



**OCEAN GROUP**

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2015**

Hà Nội, tháng 4 năm 2016





## II. THÔNG TIN CHUNG/GENERAL INFORMATION

### 1. Thông tin khái quát/General information

- Tên giao dịch/*Tradingname* : Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số/*Certificate of business registration No* : 0102278484
- Vốn điều lệ/*Charter capital* : 3.000.000.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu/*Owner's capital*: 2.038.278.815.139 đồng
- Địa chỉ trụ sở : Số 4 Láng Hạ, Thành Công, Ba Đình, Hà Nội
- Văn phòng giao dịch : Tầng 3, VNT Tower, 19 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội
- Số điện thoại/*Telephone* : 04 3772 7252
- Số fax/*Fax* : 04 3772 7073
- Website : [www.OceanGroup.vn](http://www.OceanGroup.vn)
- Mã cổ phiếu (nếu có)/*Securities code (if any)*: OGC

### Quá trình hình thành và phát triển/*Incorporation and development process*:

#### Năm 2007:

- **5/2007**: Thành lập Tập Đoàn Đại Dương (OceanGroup).

#### Năm 2009:

- **01/01/2009**: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (OGC) thực hiện đầu tư và nắm cổ phần chi phối trong Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương.
- **31/12/2009**: OGC thực hiện đầu tư và nắm cổ phần chi phối trong Công ty cổ phần Truyền thông Đại Dương, Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương, Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng VNT.
- **31/12/2009**: OGC nắm 50% quyền kiểm soát trong Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiền.

#### Năm 2010:

- **01/01/2010**: Đánh dấu chặng đường phát triển và sự lớn mạnh về quy mô và lĩnh vực hoạt động, Tập đoàn Đại Dương đã công bố hệ thống nhận diện thương hiệu mới với những hình ảnh thể hiện những giá trị mới của một tập đoàn kinh tế đa ngành, năng động và phát triển bền vững.
- **09/4/2010**: Chính thức ra mắt công đoàn cơ sở - Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương. Công đoàn là đại diện cho toàn thể cán bộ nhân viên Công ty, giúp người lao động làm việc tốt hơn, đóng góp hiệu quả hơn cho tổ chức và xã hội.
- **16/4/2010**: OGC đã được Sở giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh quyết định chấp thuận niêm yết với số vốn điều lệ 2.500 tỷ đồng. Giá trị vốn hóa trên thị trường của OGC xấp xỉ 10.400 tỷ đồng, tăng 38,7% so với giá chào sàn. Tính thanh khoản của mã cổ phiếu OGC khá cao và thường xuyên nằm trong danh sách 10 cổ phiếu giao dịch nhiều nhất. Hiện tại mã cổ phiếu đang là một mã blue-chip trên sàn Hose.

- **14/7/2010:** OGC hợp tác với SSG xây dựng Trung tâm thương mại lớn tại Văn Thánh, Quận Bình Thạnh - TP HCM. Theo thỏa thuận này Tập đoàn Đại Dương sẽ được quyền khai thác 5 tầng đế của tòa tháp làm Trung tâm thương mại.
- **01/10/2010:** Công ty cổ phần Khách sạn Dịch vụ Đại Dương, thành viên của Tập đoàn Đại Dương đã niêm yết 100 triệu cổ phiếu trên sàn chứng khoán HNX với tổng giá trị chứng khoán niêm yết là 1.000 tỷ đồng.
- **7/10/2010:** OGC ký kết hợp tác kinh doanh với Legamex và Lega Fashion House tại TP HCM. Đây là dự án hỗn hợp Khu trung tâm Thời trang - Thương mại - Dịch vụ và cao ốc văn phòng với diện tích sàn là 60.000m<sup>2</sup>. Tổng vốn đầu tư 800 tỷ đồng.
- **31/12/2010:** Khai trương khách sạn 4 sao StarCity Saigon, đây là một trong những khách sạn đầu tiên trong hệ thống chuỗi khách sạn mang thương hiệu StarCity của Công ty cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương, thành viên của Tập đoàn Đại Dương.

**Năm 2011:**

- **22/6/2011:** Tập đoàn Đại Dương và Tổng công ty Đường Sắt Việt Nam ký kết thỏa thuận hợp tác toàn diện nhằm khai thác phát huy thế mạnh, kinh nghiệm và năng lực của mỗi bên trên các lĩnh vực hoạt động kinh doanh.
- **11/7/2011:** Công ty cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương, Ngân hàng TMCP Đại Dương - thành viên của Tập đoàn Đại Dương và Công ty liên doanh khách sạn quốc tế Lào Cai ký kết hợp đồng vay vốn và quản lý khách sạn cho dự án xây dựng khách sạn tiêu chuẩn quốc tế 4 sao và tổ hợp vui chơi giải trí tại Lào Cai.
- **19/8/2011:** Tập đoàn Đại Dương và Bộ tư lệnh Bộ đội Biên phòng ký kết thỏa thuận hợp tác toàn diện cùng thực hiện dự án đầu tư và kinh doanh “Trung tâm thương mại – Văn phòng – Khách sạn – Căn hộ cho thuê tại 25 Trần Khánh Dư, Hoàn Kiếm, Hà Nội”. Theo thỏa thuận hợp tác, Bộ tư lệnh Bộ đội Biên phòng đã lựa chọn OceanGroup là đối tác đầu tư kinh phí, thực hiện xây dựng và khai thác kinh doanh dự án trên. Dự án này tọa có tổng diện tích là 5.400m<sup>2</sup>, tổng vốn đầu tư dự kiến là khoảng 600 tỷ đồng.
- **9/2011:** Triển khai hệ thống OceanMart. Đây là mạng lưới trung tâm thương mại với các chức năng: ngân hàng thương mại, trung tâm thu mua hàng nông sản cho nông nghiệp nông thôn, trung tâm thương mại, siêu thị, nhà hàng dịch vụ và vui chơi giải trí tại các huyện, thị, thành phố trực thuộc tỉnh với mục tiêu phục vụ đa dạng các nhu cầu về tài chính, tín dụng, thương mại, dịch vụ, hỗ trợ người dân nguồn cung cấp hàng hóa giá rẻ, đảm bảo chất lượng trong đó có cung cấp cả giống cây trồng, phân bón, thuốc bảo vệ thực vật cho nông dân và tạo công ăn việc làm cho một bộ phận người dân ở khu vực nông thôn.

**Năm 2012:**

- **01/2012:** Khai trương và đưa vào hoạt động Sunrise Hội An Resort tiêu chuẩn quốc tế 5 sao, với 222 phòng nghỉ và biệt thự hướng ra biển.
- **17/2/2012:** Ký kết thỏa thuận hợp tác với Bộ Tư Lệnh BĐBP. Nội dung bao gồm: Bộ Tư lệnh BĐBP tuyên truyền, vận động nhân dân khu vực biên giới và tham mưu cho cấp ủy chính quyền, các đoàn thể địa phương, tạo môi trường thuận lợi cho việc duy trì, phát triển các dự án kinh tế xã hội mà OGC đầu tư ở khu vực biên giới. OGC chỉ đạo các đơn vị thành viên chủ động phối hợp với Bộ Tư lệnh BĐBP, trực tiếp là Bộ chỉ huy BĐBP các

ting, thành phố, các đồn, đơn vị BĐBP xây dựng các bản làng biên giới thành các điểm sáng về kinh tế – xã hội, quốc phòng – an ninh.

- **12/2012:** Khai trương TTTM, siêu thị OceanMart Hà Đông, OceanMall Thăng Long. Hai trung tâm siêu thị này cung cấp trên 20.000 chủng loại hàng hóa phong phú với cam kết cung cấp hàng hóa an toàn, đảm bảo chất lượng, tươi ngon, xanh sạch đến với khách hàng với phong cách và chất lượng phục vụ hoàn hảo. Các mặt hàng được trưng bày theo từng chủng loại và được phân khu riêng biệt, giúp người tiêu dùng có thể dễ dàng lựa chọn theo nhu cầu. Ngoài các dịch vụ truyền thống của các TTTM hiện đại, OceanMart tiếp tục triển khai nhiều dịch vụ nhằm mang lại nhiều lợi ích hơn cho khách hàng, như dịch vụ giao hàng miễn phí, mua hàng online...

#### Năm 2013:

- **22/4/2013:** Thành lập Sở giao dịch hàng hóa INFO theo Giấy phép do Bộ Công Thương cấp, với vốn điều lệ 150 tỉ đồng và giao dịch 3 mặt hàng chính là café, cao su và thép. Với mục đích góp phần kết nối thị trường hàng hóa trong nước với quốc tế, xóa bỏ khoảng cách sản xuất và thị trường, chống đầu cơ giá và hiện tượng tư thương ép giá nông dân, chuẩn hóa tiêu chuẩn hàng hóa Việt Nam, huy động vốn phục vụ sản xuất... Sở giao dịch hàng hóa INFO kỳ vọng sẽ trở thành một kênh thông tin uy tín, giúp đỡ người nông dân tự tin vươn ra thị trường quốc tế.
- **7/2013:** Tiếp nối sự thành công của OceanMart Hà Đông và OceanMart Thăng Long, ngày 26/7/2013, Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (OceanRetail) chính thức khai trương siêu thị thứ 3 – Đại siêu thị OceanMart Thanh Xuân, tại TTTM Vincom Mega Mall - Royal City 72A Nguyễn Trãi, Hà Nội. Với tiêu chí sẽ mang lại cho người tiêu dùng một nơi mua sắm tin cậy. OceanRetail cam kết mang đến sự khác biệt từ chuỗi siêu thị mang thương hiệu OceanMart của mình, đó là sự tin cậy cho khách hàng về nguồn gốc, chất lượng, giá cả và sự tiện nghi thư giãn khi mua sắm.
- **11/2013,** OceanRetail đã có thêm OceanMart Trung Hòa (khai trương tháng 10/2011) và OceanMart Phạm Ngọc Thạch (khai trương tháng 11/2013).

#### Năm 2014:

- **02/2014,** OceanGroup tham gia dự án nâng cấp, cải tạo cao tốc Hà Nội – Bắc Giang theo hình thức BOT.
- **10/2014,** OceanGroup công bố thông tin chuyển nhượng cổ phần tại OceanRetail. Theo đó, 100% cổ phần của OceanRetail đã được chuyển nhượng cho các đối tác, trong đó 70% cổ phần được chuyển nhượng cho Vingroup.
- **10/2014,** OceanGroup ký Hợp đồng chính thức Dự án cải tạo nâng cấp Quốc lộ 1 đoạn Hà Nội-Bắc Giang với Bộ Giao thông Vận tải.
- **10/2014,** Chủ tịch Hà Văn Thắm bị bắt tạm giam để điều tra về những sai phạm cá nhân trong lĩnh vực ngân hàng.

#### Năm 2015:

- **4/2015:** Ngân hàng Nhà nước mua lại OceanBank với giá 0 đồng. OceanBank không còn là Công ty Liên kết của OceanGroup.

- 8/2015: Chuyển nhượng thành công cổ phần tại Công ty Cổ phần Ngôi Sao Xanh (Công ty tách ra từ Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long) với mức lợi nhuận ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất là khoảng 1.700 tỷ đồng.

**Năm 2016:**

- 01/2016: Hoàn thành và thông xe kỹ thuật dự án Đường cao tốc quốc lộ 1A đoạn Hà Nội – Bắc Giang
- 01/2016: Khai trương và đưa vào hoạt động khách sạn Starcity Nha Trang tiêu chuẩn quốc tế 4 sao với 204 phòng nghỉ.

**2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh/*Lines and locations of the business:*****2.1. Ngành nghề kinh doanh theo đăng ký của Công ty**

- 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;

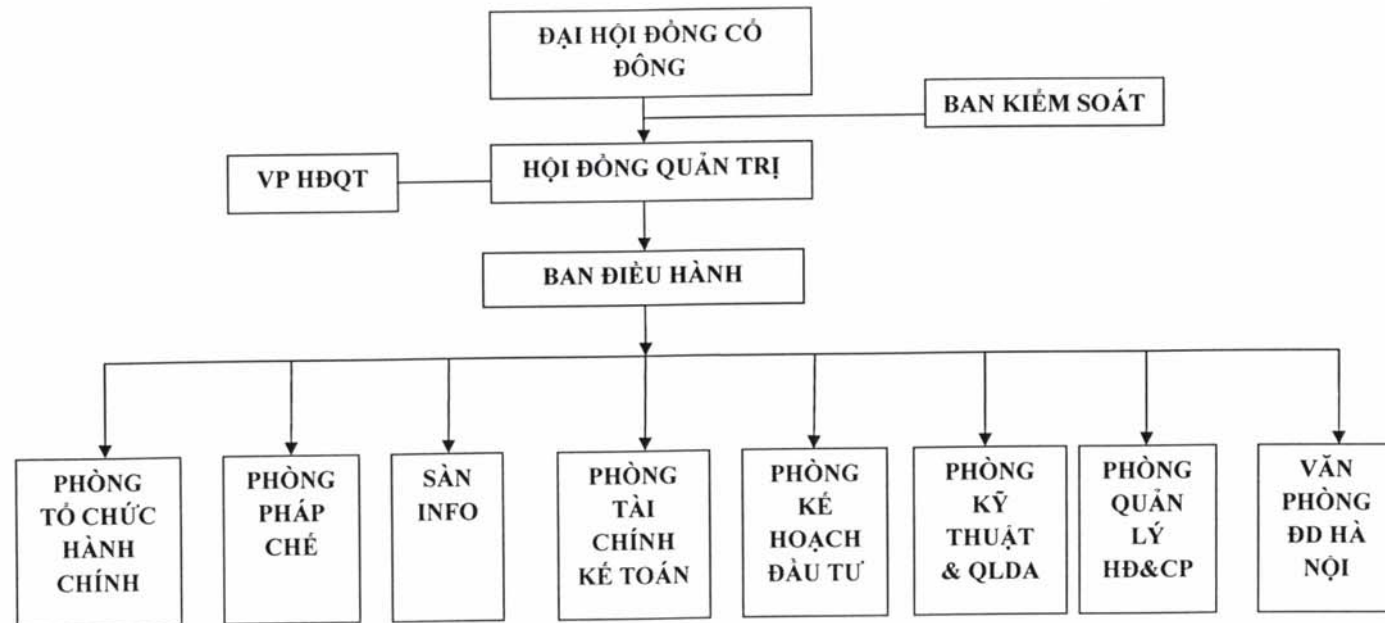
- Kinh doanh khách sạn, nhà hàng, nhà nghỉ (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, vũ trường, quán bar);
- Đầu tư xây dựng công trình thủy điện;
- Quảng cáo thương mại;
- Cung cấp các dịch vụ viễn thông, truyền thông, phát thanh, truyền hình;
- Giới thiệu xúc tiến thương mại;
- Xây dựng cơ sở hạ 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.

## **2.2. Một số ngành nghề và lĩnh vực mang lại doanh thu và lợi nhuận chính cho Công ty trong thời gian qua:**

- Chuyển nhượng bất động sản (chủ yếu là các căn hộ chung cư);
- Hoạt động khách sạn và dịch vụ (chuỗi khách sạn Sunrse và Starcity của công ty con OCH);
- Hoạt động kinh doanh bánh kẹo và kem của công ty Givral (công ty con của OCH);
- Hoạt động chuyển nhượng cổ phần trong đó chủ yếu là các cổ phần chưa niêm yết.

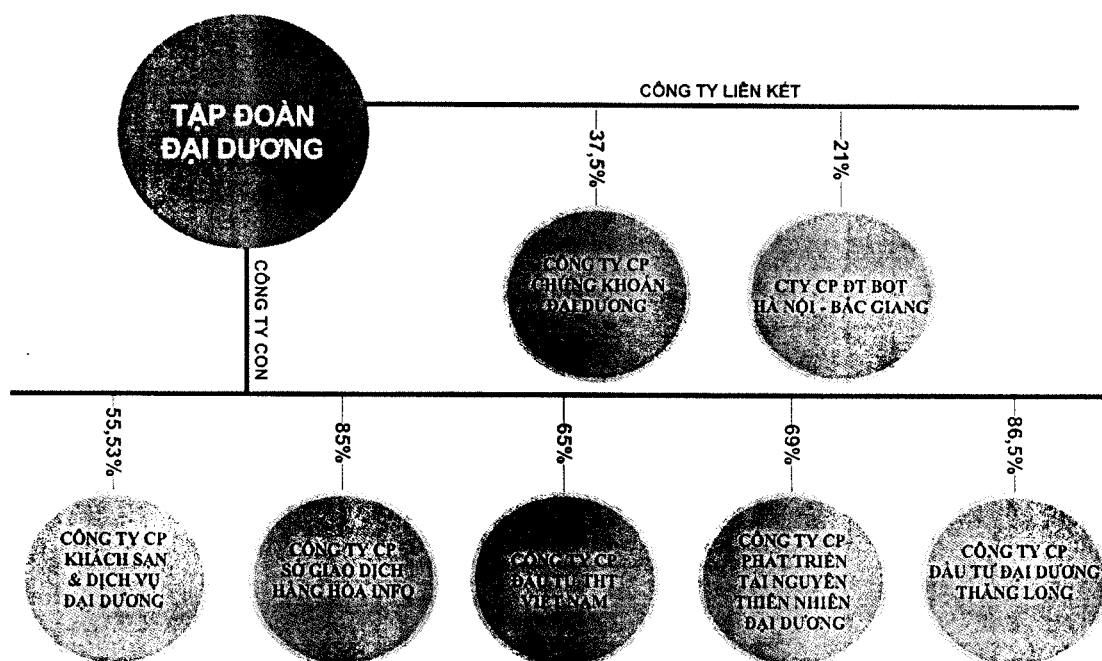
3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý/ *Information about governance model, business organization and managerial apparatus*

3.1 Cơ cấu mô hình quản trị/ *Management structure*





### 3.2. Các công ty con, công ty liên kết/ *Subsidiaries, associated companies*



## 4. Định hướng phát triển/ *Development orientations*

### 4.1. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty/ *Main objectives of the Company*

OceanGroup luôn kiên định với mục tiêu trở thành một công ty đa ngành, tạo ra và thúc đẩy một tinh thần tiên phong, sự sáng tạo và tận tâm, mang tới những sản phẩm tốt nhất phục vụ khách hàng.

