

Hà Nội, ngày 7 tháng 4 năm 2016

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

### **Về tình hình hoạt động SXKD năm 2015 và kế hoạch năm 2016**

**Kính gửi: Các cổ đông và Hội đồng quản trị  
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương**

*Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Tập đoàn Đại Dương (OGC) sửa đổi, bổ sung đã được ĐHĐCĐ thông qua.*

*Căn cứ Nghị Quyết số: 01/2015/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/7/2015 của Đại hội đồng Cổ đông thường niên OGC về việc phê duyệt kế hoạch SXKD năm 2015.*

*Căn cứ tình hình thực tế thực hiện.*

Tổng Giám đốc Công ty kính báo cáo Các cổ đông và Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (OGC) Báo cáo của Tổng Giám đốc về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh (SXKD) năm 2015 và Kế hoạch kinh doanh năm 2016 với các nội dung chủ yếu như sau:

#### **I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2015**

- Năm 2015, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (OGC) gặp nhiều khó khăn trong việc triển khai công tác sản xuất kinh doanh (SXKD) theo kế hoạch đã đề ra. OGC 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 OGC tại Ngân hàng TMCP Đại Dương (Ocean Bank) 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 OGC 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, OGC 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.

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

*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 OGC 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:

#### **a. 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.

## **b. 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.

## **c. 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. OGC đã hoàn thành việc Giải phóng mặt bằng, tạo mặt bằng sạch. Năm 2015, OGC đã thực hiện nghĩa vụ đóng ~ 5 tỷ tiền thuế đất. Để triển khai thực hiện dự án, OGC đã thành lập Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh bất động sản TKD Việt Nam với tỷ lệ sở hữu vốn của OGC 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, OGC 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.

## **d. 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 OGC 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 OGC 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, OGC sẽ tiếp tục triển khai thực hiện dự án.

#### **e. 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.
- OGC 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.

#### **f. 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.

#### **g. 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.

#### **h. 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, OGC 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, OGC 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 OGC - GDI - GDTEX đang xem xét phê duyệt phương án đề dự kiến triển khai Dự án trong quý II năm 2016.

#### **i. 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 m2.
- Dự án đã hoàn thành thi công cọc thí nghiệm. OGC 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 OGC 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 OGC 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 OGC.

#### **j. 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 m2 với tổng diện tích sàn xây dựng hơn 400.000 m2 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 OGC sở hữu 76.8% cổ phần hợp tác cùng 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. OGC 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.

#### **k. 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 m2 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 CNĐT, 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, OGC 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, OGC 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 Ngân hàng Ocean Bank để có căn cứ tiếp tục triển khai quyết toán/ hoặc xây dựng tiếp. Dự án vì vậy tạm dừng thực hiện.

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

- OGC 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 OGC 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 OCH 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 OGC đang gặp khó khăn nên OGC 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 không triển khai trồng mới ngoài 300 ha rừng tại 2 Xã Nam Quan và Lợi Bác, 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, OGC 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:
  - Doanh thu thuần: 73,46 tỷ đồng
  - Lợi nhuận trước thuế: (89,89) tỷ đồng
  - Lợi nhuận sau thuế: (91,10) tỷ đồng

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

- Năm 2015, Công ty OGC 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 OGC 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 OGC 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 đường Ngọc Khánh, quận Ba Đình Thành phố Hà Nội.
- Theo đó, tổng giá trị cổ phần OGC 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, OGC 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

### a. 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 OGC sau sự kiện bất khả kháng vào cuối năm 2014. Bằng nỗ lực nội tại của OGC, 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.

## b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

| 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>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)   |
|     | 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, OGC 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 OGC về ngưỡng an toàn, bền vững.
- Trong năm 2015, các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của OGC đều đã dương do năm nay OGC 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

