

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



OCEANHOSPITALITY



BẢN CÁO BẠCH

Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương

(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0800338870 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 24 tháng 07 năm 2006, đăng ký thay đổi lần 7 ngày 23 tháng 8 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU

TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

(Đăng ký niêm yết số: 659/Sở GDCK HN-GCN cấp ngày 21 tháng 09 năm 2010)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại các địa điểm sau từ ngày 21/09/2010:

Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương - OCH

Trụ sở: Số 4 Láng Hạ, quận Ba Đình, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 3772 6909 Fax: (84-4) 3772 6908

Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương

Trụ sở: Số 4 Láng Hạ, quận Ba Đình, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 3772 6699; Fax: (84-4) 3772 6763

Chi nhánh Sài Gòn:

Địa chỉ: Tầng M, Tòa nhà Central Park, số 117 Nguyễn Du, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-8) 62906296 Fax: (84-8) 62906399

Phụ trách công bố thông tin:

Bà: Tạ Thị Thanh Thủy Chức vụ: Tổng Giám đốc

Số điện thoại: (84-4) 7727252 Fax: (84-4) 7727073

Hà Nội, tháng 08 năm 2010



Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương

(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0800338870 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 24 tháng 07 năm 2006, đăng ký thay đổi lần 7 ngày 23 tháng 8 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU

TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

- **Tên cổ phiếu:** Cổ phiếu Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương
- **Loại cổ phiếu:** Cổ phiếu phổ thông
- **Mệnh giá cổ phiếu:** 10.000 đồng/cổ phiếu
- **Tổng số lượng niêm yết:** **100.000.000** (Một trăm triệu) cổ phiếu
- **Tổng giá trị niêm yết theo mệnh giá:** **1.000.000.000.000** (Một nghìn tỷ) đồng

- **Tổ chức kiểm toán:**

Công ty TNHH Deloitte Việt Nam



Trụ sở: Số 8, Phạm Ngọc Thạch – Đống Đa – Hà Nội
Điện thoại: +84 4 852 4123 Fax: +84 4 852 4143

- **Tổ chức tư vấn niêm yết:**

Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương



OCEANSECURITIES

Trụ sở: Số 4, Láng Hạ, quận Ba Đình, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 3772 6699; Fax: (84-4) 3772 6763

Chi nhánh Sài Gòn: Tầng M, tòa nhà Central Park, số 117 Nguyễn Du, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-8) 62906296; Fax: (84-8) 62906399



MỤC LỤC

I.	CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....	5
01.	Rủi ro về kinh tế.....	5
02.	Rủi ro về pháp luật.....	6
03.	Rủi ro về lãi suất.....	6
04.	Rủi ro về tỷ giá.....	6
05.	Rủi ro đặc thù, ngành nghề.....	7
06.	Rủi ro khác.....	9
II.	NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	9
III.	CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT.....	10
IV.	TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT.....	11
01.	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	11
02.	Cơ cấu tổ chức Công ty.....	15
03.	Cơ cấu Bộ máy quản lý của Công ty.....	16
04.	Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cơ cấu cổ đông.....	17
05.	Danh sách những Công ty mẹ và Công ty con của OCH, những công ty mà OCH nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc chi phối đối với OCH.....	19
06.	Hoạt động kinh doanh.....	24
06.1.	Đầu tư kinh doanh Bất động sản, khách sạn và dịch vụ.....	24
06.2.	Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm.....	49
06.3.	Chi phí sản xuất.....	50
06.4.	Nguyên vật liệu.....	52
06.5.	Trình độ công nghệ.....	53
06.6.	Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm, dịch vụ mới.....	54
06.7.	Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ.....	54
06.8.	Hoạt động Marketing.....	54
06.9.	Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền.....	55
06.10.	Các hợp đồng lớn đã và đang thực hiện hoặc đã ký kết.....	55
07.	Báo cáo kết quả kinh doanh.....	56
08.	Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	58



09.	Chính sách đối với người lao động	65
10.	Chính sách cổ tức.....	66
11.	Tình hình hoạt động tài chính.....	66
12.	Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng	76
13.	Tài sản.....	90
14.	Kế hoạch lợi nhuận đến năm 2015	91
15.	Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận	93
16.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết.....	93
17.	Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán	93
V.	CỔ PHIẾU NIÊM YẾT	93
01.	Loại chứng khoán	93
02.	Mệnh giá.....	93
03.	Tổng số chứng khoán niêm yết.....	93
04.	Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức niêm yết:	94
05.	Phương pháp tính giá	95
06.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....	95
07.	Các loại thuế có liên quan.....	95
VI.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT	97
01.	Tổ chức tư vấn niêm yết.....	97
02.	Tổ chức kiểm toán	97
VII.	PHỤ LỤC	97



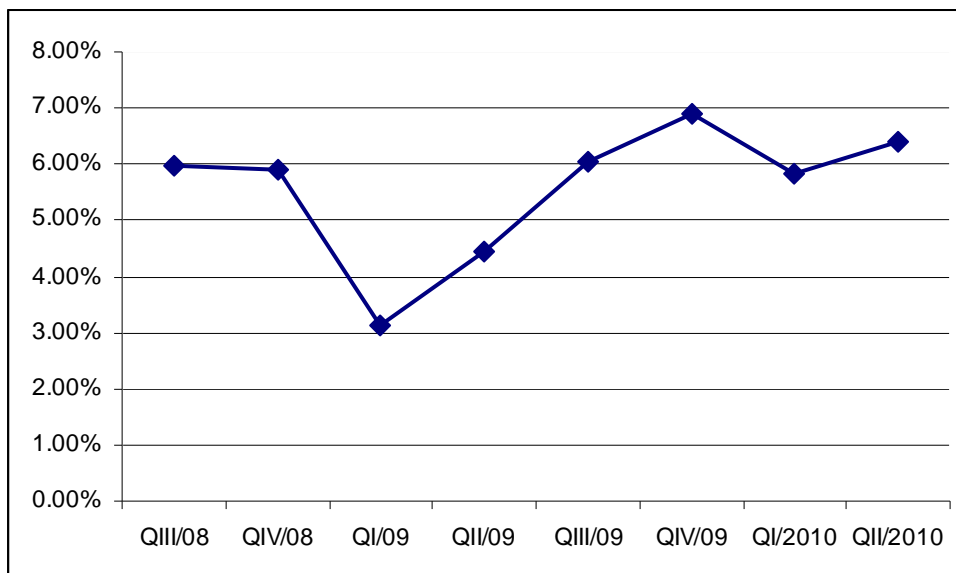
I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

01. Rủi ro về kinh tế

Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Kinh tế Việt Nam trong năm 2009 đã chống đỡ tốt với những khó khăn từ khủng hoảng tài chính và suy thoái kinh tế nhờ các gói kích thích lớn chưa từng có của Chính phủ.

Tăng trưởng kinh tế đã tăng dần kể từ đầu năm 2009. Tốc độ tăng trưởng kinh tế năm 2009 là 5,32% tuy vẫn thấp hơn tốc độ tăng 6,18% của năm 2008, nhưng đã vượt mục tiêu tăng 5% của kế hoạch. GDP đã tăng trở lại từ mức thấp nhất 3,1% trong Quý I/2009 (so với Quý I/2008) lên 4,5% trong quý II và tăng lên trong Quý III, Quý IV lần lượt là 6,04% và 6,9%. Sự phục hồi theo hình chữ V được nhiều người kỳ vọng đang dần thành hiện thực.



