốn cho Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Cao cấp Dầu khí Việt Nam	62.247.836.650	-
Chi phí tài chính khác	3.528.463.312	2.968.017.858
	<b>659.809.657.079</b>	<b>481.531.110.237</b>

## 40

## Thuế thu nhập doanh nghiệp

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
<b>Thuế TNDN phải nộp cho năm hiện tại</b>		
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>221.116.532.288</b>	<b>175.027.604.313</b>
<b>Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</b>		
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	(10.080.030.282)	(8.573.375.782)
Chuyển lỗ từ các năm trước	(2.729.781.716)	(12.979.809.685)
Dự phòng đầu tư vào công ty con	(11.084.912.588)	(9.992.767.466)
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	90.096.256.896	44.567.966.485
Lỗ của các công ty con	183.338.556.566	120.563.182.629
Bút toán điều chỉnh do hợp nhất	35.585.571.317	-
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>506.242.192.481</b>	<b>308.612.800.494</b>
<i>Trong đó:</i>		
- Thu nhập chịu thuế suất thông thường	504.908.460.830	308.612.800.494
- Thu nhập chịu thuế suất ưu đãi (20%)	1.333.731.651	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	126.493.861.539	77.153.200.124
Điều chỉnh thuế TNDN do quyết toán năm trước	7.383.263.484	2.069.168.433
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>133.877.125.023</b>	<b>79.222.368.557</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	121.176.287	2.319.497.331
	<b>133.998.301.310</b>	<b>81.541.865.888</b>

## 41

## Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Lợi nhuận trong năm phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ	55.381.153.379	83.337.254.711
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	299.999.999	299.999.999
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>185</b>	<b>278</b>

**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty có các khoản cam kết đầu tư chủ yếu như sau:**

- Công ty cam kết góp vốn để thực hiện dự án “Trung tâm thiết kế thời trang và cao ốc văn phòng cho thuê” 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 tháng 12 năm 2013, Công ty đã góp được 28.129.000.000 đồng (31 tháng 12 năm 2012: 28.129.000.000 đồng).
- Theo thỏa thuận đặt cọc mua khu thương mại thuộc dự án SSG Tower của Công ty Cổ phần SSG Văn Thánh tại thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá trị hợp đồng là 799.453.347.840 đồng. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã thanh toán 198.226.211.840 đồng (31 tháng 12 năm 2012: 198.226.211.840 đồng).
- Công ty cam kết thanh toán tiền cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội theo Hợp đồng mua bán căn hộ của dự án “Đầu tư xây dựng Tòa nhà hỗn hợp Chung cư, Dịch vụ và Bãi gửi xe” (Starcity Lê Văn Lương) tại đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Số tiền đã thanh toán đến ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 870.283.489.400 đồng (31 tháng 12 năm 2012: 718.283.489.400 đồng).
- Công ty cam kết góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Công nghệ Xổ số Đại Dương với số tiền là 153.000.000.000 đồng, tương đương 51% vốn điều lệ của công ty này theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh ngày 25 tháng 12 năm 2012 của Cổ phần Công nghệ Xổ số Đại Dương.

**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty và các công ty con có các khoản cam kết thuê hoạt động chủ yếu như sau:**

- Công ty cam kết thuê dài hạn phần diện tích khu Thương mại từ tầng 1 đến tầng 4 của Tòa nhà Tổ hợp nhà ở Đa năng 28 tầng tại Làng quốc tế Thăng Long, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội với tổng giá trị hợp đồng thuê dài hạn là 216.256.275.000 đồng. Thời hạn thuê là 47 năm kể từ ngày nhận bàn giao.
- Công ty cam kết thuê mặt bằng văn phòng, dịch vụ thương mại tại tòa nhà Trung Yên Plaza tại Khu đô thị mới Trung Yên, Cầu Giấy, Hà Nội với tổng diện tích thuê là 7.130,49 m<sup>2</sup>. Thời gian thuê là 10 năm kể từ ngày 01 tháng 3 năm 2013. Giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và thuế giá trị gia tăng là 261.250 đồng/m<sup>2</sup>/tháng.
- Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty) cam kết thuê diện tích Trung tâm thương mại tại tổ hợp CT1A và CT1B khu đô thị Xa La, quận Hà Đông, Hà Nội với tổng diện tích là 3.823,2 m<sup>2</sup>. Thời gian thuê là 5 năm từ ngày 30 tháng 8 năm 2012. Giá thuê chưa bao gồm phí dịch vụ và thuế giá trị gia tăng là 156.600 đồng/m<sup>2</sup>/tháng.
- Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (công ty con của Công ty) cam kết thuê diện tích Trung tâm thương mại tại khu đô thị Hoàng Gia, quận Thanh Xuân, Hà Nội với tổng diện tích là 9.788,8 m<sup>2</sup>. Thời gian thuê là 3 năm từ ngày 25 tháng 7 năm 2013. Giá thuê chưa bao gồm phí dịch vụ và thuế giá trị gia tăng là 127.490 đồng/m<sup>2</sup>/tháng.