- **Về quản lý tài chính, chi phí:**
  - Tiếp tục tái cơ cấu mạnh mẽ nguồn vốn đầu tư, lên kế hoạch và thực hiện rút vốn tại những lĩnh vực, những dự án đầu tư không hiệu quả để tập trung vào những lĩnh vực kinh doanh thế mạnh và có tiềm năng;
  - Quản lý chặt chẽ dòng tiền và xây dựng cơ cấu vốn đầu tư theo ngắn hạn và dài hạn theo từng dự án, tránh việc mất cân đối thu – chi gây ảnh hưởng tới hoạt động đầu tư và uy tín của Công ty;
  - Quản lý tiết kiệm chi phí và nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh, tăng lợi nhuận. Nghiên cứu và tăng cường các hoạt động M&A, triển khai đa dạng hình thức huy động vốn hiệu quả; phù hợp với định hướng phát triển trung, dài hạn của Tập đoàn;
  - Tăng cường công tác kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro. Bổ sung nhân sự cho kiểm soát nội bộ và pháp lý nhằm hạn chế rủi ro trong quá trình hoạt động, sớm phát hiện và xử lý các sai phạm kịp thời, tránh gây thiệt hại về tài chính;

- Phân tích và đánh giá một cách toàn diện về hiệu quả của các dự án BĐS. Tập trung vào những dự án mang lại hiệu quả đầu tư và đáp ứng được nhu cầu thực của thị trường. Chủ động triển khai và triển khai tổng thể, chi tiết đối với các dự án được phê duyệt. Kết hợp cùng các đơn vị thành viên trong các dự án xây dựng nhằm đưa lại cho khách hàng những sản phẩm có chất lượng cao nhất với chi phí đầu vào tốt nhất;
  - Chủ động về tài chính và quan hệ tốt với các cơ quan chức năng có liên quan, các đối tác, bạn hàng để thúc đẩy các dự án bất động sản bắt kịp tiến độ và tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc kịp thời nếu có.
  - Kiện toàn hệ thống văn bản, quy chế, quy định... trình HĐQT ban hành và tổ chức thực hiện trong Công ty tạo sự thống nhất, chặt chẽ theo quy chuẩn.
- **Về quản trị nguồn nhân lực:**
- Tinh gọn và hoàn chỉnh cơ cấu các Phòng - Ban, sắp xếp lại chức năng, nhiệm vụ cụ thể nhằm phát huy được hết hiệu suất công việc của các bộ phận, quản lý hiệu quả nhất năng suất lao động với chi phí thấp nhất;
  - Chuẩn hóa các quy trình phối hợp làm việc giữa Tập đoàn với các đơn vị thành viên, giữa các Phòng – Ban nhằm mang lại hiệu quả hỗ trợ và phối hợp công việc hiệu quả một cách nhanh nhất;
  - Tuyển dụng bổ sung những nhân sự giỏi cho các vị trí nghiệp vụ, ưu tiên nhân sự cho mảng quản lý dự án, kinh doanh trực tiếp để đẩy nhanh tiến độ dự án, nâng cao doanh số hoạt động cho Tập đoàn;
  - Đẩy mạnh công tác đào tạo về nghiệp vụ, kỹ năng quản lý, kỹ năng mềm đối với các cán bộ quản lý, nhân viên nghiệp vụ... nhằm không ngừng nâng cao năng lực của đội ngũ cán bộ và chuyên môn;
  - Đề cao tính kỷ luật và khuyến khích sự phát triển năng lực của mỗi cá nhân thông qua các chính sách đãi ngộ hấp dẫn để thu hút và giữ nhân tài.

#### **4. Đánh giá những nguyên nhân ảnh hưởng đến thực hiện KH 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, bên cạnh đó, 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 XD do những nguyên nhân khách quan, 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 OGC huy động vốn và niềm tin nơi bạn hàng đối tác cũng sụt giảm làm bất lợi hơn cho OGC.
- Việc xảy ra với nguyên nhân khách quan do cơ quan quản lý nhà nước khởi tố vụ án tại Ngân hàng Ocean Bank dẫn đến OGC 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 (Tổng GD, Phó TGD, Kế toán trưởng, trưởng bộ phận) ở ạt làm gián đoạn công tác SXKD. Công ty trong thời gian dài thiếu người đại diện trước Pháp luật và chưa bầu được CT 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 OGC. Năm 2015, OGC 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.

## **II. MỤC TIÊU VÀ KẾ HOẠCH TRIỂN KHAI LĨNH VỰC SXKD NĂM 2016**

### **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 Bất động sản. 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 OGC, OGC xác định mục tiêu chính để xây dựng KH SXKD năm 2016 như sau:

#### ***Đối với các Dự án Bất động sản***

- 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.
- 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.
- 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 OGC 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.

### **1.1 Đối với lĩnh vực Đầu tư phát triển các dự án BDS**

#### **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 phần 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 OGC 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, OGC 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 OGC 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 OGC vào Dự án cho đối tác. Trong năm 2016, OGC 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, OGC 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, OGC 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 OGC 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.