Biểu đồ 1: Sơ đồ tăng trưởng GDP các Quý năm 2008 - 2010

Tổng sản phẩm trong nước quý I/2010 tăng 5,83% so với cùng kỳ năm 2009, ước tính quý II/2010 tăng 6,4%, bằng 109,8% tốc độ tăng quý I/2010. Tính chung 6 tháng đầu năm, tổng sản phẩm trong nước tăng 6,16% so với cùng kỳ năm trước, bao gồm khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,31%, đóng góp 0,59 điểm phần trăm vào mức tăng chung; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 6,50%, đóng góp 2,63 điểm phần trăm; khu vực dịch vụ tăng 7,05%, đóng góp 2,94 điểm phần trăm. Tốc độ tăng tổng sản phẩm trong nước 6 tháng đầu năm tuy chưa bằng mục tiêu 6,5% đề ra cho cả năm nhưng đã gấp 1,6 lần tốc độ tăng trưởng 6 tháng đầu năm 2009 và tăng cả trong ba khu vực. Xu hướng tăng trưởng quý sau cao hơn quý trước trong 6 tháng đầu năm cho thấy nền kinh tế nước ta đang phục hồi nhanh và đạt mức tăng trưởng cao.¹

Kinh tế vi mô, vĩ mô trong nước 6 tháng đầu năm đã được Chính phủ điều tiết ổn định. Đồng thời, kết quả kinh doanh của các doanh nghiệp niêm yết trên 2 sàn HSX, HNX trong quý I, II đều rất khả

¹ Nguồn: Tổng Cục thống kê

quan.

Lạm phát

Rủi ro lạm phát là rủi ro khi tỷ lệ lạm phát thay đổi tác động đến chi phí đầu vào của doanh nghiệp như chi phí nguyên vật liệu, chi phí nhân công, chi phí vốn từ đó ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của OCH.

Theo Cục Thống kê, so với năm 2008, chỉ số giá tiêu dùng năm 2009 tăng 8,22%. Năm 2010 được nhận định chỉ số giá tiêu dùng nhiều khả năng sẽ tăng do hàng loạt những mặt hàng thiết yếu tăng giá trong những tháng đầu năm như: điện, xăng, nước...

Để giảm thiểu rủi ro từ lạm phát, OCH đã thực hiện các biện pháp tiết kiệm chi phí, thực hiện các dự án theo đúng tiến độ, đảm bảo chất lượng công trình, nâng cao hiệu quả đầu tư của các dự án khách sạn.

Tuy nhiên, những biến động bất thường có thể xảy ra trong nền kinh tế có thể sẽ ảnh hưởng tới hoạt động của Công ty. Để hạn chế rủi ro về kinh tế, Công ty phải xây dựng kế hoạch kinh doanh phù hợp với sự biến động của thị trường, tìm kiếm nguồn vốn với chi phí rẻ, kết hợp với việc tiết kiệm chi phí hoạt động, tìm kiếm đầu ra cho sản phẩm của Công ty để tăng doanh số và lợi nhuận.

02. Rủi ro về pháp luật

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chịu sự chi phối bởi hệ thống pháp luật và chính sách của Nhà nước, bao gồm: Luật Doanh nghiệp, các chính sách thuế, các cam kết hội nhập, các luật về đất đai, bất động sản... Khi phát hành chứng khoán, Công ty còn chịu sự điều chỉnh của các văn bản pháp luật về thị trường chứng khoán. Do hệ thống Pháp luật Việt Nam đang trong quá trình hoàn thiện nên sự thay đổi về chính sách luôn có thể xảy ra, sự thay đổi có thể mang đến những thuận lợi nhưng cũng có thể tạo ra những bất lợi cho hoạt động kinh doanh của Công ty. Do đó, để hạn chế rủi ro này, Công ty phải thường xuyên theo dõi cập nhật kịp thời, nắm bắt đường lối, chủ trương của Đảng và Nhà nước để từ đó xây dựng chiến lược phát triển cho phù hợp.

03. Rủi ro về lãi suất

Các gói kích thích kinh tế và các chính sách tài chính – tiền tệ của Chính phủ đã phát huy tác dụng, điều này giúp cho doanh nghiệp tiếp cận với các khoản vay với chi phí thấp. Kinh tế nước ta đã dần dần ổn định và phục hồi. Tuy nhiên, việc liên tục thực hiện chính sách tiền tệ nới lỏng, tăng mạnh cung tiền có thể dẫn đến nguy cơ lạm phát. Bên cạnh đó, thâm hụt ngân sách dự báo sẽ tăng mạnh do Chính phủ tiếp tục thực hiện các kế hoạch kích thích kinh tế.

04. Rủi ro về tỷ giá

Khi đồng Việt Nam mất giá, hàng hóa và dịch vụ tại Việt Nam sẽ rẻ hơn so với các nước. Điều này sẽ kích thích du khách đến Việt Nam chi tiêu nhiều hơn.

Công ty Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương chuyên về kinh doanh khách sạn cao cấp, do vậy, lượng khách nước ngoài sẽ chiếm tỷ lệ lớn trong tổng số khách thuê phòng và doanh thu ngoại tệ cũng chiếm phần lớn doanh thu. Biến động tỷ giá hối đoái sẽ làm thay đổi tổng doanh thu (tính ra đồng Việt Nam) của Công ty, tuy nhiên không gây nhiều tác động cho hoạt động kinh doanh khách

sạn và du lịch, bởi vì phần lớn khách nước ngoài đều sử dụng các ngoại tệ mạnh nên giá trị có xu hướng ổn định và tăng lên.

05. Rủi ro đặc thù, ngành nghề

Công ty hiện đang đầu tư vào 4 dự án khách sạn lớn tại Hà Nội, TP.HCM, Hội An, Nha Trang luôn tiềm ẩn các rủi ro về quản lý, cháy nổ, an toàn thực phẩm, an toàn lao động, cạnh tranh giữa các khách sạn trong cùng khu vực... Sản phẩm chủ yếu của Công ty là kinh doanh phòng khách sạn, tổ chức hội nghị nên việc quản lý về vệ sinh, an toàn, đáp ứng nhu cầu khách hàng là hết sức quan trọng. Tuy nhiên, với tiềm lực tài chính và kinh nghiệm của mình, Công ty sẽ hạn chế những rủi ro này ở mức thấp nhất.

Đối với hoạt động kinh doanh khách sạn còn chứa đựng các yếu tố rủi ro, như sau:

a) Rủi ro có nguồn gốc ở bên ngoài Việt Nam

Kinh doanh khách sạn và du lịch là một lĩnh vực chịu tác động của những biến động có nguồn gốc từ bên ngoài Việt Nam.

Hình ảnh hấp dẫn của khu vực Đông Nam Á, trong đó có Việt Nam, như phong cảnh thiên nhiên riêng biệt, đặc tính dân tộc khác lạ, những con người chân thật, mến khách và sự phát triển kinh tế năng động đã tạo ra một sức thu hút đặc biệt đối với du khách ngoại quốc. Tuy nhiên, trong thời gian qua, hình ảnh tươi đẹp này đã phần nào bị lu mờ bởi những biến động chính trị và kinh tế. Tình trạng bất cóc du khách làm con tin ở Philipine, Malaysia, bộc phát bạo động chủng tộc, tôn giáo ở Indonesia, khủng hoảng chính trị tại Thái Lan... tất cả những biến động đó đã làm xấu đi hình ảnh của khu vực Đông Nam Á.

Mặt khác, bản thân mỗi nước trong khu vực luôn có sự cạnh tranh lẫn nhau để thu hút du khách. Cũng như Việt Nam, các nước lân cận trong khu vực luôn có những chương trình quảng cáo khuyến mãi lớn để lôi kéo du khách ngoại quốc. Với mục tiêu, chiến lược rõ ràng và có sự trợ giúp từ phía Chính phủ, các chương trình của họ đã đạt được thành quả đáng kể. Bên cạnh tác động tích cực là xây dựng được những hình ảnh đẹp và hấp dẫn, các hoạt động này đã phần nào ảnh hưởng tới nhu cầu của du khách ngoại quốc, khi mà Việt Nam có thể bị loại khỏi sự lựa chọn của du khách hay bị biến thành một điểm phụ trong chương trình.