## 43

## Công cụ tài chính

**Quản lý rủi ro vốn**

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như trình bày tại Thuyết minh số 23 và số 29 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của các cổ đông Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

**Hệ số đòn bẩy tài chính**

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

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Các khoản vay	3.626.672.196.110	3.598.345.185.225
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	447.649.978.663	338.519.627.255
Nợ thuần	3.179.022.217.447	3.259.825.557.970
Vốn chủ sở hữu	3.205.935.108.497	3.324.776.869.766
<b>Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu</b>	<b><u>0,99</u></b>	<b><u>0,98</u></b>

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính và công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 4.

	<u>Giá trị ghi sổ</u>	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	447.649.978.663	338.519.627.255
Phải thu khách hàng và phải thu khác	2.578.614.974.064	1.608.505.322.473
Đầu tư ngắn hạn	1.478.656.225.885	1.888.716.222.407
Đầu tư dài hạn	84.657.762.227	149.404.400.000
Tài sản tài chính khác	142.345.000.345	54.788.342.873
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>4.731.923.941.184</u></b>	<b><u>4.039.933.915.008</u></b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	3.626.672.196.110	3.598.345.185.225
Phải trả người bán và phải trả khác	1.331.506.385.340	843.415.170.423
Chi phí phải trả	400.045.324.834	451.204.251.391
Công nợ tài chính khác	18.539.017.387	12.957.598.047
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>5.376.762.923.671</u></b>	<b><u>4.905.922.205.086</u></b>

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

### Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

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

### Rủi ro thị trường

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

### Quản lý rủi ro tỷ giá

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

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

	Tài sản		Công nợ	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND	VND	VND
Đô la Mỹ (USD)	30.275.100.521	25.712.432.325	75.834.000	16.686.745.934

### Phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ

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

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

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Đô la Mỹ (USD)	3.019.926.652	902.568.639



### Quản lý rủi ro lãi suất

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

### Độ nhạy của lãi suất

Độ nhạy của các khoản vay đối với sự thay đổi lãi suất có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện trong bảng sau đây. Với giả định là các biến số khác không thay đổi, nếu lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi tăng/giảm 200 điểm cơ bản thì lợi nhuận trước thuế của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 sẽ bị ảnh hưởng như sau:

		Tăng/(Giảm) số điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013			
VND	➤	+200	(72.533.443.922)
VND	➤	-200	72.533.443.922
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012			
VND	➤	+200	(71.966.903.705)
VND	➤	-200	71.966.903.705

### Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

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

### Quản lý rủi ro về giá hàng hóa

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

### Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, Công ty có khoản rủi ro tín dụng tập trung khá lớn từ khoản phải thu các bên liên quan. Rủi ro tín dụng tối đa được thể hiện là giá trị ghi sổ của số dư phải thu các bên liên quan như trình bày tại Thuyết minh số 44.

### Quản lý rủi ro thanh khoản

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

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

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

<b>31/12/2013</b>	<b>Trong vòng 1 năm VND</b>	<b>Từ 1 - 5 năm VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
Các khoản vay	1.550.080.609.657	2.076.591.586.453	3.626.672.196.110
Phải trả người bán và phải trả khác	1.331.506.385.340	-	1.331.506.385.340
Chi phí phải trả	400.045.324.834	-	400.045.324.834
Công nợ tài chính khác	-	18.539.017.387	18.539.017.387
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.281.632.319.831</b>	<b>2.095.130.603.840</b>	<b>5.376.762.923.671</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>1.054.438.475.217</b>	<b>(1.699.277.457.704)</b>	<b>(644.838.982.487)</b>

<b>31/12/2012</b>	<b>Trong vòng 1 năm VND</b>	<b>Từ 1 - 5 năm VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	338.519.627.255	-	338.519.627.255
Phải thu khách hàng và phải thu khác	639.673.322.473	968.832.000.000	1.608.505.322.473
Đầu tư ngắn hạn	1.888.716.222.407	-	1.888.716.222.407
Đầu tư dài hạn	-	149.404.400.000	149.404.400.000
Tài sản tài chính khác	-	54.788.342.873	54.788.342.873
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.866.909.172.135</b>	<b>1.173.024.742.873</b>	<b>4.039.933.915.008</b>