Mọi hoạt động đầu tư, kinh doanh của OceanGroup đều tập trung đảm bảo tính lâu dài, liên tục và bền vững theo tôn chỉ:

- **Sự tin cậy:** đối với khách hàng, đối tác, cổ đông thông qua nền tảng vững vàng và minh bạch trong mọi hoạt động; Uy tín và cam kết chất lượng với từng sản phẩm dịch vụ đưa ra thị trường.
- **Sự cải tiến:** trong mọi sản phẩm dịch vụ, trong mọi thời điểm và ở bất cứ nơi đâu nhằm cung cấp cho khách hàng những sản phẩm dịch vụ đơn giản, tiện nghi và thuận tiện nhất để trải nghiệm và nâng tầm cuộc sống.
- **Trách nhiệm:** thực hiện mọi cam kết để tạo ra một môi trường nghề nghiệp tốt nhất cho CBNV, gia tăng giá trị đầu tư cho cổ đông, tôn trọng pháp luật và trách nhiệm xã hội.

### 4.2. Chiến lược phát triển trung và dài hạn/ *Development strategies in medium and long term*

Do vừa trải qua một giai đoạn vô cùng khó khăn nên ở thời điểm hiện tại OceanGroup sẽ tạm dừng hoạt động của một số ngành kinh doanh mũi nhọn (như dịch vụ, truyền thông...), tập trung mọi nguồn lực vào lĩnh vực nòng cốt/thế mạnh của Công ty qua việc rà soát và triển khai phù hợp các dự án bất động sản, cân đối kế hoạch dòng tiền, tái cơ cấu các khoản đầu tư, chuyển nhượng cổ phần/dự án, giảm thiểu các chi phí hoạt động, nhằm cải thiện các chỉ số tài chính và dần phục hồi vị thế của một Tập đoàn đa ngành trên thị trường.

#### 4.3. Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty/*Corporate objectives with regard to Corporate environment, society and community Sustainability*

Ban lãnh đạo OceanGroup đang từng bước củng cố lại hoạt động của Công ty, vận dụng kinh nghiệm và năng lực quản lý khai thác những tiềm năng kinh tế và cơ hội giao thương, nhằm mang đến cho khách hàng, đối tác, cổ đông và địa phương nơi Tập đoàn hoạt động những kết quả tốt đẹp - thúc đẩy sự phát triển kinh tế và tiến bộ của cộng đồng.

OceanGroup luôn sẵn sàng chia sẻ và đóng góp hỗ trợ người nghèo, đồng bào vùng cao và các chiến sĩ ngoài hải đảo thông qua những hoạt động tình nghĩa do Công đoàn Công ty trực tiếp thực hiện.

OceanGroup chú trọng phát triển bền vững, bảo vệ môi trường sinh thái thông qua quá trình thẩm định và thực hiện các dự án theo tuân theo những quy chuẩn về môi trường.

#### 5. Các rủi ro/*Risks*: (Nêu các rủi ro có thể ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh hoặc đối với việc thực hiện các mục tiêu của của Công ty, trong đó có rủi ro về môi trường)/*Specify the risks probably affecting the production and business operations or the realization of the Company's objectives, including environmental risks*).

Sau những biến động và hệ lụy của sự việc năm 2014, OceanGroup đang từng bước lấy lại ổn định trong hoạt động kinh doanh, niềm tin từ các đối tác, cổ đông, cơ cấu nhân sự tổ chức Công ty đảm bảo tinh gọn và hoạt động ổn định, bền vững.

Mặc dầu vậy, năm 2016 vẫn còn tiềm ẩn những rủi ro đối với OceanGroup, đến từ:

- **Rủi ro từ kinh tế vĩ mô:** theo đánh giá của các chuyên gia kinh tế, nền kinh tế toàn cầu đang có dấu hiệu tăng nhiệt. IMF dự báo, tỷ lệ tăng trưởng GDP toàn cầu là 3,5%, thấp hơn mức trung bình 4,5% của thập kỷ trước khi xảy ra khủng hoảng kinh tế, tuy nhiên tỷ lệ đó vẫn được đánh giá là khả quan hơn so với mức trung bình trong 5 năm qua. Dự báo, kinh tế thế giới năm 2016 sẽ diễn biến phức tạp hơn. Với sự phục hồi của nước Mỹ, tình trạng kinh tế suy yếu ở châu Âu, tốc độ tăng trưởng giảm ở Trung Quốc đang tạo ra những bất ổn và hỗn loạn cho thị trường tài chính. Các chuyên gia quốc tế cho rằng, kinh tế thế giới chuẩn bị bước vào chu kỳ 7-8 năm suy thoái và tăng trưởng đan xen, tương tự như đợt suy thoái diễn ra giai đoạn 2007-2008. Với Việt Nam, nền kinh tế mới đang dần ổn định chứ chưa thực sự khởi. Những khó khăn vẫn còn tồn tại ở tình trạng cung vẫn vượt cầu, nợ xấu vẫn chưa giảm, lãi suất thả nổi đối với những khoản huy động vốn dài hạn, những biến động của tỷ giá hối đoái;
- **Rủi ro từ tự nhiên:** những hệ lụy từ thiên tai, như mưa bão, lũ lụt, gây ảnh hưởng trực tiếp tới việc thực hiện xây dựng các dự án bất động sản khiến cho tiến độ kéo dài, từ đó kéo theo những thiệt hại về kinh tế;
- **Rủi ro từ nội tại Công ty:** trong bối cảnh nền kinh tế thị trường còn tiềm ẩn nhiều rủi ro, thực trạng Công ty cũng vừa trải qua giai đoạn khó khăn nhất, để hạn chế rủi ro phát sinh từ nội tại, Ban lãnh đạo Công ty sẽ phải không ngừng nỗ lực gây dựng và phát triển quy mô/linh vực hoạt động, tập trung nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp thông qua việc kiện toàn các quy trình để luôn chủ động trong công tác quản lý, điều hành; củng cố, duy trì và phát triển nguồn nhân sự nòng cốt bằng các chính

sách tuyển dụng, đào tạo và các chế độ đãi ngộ, phúc lợi; gây dựng một môi trường làm việc chuyên nghiệp và gắn bó.

### III. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM/*Yearly Operations*

#### 1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh/*Situation of production and Business operations*

SFT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2015	Kế hoạch 2015	Tỷ lệ so với kế hoạch (%)
1	Tổng doanh thu	2.770,75	2.300,94	120%
2	Tổng chi phí	2.044,60	1.731,41	118%
3	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	726,15	569,53	127%
4	Lợi nhuận sau thuế	681,18	569,53	120%
5	Lợi nhuận trên cổ phiếu (EPS)	2.271	1.898	120%

- Doanh thu năm 2015 chủ yếu bao gồm doanh thu chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Ngôi sao Xanh cao hơn so với kế hoạch đề ra với tổng lợi nhuận khoảng 1.713 tỷ đồng, theo đó doanh thu có mức tăng 120% so với kế hoạch.
- Tổng chi phí tăng 118% so với kế hoạch chủ yếu là do việc trích lập dự phòng các khoản phải thu quá hạn thanh toán theo các quy định hiện hành về kế toán.
- Do mức tăng của tổng doanh thu cao hơn mức tăng của tổng chi phí nên lợi nhuận trong năm 2015 đạt cao hơn kế hoạch đã đề ra là 120%.

#### 2. Tổ chức và nhân sự/*Organization and Human resource*

##### 2.1. Danh sách Ban điều hành/*List of the Board of Directors:*

TT	Họ tên	Chức vụ
1	Lê Huy Giang	Tổng Giám đốc
2	Nguyễn Thị Dung	Phó Tổng Giám đốc
3	Ngô Văn Bình	Phó Tổng Giám đốc (đã nghỉ ngày 26/11/2015)
4	Vũ Xuân Dương	Kế toán trưởng (bỏ nhiệm ngày 14/10/2015)

**Ông Lê Huy Giang - Tổng Giám đốc**

Họ và tên	Lê Huy Giang
Giới tính	Nam
Ngày sinh	28/04/1972
Quốc tịch	Việt Nam
Địa chỉ thường trú	Số 16/103/6 Phố Cù Chính Lan, Khương Mai, Thanh Xuân, Hà Nội
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ QTKD, Kỹ sư xây dựng
Tổng số cổ phần nắm giữ đến ngày 31/12/2015	
✓ Số cổ phần đại diện:	
✓ Số cổ phần cá nhân nắm giữ:	0
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của Công ty	0
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích của Công ty	Không

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

Họ và tên	Nguyễn Thị Dung
Giới tính	Nữ
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 31/12/2015	
✓ Số cổ phần đại diện:	
✓ Số cổ phần cá nhân nắm giữ:	0
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của Công ty	0
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích của Công ty	Không

**Ông Vũ Xuân Dương – Kế toán trưởng**

Họ và tên	Vũ Xuân Dương
Giới tính	Nam
Ngày sinh	10/02/1983
Quốc tịch	Việt Nam
Địa chỉ thường trú	Số 516, CT6, ĐN2, Khu đô thị mới Định Công, Hoàng Mai, Hà Nội
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kế toán, kiểm toán, chứng chỉ kiểm toán viên hành nghề VACPA
Tổng số cổ phần nắm giữ đến ngày 31/12/2015	
✓ Số cổ phần đại diện:	
✓ Số cổ phần cá nhân nắm giữ:	0
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của Công ty	0
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích của Công ty	Không

**2.2. Những thay đổi trong ban điều hành/ *Changes in the Board of Management***

TT	Nội dung	Hiệu lực
1	Miễn nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc đối với Ông Dương Trọng Nghĩa	01/08/2015
2	Bổ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc đối với Ông Lê Huy Giang	01/08/2015
3	Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc đối với Ông Ngô Văn Bình	26/11/2015
4	Miễn nhiệm chức vụ Kế toán trưởng đối với ông Phạm Đỗ Huy Cường	14/10/2015
5	Bổ nhiệm chức vụ Kế toán trưởng đối với ông Vũ Xuân Dương	14/10/2015

**2.3. Số lượng cán bộ, nhân viên /*Number of staffs***

- Số lượng cán bộ, nhân viên Tập đoàn tính tới ngày 31/12/2015: 1.605 người
- Trong đó, nhân sự của Công ty CP Tập đoàn Đại Dương: 63 người

**2.4. Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động/ *Summary and changes of the employee policies***

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.
  - o **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.
  - o **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, thưởng cho các cháu có thành tích tốt, giỏi trong học tập.

### 3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án/ *Investment activities, project implementation*

#### 3.1. Các khoản đầu tư lớn/*Major investments:*

TT	DỰ ÁN	CHỨC NĂNG	TIẾN ĐỘ	ĐẦU TƯ (Tỷ đồng)
1	Licogi 19	Tòa nhà hỗn hợp văn phòng và căn hộ chung cư	Hoàn thành GPMB. Dự án đang làm việc để điều chỉnh Quy hoạch cục bộ và điều chỉnh quy mô (quy hoạch tuyến Lê Văn Lương đang được UBND TP Hà Nội xem xét phê duyệt).	62
2	VNT Hạ Đình	Tòa nhà Dịch vụ Thương mại, nhà trẻ và nhà ở cao tầng	Hoàn thành GPMB, thi công cọc thử. Dự án đang trình các cấp có thẩm quyền phê duyệt tiền sử dụng đất; Lập hồ sơ xin phép xây dựng.	75
3	25 Trần Khánh Dư	Trung tâm thương mại, văn phòng, khách sạn, căn hộ	Hoàn thành GPMB. Dự án đang lập hồ sơ xin cấp giấy phép quy hoạch với mật độ 50%, chiều cao 21 tầng.	6
4	Công viên Yên Hòa	Khu công viên – Hồ điều hòa tại khu đô thị Tây Nam Hà Nội	Hoàn thành GPMB, thi công đa kỹ thuật. Đang làm việc với các cấp có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh cho dự án.	78
5	317 Trường Chinh	Siêu thị, văn phòng giao dịch thương mại và nhà ở	Đang thương lượng, đàm phán với đối tác để kết chuyển giá trị đầu tư tại dự án 317 Trường Chinh về dự án khác.	94
6	Chợ Nhật Tân	Quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Nhật Tân	Hoạt động ổn định. Tiến hành lập dự án mới theo như cam kết khi tham gia đấu thầu chợ.	4
7	Cột Đồng Hồ	Tổ hợp Trung tâm thương mại, tài chính, văn phòng và khách sạn	Đang làm việc với các cấp có thẩm quyền để thực hiện chuyển nhượng dự án và thu hồi tiền ký quỹ của dự án.	84
8	Quảng Yên	Tổ hợp Trung tâm tài chính thương mại	Đang làm việc với các cấp có thẩm quyền để nhận lại tiền ký quỹ của dự án.	14
9	Đông Triều	Tổ hợp tài chính, thương mại và nhà ở	Đang làm việc với các cấp có thẩm quyền để nhận lại tiền ký quỹ của dự án.	13



TT	DỰ ÁN	CHỨC NĂNG	TIẾN ĐỘ	ĐẦU TƯ (Tỷ đồng)
10	Can Lộc	Tổ hợp thương mại tài chính dịch vụ và nhà ở	Hoàn thành GPMB và hoàn thành thi công hạ tầng. Đang làm việc với các cấp có thẩm quyền để bổ sung chức năng cho khu đất.	8
11	GDI số 7 Trường Chinh	Công trình văn phòng, căn hộ cho thuê kết hợp thiết kế thời trang và nguyên liệu phục vụ ngành dệt may	Hoàn thành thi công cọc Đại trà. Tiếp tục đàm phán với các đối tác để triển khai Dự án.	150

**3.2. Các công ty con, công ty liên kết/Subsidiaries, associated companies:**

STT	TÊN CÔNG TY	GIỚI THIỆU CHUNG
<b>I</b>	<b>CÔNG TY CON</b>	
1	<b>Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (OCH)</b>	<p><b>Địa chỉ:</b> Số 4 Láng Hạ, Thành Công, Ba Đình, Hà Nội</p> <p><b>Vốn điều lệ:</b> 2.000.000.000.000 VND (Hai nghìn tỷ đồng)</p> <p><b>Ngành nghề kinh doanh:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày, chi tiết: khách sạn;</li> <li>- Dịch vụ ăn uống, nhà hàng, dịch vụ phục vụ đồ uống;</li> <li>- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;</li> <li>- Sản xuất và chế biến thực phẩm;</li> <li>- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác, hoạt động tư vấn quản lý;</li> <li>- ...</li> </ul> <p><b>Tình hình Tài chính Công ty:</b></p> <p>Năm 2015, OCH đạt mức doanh thu là 912 tỷ đồng, đạt 80% so với kế hoạch và mức lợi nhuận trước thuế là 50 tỷ đồng, đạt 52% so với kế hoạch năm.</p> <p>Nguyên nhân chưa đạt kế hoạch chủ yếu là do nguồn khách suy giảm dẫn tới doanh thu khách sạn không đạt so với kế hoạch đã đề ra và việc trích lập dự phòng một số công ty con của OCH.</p> <p><b>Tỷ lệ sở hữu vốn của OGC: 55,53%</b></p>
2	<b>Công ty CP Sở giao dịch hàng hóa INFO (Infocomex)</b>	<p><b>Địa chỉ:</b> Số 4 Láng Hạ, Thành Công, Ba Đình, Hà Nội</p> <p><b>Vốn điều lệ:</b> 150.000.000.000 VND (Một trăm năm mươi tỷ đồng)</p> <p><b>Ngành nghề kinh doanh:</b></p>

STT	TÊN CÔNG TY	GIỚI THIỆU CHUNG
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tổ chức môi giới giao dịch các loại hàng hóa như: cà phê, thép, cao su;</li> <li>- Giao nhận hàng hóa;</li> <li>- Dịch vụ kho vận;</li> <li>- Hỗ trợ khách hàng tiếp cận vốn tín dụng ngân hàng;</li> <li>- Cung cấp thông tin thị trường;</li> <li>- Hợp tác quốc tế trong lĩnh vực giao dịch hàng hóa;</li> </ul> <p><b>Tình hình Tài chính Công ty:</b> Infocomex đang trong quá trình kiện toàn lại nhân sự, thiết bị và chuyển trụ sở về vị trí mới - Dự kiến số 19 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội.</p> <p><b>Tỷ lệ sở hữu vốn của OGC: 85%</b></p>
3	<b>Công ty CP Đầu tư THT Việt Nam (THT)</b>	<p><b>Địa chỉ:</b> Phòng 302 - Tòa nhà 170 Ngọc Khánh, Giảng Võ, Ba Đình, Hà Nội</p> <p><b>Vốn điều lệ:</b> 60.000.000.000 VND (Sáu mươi tỷ đồng)</p> <p><b>Ngành nghề kinh doanh:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mua bán phần mềm máy tính;</li> <li>- Mua bán linh kiện, thiết bị, các mặt hàng công nghệ thông tin, thiết bị văn phòng, máy tính và các thiết bị mạng;</li> <li>- Kinh doanh bất động sản;</li> <li>- ...</li> </ul> <p><b>Tình hình Tài chính Công ty:</b> Trong năm 2015, THT có mức doanh thu đạt 62 tỷ đồng và lợi nhuận trước thuế đạt khoảng 11 tỷ đồng, hoàn thành kế hoạch năm 2015. Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần THT cho các đối tác trong quý I năm 2016.</p> <p><b>Tỷ lệ sở hữu vốn của OGC: 65%</b></p>
4	<b>Công ty CP Phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại Dương (ONRC)</b>	<p><b>Địa chỉ:</b> Số 4 Láng Hạ, Thành Công, Ba Đình, Hà Nội</p> <p><b>Vốn điều lệ:</b> 60.000.000.000 VND (Sáu mươi tỷ đồng)</p> <p><b>Ngành nghề kinh doanh:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Trồng và chăm sóc rừng;</li> <li>- Khai thác, chế biến gỗ;</li> <li>- Khai thác khoáng sản;</li> <li>- Sản xuất đồ dùng bằng gỗ;</li> </ul> <p><b>Tình hình Tài chính Công ty:</b> Trong năm 2015, ONRC vẫn đang trong quá trình trồng và</p>