Các dấu hiệu cải thiện về kinh tế, chính trị, xã hội, như sự phục hồi kinh tế chung, sự ổn định về chính trị và các chính sách nhất quán và đồng bộ nhằm chuyển biến tình hình tại các nước Đông Nam Á trong giai đoạn gần đây, đã dần cải thiện hình ảnh của các nước trong khu vực. Lượng du khách quốc tế đến Việt Nam cũng đã tăng lên trong giai đoạn cuối năm 2009 và cho hy vọng vào một tương lai tốt đẹp hơn của kinh doanh khách sạn và du lịch.

b) Rủi ro có nguồn gốc bên trong Việt Nam

b.1. Rủi ro của môi trường du lịch:

Việt Nam có một nền chính trị ổn định, an toàn đã tạo được niềm tin cho nhiều du khách ngoại quốc. Tuy nhiên, du khách ngoại quốc tìm đến Việt Nam không chỉ với mục đích tìm kiếm cơ hội kinh doanh, mà còn mong tìm thấy ở Việt Nam những nét đặc trưng riêng biệt của phong cảnh, con người và dân tộc. Từ khi đất nước chuyển biến từ một cơ chế tập trung sang cơ chế thị trường với những biến đổi để hội nhập quốc tế, nhiều thay đổi đã gây những tác động ngược



chiều, ảnh hưởng xấu tới môi trường du lịch và trực tiếp tác động tới các hoạt động kinh doanh khách sạn và du lịch.

Một môi trường thiên nhiên hoang sơ, những địa điểm du lịch đẹp và sạch là một lợi thế ưu đãi cho ngành kinh doanh khách sạn và du lịch. Tuy nhiên, ý thức con người, thái độ và trách nhiệm quản lý đã bị biến đổi trong cơ chế thị trường, như việc gây ra những ô nhiễm cảnh quan môi trường, khai thác thiên nhiên một cách thiếu qui hoạch và nạn phá rừng đã và đang từng ngày tàn phá tài nguyên du lịch tự nhiên của đất nước.

Các di tích lịch sử văn hóa, các di tích khảo cổ, các lễ hội, các làng nghề thủ công truyền thống, các yếu tố gắn bó với phong tục tập quán hay các hoạt động sản xuất đặc trưng của mỗi dân tộc ở Việt Nam đều là những nguồn thu hút du khách trong và ngoài nước. Tuy nhiên, do việc khai thác quá mức mà không tu bổ hay cải tạo kịp thời, các di tích lịch sử văn hóa đang có nguy cơ xuống cấp. Các làng nghề thủ công truyền thống đang thu hẹp dần do không có sự trợ giúp hay định hướng phát triển. Tốc độ đô thị hoá thiếu qui hoạch đã nhanh chóng làm biến đổi các khu phố cổ.

Hiện nay, rất nhiều khu vui chơi giải trí được xây dựng trong cả nước. Tuy nhiên, việc quy hoạch thiếu tổ chức, hệ thống giao thông không thuận tiện đã không thu hút được du khách, đặc biệt là du khách ngoại quốc. Ngoài ra, hoạt động quản lý yếu kém, vệ sinh không bảo đảm đã tạo ra nhiều ấn tượng không tốt cho khách tham quan. Mặt khác, các khu vui chơi giải trí còn quá đơn điệu và nghèo nàn về nội dung và hình thức chưa đáp ứng nhu cầu du khách.

Mặc dù Nhà nước đã có những đầu tư đáng kể, nhưng hạ tầng cơ sở của Việt Nam vẫn còn rất yếu kém. Đường xá chưa được nâng cấp nhiều, phương tiện giao thông lạc hậu và thiếu an toàn. Thường xuyên xảy ra kẹt xe ở các thành phố. Hệ thống xe lửa cũ, chậm và thiếu tiện nghi. Hàng không Việt Nam còn nhiều bất cập về thời gian cũng như chuyến bay, thường xuyên xảy ra tình trạng thay đổi giờ bay và hủy chuyến, đặc biệt đối với các chuyến bay tới các tỉnh lẻ. Những bất lợi đó đã làm giảm thời gian lưu trú cũng như chi tiêu của du khách ở Việt Nam.

Luật đầu tư của Việt Nam được đánh giá là có nhiều điểm thuận lợi cho các doanh nhân ngoại quốc. Tuy nhiên, thực tế trong thời gian qua nguồn đầu tư nước ngoài vào Việt Nam đã giảm sút, kéo theo sự giảm sút lượng doanh nhân nước ngoài vào Việt Nam. Gần đây, Chính phủ Việt Nam đã có nhiều cam kết cải thiện tình hình nhằm đem lại nhiều thuận lợi và cơ hội cho các doanh nhân ngoại quốc. Điều này hứa hẹn sẽ tăng số lượng du khách là các doanh nhân trở lại Việt Nam trong thời gian tới.

Một yếu tố khác phần nào gây tác động tới môi trường du lịch đó là các dịch vụ kèm theo như chính sách giá cước điện thoại, e-mail ở Việt Nam hiện nay còn quá cao so với các nước khác trong khu vực. Một số tệ nạn xã hội như ăn xin, móc túi, cướp giật, đeo bám, nài ép du khách ngoại quốc đã để lại hình ảnh không đẹp về môi trường du lịch của Việt Nam và phần nào ảnh hưởng tới số lượng du khách tới Việt Nam.

b.2. Rủi ro do cạnh tranh trong kinh doanh khách sạn và du lịch

Cạnh tranh trong kinh doanh khách sạn được thể hiện rõ nhất là giá thuê phòng. Đặc biệt tại thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội, các khách sạn và cơ sở lưu trú vẫn đang được xây dựng thêm. Ngoài ra, sự tham gia của các tập đoàn khách sạn đa quốc gia, các khách sạn liên doanh đã làm thu hẹp lại thị phần kinh doanh của các khách sạn trong nước. Số lượng phòng cho thuê tăng lên. Phần lớn các khách sạn giảm giá thuê phòng.



Để đối phó với những biến động về giá thuê phòng, khi Công ty đưa vào khai thác các khách sạn do Công ty sở hữu, quản lý phải đẩy mạnh công tác tiếp thị, đa dạng hóa các loại hình kinh doanh, nâng cao chất lượng dịch vụ ngày càng hoàn thiện hơn nhằm nâng cao hiệu suất thuê phòng. Công ty sẽ tận dụng tối đa vị trí thuận lợi tại khu trung tâm du lịch thương mại của các thành phố lớn và các mối quan hệ trong quá trình hoạt động lâu dài của mình để thu hút du khách nước ngoài.

Kinh doanh khách sạn và du lịch đang toàn cầu hóa qua quá trình liên kết tạo thành mạng lưới giữa các khách sạn, các hãng du lịch đa quốc gia để có thể tổ chức trọn gói từ khâu đón khách, đưa khách đi, chuyển khách đến những khách sạn trong hệ thống tại những quốc gia khác nhằm giảm bớt chi phí đồng thời tăng tính chuyên nghiệp, ổn định được giá thuê phòng và lượng khách. Công ty cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương đang xúc tiến tìm hiểu và tham gia liên kết vào hệ thống với các khách sạn và công ty du lịch trong và ngoài nước.

b.3. Rủi ro do đặc tính tâm lý của khách thuê phòng

Tâm lý sinh hoạt khi thuê phòng của du khách luôn có sự khác biệt mà phụ thuộc vào nhiều đặc tính, như độ tuổi, quốc tịch, giới tính hay mức thu nhập. Ví dụ, du khách trẻ sẽ đơn giản hơn, ít để ý hơn những du khách lớn tuổi hay các doanh nhân; những du khách giàu có quen với các kiến trúc hiện đại, tiện nghi sẽ không thoải mái trong khách sạn nhỏ... điều này được Công ty dự kiến khi thiết kế và đầu tư xây dựng các khách sạn do Công ty quản lý phù hợp với tâm lý sinh hoạt và nhu cầu của khách du lịch trong và ngoài nước.