<b>31/12/2012</b>	<b>Trong vòng 1 năm VND</b>	<b>Từ 1 - 5 năm VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
Các khoản vay	662.873.518.705	2.935.471.666.520	3.598.345.185.225
Phải trả người bán và phải trả khác	843.415.170.423	-	843.415.170.423
Chi phí phải trả	451.204.251.391	-	451.204.251.391
Công nợ tài chính khác	-	12.957.598.047	12.957.598.047
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.957.492.940.519</b>	<b>2.948.429.264.567</b>	<b>4.905.922.205.086</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>909.416.231.616</b>	<b>(1.775.404.521.694)</b>	<b>(865.988.290.078)</b>

## 44

## Nghịệp vụ và số dư với các bên liên quan

Danh sách bên liên quan:

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Ngân hàng TMCP Đại Dương	Bên liên kết
Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	Chủ sở hữu
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	Chủ sở hữu
Doanh nghiệp tư nhân Hà Bảo	Chủ sở hữu
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Dịch vụ Hà Thành	Bên liên quan khác
Ông Hà Trọng Nam	Bên liên quan khác
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Bên liên quan khác

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

	<b>Năm 2013</b>	<b>Năm 2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Cổ tức</b>		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	64.400.000.000	41.750.000.000
<b>Doanh thu hợp đồng xây dựng</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	7.416.123.469	153.654.091.438
<b>Doanh thu bán hàng, dịch vụ, lãi cho vay</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	59.711.915.052	2.489.322.184
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	30.291.210.836	39.193.473.697
<b>Doanh thu từ hoạt động chứng khoán, nhận đặt cọc</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	-	1.335.541.666
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	-	40.029.906.639
<b>Lãi vay thu từ giá trị tiền ứng trước</b>		
Ông Hà Trọng Nam	69.704.861.113	38.326.250.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	-	28.542.384.703
<b>Mua lại khoản đầu tư</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	-	31.491.200.000
<b>Thu nhập Ban Giám đốc</b>		
Lương, thưởng và các khoản phúc lợi khác	3.821.111.111	2.726.931.040

**44**
**Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan (tiếp theo)**

Số dư chủ yếu với bên liên quan:

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Số dư tiền gửi</b>		
Ngân hàng TMCP Đại Dương	79.887.787.302	102.526.780.072
<b>Các khoản đầu tư ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Dịch vụ Hà Thành	1.420.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco	-	209.203.082.800
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	-	102.200.000.000
<b>Phải thu/Ứng trước cho người bán</b>		
Ngân hàng TMCP Đại Dương	132.961.135.280	126.488.444.173
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	400.779.050.174	348.479.640.753
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	4.751.188.070	4.002.576.507
Ông Hà Trọng Nam	604.460.059.041	564.631.805.555
Doanh nghiệp tư nhân Hà Bảo	49.172.083.333	-
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	2.000.000.000	-
<b>Phải trả/Nhận ứng trước</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	401.201.544.855	400.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Dương	456.229.222.217	728.785.555.552
Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông	1.362.340.600	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	-	1.310.500.000
<b>Các khoản vay</b>		
Ngân hàng TMCP Đại Dương	485.043.611.152	605.605.185.225
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	78.130.666.666	-
<b>Chuyển tiền theo hợp đồng mua bất động sản và ủy quyền bán</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội	870.283.489.400	718.283.489.400

**45**
**Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ kế toán**

Ngày 22 tháng 01 năm 2014, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Nông lâm sản Đại Dương với giá 10.000 đồng/cổ phần. Tổng giá trị cổ phần chuyển nhượng là 2,5 tỷ đồng.

Ngày 26 tháng 3 năm 2014, Hội đồng quản trị Công ty quyết định phát hành trái phiếu riêng lẻ kỳ hạn 3 năm, theo đó, Công ty sẽ phát hành 980 trái phiếu với mệnh giá 1 tỷ đồng/trái phiếu. Lãi suất áp dụng năm đầu tiên dự kiến là 9%/năm, lãi suất các năm tiếp theo là lãi suất thả nổi. Ngày phát hành dự kiến là ngày 01 tháng 4 năm 2014.

46

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 2012 đã được kiểm toán.



**Hoàng Thị Nhung**

Người lập biểu

Ngày 31 tháng 3 năm 2013



**Hoàng Văn Tuyển**

Kế toán trưởng



**Dương Trọng Nghĩa**

Tổng Giám Đốc







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

Tầng 3, Tòa nhà Ocean

Số 1 Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội

T: (84-4) 3772 7252 / F:(84-4) 3772 7073

[www.oceangroup.vn](http://www.oceangroup.vn)