

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

CÔNG TY CỔ PHẦN KHÁCH SẠN VÀ DỊCH VỤ ĐẠI DƯƠNG

Quý 3 năm 2016



**NỘI DUNG**

	Trang
Bảng cân đối kế toán	01 - 02
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	03
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	04
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	05 - 22
Công văn giải trình chênh lệch lợi nhuận trên 10% quý này năm nay và quý này năm trước	23

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2016

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2016	01/01/2016
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>839.345.500.678</b>	<b>863.315.751.189</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	03	<b>19.811.719.842</b>	<b>29.261.685.275</b>
111	1. Tiền		9.711.719.842	3.285.803.332
112	2. Các khoản tương đương tiền		10.100.000.000	25.975.881.943
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>559.407.108.256</b>	<b>556.431.795.096</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	04	14.129.504.998	12.422.130.957
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	05	38.836.815.500	38.660.900.000
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	06	43.000.000.000	57.138.873.966
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	07	655.177.680.499	633.165.782.547
137	7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(191.736.892.741)	(184.955.892.374)
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	08	<b>255.968.946.333</b>	<b>268.196.780.749</b>
141	1. Hàng tồn kho		255.968.946.333	268.196.780.749
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>4.157.726.247</b>	<b>9.425.490.069</b>
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		515.929.949	115.411.774
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		3.641.796.298	9.310.078.295
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.018.999.017.264</b>	<b>1.069.690.059.075</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>75.039.811.101</b>	<b>16.733.083.564</b>
215	5. Phải thu về cho vay dài hạn	06	75.039.811.101	10.478.000.000
216	6. Phải thu dài hạn khác	07	506.255.083.564	506.255.083.564
219	7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(506.255.083.564)	(500.000.000.000)
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>1.739.123.443</b>	<b>1.938.718.334</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	09	1.600.620.153	1.891.320.492
222	- Nguyên giá		2.672.451.446	2.672.451.446
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.071.831.293)	(781.130.954)
227	3. Tài sản cố định vô hình	10	138.503.290	47.397.842
228	- Nguyên giá		349.928.682	114.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(211.425.392)	(66.602.158)
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>147.400.000</b>	<b>383.328.682</b>
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		147.400.000	383.328.682
250	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>888.260.614.728</b>	<b>1.039.012.558.926</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	11	1.242.786.126.467	1.242.786.126.467
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	12	108.658.378.800	163.936.810.152
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	13	(463.183.890.539)	(367.710.377.693)
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>53.812.067.992</b>	<b>11.622.369.569</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		51.393.986.110	267.643.647
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		2.418.081.882	11.354.725.922
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.858.344.517.942</b>	<b>1.933.005.810.264</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2016

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2016	01/01/2016
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>514.715.553.315</b>	<b>550.667.591.657</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>504.112.378.641</b>	<b>537.611.039.874</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	13.502.913.186	12.637.745.619
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	25.216.173.172	54.429.914.674
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	156.570.434	24.847.810
314	4. Phải trả người lao động		306.519.851	348.049.218
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	2.797.432.505	41.172.486.929
318	8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		299.449.205	-
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	18	291.547.198.319	258.666.174.655
320	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	19	168.908.785.784	168.908.785.784
322	12. Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.377.336.185	1.423.035.185
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>10.603.174.674</b>	<b>13.056.551.783</b>
336	6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		679.452.500	885.561.591
337	7. Phải trả dài hạn khác	18	9.923.722.174	12.170.990.192
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.343.628.964.627</b>	<b>1.382.338.218.607</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	20	<b>1.343.628.964.627</b>	<b>1.382.338.218.607</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
418	8. Quỹ đầu tư phát triển		4.493.439.505	4.493.439.505
420	10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		6.329.814.592	6.329.814.592
421	11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(667.194.289.470)	(628.485.035.490)
421a	<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước</i>		<i>(636.809.358.932)</i>	<i>(686.503.454.930)</i>
421b	<i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>		<i>(30.384.930.538)</i>	<i>58.018.419.440</i>
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.858.344.517.942</b>	<b>1.933.005.810.264</b>