06. Rủi ro khác

Các rủi ro khác nằm ngoài khả năng dự đoán và vượt quá khả năng phòng chống của con người như thiên tai, hỏa hoạn, dịch bệnh, ... là những rủi ro bất khả kháng, mặc dù rất hiếm xảy ra nhưng khi xảy ra sẽ gây ra những thiệt hại nghiêm trọng về vật chất, con người và ảnh hưởng đến tình hình hoạt động chung của Công ty.

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

01. Tổ chức đăng ký niêm yết

Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương

Đại diện:

Ông Hà Văn Thắm

Chức vụ: **Chủ tịch Hội đồng quản trị**

Bà Tạ Thị Thanh Thủy

Chức vụ: **Tổng Giám đốc**

Bà Nguyễn Phương Thảo

Chức vụ: **Trưởng Ban Kiểm soát**

Bà Nguyễn Thị Hoài

Chức vụ: **Kế toán trưởng**

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản Cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

02. Tổ chức tư vấn niêm yết

Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương

Đại diện: Ông Vũ Hồng Sơn

Chức vụ: **Tổng Giám đốc**

Bản Cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương. Chúng tôi đảm bảo việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên bản Cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT

Các từ hoặc nhóm từ viết tắt được viết trong Bản Cáo bạch có nội dung sau:

Công ty	: Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương
OCH	: Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương
OGC	: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương
Tập đoàn Đại Dương	: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương
ĐHĐCĐ	: Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	: Hội đồng quản trị
BTGD	: Ban Tổng Giám đốc
TGD	: Tổng Giám đốc
BKS	: Ban Kiểm soát
IOC	: Công ty Cổ phần Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển đầu tư
ĐKKD	: Đăng ký kinh doanh
CP	: Cổ phần
Báo cáo tài chính	: Là báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương
Báo cáo tài chính hợp nhất	: Là báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các Công ty con theo quy định hiện hành
BĐS	: Bất động sản
HNX	: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
HOSE, HSX	: Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT

01. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

01.1. Giới thiệu chung

Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (gọi tắt là: “Công ty”), trước đây là Công ty CP Xây dựng – Thương mại Bảo Long, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0800338870 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 24 tháng 07 năm 2006, đăng ký thay đổi lần 7 ngày 23 tháng 8 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Tên công ty:	CÔNG TY CỔ PHẦN KHÁCH SẠN VÀ DỊCH VỤ ĐẠI DƯƠNG		
Tên tiếng Anh:	OCEAN HOSPITALITY & SERVICE JOINT STOCK COMPANY		
Tên viết tắt:	OCH.JSC		
Địa chỉ:	Số 4 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội		
Điện thoại:	+844 3772 6909	Fax: +844 3772 6908	
Website:	www.oceanhospitality.vn	Email: info@oceanhospitality.vn	
Tài khoản số:	80000485881100001 OJB - CN Hà Nội		
Mã số thuế:	0800338870		
Vốn điều lệ:	1.000.000.000.000 (Một nghìn tỷ) đồng		
Giấy CNĐKKD:	Số 0800338870 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 24 tháng 07 năm 2006, đăng ký thay đổi lần 7 ngày 23 tháng 8 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.		

Ngành nghề kinh doanh: .

- Đầu tư và xây dựng hạ tầng, nhà ở, văn phòng, nhà xưởng, kho bãi;
- Thiết kế kỹ thuật (không bao gồm thiết kế công trình và thiết kế quy hoạch xây dựng);
- Tư vấn lập dự án xây dựng các công trình công nghiệp, nhà ở và công trình công cộng;
- Cho thuê nhà xưởng, văn phòng, nhà ở và kho bãi;
- Đại lý ký gửi, mua bán hàng hóa;
- Kinh doanh dịch vụ khách sạn, ăn uống, giải khát;
- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản;
- Sản xuất và chế biến thực phẩm;
- Mua bán lương thực, thực phẩm;

- Dịch vụ tư vấn, quản lý, quảng cáo bất động sản;

Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ được kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương là đơn vị hạch toán độc lập, tự chịu trách nhiệm đối với các khoản nợ trong phạm vi vốn góp, tự chịu trách nhiệm về kết quả kinh doanh, hoạt động vì lợi ích Công ty.

01.2. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0800338870 ngày 24 tháng 7 năm 2006 với tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại Bảo Long. Với số vốn điều lệ ban đầu là 10 tỷ đồng, Công ty hoạt động chủ yếu trong các lĩnh vực về bất động sản, thiết kế kỹ thuật, tư vấn lập dự án.

Trải qua hơn 3 năm kinh doanh và phát triển, Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại Bảo Long đã được đổi tên thành Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương và vốn điều lệ của Công ty đã tăng lên 530 tỷ đồng, đồng thời mở rộng hoạt động kinh doanh sang lĩnh vực kinh doanh dịch vụ khách sạn, ăn uống; kinh doanh bất động sản; sản xuất và chế biến thực phẩm; mua bán lương thực, thực phẩm...

Trong năm 2009, OCH thực hiện đầu tư và nắm cổ phần chi phối trong Công ty CP Sài Gòn – Givral, Công ty CP Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển đầu tư (IOC) vào các ngày lần lượt là 30/06/2009 và 31/12/2009.

Đến ngày 31/12/2009, OCH được tái cấu trúc và trở thành công ty con của Công ty CP Tập đoàn Đại Dương (OGC). Đây được xem là bước ngoặt cho sự hình thành và phát triển của OCH.

Tháng 1/2010, vốn điều lệ tăng lên 750 tỷ đồng khẳng định vị thế và sự phát triển lớn mạnh của OCH với nhiều dự án khách sạn, khu nghỉ dưỡng cao cấp.

Để chủ động vốn cho việc triển khai các dự án, đến tháng 7/2010, OCH tiếp tục tăng vốn lên 1.000 tỷ đồng.

Định hướng phát triển của Công ty trong thời gian tới là phát triển đồng thời các ngành nghề: đầu tư kinh doanh khách sạn, kinh doanh bất động sản, quản lý khách sạn, nhà hàng và các dịch vụ liên quan; sản xuất và kinh doanh thực phẩm.

OCH là Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương – chuyên về lĩnh vực tài chính, ngân hàng, đầu tư và bất động sản. Với tầm nhìn chiến lược, OGC đang xây dựng những bước đi mạnh mẽ hướng tới mục tiêu trở thành một trong những tập đoàn kinh tế đa quốc gia của Việt Nam và khẳng định vị thế của mình trong thời cơ vàng của nền kinh tế hội nhập.