#### **1.2 Công tác thực hiện các gói thầu Xây lắp**

- Dự án: Tòa nhà Nam Đàn Plaza: năm 2016, OGC 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: OGC tập trung xử lý dứt điểm công tác quyết toán các hợp đồng và lập hồ sơ hoàn công với Dự án.
  - Hồ sơ có vướng mắc: Thiếu một số chữ ký nghiệm thu/ xác nhận của một số CBNV Công ty OGC đã thực hiện trong thời gian thi công nhưng hiện đã nghỉ việc. Trong năm 2015, OGC 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, OGC xin chấp thuận của các Cổ đông phương thức triển khai như sau:
  - OGC 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.
  - Triển khai thanh quyết toán quý II và III năm 2016.

### **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, OGC 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, OGC sẽ chú trọng phát triển trong giai đoạn năm 2015 -2020.

### **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, OGC 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 OGC) 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.

### **1.5 Thương mại (Sở giao dịch hàng hóa INFO)**

- Năm 2016, căn cứ theo tình hình thực tế, OGC tiếp tục không ưu tiên đầu tư nguồn lực vào Sở giao dịch hàng hóa INFO. OGC 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.

### **1.6 Công ty Cổ phần phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại Dương**

- Năm 2016, OGC 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, OGC có thể xem xét thoái vốn cho các đối tác tiềm năng tại Công ty ONRC.

### 1.7 Dịch vụ chứng khoán

- Năm 2016, OGC 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.

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

- Năm 2016, trên cơ sở điều kiện thực tế, OGC 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 OGC đang nắm giữ ở các Công ty như: PVR, Vietcom, Fafilm, Infocomex, ONRC, BOT, OCH, OCS...OGC sẽ:
  - Tái cơ cấu danh mục đầu tư;
  - Xem xét thoái vốn khi đạt hiệu quả cao (và cần thiết) nhằm bù vốn hoạt động cho Doanh nghiệp.

### 1.9 Công tác thu hồi công nợ và thanh toán nợ

- OGC 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 OGC sẽ:
  - Đẩy mạnh công tác thu hồi công nợ;
  - Tái cơ cấu danh mục đầu tư (thoái vốn cổ phần, cổ phiếu như trình bày tại mục II.9, Chuyển nhượng một số Dự án hiệu quả không cao như trình bày mục II.1 trên), nhằm tạo nguồn tiền bổ sung vốn cho Doanh nghiệp;
  - Triển khai các dự án mới, tăng cường công tác bán hàng, cho thuê sàn thương mại;
  - Trả công nợ đến hạn, tái cơ cấu nợ xấu từ các nguồn trên.

## 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         |

## 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 ấm lên của Thị trường Bất động sản, 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 Ngân hàng Ocean Bank 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 OGC 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: Nghỉ 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 chỉ 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.

### **III- GIẢI TRÌNH CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN**

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

#### **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 OGC: OGC và OCH vẫn đang tiếp tục thực hiện các biện pháp để đôn 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, OGC 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 OGC và OCH đang ghi nhận phải trả các đối tượng này. OGC và OCH tin tưởng việc trích lập dự phòng phải thu khó đòi là thận trọng và phù hợp với các thông tin mà OGC 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 OGC: OGC và OCH vẫn đang tiếp tục thực hiện các biện pháp để đôn 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 OGC và OCH phải trả cho các đối tượng này. OGC và OCH tin tưởng việc trích lập dự phòng phải thu khó đòi là thận trọng và phù hợp với các thông tin mà OGC 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 OGC: OGC 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. OGC 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 OGC.

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 OGC: 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.

## **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 OGC: 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”), chuyển 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, OGC đánh giá báo cáo tài chính được lập trên cơ sở giả định rằng OGC 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 OGC: 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 OGC trong tương lai. Do vậy, OGC 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 OGC: 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 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 OGC: 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 giảm 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 OGC: Ban Lãnh đạo OGC 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 OGC: 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.

#### **IV. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY**

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.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn Đại Dương báo cáo Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua./.

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**LÊ HUY GIANG**

**Nơi nhận:**

- *Như kính gửi (để bc)*
- *Ban kiểm soát (để bc)*
- *Các Phòng ban trong Cty (để biết)*
- *Lưu văn thư Công ty*