STT	TÊN CÔNG TY	GIỚI THIỆU CHUNG
		<p>chăm sóc rừng trồng, Công ty chưa có doanh thu từ hoạt động trồng rừng.</p> <p><b>Tỷ lệ sở hữu vốn của OGC: 69%</b></p>
5	<p><b>Công ty CP Đầu tư Đại Dương Thăng Long (OTL)</b></p>	<p><b>Địa chỉ:</b> Số 4 Láng Hạ, Thành Công, Ba Đình, Hà Nội</p> <p><b>Vốn điều lệ:</b> 550.040.000.000 VND (Năm trăm năm mươi tỷ không trăm bốn mươi triệu đồng)</p> <p><b>Ngành nghề kinh doanh:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Xây dựng công trình công ích;</li> <li>- Hoạt động thiết kế chuyên dụng;</li> <li>- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;</li> <li>- Hoàn thiện công trình xây dựng;</li> <li>- ...</li> </ul> <p><b>Tình hình Tài chính Công ty:</b></p> <p>Trong năm 2015, OTL đã thực hiện chia tách thành 02 công ty, trong đó bao gồm Công ty Cổ phần Ngôi sao Xanh đã được Công ty chuyển nhượng cho các đối tác khác với lợi nhuận vượt mức kế hoạch đề ra.</p> <p><b>Tỷ lệ sở hữu vốn của OGC: 86,5%</b></p>
II	<b>CÔNG TY LIÊN KẾT</b>	
6	<p><b>Công ty CP Chứng khoán Đại Dương (OCS)</b></p>	<p><b>Địa chỉ:</b> Tầng 1&amp;7 Tòa nhà Trung Yên Plaza, Lô 017, Khu đô thị mới Trung Yên, Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội</p> <p><b>Vốn điều lệ:</b> 600.000.000.000 VND (Sáu trăm tỷ đồng)</p> <p><b>Ngành nghề kinh doanh:</b></p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Môi giới chứng khoán;</li> <li>- Tư vấn tài chính Doanh nghiệp, phát hành và Bảo Lãnh phát hành, niêm yết;</li> <li>- Lưu ký chứng khoán và quản lý sổ cổ đông;</li> <li>- Tự doanh;</li> <li>- Phân tích và tư vấn đầu tư ;</li> <li>- Mua bán sáp nhập doanh nghiệp;</li> </ul>

STT	TÊN CÔNG TY	GIỚI THIỆU CHUNG
		<p><b>Tình hình Tài chính Công ty:</b></p> <p>Trong năm 2015, OCS ghi nhận mức lỗ là khoảng 90 tỷ đồng (bao gồm việc điều chỉnh hồi tố khoản dự phòng năm 2014 khoảng 43 tỷ đồng). Nguyên nhân chủ yếu là do việc lập dự phòng đối với một số khoản đầu tư và phải thu của OCS.</p> <p><b>Tỷ lệ sở hữu vốn của OGC: 37,5%</b></p>
7	<p><b>Công ty CP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang (BOT)</b></p>	<p><b>Địa chỉ:</b> Số 14, Lô B1, Khu Đô thị mới Nam Từ Sơn, Xã Phù Chấn, Thị xã Từ Sơn, Tỉnh Bắc Ninh</p> <p><b>Vốn điều lệ:</b> 496.322.400.000 (Bốn trăm chín mươi sáu tỉ ba trăm hai mươi hai triệu bốn trăm nghìn đồng)</p> <p><b>Ngành nghề kinh doanh:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ, công trình công ích;</li> <li>- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng;</li> <li>- Hoàn thiện công trình xây dựng;</li> <li>- Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;</li> <li>- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;</li> <li>- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;</li> <li>- Bán buôn kim loại và quặng kim loại;</li> <li>- Thu gom rác thải độc hại;</li> <li>- ...</li> </ul> <p><b>Tình hình Tài chính Công ty:</b></p> <p>Trong năm 2015, BOT đã khẩn trương hoàn thành vượt mức phần công việc thuộc tuyến đường cao tốc Hà Nội - Bắc Giang và đã hoàn thành thông xe kỹ thuật từ tháng 12/2015, chính thức hoàn thành sớm 6 tháng so với kế hoạch đề ra. Công ty dự kiến sẽ bắt đầu thu phí từ cuối quý II/2016.</p> <p><b>Tỷ lệ sở hữu vốn của OGC: 21%</b></p>

#### 4. Tình hình tài chính/ *Financial situation*

##### 4.1. Tình hình tài chính/*Financial situation*

STT	Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2014	Thay đổi (%)
1	Tổng giá trị tài sản	6.920,10	8.917,87	-22%
2	Tổng doanh thu	2.770,75	3.906,50	-29%
3	Lợi nhuận/(lỗ) từ SXKD	791,17	(2.367,01)	133%
4	Lợi nhuận/(lỗ) khác	(65,01)	(349,97)	-81%
5	Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	726,15	(2.716,99)	127%
6	Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế	681,18	(2.744,95)	125%

Tổng giá trị tài sản giảm trong năm chủ yếu là do việc ghi giảm các khoản đầu tư, phải thu dài hạn khác thì thực hiện chuyển nhượng cổ phần Ngôi Sao Xanh và ngoài ra là do việc trích lập dự phòng đối với một số khoản phải thu đã quá hạn thanh toán của Công ty và các công ty con theo các quy định kế toán hiện hành.

Tổng doanh thu giảm so với năm 2014 chủ yếu là do năm 2014 Công ty có dự án Lê Văn Lương hoàn thành bàn giao cho khách hàng nên có mức doanh thu lớn. Trong khi năm 2015, Công ty chưa có thêm dự án mới hoàn thành nên mức doanh thu sụt giảm. Ngoài ra, do ảnh hưởng của do nguồn khách suy giảm dẫn tới doanh thu khách sạn không đạt so với kế hoạch đã đề ra.

Tuy nhiên, năm 2015 Công ty đã ghi nhận mức lãi đáng kể là ~726 tỷ đồng so với mức lỗ năm 2014 là ~2.720 tỷ đồng. Nguyên nhân chủ yếu của các khoản lỗ trong năm 2014 là do việc trích lập dự phòng đối với các khoản đầu tư vào Oceanbank và lỗ của công ty con OCH sau kiểm toán. Trong khi năm 2015, Công ty ghi nhận khoản lãi đáng kể của giao dịch chuyển nhượng Công ty Cổ phần Ngôi Sao Xanh.

##### 4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu/*Major financial benchmarks*

STT	Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2014
1	<i>Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>		
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,00	1,03
	Hệ số thanh toán nhanh	0,92	0,95
2	<i>Các chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>		
	Nợ/Tổng tài sản	0,71	0,85
	Nợ/Vốn chủ sở hữu	2,40	5,83
3	<i>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>		
	Vòng quay hàng tồn kho		
	- Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	1,91	9,82
	- Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,13	0,33
4	<i>Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>		
	Lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu	0,25	(0,70)
	Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,33	(2,10)

STT	Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2014
	Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,10	(0,31)
	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Tổng Doanh thu	0,28	(0,61)

**5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu/ Shareholders structure, change in the owner's equity**

**5.1. Cổ phần/shares**

- Cổ phiếu phổ thông chuyên nhượng tự do: 299.999.999 cổ phần
- Cổ phiếu quỹ: 1 cổ phần

**5.2. Cơ cấu cổ đông/Shareholders structure**

Theo danh sách Cổ đông chốt ngày 05/04/2016 thì Công ty có 10.016 cổ đông với cơ cấu chi tiết như sau:

**a. Tỷ lệ cổ đông sở hữu:**

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông nhà nước	-	0,00%	-	-	-
2	Cổ đông sáng lập/ cổ đông FDI	3.333.330	1,11%	1	-	1
	- Trong nước	3.333.330	1,11%	1	-	1
	- Nước ngoài	-	0,00%	-	-	-
3	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn CP trở lên)	100.083.350	33,36%	2	2	-
	- Trong nước	84.779.140	28,26%	1	1	-
	- Nước ngoài	15.304.210	5,10%	1	1	-
4	Công đoàn Công ty	-	0,00%	-	-	-
	- Trong nước	-	0,00%	-	-	-
	- Nước ngoài	-	0,00%	-	-	-
5	Cổ phiếu quỹ	1	0,00%	1	1	1
6	Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi (nếu có)	-	0,00%	-	-	-
7	Cổ đông khác	196.583.319	65,53%	10.013	65	9.948
	- Trong nước	189.626.803	63,21%	9.945	51	9.894
	- Nước ngoài	6.956.516	2,32%	68	14	54
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>300.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>10.016</b>	<b>67</b>	<b>9.949</b>
<b>Trong đó: - Trong nước</b>		<b>277.739.274</b>	<b>92,58%</b>	<b>9.947</b>	<b>52</b>	<b>9.895</b>
- Nước ngoài		22.260.726	7,42%	69	15	54

**b. Cơ cấu cổ đông là cổ đông lớn và nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp (NĐTCKCN):**

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông (*)	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông lớn sở hữu từ 5% vốn CP trở lên không phải là NĐTCKCN	84.779.140	28,26%	1	1	-
	- Trong nước	84.779.140	28,26%	1	1	-
	- Nước ngoài	-	0,00%	-	-	-
2	NĐTCKCN là cổ đông lớn sở hữu từ 5% vốn CP trở lên	15.304.210	5,10%	1	1	-
	- Trong nước	-	0,00%	-	-	-
	- Nước ngoài	15.304.210	5,10%	1	1	-
3	NĐTCKCN là cổ đông sở hữu < 5% vốn CP	11.721.382	3,91%	35	35	-
	- Trong nước	5.775.590	1,93%	22	22	-
	- Nước ngoài	5.945.792	1,98%	13	13	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>111.804.732</b>	<b>37,27%</b>	<b>37</b>	<b>37</b>	<b>-</b>

**c. Loại hình sở hữu**

Đối tượng	Số lượng CP hạn chế chuyển nhượng			Số lượng CP chuyên nhượng tự do	Tổng cộng	Tỷ lệ sở hữu (%)
	(1)	(2)	(3)			
1	2			3	4 = 2 + 3	5
<b>I. Cổ đông đặc biệt</b>				<b>3.333.330</b>	<b>3.333.330</b>	<b>1,11%</b>
1. Hội đồng quản trị				3.333.330	3.333.330	1,11%
2. Ban Giám đốc						
3. Ban kiểm soát						
4. Giám đốc tài chính						
5. Kế toán trưởng/ Trưởng phòng TCKT						
6. Người được ủy quyền CBTT						
<b>II. Cổ phiếu quỹ</b>				<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0,00%</b>
<b>III. Công đoàn Công ty</b>						
<b>IV. Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi (nếu có)</b>						
<b>V. Cổ đông khác</b>						
<b>1. Trong nước</b>				<b>274.405.943</b>	<b>274.405.943</b>	<b>91,47%</b>
1.1 Cá nhân				177.953.377	177.953.377	59,32%
1.2 Tổ chức						
- Trong đó Nhà nước:				96.452.566	96.452.566	32,15%
<b>2. Nước ngoài</b>				<b>22.260.726</b>	<b>22.260.726</b>	<b>7,42%</b>
2.1 Cá nhân				1.010.722	1.010.722	0,34%
2.2 Tổ chức				21.250.004	21.250.004	7,08%
<b>TỔNG CỘNG:</b>				<b>300.000.000</b>	<b>300.000.000</b>	<b>100,00%</b>

### 5.3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu/*Change in the owner's equity*

Trong năm 2015, Công ty không thực hiện tăng vốn cổ phần theo các hình thức chào bán ra công chúng, chào bán riêng lẻ, chuyển đổi trái phiếu, chuyển đổi chứng quyền, phát hành cổ phiếu thường, trả cổ tức bằng cổ phiếu.

### 5.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ/*Transaction of treasury stocks*

Trong năm 2015, Công ty không có các thay đổi về cổ phiếu quỹ, số lượng cổ phiếu quỹ hiện có là 01 cổ phiếu.

### 5.5 Các chứng khoán khác/*Other securities*

Trong năm 2015, Công ty không phát sinh các giao dịch chứng khoán khác.

## 6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty/*Report related impact of the Company on the environment and society*

Xuất hiện lần đầu tiên vào năm 1980, thuật ngữ "phát triển bền vững" được công bố trong ấn phẩm Chiến lược bảo tồn Thế giới (phát hành bởi Hiệp hội Bảo tồn Thiên nhiên và Tài nguyên Thiên nhiên Quốc tế - IUCN) với nội dung: "*Sự phát triển của nhân loại không thể chỉ chú trọng tới phát triển kinh tế mà còn phải tôn trọng những nhu cầu tất yếu của xã hội và sự tác động đến môi trường sinh thái học*".

Ocean Group hiểu rằng, để tạo dựng sự phát triển phồn vinh và bền vững thì chỉ có cách duy nhất là dung hòa, cân đối các vấn đề phát triển kinh tế, xã hội và môi trường song song đồng thời. Chính bởi vậy, tất cả các dự án bất động sản của OceanGroup trước khi thực hiện, ngoài việc điều chỉnh và áp dụng những chính sách lao động phù hợp cho các đối tượng CB-NV chuyên trách, thì đều hợp tác với các chuyên gia của bên tư vấn môi trường đi thực địa để khảo sát và lập các báo cáo đánh giá tác động tới môi trường của dự án. Bên cạnh đó, trong quá trình thực hiện của bên tư vấn, Công ty cũng sẽ đồng thời nghiên cứu, tham khảo, tiếp thu những kiến nghị, đánh giá, tham vấn của các đối tượng liên quan để bổ sung vào bản báo cáo, nhằm hạn chế tối đa các tác động bất lợi của dự án (nếu có) tới môi trường tự nhiên, sự đa dạng sinh học cũng như môi trường sinh sống của cộng đồng. Bởi vậy, các số liệu và thông tin đánh giá được sử dụng trong báo cáo là hoàn toàn khách quan, trước khi gửi cho Sở Tài nguyên Môi trường và UBND tỉnh/thành (nơi có dự án) phê duyệt.

Tất cả các báo cáo của OceanGroup sẽ tập trung nhận định và thực hiện các yêu cầu của cơ quan chức năng, về:

- Chịu trách nhiệm thực hiện và áp dụng các biện pháp giảm thiểu và xử lý ô nhiễm môi trường trong suốt quá trình đầu tư xây dựng và đi vào hoạt động của dự án. Như: thực hiện đúng quy định về đảm bảo trật tự, an toàn và vệ sinh môi trường trong quá trình xây dựng; đảm bảo tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn và độ rung trong quá trình thi công xây dựng và vận hành dự án; tuân thủ đúng các biện pháp giảm thiểu bụi và khí thải phát sinh trong quá trình thi công xây dựng và vận hành dự án; thu gom và xử lý chất thải rắn sinh hoạt theo quy định; xử lý nước thải sinh hoạt



và nước thải phát sinh trong quá trình thi công xây dựng và khai thác vận hành trước khi thải ra hệ thống thoát nước chung trong khu vực và ra môi trường;...

- Chủ động đền bù những thiệt hại về môi trường (nếu có) do những yếu tố khách quan tác động đem lại;
- Đảm bảo nguồn kinh phí đầu tư xây dựng và vận hành các công trình xử lý môi trường đã cam kết;
- Thực hiện chương trình giám sát môi trường hàng năm trong quá trình quản lý và vận hành dự án, gửi báo cáo định kỳ đến Chi cục Bảo vệ Môi trường (thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội) để kiểm tra, giám sát;

Đánh giá tác động môi trường, xã hội được coi là công cụ quản lý quan trọng nhằm góp phần phòng ngừa ô nhiễm, suy thoái môi trường, sự phát triển văn minh – hiện đại gắn liền với sự ổn định của xã hội. Thông qua bản đánh giá, chủ đầu tư đã chủ động có ý thức nâng cao trách nhiệm trong việc lựa chọn loại hình dự án và công nghệ thi công, điều hành, phòng ngừa và giảm thiểu tác động xấu tới môi trường – xã hội do hoạt động của các dự án gây ra, góp phần vào sự ổn định xã hội, hạn chế các xung đột do ô nhiễm môi trường, giảm tác động xấu tới sức khỏe cộng đồng.