01.3. Tóm tắt quá trình tăng vốn

Tại ngày 24/7/2006 khi mới thành lập, vốn điều lệ của Công ty là 10.000.000.000 đồng. Đến nay, vốn điều lệ của Công ty là 1.000.000.000.000 đồng. Quá trình tăng vốn của Công ty như sau:



Bảng 1: Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty

Đơn vị tính: 1.000 đồng

THỜI GIAN	VỐN ĐIỀU LỆ ĐĂNG KÝ	VỐN THỰC GÓP	GIÁ TĂNG VỐN THỰC GÓP	PHƯƠNG THỨC
Khi thành lập: 24/7/2006	10.000.000	10.000.000		Góp vốn ban đầu
Lần 1: 18/12/2009	530.000.000	530.000.000	520.000.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu và cổ đông chiến lược
Lần 2 : 5/01/2010	750.000.000	750.000.000	230.000.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu
Lần 3: 22/7/2010	1.000.000.000	1.000.000.000	250.000.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu

Nguồn: Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương

a) Tăng vốn điều lệ từ 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng) lên 530.000.000.000 đồng (Năm trăm ba mươi tỷ đồng) thông qua việc phát hành cho các cổ đông hiện hữu và chào bán cổ phần tăng vốn cho nhà đầu tư khác

- Căn cứ thực hiện: theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường ngày 27/12/2009 của Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương
- Ngày chốt danh sách cổ đông: 14/12/2009
- Số lượng cổ đông tại ngày chốt: 03 (ba) cổ đông
- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá: 10.000 đồng
- Tổng số cổ phần phát hành: 52.000.000 cổ phần, trong đó:
 - Cổ đông hiện hữu: 10.000.000 cổ phần
 - Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương: 42.000.000 cổ phần
- Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành: 520.000.000.000 đồng (Năm trăm hai mươi tỷ đồng)
- Số lượng cổ đông sau đợt phát hành: 04 (bốn) cổ đông

b) Tăng vốn điều lệ từ 530.000.000.000 đồng (Năm trăm ba mươi tỷ đồng) lên 750.000.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi tỷ đồng) thông qua việc phát hành riêng lẻ cho các cổ đông hiện hữu

- Căn cứ thực hiện: Theo Nghị quyết số 051/2010/NQ-ĐHCD ngày 5/1/2010 của Đại hội đồng cổ đông, quyết định tăng vốn lên 750.000.000.000 đồng theo phương thức





phát hành riêng lẻ cho các cổ đông hiện hữu và ủy quyền cho Hội đồng Quản trị tổ chức thực hiện phương án tăng vốn.

- Số lượng cổ đông trước khi tăng: 04 (bốn) cổ đông
- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá: 10.000 đồng
- Tổng số cổ phần phát hành: 22.000.000 cổ phần
- Đối tượng chào bán: Cổ đông hiện hữu
- Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành: 220.000.000.000 đồng (*Hai trăm hai mươi tỷ đồng*)
- Số lượng cổ đông sau đợt phát hành: 04 (bốn) cổ đông

c) Tăng vốn điều lệ từ 750.000.000.000 đồng (*Bảy trăm năm mươi tỷ đồng*) lên 1.000.000.000.000 đồng (*Một nghìn tỷ đồng*) theo phương thức chào bán riêng lẻ cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 3:1.

- Căn cứ thực hiện: theo Nghị quyết số 02/2010/NQ-ĐHCHĐ ngày 12/07/2010
- Ngày chốt danh sách: 12/7/2010
- Số lượng cổ đông trước khi tăng: 04 (bốn) cổ đông
- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá: 10.000 đồng
- Tổng số cổ phần phát hành: 25.000.000 cổ phần
- Đối tượng chào bán: cổ đông hiện hữu
- Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành: 250.000.000.000 đồng (*Hai trăm năm mươi tỷ đồng*)
- Số lượng cổ đông sau đợt phát hành: 04 (bốn) cổ đông
- Hạn chế chuyển nhượng cổ phần chào bán riêng lẻ: toàn bộ số cổ phần chào bán bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 1 năm kể từ thời điểm kết thúc đợt phát hành.

OCH chính thức được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận thành công ty đại chúng ngày 25/8/2010.

OCH tăng vốn tương đối nhanh, từ 10 tỷ đồng lên 1.000 tỷ đồng trong vòng 8 tháng (từ tháng 12 năm 2009 đến tháng 7 năm 2010) Với các dự án khách sạn lớn OCH đang tiến hành triển khai cần lượng vốn rất lớn (chi tiết xem tại **mục 06.1**), bởi vậy việc tăng vốn là hết sức cần thiết, đáp ứng nhu cầu vốn trong hoạt động kinh doanh của OCH.

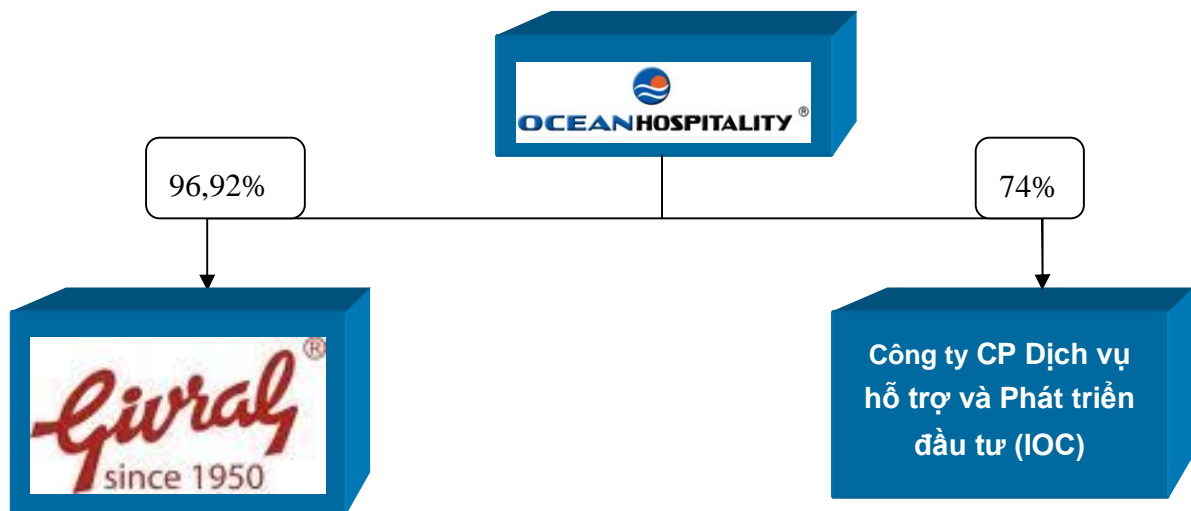


01.4. Quá trình cơ cấu ngành nghề trong Công ty và lợi thế thương mại

Năm 2009, song song với quá trình tăng vốn từ 10 tỷ đồng lên 530 tỷ đồng là việc OCH cơ cấu lại ngành nghề kinh doanh. OCH định hướng xác định ngành nghề kinh doanh chính là kinh doanh về khách sạn, dịch vụ và thực phẩm, các khách sạn OCH triển khai đều là các khách sạn đạt tiêu chuẩn 4,5 sao.

Trong năm 2009, OCH thực hiện đầu tư và nắm giữ cổ phần chi phối trong Công ty CP Sài Gòn – Givral từ ngày 30/6/2009 và Công ty CP Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển đầu tư từ ngày 31/12/2009. Việc tái cấu trúc 2 công ty này đã làm phát sinh lợi thế thương mại khi tiến hành lập báo cáo tài chính hợp nhất, đây chính là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị ghi sổ của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con. Tổng số tiền lợi thế thương mại phát sinh trong năm 2009 là **241.736.393.846** đồng và được phân bổ trong 10 năm.