Người lập biểu



Nguyễn Ngọc Tú

Kế toán trưởng



Phạm Lương Hoàng

Lập, ngày 28 tháng 10 năm 2016

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Lan Hương



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 3 năm 2016

Mã số	CHỈ TIÊU	Quý này năm nay		Quý này năm trước		Luỹ kế đến kỳ này		Luỹ kế đến kỳ trước	
		VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	19.796.601.363	2.607.254.159	68.623.081.542	14.887.222.536				
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	100.069.773				
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	19.796.601.363	2.607.254.159	68.623.081.542	14.787.152.763				
11	4. Giá vốn hàng bán	12.782.289.445	3.216.613.246	44.717.427.562	13.544.807.899				
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.014.311.918	(609.359.087)	23.905.653.980	1.242.344.864				
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	7.799.931.400	161.344.840.396	80.018.651.015	195.094.170.593				
22	7. Chi phí tài chính	4.712.668.969	4.688.714.948	109.509.070.428	(17.605.356.000)				
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	4.712.668.969	4.688.714.948	14.035.557.582	14.032.558.594				
25	8. Chi phí bán hàng	-	-	-	-				
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	8.020.623.197	1.747.799.850	18.518.863.415	5.602.381.102				
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	2.080.951.152	154.298.966.511	(24.103.628.848)	208.339.490.355				
31	11. Thu nhập khác	-	59.006.043	3.540.000	234.865.999				
32	12. Chi phí khác	-	66.335.670	4.239.095	351.361.529				
40	13. Lợi nhuận khác	-	(7.329.627)	(699.095)	(116.495.530)				
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.080.951.152	154.291.636.884	(24.104.327.943)	208.222.994.825				
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	734.980.653	36.759.288.184	3.193.288.655	53.488.420.085				
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	802.124.882	-	3.087.313.940	-				
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	543.845.617	117.532.348.700	(30.384.930.538)	154.734.574.740				

Người lập biểu



Nguyễn Ngọc Tú

Kế toán trưởng

Phạm Lương Hoàng



Nguyễn Thị Lan Hương





# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

## Quý 3 năm 2016

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

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (gọi tắt là “Công ty”), trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại Bảo Long, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 12 số 0800338870 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 28 tháng 7 năm 2015 (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cấp lần đầu số 0403000464 ngày 24 tháng 7 năm 2006). Vốn điều lệ của Công ty là 2.000 tỷ đồng, tổng số cổ phiếu là 200.000.000 với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần. Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội (“HNX”) với mã cổ phiếu là OCH.

Công ty có Chi nhánh tại thành phố Hồ Chí Minh, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 0800338870-001 đăng ký lần đầu ngày 09 tháng 10 năm 2010, thay đổi lần 2 ngày 30 tháng 6 năm 2011.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng; Hoạt động xây dựng chuyên dụng; Hoạt động tư vấn quản lý (không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, kế toán, kiểm toán, thuế và chứng khoán); Dịch vụ ăn uống khác (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường); Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...); Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường); Dịch vụ phục vụ đồ uống (không bao gồm kinh doanh quán bar); Dịch vụ tư vấn, quản lý, quảng cáo bất động sản; Mua bán lương thực, thực phẩm; Sản xuất và chế biến thực phẩm; Kinh doanh bất động sản; Đại lý ký gửi, mua bán hàng hóa; Cho thuê nhà xưởng, văn phòng, nhà ở và kho bãi; Tư vấn lập dự án xây dựng các công trình công nghiệp, nhà ở và công trình công cộng; Thiết kế kỹ thuật (không bao gồm thiết kế công trình và thiết kế quy hoạch xây dựng); Đầu tư và xây dựng hạ tầng, nhà ở, văn phòng, nhà xưởng, kho bãi; Thiết kế hệ thống cấp thoát nước - môi trường nước; Giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng, công nghiệp; Thiết kế kiến trúc công trình.

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

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

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

##### *Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài

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

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

### 2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh và được ghi sổ kế toán tại các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại Văn phòng Công ty.

### 2.4. Công cụ tài chính

#### *Ghi nhận ban đầu*

##### Tài sản tài chính

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

##### Nợ phải trả tài chính

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

#### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

### 2.5. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ: là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi góp vốn hoặc nhận góp vốn: là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
- Khi ghi nhận nợ phải thu: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả: là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

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

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.



Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được phản ánh lũy kế trên Bảng cân đối kế toán và phân bổ dần vào chi phí tài chính hoặc doanh thu hoạt động tài chính khi doanh nghiệp đi vào hoạt động. Số phân bổ khoản lỗ tỷ giá tối thiểu trong từng kỳ không nhỏ hơn mức lợi nhuận trước thuế trước khi phân bổ khoản lỗ tỷ giá (sau khi phân bổ lỗ tỷ giá, lợi nhuận trước thuế của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bằng không).

## 2.6. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

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

## 2.7. Các khoản đầu tư tài chính

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

## 2.8. Các khoản nợ phải thu

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

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

## 2.9. Hàng tồn kho

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

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

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



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

- Máy móc, thiết bị	05 - 15 năm
- Phương tiện vận tải	10 năm
- Thiết bị văn phòng	05 - 06 năm

#### **2.11. Chi phí trả trước**

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

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

#### **2.12. Các khoản nợ phải trả**

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

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

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

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

#### **2.14. Chi phí đi vay**

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

#### **2.15. Chi phí phải trả**

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

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

#### **2.16. Doanh thu chưa thực hiện**

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



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

## **2.17. Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

## **2.18. Doanh thu**

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

### *Doanh thu bán bất động sản*

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

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

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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



## 2.19. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

## 2.20. Giá vốn hàng bán

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

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

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư. xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong kỳ và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

## 2.21. Ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

## 2.22. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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 chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành.

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



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

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

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

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

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

### 2.23. Các bên liên quan

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

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

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

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

	30/09/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tiền mặt	434.902.696	343.442.801
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.276.817.146	2.942.360.531
Các khoản tương đương tiền	10.100.000.000	25.975.881.943
	<b>19.811.719.842</b>	<b>29.261.685.275</b>

#### 4. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2016	01/01/2016
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đại Dương	3.251.144.389	3.251.144.389
- Công ty Cổ phần dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư	3.422.016.208	3.422.016.208
- Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ	3.796.656.408	2.747.694.563
- Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	330.948.313	330.948.313
- Đối tượng khác	3.328.739.680	2.670.327.484
	<b>14.129.504.998</b>	<b>12.422.130.957</b>

#### 5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	30/09/2016	01/01/2016
	VND	VND
- Công ty TNHH MTV Du lịch và xúc tiến đầu tư	38.567.900.000	38.567.900.000
- Đối tượng khác	268.915.500	93.000.000
	<b>38.836.815.500</b>	<b>38.660.900.000</b>

#### 6. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	30/09/2016	01/01/2016
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Công ty TNHH Một Thành Viên Sao hôm Nha trang	-	25.618.629.865
- Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ	-	31.520.244.101
- Công ty Cổ phần Viptour Togi	43.000.000.000	-
	<b>43.000.000.000</b>	<b>57.138.873.966</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ	31.420.244.101	1.500.000.000
- Công ty TNHH Một Thành Viên Sao hôm Nha trang	43.619.567.000	8.978.000.000
	<b>75.039.811.101</b>	<b>10.478.000.000</b>



## 7. PHẢI THU KHÁC

	30/09/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
- Phải thu ông Hà Trọng Nam	128.161.447.928	(128.161.447.928)	128.161.447.928	(128.161.447.928)
- Phải thu bà Hứa Thị Bích Hạnh	56.794.444.446	(56.794.444.446)	56.794.444.446	(56.794.444.446)
- Phải thu Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ	20.670.913.888	-	17.984.646.785	-
- Phải thu Công ty TNHH Một Thành Viên Sao hôm Nha Trang	213.833.496.020	-	197.062.628.992	-
- Phải thu Công ty TNHH VNT	203.300.000.000	-	204.000.000.000	-
- Phải thu Công ty Công ty TNHH Quản lý và Khai thác tài sản Trảng An	21.106.666.666	(6.332.000.000)	20.753.333.333	-
- Công ty Cổ phần Viptour Togi	2.866.666.667	-	-	-
- Phải thu khác	8.444.044.884	-	8.409.281.063	-
	<b>655.177.680.499</b>	<b>(191.287.892.374)</b>	<b>633.165.782.547</b>	<b>(184.955.892.374)</b>

## b) Dài hạn

- Phải thu Ông Hà Trọng Nam	500.000.000.000	(500.000.000.000)	500.000.000.000	(500.000.000.000)
- Phải thu các cá nhân	6.255.083.564	(6.255.083.564)	6.255.083.564	-
	<b>506.255.083.564</b>	<b>(506.255.083.564)</b>	<b>506.255.083.564</b>	<b>(500.000.000.000)</b>