#### **IV. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC/ Report and assessment of the Board of Management**

##### **1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh/Assessment of operating results**

- Năm 2015, OceanGroup gặp nhiều khó khăn trong việc triển khai công tác sản xuất kinh doanh (SXKD) theo kế hoạch đã đề ra. Ocean Group thiếu nguồn vốn, cơ cấu các khoản mục đầu tư, tái cơ cấu toàn diện Tập đoàn, các khoản công nợ đến hạn phải trả lớn. Khả năng tiếp cận các nguồn vốn vay khó khăn do thương hiệu của Tập đoàn sụt giảm, đặc biệt việc mất vốn của OceanGroup tại Ngân hàng TMCP Đại Dương (OceanBank) do Nhà nước mua với giá 0 đồng.
- Việc ảnh hưởng của sự kiện bất khả kháng trên đã ảnh hưởng đến hoạt động SXKD của OceanGroup là điều không tránh khỏi. Tuy nhiên, với sự chỉ đạo sát sao của HĐQT Công ty, sự đoàn kết và phấn đấu của tập thể CBNV, sự ủng hộ, tin tưởng của các Cổ đông công ty và các đối tác uy tín, OceanGroup đã từng bước ổn định, tháo gỡ các khó khăn vướng mắc và tập trung đẩy mạnh công tác SXKD năm 2015.
- Theo đánh giá của Vietnam Report, năm 2015, OceanGroup tiếp tục nằm trong Top VNR500 – 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam, thứ hạng 289 với doanh nghiệp không phân biệt hình thức sở hữu vốn, và 106 với loại hình doanh nghiệp tư nhân, cả 2 hình thức đều thăng hạng; Tiếp tục thăng hạng ở Bảng xếp hạng Top V1000 – 1000 Doanh nghiệp đóng thuế lớn nhất Việt Nam, với vị trí xếp thứ 161 - thăng 300 hạng so với năm 2014. Đây là minh chứng rõ ràng về việc OceanGroup đã vững vàng bước qua năm 2015 đầy khó khăn và thách thức.

**Kết quả SXKD năm 2015:**

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2014	Kế hoạch 2015	Thực hiện 2015
1	Tổng doanh thu	3.906,50	2.300,94	2.770,75
2	Tổng chi phí	6.623,49	1.731,41	2.044,60
3	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(2.717,99)	569,53	726,15
4	Lợi nhuận sau thuế	(2.744,95)	569,53	681,18

**Trong đó, kết quả kinh doanh theo lĩnh vực:**

Đơn vị tính: tỷ đồng

Lĩnh vực	Doanh thu
Bất động sản	128,97
Khách sạn	267,55
Sản xuất, thương mại	510,77
Các hoạt động khác	1.863,46
<b>Tổng</b>	<b>2.770,75</b>

**\* Những thành tựu năm 2015:**
**1.1. Hoạt động đầu tư và kinh doanh Bất động sản:**

Trong kế hoạch phát triển Tập đoàn giai đoạn 2010-2015 và 2015 -2020, bên cạnh lĩnh vực kinh doanh đầu tư phát triển hạ tầng, giải trí, sản xuất và du lịch dịch vụ thì OceanGroup luôn xác định đầu tư BĐS là lĩnh vực kinh doanh mũi nhọn. Là lĩnh vực kinh doanh chính có tính chiến lược với Tập đoàn. Với các lợi thế về kinh nghiệm thi công, quản lý và đầu tư các Dự án, đồng thời các Dự án có vị trí tốt ở Thủ đô và các tỉnh, thành phố lớn của Việt Nam, các Dự án về BĐS đã và đang triển khai mang lại doanh thu và lợi nhuận tốt cho Tập đoàn. Tình hình triển khai các Dự án như sau:

**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 được hoàn thành hoàn chỉnh và bàn giao căn hộ cho các khách hàng ~100%, Khối đế TTTM và văn phòng cũng đã được đưa vào vận hành khai thác sử dụng. Tiếp nối kế hoạch thu tiền từ Dự án từ năm 2014, dòng tiền từ Starcity Lê Văn Lương tiếp tục là nguồn thu ổn định, mang lại lợi nhuận cao cho Tập đoàn.

**a. 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.

**b. Dự án 25 Trần Khánh Dư**

- Tổ hợp Văn phòng, TTTM, Khách sạn và Căn hộ cho thuê có vị trí tại số 25 Trần Khánh Dư, Hoàn Kiếm, Hà Nội với hơn 42.000m<sup>2</sup> sàn xây dựng.
- 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. OceanGroup đã hoàn thành việc Giải phóng mặt bằng, tạo mặt bằng sạch. Năm 2015, OceanGroup đã thực hiện nghĩa vụ đóng ~ 5 tỷ tiền thuế đất. Để triển khai thực hiện dự án, OceanGroup đã thành lập Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh bất động sản TKD Việt Nam với tỷ lệ sở hữu vốn của OceanGroup là 98% để thực hiện đầu tư xây dựng dự án. Dự án dự kiến sẽ triển khai hạng mục thi công cọc thử quý II.2016, tiến độ đã được Bộ Tư lệnh Bộ đội Biên phòng phê duyệt.
- Với Dự án này, năm 2015, OceanGroup hoàn tất các thủ tục triển khai với Bộ Tư lệnh Bộ đội biên phòng và triển khai theo phương thức: Tự thực hiện và song song có thể tìm các đối tác có tiềm năng và năng lực để hợp tác đầu tư cùng thực hiện việc xây dựng, kinh doanh và khai thác dự án đảm bảo lợi ích và hiệu quả đầu tư cho tất cả các Bên.

**c. Dự án Công viên Yên Hòa**

- Dự án 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. Đây là Dự án OceanGroup hợp tác đầu tư với Công ty TNHH VNT (Chủ đầu tư), là Dự án có vị trí đắc địa ở phía Tây Thành phố Hà Nội có diện tích đất là 112.410m<sup>2</sup>, tổng mức đầu tư dự kiến là 1.600 tỷ đồng.
- Dự án đã hoàn thành giải phóng mặt bằng giai đoạn 1, đã được cấp phép xây dựng phần hạ tầng, đã thi công xong cọc thí nghiệm và đang trong quá trình thi công cọc đại trà.
- Trong năm 2015, do yêu cầu từ UBND Thành phố Hà Nội về điều chỉnh mật độ xây dựng với khu tiện ích (từ 7,5% xuống 5%), ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư Dự án và sai khác với mật độ XD của Phương án khi Chủ đầu tư tham gia đấu giá Dự án. Dự án, vì vậy đang được OceanGroup tích cực làm việc với các cơ quan hữu quan để được điều chỉnh mật độ xây dựng theo quy định. Ngay sau khi có chấp thuận của cơ quan hữu quan, OceanGroup sẽ tiếp tục triển khai thực hiện dự án.

**d. Dự án Cột Đồng Hồ - Time Tower**

- Dự án 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 Biền; Phía Nam giáp đường Bao Biền; Phía Bắc tiếp giáp với đường Lê Thánh Tông.
- Dự án có tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 800 tỷ đồng trên diện tích đất xây dựng 4.562m<sup>2</sup>. Dự án đã hoàn thành thi công cọc thí nghiệm và cọc đại trà.
- Do ảnh hưởng của sự cố năm 2014 với Tập đoàn, Dự án đã phải tạm dừng triển khai thực hiện do thiếu vốn và công ty chưa bầu được Chủ tịch HĐQT cũng như người đại diện theo Pháp luật để ký kết các hồ sơ theo quy định của Nhà nước.
- OceanGroup đã làm việc với UBND tỉnh Quảng Ninh và các đối tác xin chấp thuận kéo dài tiến độ Dự án và chuyển nhượng dự án. Hiện đang chờ phê duyệt chấp thuận của UBND tỉnh Quảng Ninh.

**e. Dự án Tổ hợp tài chính thương mại và Nhà ở Đại Dương – Quảng Yên**

- Dự án Tổ hợp tài chính thương mại và Nhà ở Đại Dương có địa chỉ tại Phường Quảng Yên, Thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh. Dự án có diện tích 22.205 m<sup>2</sup> mật độ xây dựng 42%, tổng mức đầu tư ~ 70 tỷ đồng. Dự án đã được UBND tỉnh QN chấp thuận và cấp Giấy CNĐT. Hiện nay Dự án đang triển khai công tác GPMB và thiết kế kỹ thuật.
- Công ty cũng đã hoàn thành việc ký quỹ với giá trị: 14 tỷ đồng.

**f. Dự án Tổ hợp TT Tài chính thương mại và Nhà ở Đại Dương – Đông Triều**

- Dự án Tổ hợp tài chính thương mại và Nhà ở Đại Dương – Đông Triều có địa chỉ tại xã Kim Sơn, Huyện Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh. Dự án có diện tích 17.181 m<sup>2</sup> mật độ xây dựng 43%, tổng mức đầu tư ~ 60 tỷ đồng. Dự án đã được UBND tỉnh QN chấp thuận và cấp Giấy CNĐT. Hiện nay Dự án đang triển khai công tác GPMB và thiết kế kỹ thuật và xin cấp phép Xây dựng.
- Công ty cũng đã hoàn thành việc ký quỹ với giá trị: 12 tỷ đồng.

**g. Dự án Gia Định Plaza**

- Dự án đầu tư xây dựng “Trung tâm thiết kế thời trang - Văn phòng - Căn hộ chung cư” (Gia Định Plaza) 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>.
- Dự án có tổng mức đầu tư dự kiến 716 tỷ đồng, hiện đã thi công xong phần cọc thí nghiệm, cọc đại trà. Năm 2015, OceanGroup cùng với các đối tác (GDI, GDTEX) đã đi đến thống nhất sẽ chọn một đối tác có tiềm năng ứng vốn thi công Dự án và hoàn trả bằng căn hộ hoặc tiền vốn theo tỷ lệ vốn ứng. Qua các đối tác quan tâm, OceanGroup và các Nhà đầu tư đã làm việc với Công ty CPĐT XD AGA - là đơn vị quan tâm ứng vốn thi công. AGA đã điều chỉnh lại tổng mặt bằng và trình các Bên liên quan để

chấp thuận trên nguyên tắc tối ưu hóa lợi nhuận và phù hợp với quy định hiện hành của Nhà nước.

- Liên danh các nhà đầu tư OceanGroup - GDI - GDTEX đang xem xét phê duyệt phương án đề dự kiến triển khai Dự án trong quý II năm 2016.

#### **h. Dự án Lega Fashion House**

- Dự án “Trung tâm thiết kế thời trang - Thương mại dịch vụ - Cao ốc văn phòng”- Lega Fashion House được xây dựng tại số 106 đường 3/2, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh, trên diện tích khu đất 5.620 m<sup>2</sup>.
- Dự án đã hoàn thành thi công cọc thí nghiệm. OceanGroup cùng các Chủ đầu tư trong Liên danh đang nghiên cứu phương án chuyển đổi mục đích sử dụng đất của Dự án từ văn phòng sang căn hộ kinh doanh.
- Dự án cũng đã được HĐQT của OceanGroup phê duyệt chủ trương tìm đối tác có năng lực quan tâm đến Dự án để hợp tác cùng đầu tư xây dựng, kinh doanh và khai thác hoặc thoái toàn bộ phần vốn góp của OceanGroup vào Dự án cho đối tác. Trong năm 2015, các bên đang trong quá trình thương thảo để đối tác mới tham gia vào dự án và hoàn trả phần vốn đã góp của OceanGroup.

#### **i. Dự án HH thuộc Khu đô thị mới đông nam đường Trần Duy Hưng**

- Dự án HH thuộc Khu đô thị mới đông nam đường Trần Duy Hưng là tổ hợp thương mại, dịch vụ và căn hộ được xây dựng trên diện tích đất hơn 50.000 m<sup>2</sup> với tổng diện tích sàn xây dựng hơn 400.000 m<sup>2</sup> và tổng vốn đầu tư khoảng 7.500 tỷ đồng.
- Dự án đã được UBND thành phố Hà Nội cấp quyết định giao đất và Chứng nhận đầu tư, hiện đang trong quá trình chuẩn bị hồ sơ để xin phép xây dựng.
- Dự án do Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long là Công ty do OceanGroup sở hữu 76.8% cổ phần hợp tác cùng với Tổng công ty xây dựng và xuất nhập khẩu Việt Nam (Vinaconex) cùng triển khai đầu tư xây dựng.
- Trong năm 2015, với việc tách Công ty CPĐT Đại Dương Thăng Long thành 02 công ty: Công ty CPĐT Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi Sao Xanh và Công ty CPĐT Đại Dương Thăng Long, trong đó Dự án HH thuộc Công ty Ngôi Sao Xanh. OceanGroup đã thoái chuyển nhượng Dự án cho Tập đoàn Vingroup khi thực hiện chuyển nhượng CP của Công ty Ngôi Sao Xanh với tổng giá trị chuyển nhượng: 1.952 tỷ đồng.

#### **j. Dự án Tổ hợp tài chính thương mại và dịch vụ nhà ở Can Lộc - Hà Tĩnh**

- Dự án Tổ hợp tài chính thương mại và Nhà ở dịch vụ Can Lộc có địa chỉ tại Huyện Can Lộc, tỉnh Hà Tĩnh. Dự án có diện tích 28.053 m<sup>2</sup> mật độ xây dựng 51.6%, tổng mức đầu tư ~ 60 tỷ đồng. Dự án đã được UBND tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận và cấp Giấy CNDT, hoàn thành công tác GPMB và thi công hạ tầng dự án.
- Do ảnh hưởng từ sự việc của Tập đoàn năm 2014, Dự án tạm dừng triển khai thực hiện. Tháng 12/2015, OceanGroup đã làm việc với UBND tỉnh Hà Tĩnh xin chủ trương điều chỉnh công năng, danh mục đầu tư và gia hạn tiến độ Dự án đến hết năm

2017. Hiện nay, hồ sơ đã được Sở KHĐT Hà Tĩnh thụ lý và đang chờ UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt.

- Công ty cũng hoàn thành việc đóng thuế đất hàng năm cho Ngân sách Nhà nước thuộc tỉnh Hà Tĩnh.

## **1.2. Tình hình thực hiện các gói thầu Xây lắp**

Trong năm 2015, Công ty không triển khai thêm các hợp đồng về nhận thầu xây lắp ngoài 02 Dự án Tổng thầu EPC đang thực hiện là Dự án: Tòa nhà Nam Đàn Plaza và Trung tâm hội nghị 800 chỗ, văn phòng làm việc và Thương mại Phương Đông - TP Vinh. Cụ thể như sau:

### **a. Dự án Tòa nhà Nam Đàn Plaza**

- Địa điểm: Khối Phan Bội Châu, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An
- Chủ đầu tư: Ngân hàng thương mại cổ phần Đại Dương
- Tổng thầu EPC: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương
- Tổng diện tích nghiên cứu xây dựng: 1.155,2 m<sup>2</sup>
- Diện tích xây dựng: 939 m<sup>2</sup>
- Số tầng cao: 04 tầng
- Quy mô dự án: Khối nhà 04 tầng nổi và 01 tầng mái sảnh + tum
- Đã thi công xong cơ bản (chỉ còn phần hạ tầng ngoài nhà)
- Giá trị đã giải ngân: 5,4 tỷ đồng
- Chi phí tạm tính cho các công tác thiết kế, giám sát, thi công xây lắp và một số công tác khác: 8,1 tỷ đồng
- Công nợ còn phải thanh toán kỳ tới với các nhà thầu (tạm tính): 2,5 tỷ đồng

### **b. Dự án Trung tâm hội nghị 800 chỗ, văn phòng làm việc và thương mại Phương Đông**

- Địa điểm: Số 218 - Lê Duẩn - Vinh - Nghệ An
- Chủ đầu tư: Công ty CP du lịch Dầu khí Phương Đông
- Tổng thầu EPC: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương
- Diện tích đất: 3.198 m<sup>2</sup>
- Diện tích xây dựng: 1.765 m<sup>2</sup>
- Tổng diện tích sàn: 3.531 m<sup>2</sup>
- Tầng cao công trình: 2 tầng
- Đã thi công xong
- Giá trị quyết toán HĐ với Chủ đầu tư tạm tính: 33,8 tỷ đồng
- Giá trị đã thanh toán cho các thầu phụ: 20,2 tỷ đồng
- Giá trị quyết toán với thầu phụ tạm tính: 28,1 tỷ đồng

Trong năm 2015, OceanGroup đã triển khai công tác quyết toán các hợp đồng và lập hồ sơ hoàn công với Dự án TTTM Phương Đông. Với Dự án Nam Đàn Plaza hiện đang chờ chủ trương từ OceanBank để có căn cứ tiếp tục triển khai quyết toán/ hoặc xây dựng tiếp. Dự án vì vậy tạm

dùng thực hiện.

### 1.3. Tình hình thực hiện đầu tư XD hạ tầng và các dự án BOT

OceanGroup chính thức tham gia đầu tư vào lĩnh vực Hạ tầng giao thông vận tải từ tháng 3/2014 bằng việc góp vốn thành lập Công ty CPĐT BOT Hà Nội - Bắc Giang đầu tư theo phương thức BOT Dự án: Cải tạo nâng cấp Quốc lộ 1 đoạn Hà Nội - Bắc Giang.

- Dự án có chiều dài ~ 45 km được đầu tư đồng bộ theo tiêu chuẩn đường cao tốc với tổng mức đầu tư ~4.200 tỷ đồng. Dự án được các nhà đầu tư triển khai quyết liệt trong đó OceanGroup xác định là lĩnh vực đầu tư mới, mở thêm hướng mới trong phương hướng phát triển Tập đoàn giai đoạn 2015-2020.
- Với chỉ đạo quyết liệt và tập trung cao, Dự án đã hoàn thành và được Bộ GTVT phát lệnh thông xe kỹ thuật tháng 12/2015. Dự án dự kiến thu phí vào tháng 6/2016 và trong tương lai sẽ có nguồn thu ổn định về cho Tập đoàn.

### 1.4. Khách sạn & Dịch vụ:

Năm 2015, 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 với những kết quả đã đạt được như sau:

- Duy trì tỷ lệ lấp đầy phòng của các khách sạn trong chuỗi luôn ở mức cao;
- Giảm tối đa các chi phí hoạt động kinh doanh;
- 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. Trong năm qua, Công ty OCH đã khánh thành Dự án Starcity Nha Trang vào ngày 15/1/2016. Đây là Dự án có vị trí tốt tọa lạc giữa đường Trần Phú - TP Nha Trang. Như vậy, bên cạnh các Khu du lịch Sunrise Đà Nẵng và Nha Trang, OCH sẽ có thêm 01 khách sạn mới để đón khách trong năm 2016 mang lại doanh thu và lợi nhuận tốt cho Tập đoàn.