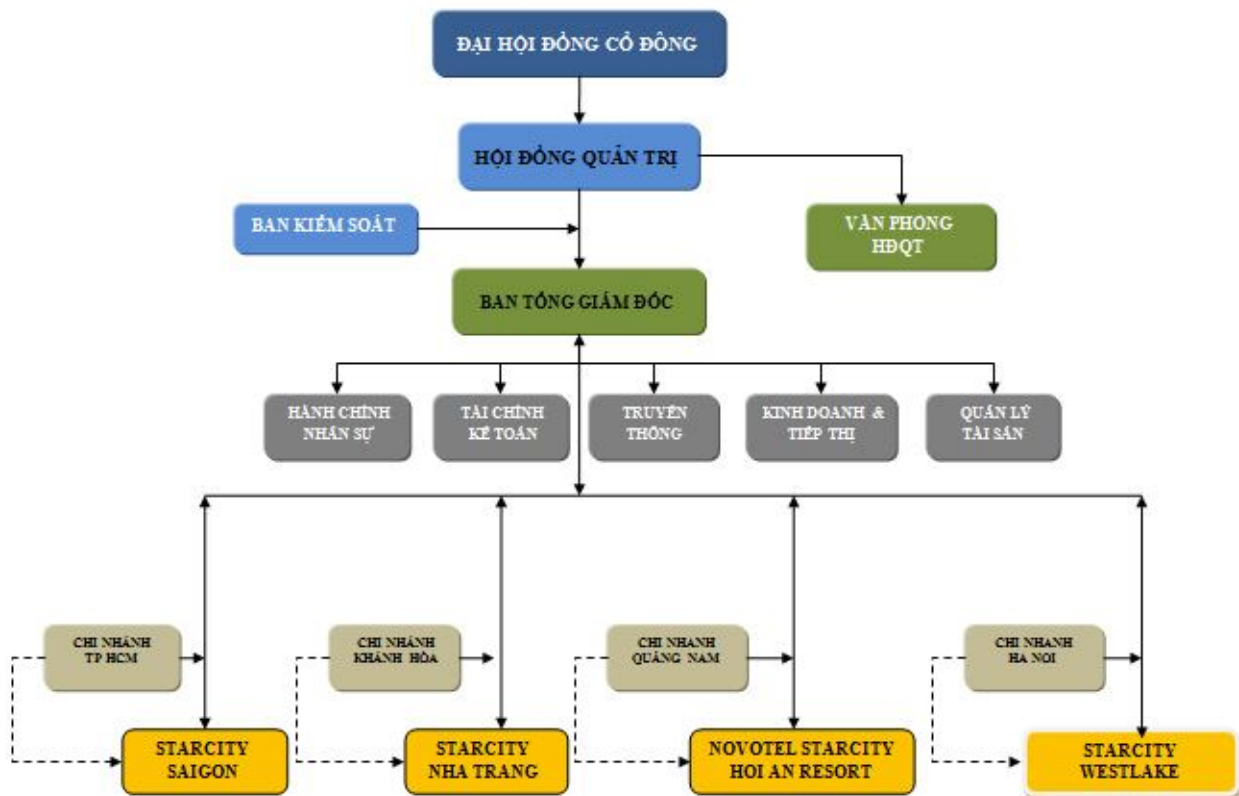
02. Cơ cấu tổ chức Công ty



Bảng 2: Cơ cấu tổ chức của OCH

Nguồn: OCH

03. Cơ cấu Bộ máy quản lý của Công ty



Bảng 3: Sơ đồ cơ cấu bộ máy quản lý của OCH

03.1. Đại hội đồng cổ đông: ĐHĐCĐ là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty. ĐHĐCĐ có trách nhiệm thảo luận và phê chuẩn những chính sách dài hạn và ngắn hạn về phát triển của Công ty; thông qua báo cáo tài chính hàng năm; phương án phân phối, sử dụng lợi nhuận; chia cổ tức và trích lập, sử dụng các quỹ theo đề nghị của Hội đồng quản trị; bầu và bãi miễn Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát; quyết định loại và số lượng cổ phần phát hành; sửa đổi, bổ sung Điều lệ; tổ chức lại và giải thể Công ty, ...

03.2. Hội đồng quản trị: HĐQT là cơ quan quản lý Công ty, bao gồm một số thành viên, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ mà không được ủy quyền. HĐQT có nhiệm vụ quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công ty; xây dựng các kế hoạch sản xuất kinh doanh; quyết định cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ Công ty; đưa ra các biện pháp, các quyết định nhằm đạt được các mục tiêu do ĐHĐCĐ đề ra.

HĐQT của OCH trong nhiệm kỳ này bao gồm:

- Ông Hà Văn Thắm : Chủ tịch HĐQT
- Ông Preben Hjortlund : Thành viên HĐQT
- Ông Trần Minh Hải : Thành viên HĐQT

Ông **Huỳnh Trung Nam** : Thành viên HĐQT

Bà **Lê Thị Ánh Tuyết** : Thành viên HĐQT

03.3. Ban kiểm soát: do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp pháp, hợp lệ trong quản trị và điều hành hoạt động kinh doanh, các báo cáo tài chính của Công ty.

Ban kiểm soát của OCH trong nhiệm kỳ này gồm:

Bà **Nguyễn Thị Phương Thảo** : Trưởng ban kiểm soát

Bà **Vũ Thị Ngọc Lan** : Thành viên BKS

Ông **Quách Tuấn Anh** : Thành viên BKS

03.4. Ban Tổng Giám đốc: điều hành toàn bộ hoạt động của Công ty, đề xuất các chính sách, kế hoạch với HĐQT. Tổ chức thực hiện có hiệu quả kế hoạch kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua hàng năm và các nhiệm vụ khác do HĐQT giao.

Ban Tổng giám đốc của OCH trong nhiệm kỳ này gồm:

Bà **Tạ Thị Thanh Thủy** : Tổng Giám đốc

Ông **Phó Thiên Sơn** : Phó Tổng Giám đốc

Ông **Arief Gunawan** : Phó Tổng Giám đốc

03.5. Các phòng ban, đơn vị trực thuộc: tham mưu, giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc trong các mảng công việc chuyên môn do phòng ban mình phụ trách.

04. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cơ cấu cổ đông

Bảng 4: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty tại thời điểm ngày 9/9/2010

STT	Họ và tên	Giá trị vốn góp (VND)	Tỷ lệ góp vốn(%)
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	750.000.000.000	75%
	Tổng cộng	750.000.000.000	

Nguồn: Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương

Bảng 5: Danh sách cổ đông sáng lập của OCH đến ngày 9/9/2010

STT	Tên cổ đông	Ghi chú	Vốn điều lệ đã góp tại ngày 9/9/2010		
			Vốn góp theo mệnh giá (VND)	Số cổ phần	Tỷ lệ góp
1	Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Cổ đông sáng lập	33,254,710,000	3,325,471	3.33%
2	Ông Hồ Vĩnh Hoàng	Cổ đông sáng lập	31,777,450,000	3,177,745	3.18%
3	Ông Hà Trọng Nam	Cổ đông sáng lập	29,373,590,000	2,937,359	2.94%
Tổng cộng			94,405,750,000	9,440,575	9.44%

Nguồn: Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương

(*): Theo quy định của Luật doanh nghiệp, trong thời hạn ba năm, kể từ ngày Công ty được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, cổ đông sáng lập có quyền tự do chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho cổ đông sáng lập khác, nhưng chỉ được chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Doanh nghiệp chính thức đăng ký kinh doanh là Công ty cổ phần vào ngày 24 tháng 7 năm 2006, tính đến thời điểm hiện nay, các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập đã hết hiệu lực.

Bảng 6: Cơ cấu cổ đông đến ngày 9/9/2010

Nội dung	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ
Cổ đông trong nước	361	100.000.000	100%
Tổ chức	01	75.000.000	75%
Cá nhân	360	25.000.000	25%
Cổ đông ngoài nước	0	0	0
Tổ chức	0	0	0
Cá nhân	0	0	0
Tổng	361	100.000.000	100%

Nguồn: Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương

05. Danh sách những Công ty mẹ và Công ty con của OCH, những công ty mà OCH nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc chi phối đối với OCH.