## 8. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	97.661.315	-	74.381.815	-
- Công cụ, dụng cụ	112.379.718	-	112.832.718	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	217.442.052.580	-	217.442.052.580	-
- Hàng hóa bất động sản	38.316.852.720	-	50.567.513.636	-
	<b>255.968.946.333</b>	<b>-</b>	<b>268.196.780.749</b>	<b>-</b>

**9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Máy móc. thiết bị VND	Phương tiện vận tải. truyền dẫn VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	1.602.922.900	1.069.528.546	2.672.451.446
- Thanh lý. nhượng	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>1.602.922.900</b>	<b>1.069.528.546</b>	<b>2.672.451.446</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	584.095.782	197.035.172	781.130.954
- Khấu hao trong kỳ	210.485.697	80.214.642	290.700.339
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>794.581.479</b>	<b>277.249.814</b>	<b>1.071.831.293</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	1.018.827.118	872.493.374	1.891.320.492
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>808.341.421</b>	<b>792.278.732</b>	<b>1.600.620.153</b>

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Thương hiệu khách sạn VND	Chương trình phần mềm VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	-	114.000.000	114.000.000
Số tăng trong kỳ	235.928.682	-	235.928.682
- Số giảm trong kỳ	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>235.928.682</b>	<b>114.000.000</b>	<b>349.928.682</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	-	66.602.158	66.602.158
- Khấu hao trong kỳ	116.323.231	28.500.003	144.823.234
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>116.323.231</b>	<b>95.102.161</b>	<b>211.425.392</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	-	47.397.842	47.397.842
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>119.605.451</b>	<b>18.897.839</b>	<b>138.503.290</b>



## 11. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

	Giá trị đầu tư tại ngày 30/09/2016	Giá trị đầu tư tại ngày 42.370
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Bánh Givral	323.400.000.000	323.400.000.000
- Công ty Cổ phần dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư	172.928.550.363	172.928.550.363
- Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ	47.209.238.000	47.209.238.000
- Công ty Cổ phần Tân Việt	109.493.338.104	109.493.338.104
- Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	47.000.000.000	47.000.000.000
- Công ty CP Viptour Togi	246.832.000.000	246.832.000.000
- Công ty TNHH Một Thành Viên Sao hôm Nha trang	295.923.000.000	295.923.000.000
	<b>1.242.786.126.467</b>	<b>1.242.786.126.467</b>

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào Công ty con tại ngày lập báo cáo

	Địa bàn hoạt động	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Lĩnh vực hoạt động
		%	%	
- Công ty Cổ phần Bánh Givral	Tp Hồ Chí Minh	98	98	Sản xuất bánh. cacao. socola
- Công ty Cổ phần dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư	Quảng Nam	74	74	Kinh doanh khách sạn
- Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ	Quảng Ninh	83	83	Kinh doanh khách sạn
- Công ty Cổ phần Tân Việt	Nha Trang	51.42	51.42	Kinh doanh khách sạn
- Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	Hà Nội	94	94	Truyền thông
- Công ty CP Viptour Togi	Hà Nội	80	80	Kinh doanh khách sạn
- Công ty TNHH Một Thành Viên Sao hôm Nha trang	Nha Trang	100	100	Kinh doanh khách sạn

## 12. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	30/09/2016	01/01/2016
	VND	VND
- Công ty Cổ phần THT Việt Nam	-	3.000.050.000
- Công ty CP Kỹ thuật xây dựng và VLXD ( Cotec)	4.423.700.000	4.423.700.000
- Công ty Cổ phần Fafilm Việt Nam	18.563.678.800	18.563.678.800
- Công ty Cổ phần Kính mắt Hà Nội	11.430.000.000	11.430.000.000
- Công ty Cổ phần Đại Dương Thăng Long	74.241.000.000	74.241.000.000
- Công ty CP Đầu tư PT và KD Công trình Công nghiệp Việt Sing	-	52.278.381.352
	<b>108.658.378.800</b>	<b>163.936.810.152</b>