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 nỗ lực hoàn thành kết quả kinh doanh do Đại hội đồng cổ đông đề ra. Kết quả kinh doanh năm 2015 của Công ty cổ phần khách sạn và dịch vụ Đại Dương như sau:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt: 729,57 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế đạt: 50,11 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế đạt: 20,26 tỷ đồng

### 1.5. Thương mại

- Kể từ khi nhận giấy phép của Bộ Công Thương vào tháng 4/2013, Sở giao dịch hàng hóa INFO đã tập trung 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

- Tuy nhiên, hiện nay do tình hình tài chính của OceanGroup đang gặp khó khăn nên OceanGroup không ưu tiên đầu tư nguồn lực vào Sở giao dịch hàng hóa INFO.
- Sở GD hàng hóa Info đã họp đại hội đồng cổ đông và lên phương án cụ thể cho kế hoạch triển khai năm 2016. Theo đó, sẽ kiện toàn lại nhân sự, thiết bị và chuyển trụ sở về vị trí mới - Dự kiến số 19 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội.

#### 1.6. Trồng rừng

- Hiện Công ty Cổ phần phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại Dương (ONRC) đang triển khai mở rộng diện tích trồng rừng tại huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn theo giấy chứng nhận đầu tư trên diện tích 4.300 ha. Năm 2015, Công ty triển không triển khai trồng mới ngoài 300 ha rừng tại 2 Xã Nam Quan và Lợi Bắc, huyện Lộc Bình đã trồng.
- Công ty ONRC đang gặp khó khăn trong việc đối tác là Công ty ICity không góp vốn CSH để doanh nghiệp hoạt động. Trong năm qua, OceanGroup vẫn tiếp tục chủ động ứng vốn để chăm sóc rừng và duy trì hoạt động của công ty.

#### 1.7. Dịch vụ chứng khoán

- Với số lượng hơn 100 công ty chứng khoán tại Việt Nam, gấp 4-5 lần số lượng ở các nước phát triển, cho thấy sự cạnh tranh giữa các công ty chứng khoán ngày càng khốc liệt. Công ty CP Chứng khoán Đại Dương (OCS) chú trọng tái cấu trúc hoạt động dựa trên cơ sở chỉ tiêu an toàn tài chính.
- Năm 2015 là một năm vẫn tương đối khó khăn với lĩnh vực chứng khoán với sự biến động nhẹ và không có sự đột biến. Doanh thu từ Công ty OCS chưa đạt được như kế hoạch SXKD đề ra.
- Tuy chưa hoàn thành kế hoạch doanh thu và lợi nhuận như Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 đề ra, nhưng hoạt động kinh doanh năm 2015 của Công ty CP Chứng khoán Đại Dương đã có những bước tiến bộ nhất định, 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;
- Ngoài ra, 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, bên cạnh đó công tác quản trị rủi ro luôn được tuân thủ tốt.
- Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2015 của Công ty CP Chứng khoán Đại Dương như sau:
  - o Doanh thu thuần: 73,46 tỷ đồng
  - o Lợi nhuận trước thuế: (89,89) tỷ đồng
  - o Lợi nhuận sau thuế: (91,10) tỷ đồng

#### 1.8. Hoạt động đầu tư cổ phần/cổ phiếu

- Năm 2015, Công ty OceanGroup không triển khai đầu tư mới về lĩnh vực mua thêm các cổ phần, cổ phiếu ở các công ty khác.
- Các cổ phần hiện OceanGroup đang nắm giữ ở các Công ty như: PVR, Vietcom, Fafilm, Infocomex, ONRC, BOT, OCH, OCS... về cơ bản hoạt động ổn định. Tỷ lệ



nắm giữ cổ phần của OceanGroup ngoài OCH, Infocomex, ONRC và OCS lớn (trên 30%), còn lại ở các công ty khác nhỏ, không chi phối hoạt động.

### 1.9. Thoái vốn ở Công ty cổ phần đầu tư THT Việt Nam

- Năm 2015, Công ty đã thực hiện việc thoái vốn thông qua chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CPĐT THT Việt Nam có trụ sở tại 170 Ngọc Khánh, Ba Đình, Hà Nội.
- Theo đó, tổng giá trị cổ phần OceanGroup nắm giữ là 3.900.000 cổ phần, được chuyển nhượng cho đối tác với giá 23.501,41 đồng/cổ phần. Tổng giá trị chuyển nhượng ~ 91,65 tỷ đồng. Nguồn vốn thoái này được công ty sử dụng hoàn trả công nợ cho Công ty Viptour – Togi và hoạt động thường xuyên của Công ty.

### 1.10. Công tác thu hồi công nợ và thanh toán nợ

- Năm 2015, Với việc chuyển nhượng Dự án thông qua chuyển nhượng cổ phần của Công ty Ngôi Sao Xanh và chuyển nhượng cổ phần của Công ty THT, OceanGroup đã cơ bản trả nợ các khoản nợ đến hạn với giá trị ~ 2.000 tỷ đồng. Đây là khoản giá trị giải ngân lớn đối với Công ty trong năm 2015 nhằm giảm áp lực về công nợ cũng như tạo niềm tin cho đối tác về uy tín, tiềm lực và sức mạnh của Tập đoàn.
- Bên cạnh các công nợ đã thanh toán, công nợ còn lại không lớn và về cơ bản đã giảm được áp lực. Công ty sẽ tiếp tục tái cơ cấu danh mục đầu tư và tiếp tục triển khai thực hiện đầu tư để tạo nguồn thanh toán các khoản nợ đến hạn với các Ngân hàng và đối tác.
- Về việc thu hồi nợ, Công ty có hỗ trợ vốn/ công nợ cho một số đối tác. Năm 2015, công ty cũng đã tích cực triển khai công tác thu hồi, tuy nhiên việc thu hồi thu được kết quả không cao.

## 2. Tình hình tài chính/ *Financial Situation*

### 2.1. Tình hình tài chính

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2015	Kế hoạch 2015	Tỷ lệ so với kế hoạch (%)
1	Tổng doanh thu	2.770,75	2.300,94	120%
2	Tổng chi phí	2.044,60	1.731,41	118%
3	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	726,15	569,53	127%
4	Lợi nhuận sau thuế	681,18	569,53	120%
5	Lợi nhuận trên cổ phiếu (EPS)	2.271	1.898	120%

STT	Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2014	Thay đổi (%)
1	Tổng giá trị tài sản	6.920,10	8.917,87	-22%
2	Tổng doanh thu	2.770,75	3.906,50	-29%
3	Lợi nhuận/(lỗ) từ SXKD	791,17	(2.367,01)	133%
4	Lợi nhuận/(lỗ) khác	(65,01)	(349,97)	-81%
5	Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	726,15	(2.716,99)	127%
6	Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế	681,18	(2.744,95)	125%

Năm 2015 là một năm khó khăn của OceanGroup sau sự kiện bất khả kháng vào cuối năm 2014. Bằng nỗ lực nội tại của OceanGroup, tuy tổng giá trị tài sản và tổng doanh thu giảm tương ứng 22%, 29% so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, doanh thu đã vượt 20% và lợi nhuận trước thuế vượt 27% so với kế hoạch.

## 2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

STT	Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2014
<b>1</b>	<b>Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>		
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,00	1,03
	Hệ số thanh toán nhanh	0,92	0,95
<b>2</b>	<b>Các chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>		
	Nợ/Tổng tài sản	0,71	0,85
	Nợ/Vốn chủ sở hữu	2,40	5,83
<b>3</b>	<b>Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>		
	Lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu	0,25	(0,70)
	Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,33	(2,10)
	Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,10	(0,31)
	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Tổng Doanh thu	0,28	(0,61)

- Các chỉ tiêu tài chính cơ bản của Công ty trong năm nay đã được cải thiện so với cùng kỳ năm ngoái. Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán đã tốt hơn. Điều này khẳng định, OceanGroup đã đảm bảo tốt hơn về mặt thanh khoản.
- Sau một năm tái cấu trúc công ty, mặc dù tổng tài sản đã giảm 22%, tuy nhiên hệ số nợ/tài sản đã được cải thiện rõ rệt từ 0,85 lên 0,71. Điều này cho thấy nỗ lực của ban điều hành trong việc hoàn thành các nghĩa vụ trả nợ. Đặc biệt chỉ số Nợ/Vốn chủ sở hữu giảm một cách đáng kể từ 5,83 xuống còn 2,40. Điều này cho thấy thành công bước đầu trong nỗ lực tái cấu trúc tài chính, đầu tư của Công ty. Dần dần, sẽ đưa chỉ số nợ của OceanGroup về ngưỡng an toàn, bền vững.
- Trong năm 2015, các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của OceanGroup đều đã dương do năm nay OceanGroup đã có lãi. Các chỉ số ROA, ROE đều ở mức cao 25% và 33%. Điều này cho thấy nỗ lực, hiệu quả của ban điều hành trong việc sử dụng tài sản, cũng như đồng vốn của cổ đông để tạo ra giá trị thặng dư.

## 3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý/ *Improvements in organizational structure, policies, management*

### 3.1. 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.

### 3.2. 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.

## 4. Đánh giá những nguyên nhân ảnh hưởng đến thực hiện kế hoạch SXKD năm 2015

Mặc dù năm 2015 là năm rất khó khăn với Tập đoàn, tuy nhiên với sự chỉ đạo sát sao của HĐQT, ủng hộ tin tưởng của các Cổ đông, của các đối tác và CBNV Công ty, việc triển khai thực hiện KH SXKD năm 2015 đã đạt so với kế hoạch. Tuy nhiên, Tập đoàn vẫn còn những khó khăn vướng mắc chưa đạt được kết quả như mong muốn trong một số lĩnh vực như BĐS, đầu tư xây dựng do những nguyên nhân khách quan và chủ quan như sau:

- Thị trường bất động sản gặp rất nhiều khó khăn về tín dụng, thị trường BĐS chưa thực sự ấm lên, cơ chế vay vốn và huy động vốn của các Tổ chức tín dụng khó khăn hơn những năm trước đây trên cơ sở căn trọng. Bên cạnh đó, việc sụt giảm uy tín một phần của thương hiệu cũng khó khăn hơn cho OceanGroup huy động vốn và niềm tin nơi bạn hàng đối tác cũng sụt giảm làm bất lợi hơn cho OceanGroup.

- Việc xảy ra với nguyên nhân khách quan do cơ quan quản lý nhà nước khởi tố vụ án tại Ngân hàng OceanBank và Ngân hàng Nhà nước mua toàn bộ cổ phần Oceanbank với giá 0 đồng dẫn đến OceanGroup mất toàn bộ vốn đầu tư tại Ngân hàng này (~ 1.000 tỷ đồng), các khoản công nợ gần như phải tất toán, trong đó có khoản công nợ chưa đến hạn. Việc huy động vốn cho các Dự án vì vậy khó khăn và dẫn đến tiến độ Dự án chậm và có nguy cơ bị thu hồi.
- Bên cạnh đó, việc cán bộ nhân viên chủ chốt của Tập đoàn nghỉ việc (TGD, Phó TGD, Kế toán trưởng, trưởng bộ phận) ồ ạt làm gián đoạn công tác SXKD. Công ty trong thời gian dài thiếu người đại diện trước Pháp luật và chưa bầu được Chủ tịch HĐQT cũng như thành viên thay thế, Công ty vì vậy đình trệ và hoạt động cầm chừng cho đến khi ĐHĐ cổ đông thành công vào tháng 7/2015.
- Việc tổ chức họp ĐHĐ cổ đông không đủ tỷ lệ tổ chức họp cũng là một yếu tố khó khăn cho OceanGroup. Năm 2015, OceanGroup có 02 kỳ ĐHĐ cổ đông, tuy nhiên cả hai kỳ đều phải tổ chức 03 lần khiến mất nhiều thời gian và tốn kém. Nhiều vấn đề nóng cấp bách cần trình ĐHĐCD nhưng đều phải chờ đến lần họp thứ 3. Điều này dẫn đến các quyết sách, chính sách của Tập đoàn trong điều hành SXKD bị chậm.
- Việc thay đổi nhân sự do một số nhân sự nghỉ việc theo nguyện vọng cá nhân làm gián đoạn công tác ký nghiệm thu công trình, các hồ sơ hoàn công, quyết toán, dẫn đến công tác nghiệm thu chậm và không bàn giao công trình đúng hạn.

## 5. Kế hoạch phát triển trong tương lai/ *Development plans in the future*

### 5.1. Mục tiêu năm 2016

Năm 2016 là năm nền kinh tế được dự báo tiếp tục có những diễn biến bất thường, đặc biệt trong lĩnh vực đầu tư BĐS. Bên cạnh lĩnh vực đầu tư tài chính, thì lĩnh vực BĐS là hoạt động chính của Công ty trong những năm qua và những năm tiếp theo.

Năm 2016, việc vay vốn, huy động vốn vẫn tiếp tục khó khăn, uy tín của Tập đoàn chưa đủ để hồi phục. Các khoản công nợ đến hạn vẫn còn và yêu cầu về nguồn vốn để triển khai các dự án là rất quan trọng ngoài việc tạo lợi nhuận cho Tập đoàn thì đáp ứng tiến độ Dự án là rất cấp thiết. Trước nhận định đó, trên cơ sở các nguồn lực hiện có của OceanGroup, OceanGroup xác định mục tiêu chính để xây dựng KH SXKD năm 2016 như sau:

- **Đối với các Dự án Bất động sản:**
  - o Thực hiện triển khai ít nhất 01 Dự án, trọng tâm là Dự án hiện có của Tập đoàn là Dự án Tổ hợp Văn phòng, TTTM, Khách sạn và Căn hộ cho thuê có vị trí tại số 25 Trần Khánh Dư, Hoàn Kiếm, Hà Nội.
  - o Triển khai mới 01 Dự án có tính thanh khoản cao, giá trị lớn và doanh thu tốt là Dự án: Tòa nhà hỗn hợp Văn phòng căn hộ cho thuê của Công ty Fafilm Hà Nội tại số 19 Nguyễn Trãi – Quận Thanh Xuân, Hà Nội.
  - o Thoái vốn ở các Dự án hiệu quả không cao, hoặc đến hạn bị thu hồi theo thời hạn của giấy chứng nhận đầu tư là các Dự án: Cột đồng hồ - Time Tower Quảng Ninh, Tổ hợp

TT thương mại và nhà ở Đại Dương tại huyện Đông Triều và TX Quảng Yên, Quảng Ninh.

- Thoái vốn ở các Công ty hoạt động không hiệu quả, tạo nguồn vốn kinh doanh và thanh toán nợ đến hạn.
- Tiếp tục làm việc với các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan để đảm bảo hiệu quả đầu tư của OceanGroup tại các Dự án: Công viên Yên Hòa, Dự án Licogi 19, VNT Hạ Đình,...
- **Về mặt tổ chức hoạt động của Công ty:**

Tiếp tục tái cơ cấu nhân sự theo hướng “gọn, nhẹ, chuyên sâu” nhằm tăng năng suất lao động, kỷ luật lao động, nâng cao hiệu quả SXKD, nâng cao thu nhập cho người lao động và chuẩn bị nguồn nhân lực đáp ứng tốt yêu cầu công việc những năm tiếp theo.

#### **Cụ thể:**

##### **5.1.1. Đối với lĩnh vực Đầu tư phát triển các dự án BĐS**

###### **a. Dự án Starcity Lê Văn Lương**

- Tiếp tục thu tiền còn lại của khách hàng, hoàn thành ký kết hợp đồng mua bán và quyết toán thanh lý Hợp đồng với chủ đầu tư Dự án.
- Cho thuê lấp đầy các sàn thương mại tại tòa nhà 25 Tân Mai và tòa nhà VNT 19 Nguyễn Trãi.

###### **b. Dự án VNT Hạ Đình**

- Là dự án có thời gian triển khai khá lâu tuy nhiên do vướng mắc về thủ tục pháp lý, dự án chưa hoàn chỉnh về mặt thủ tục để triển khai. Tổ hợp TTTM, Nhà trẻ và Nhà ở cao tầng - VNT Hạ Đình sẽ được xem xét thoái vốn cho các đối tác có tiềm năng.

###### **c. Dự án 25 Trần Khánh Dư**

- Tổ hợp Văn phòng, TTTM, Khách sạn và Căn hộ cho thuê tại số 25 Trần Khánh Dư, Hoàn Kiếm, Hà Nội triển khai theo phương thức: Tự thực hiện và song song có thể tìm đối tác có năng lực để hợp tác đầu tư cùng thực hiện việc xây dựng, kinh doanh và khai thác.
- Hoàn thành thi công cọc thử trong quý II.2016, tiến tới thi công cọc Đại trà và phân ngầm quý III, IV/ 2016 sau khi Dự án hoàn chỉnh công tác thiết kế và có chấp thuận từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

###### **d. Dự án Công viên - Hồ điều hòa Yên Hòa**

- Dự án Khu Công viên - Hồ điều hòa Yên Hòa năm 2016 sẽ được Công ty tiếp tục làm việc với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để phê duyệt chỉ tiêu quy hoạch theo hồ sơ đấu giá. Triển khai cấp giấy chứng nhận đầu tư và các thủ tục để có thể tiếp tục triển khai hạ tầng vào quý III/2016.

###### **e. Cụm Dự án Tại tỉnh Quảng Ninh**

- Cụm dự án tại tỉnh Quảng Ninh bao gồm 03 dự án: Dự án Cột Đồng Hồ - Time Tower, Dự án Tổ hợp tài chính thương mại và Nhà ở Đại Dương – Quảng Yên và Dự án Tổ hợp TT Tài chính thương mại và Nhà ở Đại Dương – Đông Triều. Các dự án trên do chậm tiến độ thi công như trình bày tại Phần I, cần nguồn vốn lớn để thực hiện và ý

kiến thu hồi Dự án từ UBND tỉnh nên Công ty sẽ thoái vốn cụm dự án tại Quảng Ninh này.