Bảng 7: Danh sách các Công ty mẹ và Công ty con của OCH đến ngày 30/6/2010

STT	Diễn giải	Số cổ phần nắm giữ (CP)	Giá trị vốn góp theo mệnh giá (VND)	Tỉ lệ góp vốn(%)
1	Công ty mẹ			
	Công ty CP Tập đoàn Đại Dương	75.000.000	750.000.000.000	75%
2	Công ty con			
	Công ty CP Sài Gòn – Givral	7.689.234	76.892.340.000	96,92%
	Công ty CP Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển đầu tư (IOC)	7.400.000	74.000.000.000	74%

Nguồn: Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương

Những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc chi phối OCH:

Công ty CP Tập đoàn Đại Dương (OGC)

Tên công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG
Tên tiếng Anh: OCEAN GROUP.,JSC
Địa chỉ: Số 4 Láng Hạ, phường Thành Công, Ba Đình, Hà Nội
Điện thoại: +844 3772 6789 Fax: +844 3772 6878
Website: www.oceangroup.vn Email: info@oceangroup.vn
Tài khoản số: 800 004 9170 01 0000 1 TMCP Đại Dương - chi nhánh HN
Mã số thuế: 0102278484
Vốn điều lệ: 2.500.000.000.000 (Hai nghìn năm trăm tỷ) đồng
Số vốn OGC sở hữu: 750.000.000.000 (Bảy trăm năm mươi tỷ) đồng
Giấy CNĐKKD: Số 0103017634 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 31/05/2007 thay đổi lần 6 ngày 10/02/2010.

Ngành nghề kinh doanh:

- Tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật và tài chính);
- Xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, cao ốc văn phòng, các công trình hạ tầng, công trình công nghiệp, công trình dân dụng;
- Giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Cung cấp các dịch vụ viễn thông, truyền thông, phát thanh, truyền hình;



- Quảng cáo thương mại;
- Đầu tư xây dựng công trình thủy điện;
- Kinh doanh khách sạn, nhà hàng, nhà nghỉ (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, vũ trường, quán bar);
- Kinh doanh trung tâm thương mại;
- Kinh doanh sàn giao dịch bất động sản (trừ định giá bất động sản);
- Buôn bán lương thực, thực phẩm, đồ hộp, nước tinh khiết, nước giải khát và dầu ăn các loại;
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh;
- Thiết kế kiến trúc công trình;

Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ được kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Hoạt động đầu tư:

- Đầu tư vào Ngân hàng Thương mại cổ phần Đại Dương (OJB) 20% vốn điều lệ của OJB. Công ty là một trong những đối tác chiến lược, cổ đông lớn của OJB, vốn điều lệ của OJB là 2.000 tỷ đồng
- Đầu tư vào Công ty cổ phần Chứng khoán Đại Dương (OCS) 75% vốn điều lệ của OCS và là công ty mẹ của OCS, vốn điều lệ của OCS là 300 tỷ đồng;
- Đầu tư vào Công ty cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (OCH) 75% vốn điều lệ của OCH và là công ty mẹ của OCH, vốn điều lệ của OCH là 1.000 tỷ đồng;
- Đầu tư vào Công ty cổ phần Truyền thông Đại Dương (OMC) 50% vốn điều lệ của OMC và là công ty mẹ của OMC, vốn điều lệ của OMC là 20 tỷ đồng;
- Đầu tư vào Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng VNT (chủ đầu tư KCN Minh Đức, Hưng Yên) 50% vốn điều lệ của VNT và là công ty mẹ của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng VNT có vốn điều lệ 80 tỷ đồng;



Bảng 8: Sơ đồ cơ cấu tổ chức Tập đoàn Đại Dương (OGC)

Kinh doanh bất động sản

Lĩnh vực kinh doanh bất động sản có khả năng mang lại lợi nhuận cao, quỹ đất ngày càng khan hiếm trong khi dân số ngày càng tăng, đặc biệt tại các thành phố lớn như Hà Nội, Sài Gòn,... thu nhập của người dân có xu hướng ngày càng tăng, trong năm 2010 và vài năm tới việc sở hữu hoặc sử dụng một căn hộ chung cư cao cấp với tiện nghi và dịch vụ đầy đủ nằm trong khả năng của những người có thu nhập trung bình khá tại các thành phố lớn. Sau khi nghiên cứu, tìm hiểu, đánh giá thị trường bất động sản, Công ty đã tập trung đầu tư vào các dự án bất động sản với số vốn đầu tư lớn, vị trí thuận lợi, mặt bằng đẹp, phân khúc thị trường vào các căn hộ cao cấp, chung cư cao cấp cho đối tượng thu nhập trung bình khá tại địa bàn Hà Nội với các dịch vụ đầy đủ và thuận tiện. Hiện nay, Công ty đang thực hiện xây dựng các dự án:

- Dự án VNT TOWER Nguyễn Trãi, Hà Nội
- Dự án StarCity Lê Văn Lương, Hà Nội
- Dự án StarCity Center, Hà Nội
- Khu Công nghiệp Minh Đức, Hưng Yên
- Hợp tác đầu tư giữa OGC với Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí (PVX) xây dựng tòa nhà 102 tầng trị giá 1 tỷ USD
- Hợp tác với SSG xây dựng trung tâm thương mại Văn Thánh:



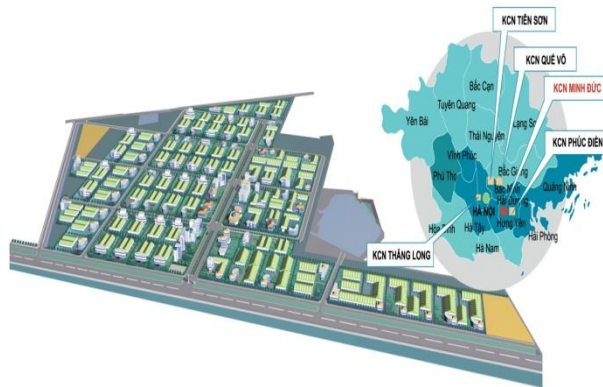
VNT TOWER - 19 NGUYEN TRAI - HA NOI



Dự án StarCity Lê Văn Lương



Dự án StarCity Center



Khu công nghiệp Minh Đức

Cùng với quá trình phát triển và hội nhập của Việt Nam và những thành công đã đạt được, OGC đang nỗ lực hết mình để vươn lên trở thành một Tập đoàn kinh tế đa ngành và đa quốc gia. Với các thành viên hoạt động trong lĩnh vực Tài chính Ngân hàng, Chứng khoán, Truyền thông, Bất động sản và Xây dựng có chức năng, ngành nghề khác nhau nhưng tương trợ tốt cho hoạt động của nhau, OGC đang hình thành cho mình một thể mạnh riêng để tồn tại và phát triển.

**Những công ty mà OCH nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối****a) Công ty Cổ phần Sài Gòn Givral (Sài Gòn – Givral)**

- Số vốn OCH đã góp: 76.892.340.000 đồng (Tính theo mệnh giá cổ phiếu 10.000 đ/CP) chiếm 96,92% vốn điều lệ
- Vốn điều lệ: 79.333.330.000 đồng
- Địa chỉ: 144 Nguyễn Văn Trỗi, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Tp. HCM
- Thành lập ngày: 8/10/2004 theo Giấy CNĐKKD số 4103002740 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM cấp (đăng ký thay đổi lần 10 ngày 09/07/2009).
- Website: <http://saigongivral.com/>
- Ngành nghề kinh doanh:
 - ✚ Sản xuất, mua bán bánh kẹo, bánh kem, bánh sinh nhật, bánh noel, bánh cưới, bánh mỳ, bánh nướng, bánh trung thu;
 - ✚ Kinh doanh nhà hàng;
 - ✚ Mua bán rượu bia, thuốc lá nội;
 - ✚ Mua bán lương thực, thực phẩm;
 - ✚ Kinh doanh kho bãi;
 - ✚ Dịch vụ gửi xe;
 - ✚ Kinh doanh dịch vụ ăn uống lưu động;
 - ✚ Kinh doanh bất động sản (trừ môi giới bất động sản);
 - ✚ Tư vấn đầu tư;
 - ✚ Cho thuê văn phòng;
 - ✚ Cho thuê máy móc – thiết bị văn phòng;
 - ✚ Kinh doanh khách sạn (đạt tiêu chuẩn sao);
 - ✚ Dịch vụ photocopy, đánh máy;
 - ✚ Tổ chức hội nghị, hội thảo;
 - ✚ Đại lý đổi ngoại tệ
 - ✚ Kinh doanh hoạt động thể dục – thể thao: hồ bơi;
 - ✚ Bán buôn cà phê.
 - ✚ Chế biến sữa và các sản phẩm từ sữa.