### 13. DỰ PHÒNG ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	30/09/2016	01/01/2016
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ & Phát triển Đầu tư (IOC)	172.928.550.363	172.928.550.363
- Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối mơ	47.209.238.000	47.209.238.000
- Công ty Cổ phần Viptour Togi	54.020.960.235	48.957.187.172
- Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	25.082.705.387	24.976.412.087
- Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang	132.765.002.691	73.095.586.072
- Công ty Cổ phần Kính mắt Hà Nội	11.430.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đại Dương Thăng Long	19.747.433.863	-
- Công ty Cổ phần THT Việt Nam	-	543.403.999
	<b>463.183.890.539</b>	<b>367.710.377.693</b>

### 14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30/09/2016	01/01/2016
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đại Dương	12.208.038.483	11.702.897.233
- Công ty Cổ phần FAFIM Việt Nam	400.991.247	-
- Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	468.936.450	468.936.450
- Các đối tượng khác	424.947.006	465.911.936
	<b>13.502.913.186</b>	<b>12.637.745.619</b>

### 15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	30/09/2016	01/01/2016
	VND	VND
- Phải thu khách hàng bán căn hộ Condol tel	25.176.331.452	54.399.923.471
- Các đối tượng khác	39.841.720	29.991.203
	<b>25.216.173.172</b>	<b>54.429.914.674</b>

### 16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2016	Phát sinh trong kỳ		30/09/2016
		Số nộp/Phải thu	Số đã được khấu trừ/đã nộp	
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Các khoản phải thu</b>				
- Thuế GTGT được khấu trừ	115.411.774	3.437.818.446	3.103.355.967	(219.050.705)
- Thuế TNDN	9.310.078.295	-	4.933.301.343	4.376.776.952
	<b>9.425.490.069</b>	<b>3.437.818.446</b>	<b>8.036.657.310</b>	<b>4.157.726.247</b>
<b>b) Các khoản phải trả</b>				
- Thuế GTGT được khấu trừ	-	2.550.411.222	2.550.411.222	-
- Thuế thu nhập cá nhân	24.847.810	386.695.889	254.973.265	156.570.434
	<b>24.847.810</b>	<b>2.937.107.111</b>	<b>2.805.384.487</b>	<b>156.570.434</b>



## 17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2016	01/01/2016
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	-	38.352.577.890
- Các chi phí phải trả	2.797.432.505	2.819.909.039
	<b>2.797.432.505</b>	<b>41.172.486.929</b>

## 18. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2016	01/01/2016
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn	141.316.388	159.324.388
- Bảo hiểm xã hội	15.146.369	10.294.904
- Chi phí lãi vay các Công ty con	32.984.135.472	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	1.219.067	988.185
- Các khoản phải trả phải nộp khác	258.405.381.023	258.495.567.178
<i>Cổ tức năm 2013 chưa trả</i>	<i>140.000.000.000</i>	<i>140.000.000.000</i>
<i>Phải trả Công ty TNHH Pegasus Thăng Long</i>	<i>116.042.770.800</i>	<i>116.042.770.800</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>2.362.610.223</i>	<i>2.452.796.378</i>
	<b>291.547.198.319</b>	<b>258.666.174.655</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	9.923.722.174	12.170.990.192
	<b>9.923.722.174</b>	<b>12.170.990.192</b>

## 19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	30/09/2016	42.370
	VND	VND
- Công ty Cổ phần dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư	13.908.785.784	13.908.785.784
- Công ty Cổ phần Bánh Givral	155.000.000.000	155.000.000.000
	<b>168.908.785.784</b>	<b>168.908.785.784</b>

## 20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của CSH	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại 01/01/2016	2.000.000.000.000	4.493.439.505	6.329.814.592	(628.485.035.490)	1.382.338.218.607
Lãi/(lỗ) trong kỳ này	-	-	-	(30.384.930.538)	(30.384.930.538)
Giảm khác	-	-	-	(8.324.323.442)	(8.324.323.442)
Số dư cuối kỳ này	<b>2.000.000.000.000</b>	<b>4.493.439.505</b>	<b>6.329.814.592</b>	<b>(667.194.289.470)</b>	<b>1.343.628.964.627</b>

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Cuối kỳ	Tỷ lệ	Đầu kỳ	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	1.110.500.000.000	55,53%	1.110.500.000.000	55,53%
Công ty Cổ phần tài chính điện lực	199.500.000.000	9,98%	199.500.000.000	9,98%
Cổ đông khác	690.000.000.000	34,50%	690.000.000.000	34,50%
	<b>2.000.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>2.000.000.000.000</b>	<b>100</b>