- Việc thoái vốn cho đối tác dự kiến tại quý II/2016, thu hồi tiền ký quỹ (nếu được UBND tỉnh chấp thuận) và nguồn tiền chuyển nhượng để bổ sung nguồn vốn cho OceanGroup nhằm phục vụ SXKD năm 2016.
- Triển khai công tác hoàn công quyết toán với các Nhà thầu thi công hạ tầng và móng ngầm.

#### **e. Dự án Gia đình Plaza**

- Với tổng mức đầu tư dự kiến 716 tỷ đồng, Dự án đã thi công xong phần cọc thí nghiệm, cọc đại trà. Năm 2015, OceanGroup cùng với các đối tác (GDI, GDTEX) sẽ triển khai theo phương thức: Tìm đối tác có tiềm năng ứng vốn thi công Dự án và hoàn trả bằng căn hộ hoặc tiền vốn theo tỷ lệ vốn ứng.
- Dự kiến Dự án tiếp tục triển khai tại quý II/2016.

#### **f. Dự án Lega Fashion House**

- Dự án đã được HĐQT công ty OceanGroup phê duyệt chủ trương tìm đối tác có năng lực quan tâm đến Dự án để hợp tác cùng đầu tư xây dựng, kinh doanh và khai thác hoặc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của OceanGroup vào Dự án cho đối tác. Trong năm 2016, OceanGroup tiếp tục tìm đối tác để thoái vốn dự án.

#### **g. Dự án Tổ hợp tài chính thương mại và dịch vụ nhà ở Can Lộc – Hà Tĩnh**

- Đây là dự án có Phương án kinh doanh sẽ lỗ nếu thi công theo Dự án đầu tư đã phê duyệt (trung tâm thương mại, nhà phân lô). Năm 2016, Công ty tập trung làm việc để xin chấp thuận của UBND tỉnh Hà Tĩnh cho phép điều chỉnh danh mục đầu tư và tiêu dự án thành phần theo điều kiện thực tế về thị trường và tài chính của Tập đoàn.
- Sau khi có phê duyệt từ Cơ quan có thẩm quyền, OceanGroup sẽ triển khai tiếp tục thi công (hiện đã thi công xong hạ tầng).

#### **h. Dự án Tòa nhà hỗn hợp văn phòng và chung cư Lê Văn Lương (Licogi 19)**

Với quy mô 4.632 m<sup>2</sup>, mật độ XD 40% và tổng mức đầu tư dự kiến 1.400 tỷ đồng. Trên cơ sở thực hiện năm 2015, trong năm 2016, OceanGroup sẽ tập trung triển khai:

- Lập hồ sơ và trình Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh mật độ xây dựng, tầng cao và mục đích sử dụng đất của Dự án.
- Triển khai công tác thiết kế BVTC và thi công cọc thử/ cọc đại trà sau khi có phê duyệt của UBND TP Hà Nội.

#### **e. Dự án Khu đô thị số 1 – TP Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang**

Do Dự án UBND tỉnh Bắc Giang đã có quyết định thu hồi, hiện nay Công ty TNHH VNT đang triển khai xin UBND tỉnh cho phép tiếp tục thực hiện Dự án nhưng chưa có kết quả. Năm 2016 OceanGroup sẽ:

- Chấm dứt và thanh lý Hợp đồng hợp tác, hợp đồng tổng thầu với VNT.
- Triển khai các thủ tục sau thanh lý HĐ với VNT, hoàn trả vốn góp và bù trừ thanh toán công nợ với VNT và các tổ chức tín dụng liên quan đến Dự án.

### 5.1.2. Công tác thực hiện các gói thầu Xây lắp

- Dự án Tòa nhà Nam Đàn Plaza: năm 2016, OceanGroup tập trung các thủ tục: Triển khai các thủ tục về chấm dứt hợp đồng trước thời hạn với các nhà thầu, lập hồ sơ hoàn công đối với các gói thầu dang dở của Dự án. Triển khai các thủ tục để bảo vệ công trình, làm việc với Ocean Bank để giao/ nhận dự án và thanh quyết toán Hợp đồng theo quy định của Pháp luật.
- Dự án Trung tâm hội nghị 800 chỗ, văn phòng làm việc và thương mại Phương Đông: OceanGroup tập trung xử lý dứt điểm công tác quyết toán các hợp đồng và lập hồ sơ hoàn công với Dự án.
  - o Hồ sơ có vướng mắc: Thiếu một số chữ ký nghiệm thu/ xác nhận của một số CBNV Công ty OceanGroup đã thực hiện trong thời gian thi công nhưng hiện đã nghỉ việc. Trong năm 2015, OceanGroup đã liên hệ để ký các hồ sơ, tuy nhiên vẫn chưa đủ. Với việc này, để giải quyết dứt điểm tránh kéo dài thời gian, OceanGroup xin chấp thuận của các Cổ đông phương thức triển khai như sau:
  - o OceanGroup thuê một đơn vị Tư vấn độc lập đánh giá về: Sự phù hợp chất lượng công trình, các giám định (nếu cần thiết) và các thủ tục liên quan khác để làm cơ sở cho Người kế nhiệm ký kết các hồ sơ (thiếu chữ ký, thủ tục...) đảm bảo tuân thủ các quy định của Pháp luật hiện hành.
  - o Triển khai thanh quyết toán quý II và III năm 2016.

### 5.1.3. Đầu tư XD hạ tầng và các dự án BOT

Dự án nâng cấp Quốc lộ 1 đoạn Hà Nội - Bắc Giang đã hoàn thành. Năm 2016, OceanGroup sẽ tìm kiếm cơ hội để tiếp tục đầu tư các Dự án theo hình thức hợp đồng BOT, ưu tiên các dự án phát triển hạ tầng. Đây là lĩnh vực mới, OceanGroup sẽ chú trọng phát triển trong giai đoạn năm 2015 -2020.

### 5.1.4. Khách sạn & Dịch vụ

Tiếp tục kế thừa năm 2015, với những lợi thế sẵn có là Tập đoàn kinh tế mạnh và đa ngành, OceanGroup sẽ 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. Năm 2016, OCH (con ty con của OceanGroup) sẽ tập trung triển khai:

- Đảm bảo tăng trưởng về doanh thu từ kinh doanh dịch vụ khách sạn, du lịch lữ hành;
- Duy trì tỷ lệ lấp đầy phòng của các khách sạn trong chuỗi luôn ở mức cao, đặc biệt khách sạn Starcity Nha Trang đã hoàn thành và khai thác sử dụng từ 1/1/2016;
- Giảm tối đa các chi phí hoạt động kinh doanh;
- Tiếp tục 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.

### 5.1.5. Thương mại (Sở giao dịch hàng hóa INFO)

Năm 2016, căn cứ theo tình hình thực tế, OceanGroup tiếp tục không ưu tiên đầu tư nguồn lực vào Sở giao dịch hàng hóa INFO. OceanGroup sẽ kiện toàn lại nhân sự Sở Giao dịch, duy trì hoạt động Sở theo quy định và có thể tìm kiếm đối tác tiềm năng để hợp tác hoặc thoái vốn.

### 5.1.6. Công ty Cổ phần phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại Dương

Năm 2016, OceanGroup sẽ tiếp tục duy trì bảo vệ, chăm sóc cây đã trồng, đầu tư cho Công ty ONRC cùng với các cổ đông khác. Bên cạnh đó, tránh đầu tư dàn trải, tạo nguồn vốn khả dụng, OceanGroup có thể xem xét thoái vốn cho các đối tác tiềm năng tại Công ty ONRC.

### 5.1.7. Dịch vụ chứng khoán

Năm 2016, OceanGroup sẽ kiện toàn tại công tác quản lý, vận hành Công ty CP chứng khoán Đại Dương (OCS) theo hướng tinh gọn, chuyên nghiệp, chuyên trụ sở Công ty (nếu cần thiết) để phù hợp tình hình thực tế và tiết giảm chi phí. Đầu tư các thiết bị, phần mềm phù hợp phát triển của thị trường. Triển khai các chính sách sản phẩm linh hoạt, cơ chế hoa hồng, chia sẻ phí cạnh tranh đối với hoạt động môi giới, và chú trọng công tác quản trị rủi ro doanh nghiệp.

### 5.1.8. Hoạt động đầu tư cổ phần/cổ phiếu

- Năm 2016, trên cơ sở điều kiện thực tế, OceanGroup có thể triển khai đầu tư mới, kinh doanh về lĩnh vực mua/ bán thêm các cổ phần, cổ phiếu ở các Công ty khác.
- Đối với các cổ phần hiện OceanGroup đang nắm giữ ở các Công ty như: PVR, Vietcom, Fafilm, Infocomex, ONRC, BOT, OCH, OCS... OceanGroup sẽ:
  - o Tái cơ cấu danh mục đầu tư;
  - o Xem xét thoái vốn khi đạt hiệu quả cao (và cần thiết) nhằm bù vốn hoạt động cho Doanh nghiệp.

### 5.1.9. Công tác thu hồi công nợ và thanh toán nợ

OceanGroup hiện có công nợ phải thu và còn một số công nợ phải trả đến hạn (chủ yếu là nguồn vốn huy động cho các Dự án), kế thừa thực hiện năm 2015, trong năm 2016 OceanGroup sẽ:

- Đẩy mạnh công tác thu hồi công nợ;
- Tái cơ cấu danh mục đầu tư nhằm tạo nguồn tiền bổ sung vốn cho Doanh nghiệp;
- Triển khai các dự án mới, tăng cường công tác bán hàng, cho thuê sản thương mại;
- Trả công nợ đến hạn, tái cơ cấu nợ xấu từ các nguồn trên.

## 5.2. Các chỉ tiêu kinh tế kế hoạch SXKD năm 2016

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Kế hoạch 2016
1	Tổng doanh thu	Tỷ đồng	1.508,03
2	Tổng chi phí	Tỷ đồng	1.372,06
3	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	Tỷ đồng	135,97
4	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	83,44

### 5.3. Các giải pháp thực hiện Kế hoạch SXKD năm 2016

#### a. Giải pháp nguồn vốn, quản lý tài chính



Năm 2016 là năm dự báo tình hình âm lên của thị trường BĐS, tuy vẫn còn nhiều khó khăn. Việc sụt giảm thương hiệu Tập đoàn từ nguyên nhân khách quan đối với sự cố về Pháp luật năm 2014 tại OceanBank mặc dù đã qua hơn một năm nhưng vẫn còn ảnh hưởng nặng nề. Trong hơn một năm qua với sự nỗ lực của toàn thể Công ty, niềm tin nơi đối tác và bạn hàng đã dần được khôi phục, tuy nhiên, việc huy động vốn vẫn gặp rất nhiều khó khăn. Để triển khai KHSXKD năm 2016, giải pháp về nguồn vốn như sau:

- Tập trung tái cơ cấu danh mục đầu tư theo hướng tinh gọn hiệu quả, thoái vốn ở các công ty, doanh nghiệp hoạt động không hiệu quả;
- Chuyển nhượng các Dự án hiệu quả không cao cho các đối tác có năng lực;
- Đẩy mạnh công tác thu tiền bán hàng, thu hồi công nợ/ tái cơ cấu các khoản công nợ đến hạn;
- Vay vốn từ các tổ chức tín dụng trên cơ sở tin cậy và dự nguồn tài sản thế chấp đảm bảo nguồn vốn cần thiết;
- Đẩy mạnh công tác đầu tư, ứng vốn khách hàng theo quy định của Pháp luật;
- 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 hợp tác và hỗ trợ đầu tư với các đối tác tiềm năng, 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, cũng như sử dụng một số Đơn vị tư vấn pháp lý chuyên nghiệp 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;
- 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;
- Tiếp tục kiện toàn hệ thống văn bản, quy chế, quy định... và cập nhật các thay đổi theo quy định pháp luật trình cấp có thẩm quyền ban hành và tổ chức thực hiện trong Công ty tạo sự thống nhất, chặt chẽ theo quy chuẩn và quy định pháp luật.

#### **b. Giải pháp thị trường**

- Xây dựng và đề xuất chính sách bán hàng, giá bán linh hoạt, phù hợp thị trường nhằm thúc đẩy thanh khoản sản phẩm, hoàn thành kế hoạch thu tiền các dự án đã bán hàng, tiền góp vốn của các cá nhân, tổ chức;
- Tổ chức hoạt động nhằm thiết lập mối quan hệ giữa OceanGroup và khách hàng, tạo sự gắn kết, chia sẻ kịp thời quyền lợi và trách nhiệm giữa hai bên;
- Làm việc với các Tổ chức tín dụng về phương án hỗ trợ khách hàng vay vốn ưu đãi.

#### **c. Giải pháp tổ chức quản lý, lao động, tiền lương:**

- Kiểm soát và thực hiện tốt công tác tiết kiệm, chống lãng phí;

- Tiếp tục xây dựng và thực hiện các quy định quản lý nội bộ, các chính sách và chế độ tiền lương, các quy trình, quy chế thực hiện công việc ... phù hợp tình hình SXKD trong năm 2016 và phù hợp quy định pháp luật;
- Tiếp tục xây dựng hoàn thiện cơ cấu tổ chức, mô tả công việc, tiêu chuẩn chức danh, yêu cầu kỹ năng, trình độ cho từng CBCNV làm cơ sở bố trí nhân sự phù hợp;
- Cơ cấu lại nhân sự trên cơ sở bố trí nhân sự phù hợp với yêu cầu công việc. Trong trường hợp CBCNV chưa bố trí được công việc phù hợp với yêu cầu SXKD thì Công ty áp dụng biện pháp như: Nghi luân phiên chờ việc, nghỉ không lương, nghỉ ngày thứ 6, thôi việc... phù hợp với quy định Công ty và quy định pháp luật;
- Định kỳ đánh giá kết quả SXKD 02 quý/ lần, từ đó Công ty sẽ: Nếu Kết quả SXKD không hoàn thành, Chi trả lương cho CBCNV sẽ chuyển sang hình thức tạm ứng lương 85-95% lương đang lĩnh. Phần giá trị lương còn lại Công ty sẽ quyết toán lương cuối năm trên cơ sở: Chi trả 100% lương nếu KHSXKD năm hoàn thành, hoặc Công ty sẽ chi trả trên phần đã thực lĩnh nếu KHSXD kinh doanh năm không hoàn thành;
- Phối hợp đào tạo chuyên sâu theo chức năng thực hiện công việc từng vị trí với đào tạo, kèm cặp nội bộ, đặc biệt chú trọng đào tạo trong lĩnh vực triển khai mới;
- Tiếp tục thực hiện đầy đủ và đúng các quy định về công bố thông tin công ty niêm yết liên quan đến hoạt động Công ty phù hợp quy định của UBCK, Sở GDCK và quy định pháp luật liên quan;
- Thực hiện tốt công tác kiểm điểm tình hình thực hiện, báo cáo định kỳ và đề xuất các giải pháp, phương án điều chỉnh linh hoạt, phù hợp với thực tế thực hiện Kế hoạch SXKD năm 2016, đảm bảo mục tiêu phát triển bền vững theo phương hướng chỉ đạo của HĐQT/ ĐHĐCĐ trong năm 2016.

**6. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán (nếu có) - (Trường hợp ý kiến kiểm toán không phải là ý kiến chấp thuận toàn phần)/Explanation of the Board of Directors for auditor's opinions (if any) – (In case the auditor's opinions are not absolutely approved)**

OceanGroup giải trình ý kiến kiểm toán ngoại trừ, nhấn mạnh được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

**6.1. Ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

a) “Nhu trình bày tại Thuyết minh số 9 và Thuyết minh số 10 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (“OCH”) (công ty con của Công ty) đang ghi nhận một số khoản phải thu về cho vay là các khoản hỗ trợ vốn ngắn hạn cho một số công ty và một số khoản phải thu ngắn hạn khác là lãi dự thu tương ứng sau khi trích lập dự phòng và bù trừ công nợ, tài sản đảm bảo với số tiền là 862.556.726.760 đồng. Đối với các số dư này, chúng tôi không thu thập được đầy đủ các bằng chứng về giá trị có thể thu hồi đối với số dư này cũng như không thể thực hiện được các thủ tục thay thế để đánh giá giá trị dự phòng cần phải trích lập. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh số dư khoản mục dự phòng cho các khoản hỗ trợ vốn và lãi dự thu nêu trên hay không.”.

Giải trình của OceanGroup: OceanGroup và OCH vẫn đang tiếp tục thực hiện các biện pháp để đơn đốc, thu hồi các khoản hỗ trợ vốn này. Các đối tác này vẫn đang có các hoạt động sản xuất kinh doanh và thể hiện trách nhiệm thanh toán đối với các khoản công nợ này. Trong năm 2015, OceanGroup và OCH đã tiến hành trích lập dự phòng cho các khoản này dựa trên việc đánh giá thận trọng các khoản hỗ trợ vốn dựa trên BCTC chưa được kiểm toán và các thông tin khác có liên quan đến các Công ty nhận hỗ trợ vốn và các khoản OceanGroup và OCH đang ghi nhận phải trả các đối tượng này. OceanGroup và OCH tin tưởng việc trích lập dự phòng phải thu khó đòi là thận trọng và phù hợp với các thông tin mà OceanGroup và OCH có được tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

b) “Nhu trình bày tại Thuyết minh số 8 và Thuyết minh số 10 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (“OCH”) (công ty con của Công ty) đang ghi nhận một số khoản trả trước cho người bán ngắn hạn, trả trước cho người bán dài hạn, phải thu ngắn hạn khác sau khi đã trích lập dự phòng với số tiền là 607.253.548.300 đồng. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty mẹ và OCH cùng các đối tác liên quan chưa cung cấp đầy đủ thông tin và tài liệu về các giao dịch này. Đối với các số dư này, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để đánh giá khả năng thu hồi cũng như không thể thực hiện được các thủ tục thay thế để đánh giá giá trị dự phòng cần phải trích lập. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh số dư khoản mục dự phòng cho các số liệu này hay không.”

Giải trình của OceanGroup: OceanGroup và OCH vẫn đang tiếp tục thực hiện các biện pháp để đơn đốc, thu hồi các khoản công nợ này. Các đối tác này vẫn đang có các hoạt động sản xuất kinh doanh và thể hiện trách nhiệm thanh toán đối với các khoản công nợ này. Trong năm 2015, Công ty đã tiến hành trích lập dự phòng theo tuổi nợ quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC cho các khoản này sau khi bù trừ các nghĩa vụ mà OceanGroup và OCH phải trả cho các đối tượng này. OceanGroup và OCH tin tưởng việc trích lập dự phòng phải thu khó đòi là thận trọng và phù hợp với các thông tin mà OceanGroup và OCH có được tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

c) “Nhu trình bày tại Thuyết minh số 20 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đang thực hiện hợp nhất khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương (“OCS”) (công ty liên kết của Công ty) dựa trên báo cáo tài chính đã được kiểm toán của OCS nhưng có thực hiện điều chỉnh ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi năm 2014. Việc điều chỉnh này làm ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế trong năm 2015 của Công ty tăng 16.162.455.578 đồng (năm 2014 giảm 16.162.455.578 đồng).”

Giải trình của OceanGroup: OceanGroup đã tiến hành hợp nhất khoản đầu tư vào OCS theo phương pháp vốn chủ sở hữu dựa trên BCTC năm 2015 đã được kiểm toán của OCS. OceanGroup tin tưởng rằng việc rằng không điều chỉnh ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi năm 2014 theo báo cáo tài chính đã được kiểm toán của OCS do việc điều chỉnh hồi tố này ảnh hưởng không trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất của OceanGroup.

d) “Nhu trình bày tại Thuyết minh số 6 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đang ghi nhận khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh với số tiền là 50 tỷ đồng và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác với tổng số tiền là 53.675.100.000 đồng. Tại thời điểm lập báo cáo kiểm toán này, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về giá trị của các khoản đầu tư này vì chúng tôi không thể thu thập được báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 của các công ty nhận đầu tư. Bên cạnh đó, chúng tôi cũng không thể thực hiện thủ tục kiểm toán thay thế để có thể đánh giá giá trị của các khoản đầu tư trên. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh số liệu này hay không.”

Giải trình của OceanGroup: Tại ngày lập báo cáo tài chính, OCH không thể thu thập được BCTC năm 2015 đã được kiểm toán của các Công ty mà OCH đang đầu tư hoặc góp vốn. Do vậy, OCH không thể đánh giá giá trị của các khoản đầu tư hoặc góp vốn trên. Tuy nhiên, OCH tin tưởng rằng việc chưa trích lập dự phòng các khoản đầu tư trên đây là thận trọng và phù hợp với các thông tin mà Công ty có được tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

## 6.2. Các vấn đề cần nhấn mạnh

a) “Nhu trình bày tại Thuyết minh số 2 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, tồn các yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty mẹ. Kế hoạch của Công ty liên quan đến vấn đề này cũng được trình bày tại Thuyết minh số 2. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể có phát sinh từ kết quả của sự kiện không chắc chắn này.”

Giải trình của OceanGroup: Mặc dù có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty mẹ do tài sản ngắn hạn nhỏ hơn nợ ngắn hạn khoảng 66 tỷ đồng, số lỗ lũy kế của Công ty mẹ đến ngày 31 tháng 12 năm 2015 khoảng 1.503 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 lỗ lũy kế khoảng 2.217 tỷ đồng), đồng thời Công ty có dòng tiền âm từ hoạt động kinh doanh. Tuy nhiên, Công ty mẹ đang có chủ trương thoái vốn tại dự án “Trung tâm thiết kế thời trang và cao ốc văn phòng cho thuê” (gọi tắt là dự án “Lega Fashion House”), chuyên nhượng một số dự án đầu tư như dự án “Khu nhà ở Cán bộ công nhân viên Trung ương Hội Liên hiệp Phụ nữ” tại phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội và 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. Công ty mẹ cũng đang tích cực thu hồi các khoản công nợ từ hỗ trợ vốn ngắn hạn cho đối tác và các khoản đã góp vốn vào các dự án đầu tư. Chính vì vậy, OceanGroup đánh giá báo cáo tài chính được lập trên cơ sở giả định rằng OceanGroup hoạt động liên tục là phù hợp.

b) “Nhu trình bày tại Thuyết minh số 8, Thuyết minh số 9, Thuyết minh số 23 và Thuyết minh số 26 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty đang đánh giá một số khoản phải thu từ cho vay ngắn hạn, khoản phải thu dài hạn khác cho một số công ty với số tiền 777.185.003.910 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 664.589.923.095 đồng) có khả năng thu hồi trên cơ sở bù trừ công nợ, mặc dù Công ty không có thỏa thuận với các đối tác này về việc bù trừ công nợ phải thu, phải trả phát sinh từ các hợp đồng kinh tế khác nhau.”

Giải trình của OceanGroup: Theo các hợp đồng hỗ trợ vốn đã ký với các đối tác, các Công ty này đã đảm bảo nghĩa vụ hoàn trả bằng các khoản phải thu của các đối tượng này với OceanGroup trong tương lai. Do vậy, OceanGroup đánh giá rằng việc đánh giá khả năng thu hồi các khoản hỗ trợ vốn, phải thu dài hạn khác trên cơ sở bù trừ công nợ phải thu, phải trả từ các hợp đồng kinh tế khác nhau là phù hợp mặc dù giữa các bên chưa ký các biên bản bù trừ công nợ.

c) “Nhu trình bày tại Thuyết minh số 28 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, ngày 25 tháng 12 năm 2014, Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam (Maritime Bank) đã có Công văn số 2512/2014/CV-MSB về việc yêu cầu Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư (IOC), công ty con của OCH, mua lại hoặc nhờ người mua lại khoản trái phiếu phát hành cho Maritime Bank theo thỏa thuận giữa hai bên tại Hợp đồng tín dụng số 07/HĐTP/MSB ngày 01 tháng 9 năm 2011. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, mệnh giá khoản trái phiếu này là 500 tỷ đồng và tiền lãi vay tương ứng là 161.238.263.890 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 500 tỷ đồng và 125 tỷ đồng tương ứng). Tại ngày lập báo cáo kiểm toán này, IOC vẫn đang làm việc với Maritime Bank về vấn đề nêu trên.”

Giải trình của OceanGroup: IOC (Công ty con của OCH) vẫn đang trong quá trình làm việc với Maritime Bank về vấn đề nêu trên. IOC cam kết tuân theo các điều khoản hợp đồng đã ký. BCTC hợp nhất năm 2015 đã phản ánh đầy đủ vấn đề nêu trên.

d) “Nhu trình bày tại Thuyết minh số 26 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty có thể có một số nghĩa vụ tiềm tàng theo các điều khoản ký kết trong hợp đồng nguyên tắc liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương. Công ty chưa đánh giá và trình bày các nghĩa vụ tiềm tàng phát sinh từ hợp đồng nguyên tắc nêu trên trong báo cáo tài chính hợp nhất này. Công ty đang trong quá trình đánh giá liệu có hay không các nghĩa vụ tiềm tàng phát sinh từ hợp đồng nguyên tắc nêu trên trong báo cáo tài chính hợp nhất này.”

Giải trình của OceanGroup: Trong năm 2014, Công ty đã thực hiện bán cổ phần Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (“ORC”) (nay là Công ty Cổ phần Siêu thị Vinmart) do Công ty nắm giữ. Liên quan đến nghiệp vụ chuyển nhượng này, Công ty đã ký kết một hợp đồng nguyên tắc và các hợp đồng giản lược chi tiết với các đối tác mua. Tại 31 tháng 12 năm 2015, hợp đồng nguyên tắc vẫn chưa được thanh lý. Chúng tôi tin tưởng rằng Công ty sẽ không phát sinh thêm một nghĩa vụ tài chính nào liên quan tới Hợp đồng nguyên tắc này.

e) “Nhu trình bày tại Thuyết minh số 12 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty đang ghi nhận khoản chênh lệch thiếu tiền mặt giữa tồn quỹ thực tế và số dư trên sổ kế toán với số tiền 3.508.248.253 đồng trên khoản mục “Tài sản thiếu chờ xử lý” (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 3.508.248.253 đồng). Công ty đang trong quá trình xác định để xử lý/thu hồi “Tài sản thiếu chờ xử lý” này.”

Giải trình của OceanGroup: Ban Lãnh đạo OceanGroup vẫn đang trong quá trình xác định nguyên nhân và đánh giá ảnh hưởng của vấn đề này đến báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2015.

f) “Nhu đã trình bày tại Thuyết minh số 3 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015, Công ty đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 (“Thông tư 200”), hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp và Thông tư số 202/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 (“Thông tư 202”), hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Theo đó, một số số liệu của Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày không so sánh được với số liệu tương ứng của năm 2014 do ảnh hưởng của việc áp dụng các thông tư này trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.”

Giải trình của OceanGroup: Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015, Công ty đã áp dụng Thông tư số 200 và Thông tư số 202. Theo đó, một số số liệu của năm 2014 đã được phân loại lại theo đúng quy định để phù hợp với việc so sánh số liệu của năm nay.

#### **7. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty/*Assessment Report related to environmental and social responsibility of company***

Trong mọi hoạt động, OceanGroup sẽ vận dụng kinh nghiệm và năng lực quản lý, khai thác, mang đến cho khách hàng, đối tác, người lao động và địa phương nơi Công ty có dự án những giá trị về kinh tế, xã hội và đóng góp tích cực vào sự tiến bộ của cộng đồng.

Đối với các dự án bất động sản, OceanGroup chú trọng bảo vệ môi trường sinh thái thông qua quá trình thẩm định và thực hiện các dự án theo tuân theo những quy chuẩn về môi trường, tôn trọng và gìn giữ mọi cảnh quan tự nhiên; khai thác và xây dựng tuân thủ các nguyên tắc về bảo vệ môi trường; thực hiện theo đúng những cam kết đã nêu trong bản báo cáo tác động môi trường của dự án đã được cơ quan chức năng phê duyệt trước khi thực hiện.

Với tinh thần tương thân tương ái, OceanGroup luôn dành sẵn quỹ dành cho các hoạt động xã hội, hướng tới hỗ trợ, chia sẻ với người nghèo, đồng bào vùng cao và các chiến sĩ ngoài hải đảo thông qua những hoạt động tình nghĩa do Công đoàn Công ty trực tiếp thực hiện.

#### **V. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY/*Assessments of the Board of Management on the Company's operation***

##### **1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội/*Assessments of the Board of Management on the Company's operation, including the assessment related to environmental and social responsibilities***

- HĐQT đã thực hiện việc giám sát chặt chẽ đối với Ban điều hành và tiểu ban trong việc triển khai thực hiện nghị quyết của ĐHĐCĐ và nghị quyết, quyết định của HĐQT;
- HĐQT đôn đốc và đưa ra các chỉ đạo kịp thời đối với Ban điều hành vì vậy dù trong điều kiện gặp nhiều khó khăn nhưng các chỉ tiêu chủ yếu của Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2015 vẫn được hoàn thành tạo nền tảng cho sự phát triển ổn định của Công ty;

- Mặc dù còn nhiều hạn chế và khó khăn, một số mặt chưa đạt được như kỳ vọng của các thành viên HĐQT và Quý Cổ đông, tuy nhiên HĐQT cùng toàn thể Công ty đã hoàn thành những nhiệm vụ trọng yếu mà Đại hội đồng cổ đông giao phó năm 2015.

## 2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty/*Assessment of Board of Directors on Board of Management' performance*

- Ban Giám đốc đã điều hành SXKD của Công ty với rất nhiều cố gắng và đạt được những kết quả khích lệ;
- Ban Giám đốc đã tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty;
- Ban Giám đốc đã có những biện pháp mạnh cải tổ bộ máy của Công ty, giảm thiểu nhân sự cũng như tối đa các chi phí quản lý.

## 3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị/*Plans, orientations of the Board of Directors*

- Năm 2016 tiếp tục được dự đoán là một năm khó khăn, tiềm ẩn nhiều rủi ro đối với các Doanh nghiệp nói chung và OGC nói riêng, tình hình vốn vay đầu tư còn khó khăn nên chưa thể đẩy mạnh việc đầu tư. Tuy nhiên, công ty sẽ tiếp tục nỗ lực cắt giảm chi phí và tạo nguồn tiền duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh ổn định.
- Tiếp tục chỉ đạo, quản trị doanh nghiệp ổn định và phát triển, hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch 2016 do ĐHĐCĐ giao;
- Chỉ đạo kiểm soát chặt chẽ chi phí hoạt động của Công ty;
- Thực hiện việc quản trị doanh nghiệp theo đúng phạm vi quyền hạn và nhiệm vụ của HĐQT được quy định tại Pháp luật và Điều lệ Công ty;
- Chỉ đạo việc tuân thủ các quy định của Ủy ban chứng khoán, đặc biệt thực hiện đúng quy định về Công bố thông tin.

## VI. QUẢN TRỊ CÔNG TY/ *Corporate governance*

### 1. Hội đồng quản trị/*Board of Directors*

#### 1.1. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị/*Members and structure of the Board of Directors: 05 thành viên*

TT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số lượng chức danh thành viên HĐQT nắm giữ tại các Công ty khác	Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty
<b>I. Từ ngày 01/01/2015 ~ 28/07/2015</b>				
1	Ông Hà Văn Thắm	Chủ tịch	02	1,11%
2	Ông Lê Quang Thụ	Phó Chủ tịch	03	0,00%

TT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số lượng chức danh thành viên HĐQT nắm giữ tại các Công ty khác	Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty
3	Ông Hà Trọng Nam	Thành viên	04	0,00%
4	Bà Dương Cẩm Thủy	Thành viên	03	0,00%
5	Bà Nguyễn Thị Dung	Thành viên	03	0,00%
<b>II. Từ ngày 28/07/2015 ~ 31/12/2015</b>				
1	Ông Lê Quang Thụ	Chủ tịch	03	0,00%
2	Ông Hà Trọng Nam	Phó Chủ tịch	04	0,00%
3	Bà Nguyễn Thị Dung	Thành viên	03	0,00%
4	Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên	03	0,00%
5	Bà Hoàng Thị Phương Lan	Thành viên độc lập	02	0,00%

### 1.2. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị/*The committees of the Board of Director:*

Văn phòng Hội đồng Quản trị là đơn vị giúp việc của Hội đồng Quản trị. Nhân sự gồm 04 thành viên có các nhiệm vụ chính như sau:

- Tổ chức các cuộc họp của Hội đồng Quản trị và Đại hội đồng cổ đông theo chỉ đạo của Chủ tịch Hội đồng Quản trị;
- Ghi chép biên bản cuộc họp một cách trung thực và chính xác;
- Chuẩn bị tài liệu cuộc họp, trình Chủ tịch HĐQT thông qua và chuyển tới các thành viên tham gia họp;
- Tư vấn về thủ tục của các cuộc họp;
- Lưu trữ, phát hành cung cấp các thông tin, bản sao biên bản họp, Nghị quyết Hội đồng Quản trị và các thông tin khác cho thành viên Hội đồng Quản trị.