**c) Cổ phiếu**

	30/09/2016	01/01/2016
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	200.000.000	200.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	200.000.000	200.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	200.000.000	200.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	200.000.000	200.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	200.000.000	200.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

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

	Quý 3 năm 2016	Quý 3 năm 2015
	VND	VND
Doanh thu cung cấp bán hàng hóa và dịch vụ	19.796.601.363	2.607.254.159
	<b>19.796.601.363</b>	<b>2.607.254.159</b>

**22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Quý 3 năm 2016	Quý 3 năm 2015
	VND	VND
Giá vốn cung cấp hàng hóa và dịch vụ	12.782.289.445	3.216.613.246
	<b>12.782.289.445</b>	<b>3.216.613.246</b>



**23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Quý 3 năm 2016	Quý 3 năm 2015
	VND	VND
Lãi tiền gửi	152.181.893	558.537.978
Lãi bán các khoản đầu tư	-	154.164.000.000
Lãi hoạt động hỗ trợ vốn	7.647.749.507	6.622.302.418
	<b>7.799.931.400</b>	<b>161.344.840.396</b>

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý 3 năm 2016	Quý 3 năm 2015
	VND	VND
Lãi tiền vay	4.712.668.969	4.688.714.948
	<b>4.712.668.969</b>	<b>4.688.714.948</b>

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

	Quý này	Quý trước
	VND	VND
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	2.080.951.152	(96.169.302.810)
<b>Trong đó</b>		
<i>Hoạt động kinh doanh thông thường</i>	(5.604.576.530)	(104.550.236.812)
<i>Hoạt động kinh doanh Bất động sản</i>	7.685.527.682	8.380.934.002
<b>Điều chỉnh:</b>		
<i>Hoạt động kinh doanh thông thường</i>	(118.571.085.951)	(14.052.447.049)
- Thu nhập không chịu thuế	-	(20.432.448.000)
- Chi phí không được trừ	31.597.910	32.910.405
- Chuyển lỗ từ kỳ trước	(118.602.683.861)	6.347.090.546
<i>Hoạt động kinh doanh Bất động sản</i>		
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>(116.490.134.798)</b>	<b>(110.221.749.859)</b>
<i>Hoạt động kinh doanh thông thường</i>	(124.175.662.480)	(118.602.683.861)
<i>Hoạt động kinh doanh Bất động sản</i>	7.685.527.682	8.380.934.002
<b>Thuế suất</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>
Thuế TNDN phải nộp	1.537.105.536	1.676.186.800
Thuế TNDN đã tạm nộp năm trước hoạt động kinh doanh BDS	(802.124.882)	(1.250.726.452)
	<b>734.980.654</b>	<b>425.460.348</b>

## 26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	30/09/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	19.811.719.842	-	29.261.685.275	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.175.562.269.061	(697.991.976.305)	1.151.842.997.068	(684.955.892.374)
Các khoản cho vay	118.039.811.101	-	67.616.873.966	-
Đầu tư ngắn hạn	-	-	-	-
Đầu tư dài hạn	108.658.378.800	-	163.936.810.152	-
	<b>1.422.072.178.804</b>	<b>(697.991.976.305)</b>	<b>1.412.658.366.461</b>	<b>(684.955.892.374)</b>

	Giá trị sổ kế toán	
	30/09/2016	01/01/2016
	VND	VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Vay và nợ	168.908.785.784	168.908.785.784
Phải trả người bán, phải trả khác	314.973.833.679	283.474.910.466
Chi phí phải trả	2.797.432.505	41.172.486.929
	<b>486.680.051.968</b>	<b>493.556.183.179</b>