### 1.3. Hoạt động của Hội đồng quản trị/*Activities of the Board of Directors:*

Đánh giá các cuộc họp HĐQT:

- Các nội dung được ra thảo luận tại các cuộc họp HĐQT đều được các thành viên trao đổi và bàn bạc cụ thể và chi tiết, dẫn đến việc biểu quyết nhất trí 100% tán thành thông qua.
- Các cuộc họp HĐQT đều được tổ chức theo đúng trình tự và quy định của Pháp luật và điều lệ Công ty, đảm bảo tính trung thực, minh bạch và công khai.
- Tổng số cuộc họp HĐQT: 75



Stt No.	Số Nghị quyết/ Quyết định <i>Resolution/Decision No.</i>	Ngày <i>Date</i>	Nội dung <i>Content</i>
1	NQ số 001	06/01/2015	Thông qua việc thay đổi thành viên HĐQT
2	NQ số 002	06/01/2015	Thông qua chủ trương thoái vốn đầu tư dự án Lega Fashion House
3	NQ số 003	06/01/2015	Thông qua chủ trương liên quan đến vốn góp của OGC tại dự án BOT
4	NQ số 004	14/01/2015	Thông qua chủ trương góp vốn thành lập, cử đại diện quản lý vốn và các vấn đề có liên quan tới Công ty Thành viên
5	NQ số 004a	14/01/2015	Thông qua chủ trương góp vốn thành lập công ty TKD Việt Nam
6	NQ số 005	16/1/2015	Thông qua cử đại diện quản lý vốn góp tại Công ty BOT
7	NQ số 005a	16/1/2015	Thông qua chủ trương thôi không tham gia làm nhà đầu tư cao tốc Cần Thơ
8	NQ số 006	02/2/2015	Thông qua chủ trương xử lý hợp đồng thuê văn phòng, dịch vụ thương mại tại Tòa nhà Trung Yên Plaza
9	NQ số 007	04/3/2015	Thông qua chủ trương thành lập ban BOT
10	NQ số 008	06/3/2015	Thông qua việc OGC thực hiện các biện pháp để đảm bảo cho các nghĩa vụ của Công ty cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội- Bắc Giang (Công ty BOT) theo các hợp đồng tín dụng tại Dự án với tư cách OGC là nhà đầu tư
11	NQ số 009	01/4/2015	Thông qua việc hoãn họp ĐHCĐ thường niên 2015 của OGC

Stt No.	Số Nghị quyết/ Quyết định <i>Resolution/Decision No.</i>	Ngày <i>Date</i>	Nội dung <i>Content</i>
12	NQ số 010	17/4/2015	Thông qua việc giới thiệu nhân sự và đề cử bổ sung nhân sự tham gia ứng cử thành viên HĐQT và Ban kiểm soát của Công ty Fafilm Việt Nam
13	NQ số 011	17/4/2015	Thông qua việc thay đổi người đại diện quản lý vốn của OGC tại Công ty OCH
14	NQ số 012	17/4/2015	Cử người đại diện tham gia họp ĐHĐCĐ thường niên 2015 của Ocean bank
15	NQ số 013	22/4/2015	Thông qua các nội dung liên quan tới việc họp ĐHĐCĐ thường niên 2015 của Ngân hàng Oceanbank và Công ty OCS
16	NQ số 014	05/5/2015	Họp lần 1 v/v nhận tài sản đảm bảo của Mạnh Hà
17	NQ số 015	06/5/2015	Họp lần 2 v/v nhận tài sản đảm bảo của Mạnh Hà
18	NQ số 016	07/5/2015	Thông qua các công tác chuẩn bị họp ĐHĐCĐ thường niên 2015 của OGC
19	NQ số 017	29/5/2015	Thông qua chủ trương liên quan BCTC kiểm toán 2014
20	NQ số 018	03/6/2015	Thông qua các chủ trương liên quan BCTC kiểm toán, nghĩa vụ tài chính, quản trị tài chính và ĐHĐCĐ thường niên năm 2015
21	NQ số 019	09/6/2015	Thông qua một số nội dung tờ trình phục vụ ĐHĐCĐ thường niên
22	NQ số 020	15/6/2015	Thông qua chủ trương về một số nội dung liên quan ĐHĐCĐ thường niên

Stt No.	Số Nghị quyết/ Quyết định <i>Resolution/Decision No.</i>	Ngày <i>Date</i>	Nội dung <i>Content</i>
			của Công ty OCH
23	NQ số 021	16/6/2015	Thông qua việc bổ sung Tài sản đảm bảo cho khoản vay của BOT
24	NQ số 022	18/6/2015	Thống nhất các nội dung biểu quyết tại ĐHĐCĐ thường niên của OCH
25	NQ số 023	24/6/2015	Thông qua chủ trương đối với các dự án O.M, bổ sung TSĐB, BCTC kiểm toán và ĐHĐCĐ thường niên
26	NQ số 024	26/6/2015	Thông qua việc thay đổi người đại diện phần vốn góp của OGC tại Công ty OTL
27	NQ số 025	29/6/2015	Thông qua việc biểu quyết nội dung theo phiếu lấy ý kiến của OTL v/v OTL ký HĐ sửa đổi với Vinaconex
28	NQ số 026	08/7/2015	Thông qua nội dung thư giải trình gửi đơn vị kiểm toán
29	NQ số 027	08/7/2015	Thông qua việc phát hành báo cáo tài chính kiểm toán năm 2014
30	NQ số 028	09/7/2015	Thông qua việc bổ nhiệm chức danh phó Tổng Giám đốc phụ trách tài chính
31	NQ số 029	09/7/2015	Thông qua phương án cơ cấu lại cổ phần của OTL do OGC sở hữu
32	NQ số 030	10/7/2015	Thông qua báo cáo thường niên và các báo cáo của HĐQT trình ĐHĐCĐ
33	NQ số 030a	22/7/2015	Gia hạn HĐLĐ đối với ông Ngô Văn Bình
34	NQ số 031	22/7/2015	Thông qua báo cáo tài chính quý I/2015

<b>Stt No.</b>	<b>Số Nghị quyết/ Quyết định Resolution/Decision No.</b>	<b>Ngày Date</b>	<b>Nội dung Content</b>
35	NQ số 032	27/7/2015	Thông qua việc giới thiệu và đề cử nhân sự tham gia ứng cử bầu bổ sung thành viên HĐQT của thời gian còn lại của nhiệm kỳ HĐQT năm 2014-2019 tại ĐHĐCĐ thường niên lần III năm 2015 của Công ty
36	NQ số 033	28/7/2015	Thông qua bầu Chủ tịch HĐQT và thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty
37	NQ số 034	31/7/2015	Thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán soát xét báo cáo tài chính bán niên
38	NQ số 035	31/7/2015	Thông qua việc miễn nhiệm TGD và bầu TGD điều hành
39	NQ số 036	06/8/2015	Thông qua các nội dung tại phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản của OTL v.v Điều chỉnh một số chỉ tiêu QH TMB và phương án kiến trúc dự án Starcity Center
40	NQ số 037	06/8/2015	Thông qua chủ trương liên quan TSĐB cho nghĩa vụ của OGC đối với Hoàng Thành
41	NQ số 038	06/8/2015	Thông qua chủ trương hoàn trả tiền cho OTL
42	NQ số 039	06/8/2015	Thông qua chủ trương chuyển văn phòng
43	NQ số 040	06/8/2015	Thông qua chủ trương liên quan TSĐB cho nghĩa vụ của OGC đối với OTL
44	NQ số 041	06/8/2015	Thông qua một số nội dung liên quan đến cổ phần tại Công ty CP trung tâm văn hóa thể thao giải trí HN (OGC là bên có liên quan)

<b>Stt No.</b>	<b>Số Nghị quyết/ Quyết định Resolution/Decision No.</b>	<b>Ngày Date</b>	<b>Nội dung Content</b>
45	NQ số 042	07/8/2015	Thông qua một số nội dung liên quan nghĩa vụ phải trả của bên liên quan (OGC với Vin Group)
46	NQ số 043	12/8/2015	Thông qua chủ trương đối với HĐ hợp tác đầu tư số 2804/2012/OGC-OTL giữa OGC và OTL
47	NQ số 044	13/8/2015	Thông qua việc tách công ty OTL và chuyển nhượng phần vốn góp tại công ty được tách cho Vincom Retail
48	NQ số 044a	13/8/2015	Thông qua phiếu lấy ý kiến bằng văn bản ngày 12.8.2015 của công ty OTL
49	NQ số 045	23/8/2015	Thông qua việc cử người đại diện vốn tại OTL và Ngôi Sao Xanh
50	NQ số 046	28/8/2015	Thông qua phát hành các thư giải trình và báo cáo tài chính soát xét bán niên
51	NQ số 047	1/9/2015	Thông qua thay đổi người đại diện quản lý vốn OGC tại THT
52	NQ số 048	10/9/2015	Thông qua việc thay đổi TSĐB cho khoản vay của BOT tại VCB
53	NQ số 049	10/9/2015	Thông qua chủ trương liên quan đến cổ phần Fafim SG
54	NQ số 050	10/9/2015	Thông qua việc cử nhân sự tham gia TV HĐQT OTL
55	NQ số 051	14/9/2015	Thông qua chủ trương đối với dự án Cột đồng hồ và 03 dự án O.M
56	NQ số 052	14/9/2015	Thông qua chủ trương đối với dự án số 7 Trường Chinh
57	NQ số 053	22/9/2015	Thông qua một số nội dung liên quan việc tổ chức ĐHCĐ bất thường 2015

<b>Stt No.</b>	<b>Số Nghị quyết/ Quyết định Resolution/Decision No.</b>	<b>Ngày Date</b>	<b>Nội dung Content</b>
58	NQ số 054	22/9/2015	Thông qua cử nhân sự tham gia TV HĐQT của Công ty THT
59	NQ số 055	22/9/2015	Thông qua chủ trương dùng cp OCH làm TSDB cho khoản vay của BOT tại VCB
60	NQ số 056	29/9/2015	Thông qua chủ trương dùng cổ phiếu Fafim VN làm TSDB cho khoản vay của Công ty BOT tại Ngân hàng VCB
61	NQ số 057	14/10/2015	Thông qua chủ trương hoàn trả tiền kinh phí bảo trì dự án VNT Tower
62	NQ số 058	14/10/2015	Thông qua chủ trương miễn nhiệm kế toán trưởng và bầu kế toán trưởng thay thế
63	NQ số 059	14/10/2015	Thông qua thành lập VP đại diện OGC
64	NQ số 060	26/10/2015	Thông qua chủ trương liên quan đến dự án Nam Đàn Plaza
65	NQ số 061	26/10/2015	Thông qua chủ trương liên quan TSDB cho khoản vay của Công ty Thần Đồng và Hoàng Thành
66	NQ số 062	29/10/2015	Thông qua chủ trương chấm dứt HĐ lao động với Ông Dương Trọng Nghĩa
67	NQ số 063	29/10/2015	Thông qua việc tái cơ cấu danh mục đầu tư
68	NQ số 064	29/10/2015	Thông qua chủ trương chi trả khoản nợ cho Viptour
69	NQ số 065	17/11/2015	Thông qua chủ trương liên quan cp Starbowl của Thiên Hà
70	NQ số 066	17/11/2015	Thông qua chủ trương liên quan dự án Cột đồng hồ

Stt No.	Số Nghị quyết/ Quyết định <i>Resolution/Decision No.</i>	Ngày <i>Date</i>	Nội dung <i>Content</i>
71	NQ số 067	14/12/2015	Thông qua chủ trương liên quan đến việc tham dự hợp ĐHĐCĐ của Công ty Fafim HCMC
72	NQ số 068	16/12/2015	Thông qua chủ trương liên quan đến một số khoản đầu tư (Nam Đàn Plaza, Fafim HCMC, trồng rừng ONRC, Infocomex)
73	NQ số 069	16/12/2015	Bầu Phó Chủ tịch HĐQT
74	NQ số 070	30/12/2015	Thông qua chủ trương liên quan đến khoản vay tại ngân hàng NCB
75	NQ số 071	30/12/2015	Thông qua chủ trương liên quan đến các khoản đối trừ công nợ
76	NQ số 072	30/12/2015	Thông qua chủ trương phát hành quy chế quản lý vốn và công nợ với đối tác Việt Hàn
77	NQ số 073	30/12/2015	Thông qua chủ trương liên quan đến việc cơ cấu nhân sự
78	QĐ số 20	14/10/2015	Bỏ nhiệm kế toán trưởng
79	QĐ số 26	26/11/2015	Miễn nhiệm PTGD Ngô Văn Bình
80	QĐ số 31	14/10/2015	Miễn nhiệm Kế toán trưởng
81	QĐ số 035	31/07/2015	Bỏ nhiệm Ông Lê Huy Giang là Tổng giám đốc điều hành
82	QĐ số 56	14/07/2015	Bỏ nhiệm Phó Tổng giám đốc tài chính
83	QĐ số 071	14/10/2015	Cử ông Lê Quang Thụ làm trưởng văn phòng đại diện
84	QĐ số 80	30/12/2015	Ban hành điều lệ sửa đổi, bổ sung

Stt No.	Số Nghị quyết/ Quyết định <i>Resolution/Decision No.</i>	Ngày <i>Date</i>	Nội dung <i>Content</i>
85	QĐ số 81	31/12/2015	Ban hành quy chế quản lý vốn và cử người đại diện quản lý vốn

#### 1.4. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập/*Activities of independent members of the Board of Directors*

Thành viên HĐQT độc lập: bà Hoàng Thị Phương Lan

- Hoạt động bảo đảm tính độc lập trong việc biểu quyết của HĐQT, đảm bảo tính công bằng trong lợi ích của các cổ đông;
- Bà Hoàng Thị Phương Lan là thạc sỹ quản trị kinh doanh của trường Troy University Hoa Kỳ và có kinh nghiệm trong lĩnh vực quản trị doanh nghiệp.

## 2. Ban Kiểm soát/*Board of Supervisors*

### 2.1. Hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2015

Ban kiểm soát Công ty gồm có 01 trưởng ban kiểm soát và 03 thành viên:

TT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty
1	Ông Lê Anh Dũng	Trưởng ban	0,00%
2	Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Thành viên	0,00%
3	Bà Nguyễn Hải Yến	Thành viên	0,00%

Ban kiểm soát hoạt động một cách chủ động theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, cụ thể:

- Tham gia một số cuộc họp của HĐQT theo quy định;
- Tham gia một số buổi làm việc của Ban lãnh đạo OGC về kế hoạch kinh doanh năm và báo cáo tình hình thực hiện;
- Xem xét các báo cáo tổng kết tài chính, kinh doanh do Ban Tổng giám đốc và Phòng tài chính kế toán công ty chuẩn bị;
- Thảo luận với kiểm toán viên độc lập về việc kiểm toán báo cáo tài chính năm 2015;
- Thảo luận về những vấn đề khó khăn, tồn tại và các vấn đề mà kiểm toán viên độc lập muốn bàn bạc.

Nhìn chung, trong quá trình thực hiện nhiệm vụ của mình, Ban kiểm soát được HĐQT, Ban Giám đốc Công ty tạo mọi điều kiện thuận lợi để hoàn thành nhiệm vụ.



## 2.2. Kết quả giám sát hoạt động Kinh doanh, quản lý và điều hành của HĐQT và Ban Giám đốc

- Năm 2015, Ban kiểm soát đánh giá các quy trình hoạt động đều tuân thủ theo các yêu cầu của hệ thống quản trị nội bộ và chế độ giao ban vận hành tốt;
- Ban kiểm soát nhận định HĐQT và các cấp quản lý của OGC đã đưa ra những đường hướng đúng đắn trong công tác quản lý và điều hành Công ty. Do đó, kết quả SXKD năm 2015 đã vượt kế hoạch đề ra;
- HĐQT và bộ máy điều hành đã thực hiện các quy định về quản trị Công ty và các quy định pháp luật hiện hành;
- Công ty kiểm toán độc lập đã thực hiện theo hướng dẫn của các chuẩn mực, quy trình về kiểm toán, trên BCTC kiểm toán của Công ty còn ý kiến ngoại trừ.

## 2.3. Kế hoạch hoạt động của Ban kiểm soát năm 2016

- Kiểm soát chiến lược: xem xét đánh giá hoạt động của HĐQT trong suốt niên độ, liên quan đến việc thực hiện các kế hoạch tài chính và kế hoạch hoạt động của Công ty trong năm 2015 theo các quyết định của Đại hội đồng cổ đông.
- Kiểm soát hoạt động: xem xét đánh giá các quy trình hoạt động kinh doanh, đặc biệt các quy trình nghiệp vụ nhằm phát hiện những rủi ro tiềm tàng hoặc những thiếu sót từ đó đề xuất những kiến nghị và giải pháp phù hợp đến Ban lãnh đạo công ty.
- Kiểm soát báo cáo tài chính: kiểm tra, soát xét các báo cáo tài chính quý, bán niên, báo cáo tài chính năm nhằm đảm bảo tính hợp pháp và hợp lý của các số liệu tài chính.

## 2.4. Kết luận

- Ban kiểm soát đồng ý với các số liệu BCTC, ý kiến kiểm toán về BCTC đã kiểm toán năm 2015 của Công ty và các giải trình của Ban Giám đốc Công ty về các vấn đề này.
- Các quy chế, quy trình giám sát hoạt động đã được triển khai qua đó các rủi ro được giảm thiểu.

## 3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát/*Transactions, remunerations and interests of the Board of Directors, Board of Management and Board of Supervisors*

### 3.1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích/*Salary, rewards, remuneration and benefits*

Đơn vị: Đồng

Thù lao	Số người	Thành tiền
Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	08	2.040.000.000

Đơn vị: Đồng

Ban Tổng Giám đốc	Số người	Thành tiền
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	04	2.532.266.600

**3.2. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ/*Transactions of internal shareholders:***

Các thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc), Kế toán trưởng, các cán bộ quản lý, Thư ký công ty không có giao dịch cổ phiếu của Công ty trong năm.

**3.3. Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ/*Contracts or transactions with internal shareholders:***

Thông tin về giao dịch với các bên liên quan của Công ty được trình bày chi tiết tại báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty được công bố công khai trên website của Công ty: [ogc.com.vn](http://ogc.com.vn)

**3.4. Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty/*Implementation of regulations on corporate governance:***

Trong năm 2015, Công ty đã thực hiện đầy đủ các quy định về quản trị công ty theo quy định của pháp luật hiện hành và điều lệ Công ty.

**VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH/ *Financial statements***

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty và các giải trình của Công ty đối với các ý kiến của Kiểm toán viên đã được công bố công khai trên website của Công ty: <http://oceangroup.vn/quan-he-co-dong/bao-cao-tai-chinh/2016>

Chi tiết ý kiến của Kiểm toán viên về các giải trình của Công ty như sau:

Số: 428/VNIA-HN-CV

Hà Nội, ngày 14 tháng 4 năm 2016

**Kính gửi:** Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (OGC)  
Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh

Công ty TNHH Deloitte Việt Nam đã nhận được Công văn số 093/2016/CV-OGC ngày 13 tháng 4 năm 2016 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (OGC) về việc đề nghị xác nhận các giải trình về ý kiến ngoại trừ và nhấn mạnh trong báo cáo kiểm toán báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất của OGC cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

Sau khi xem xét ý kiến giải trình của OGC tại Công văn số 083/2016/CV-OGC ngày 04 tháng 4 năm 2016, đối chiếu với báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán và các tài liệu do OGC cung cấp, chúng tôi xác nhận:

Các ý kiến giải trình được trình bày tại Công văn số 083/2016/CV-OGC ngày 04 tháng 4 năm 2016 của OGC là phù hợp với các tài liệu, thông tin tài chính mà OGC cung cấp cho chúng tôi trong quá trình thực hiện công việc cũng như phạm vi kiểm toán báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 của OGC.

Trân trọng,

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu văn thư

**CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM**



**Đặng Chí Dũng**  
Phó Tổng Giám đốc

XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY  
*CONFIRMATION BY THE COMPANY'S LEGAL REPRESENTATIVE*



CHỦ TỊCH HĐQT

*Lê Quang Thu*