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

### Quản lý rủi ro tài chính

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

### Rủi ro thị trường

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

#### Rủi ro về giá:

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

#### Rủi ro về lãi suất:

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



**Rủi ro tín dụng**

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
<b>Tại ngày 30/09/2016</b>	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	19.811.719.842	-	-	19.811.719.842
Phải thu khách hàng, phải thu khác	477.570.292.756	-	-	477.570.292.756
Các khoản cho vay	43.000.000.000	75.039.811.101	-	118.039.811.101
Đầu tư ngắn hạn	-	-	-	-
Đầu tư dài hạn	-	108.658.378.800	-	108.658.378.800
	<b>540.382.012.598</b>	<b>183.698.189.901</b>	-	<b>724.080.202.499</b>
<b>Tại ngày 01/01/2016</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	29.261.685.275	-	-	29.261.685.275
Phải thu khách hàng, phải thu khác	460.632.021.130	6.255.083.564	-	466.887.104.694
Các khoản cho vay	57.138.873.966	10.478.000.000	-	67.616.873.966
Đầu tư ngắn hạn	-	-	-	-
Đầu tư dài hạn	-	163.936.810.152	-	163.936.810.152
	<b>547.032.580.371</b>	<b>180.669.893.716</b>	-	<b>727.702.474.087</b>



**Rủi ro thanh khoản**

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
<b>Tại ngày 30/09/2016</b>	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ	168.908.785.784	-	-	168.908.785.784
Phải trả người bán, phải trả khác	305.050.111.505	9.923.722.174	-	314.973.833.679
Chi phí phải trả	2.797.432.505	-	-	2.797.432.505
	<b>476.756.329.794</b>	<b>9.923.722.174</b>	-	<b>486.680.051.968</b>
<b>Tại ngày 01/01/2016</b>				
Vay và nợ	168.908.785.784	-	-	168.908.785.784
Phải trả người bán, phải trả khác	271.303.920.274	12.170.990.192	-	283.474.910.466
Chi phí phải trả	41.172.486.929	-	-	41.172.486.929
	<b>481.385.192.987</b>	<b>12.170.990.192</b>	-	<b>493.556.183.179</b>

## 27. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh Bảng cân đối kế toán là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được Công ty TNHH Deloitte Việt Nam. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ được so sánh với báo cáo cho quý 3 năm 2015 đã được công bố thông tin.

Lập, ngày 28 tháng 10 năm 2016

Người lập biểu



Nguyễn Ngọc Tú

Kế toán trưởng



Phạm Lương Hoàng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Lan Hương

33  
G  
PH  
VÀ  
Ư  
T



**CÔNG TY CỔ PHẦN KHÁCH SẠN VÀ  
DỊCH VỤ ĐẠI DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT  
NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**----- o0o -----**

Số: ...../2016/CV-OCH

V/v: Giải trình Lợi nhuận quý này năm nay  
chênh lệch 10% so với quý này năm trước

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2016

**Kính gửi SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI  
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**

- Căn cứ Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán ;

- Căn cứ kết quả kiểm toán báo cáo tài chính riêng Quý 3 năm 2016 của Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương, chúng tôi xin giải trình về việc chênh lệch kết quả lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính riêng kỳ này biến động trên 5% so với kỳ trước như sau:

Kết quả kinh doanh kỳ này là 0,54 tỷ đồng trong khi kỳ trước là 117,53 tỷ đồng giảm 116,99 tỷ đồng tương ứng với 99,54% do những nguyên nhân sau:

1) Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ kỳ này là 19,80 tỷ đồng trong khi kỳ trước là 2,61 tỷ đồng tăng 17,19 tỷ đồng tương ứng với 659,29%.

2) Giá vốn hàng bán kỳ này là 12,78 tỷ đồng trong khi kỳ trước là 3,22 tỷ đồng tăng 9,57 tỷ đồng tương ứng với 297,38%.

3) Doanh thu hoạt động tài chính kỳ này là 7,80 tỷ đồng trong khi kỳ trước là 161,34 tỷ đồng giảm 153,54 tỷ đồng tương ứng với 95,17%.

4) Chi phí quản lý doanh nghiệp kỳ này là 8,02 tỷ đồng trong khi kỳ trước là 1,75 tỷ đồng tăng 6,27 tỷ đồng tương ứng với 358,90%.

Trên đây là nội dung giải trình về Kết quả kinh doanh báo cáo riêng Quý 3 năm 2016 của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương.

Rất mong nhận được sự quan tâm giúp đỡ và hợp tác của Quý Cơ quan.

Trân trọng cảm ơn!

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu VT.

**TM.CÔNG TY CỔ PHẦN KHÁCH SẠN VÀ  
DỊCH VỤ ĐẠI DƯƠNG**

**Tổng Giám Đốc**



**Nguyễn Thị Lan Hương**