b) Công ty Cổ phần Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển đầu tư (IOC)

- o Số vốn OCH góp: 74.000.000.000 đồng (tính theo mệnh giá cổ phiếu 10.000 đ/CP) chiếm 74% vốn điều lệ.
- o Vốn điều lệ: 100.000.000.000 đồng
- o Địa chỉ: Đường Âu Cơ, phường Cửa Đại, Tp Hội An, tỉnh Quảng Nam
- o Thành lập ngày: 8/4/2002 theo Giấy CNĐKKD số 4000367968 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Nam cấp (đăng ký thay đổi lần 6 ngày 17/7/2009)
- o Ngành nghề kinh doanh:
 - 🚧 Kinh doanh dịch vụ khách sạn;
 - 🚧 Kinh doanh lữ hành nội địa, quốc tế;
 - 🚧 Tư vấn đầu tư, sử dụng các nguồn tài chính;
 - 🚧 Tư vấn tổ chức dự án, dịch vụ lập dự án quy hoạch, phát triển các dự án đầu tư;
 - 🚧 Khai thác, kinh doanh cơ sở hạ tầng và khu công nghiệp.

(Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật đối với ngành nghề kinh doanh có điều kiện).

06. Hoạt động kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của OCH bao gồm 2 mảng chính là đầu tư tài chính và kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ khách sạn.

06.1. Đầu tư kinh doanh Bất động sản, khách sạn và dịch vụ

Hiện nay, OCH đang xây dựng chuỗi khách sạn cao cấp theo tiêu chuẩn 4 – 5 sao mang thương hiệu StarCity tại các thành phố trọng điểm về kinh tế và du lịch của Việt Nam, bao gồm:

- o StarCity Westlake Hanoi
- o Novotel StarCity Hoi An Resort
- o StarCity Nha Trang
- o StarCity Saigon
- o StarCity Airport Hotel

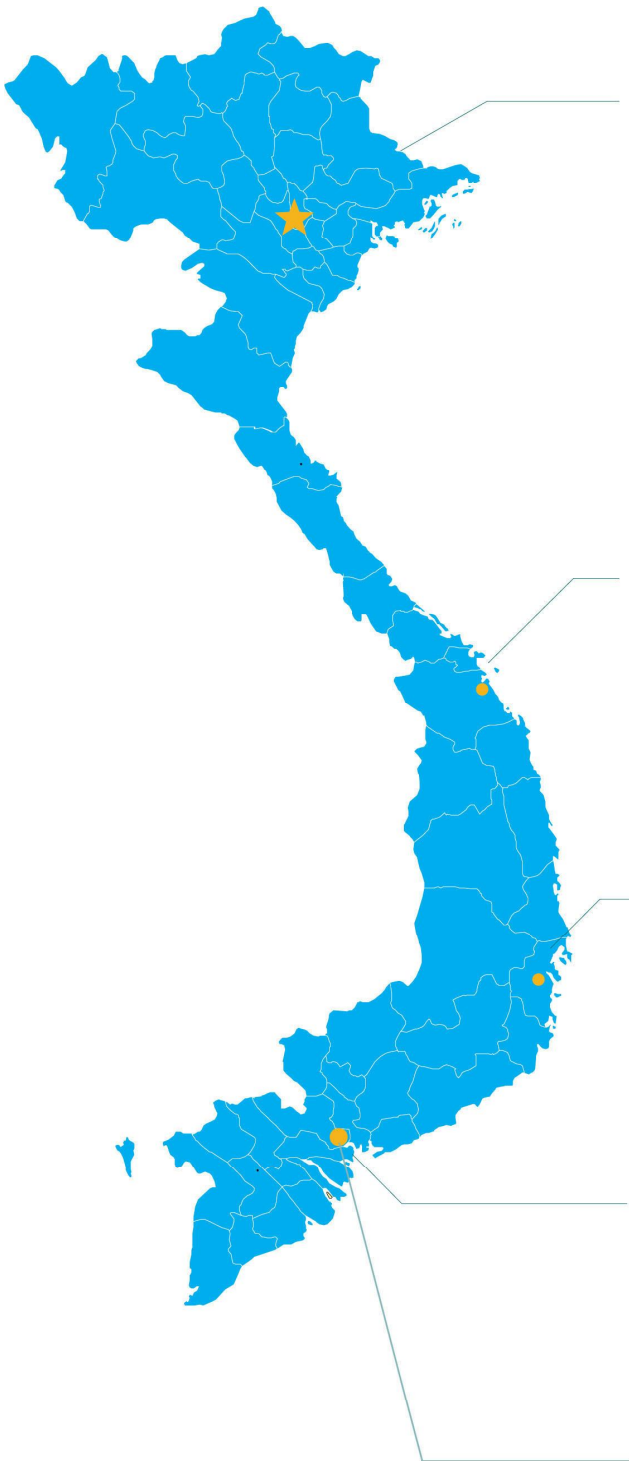
Bảng 9: Thông tin sơ bộ về các dự án OCH đang tiến hành triển khai

STT	Tên dự án	Vị trí	Công năng	Diện tích đất (m ²)	Thời gian dự kiến hoàn thành	Giá trị thị trường của dự án (*) (USD)
1	Khách sạn StarCity Westlake Hanoi (*)	Số 10 phố Trần Vũ, quận Tây Hồ, Hà Nội	Khách sạn 5 sao tiêu chuẩn quốc tế	2.336 m ²	2012	159,388,000
2	Novotel StarCity Hoi An Resort (*)	Cửa Đại, Hội An, Quảng Nam	Khách sạn 4 sao đạt tiêu	43.283 m ²	2010	96,300,000

			chuẩn quốc tế			
3	Khách sạn StarCity Nha Trang (*)	Số 72 – 74 đường Trần Phú, Nha Trang	Khách sạn 4 sao tiêu chuẩn quốc tế	2.431 m ²	2012	33,500,000
4	Khách sạn StarCity Saigon (*)	Số 144 Nguyễn Văn Trỗi, Tp HCM	Khách sạn 4 sao tiêu chuẩn quốc tế	2.225 m ²	2010	109,400,000
5	Khách sạn StarCity Airport Hotel	Số 1 đường Bạch Đằng, phường 2, quận Tân Bình, TP.HCM	Khách sạn 4 sao đạt tiêu chuẩn quốc tế	3.500 m ²	2012	

Nguồn: Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương

(): Giá trị do OCH ước tính căn cứ theo bảng tính toán của tổ chức định giá COLLIERS International.*



Starcity Hanoi Westlake
Khách sạn 5 sao
234 phòng



Novotel StarCity Hoi An Resort
Khách sạn 4 sao
230 phòng



Starcity Nha Trang
Khách sạn 4 sao
130 phòng



Starcity Sài Gòn
Khách sạn 4 sao
199 phòng



StarCity Airport Hotel
Khách sạn 4 sao
240 phòng

Hình ảnh 1: Sơ đồ các dự án khách sạn OCH đang tiến hành triển khai

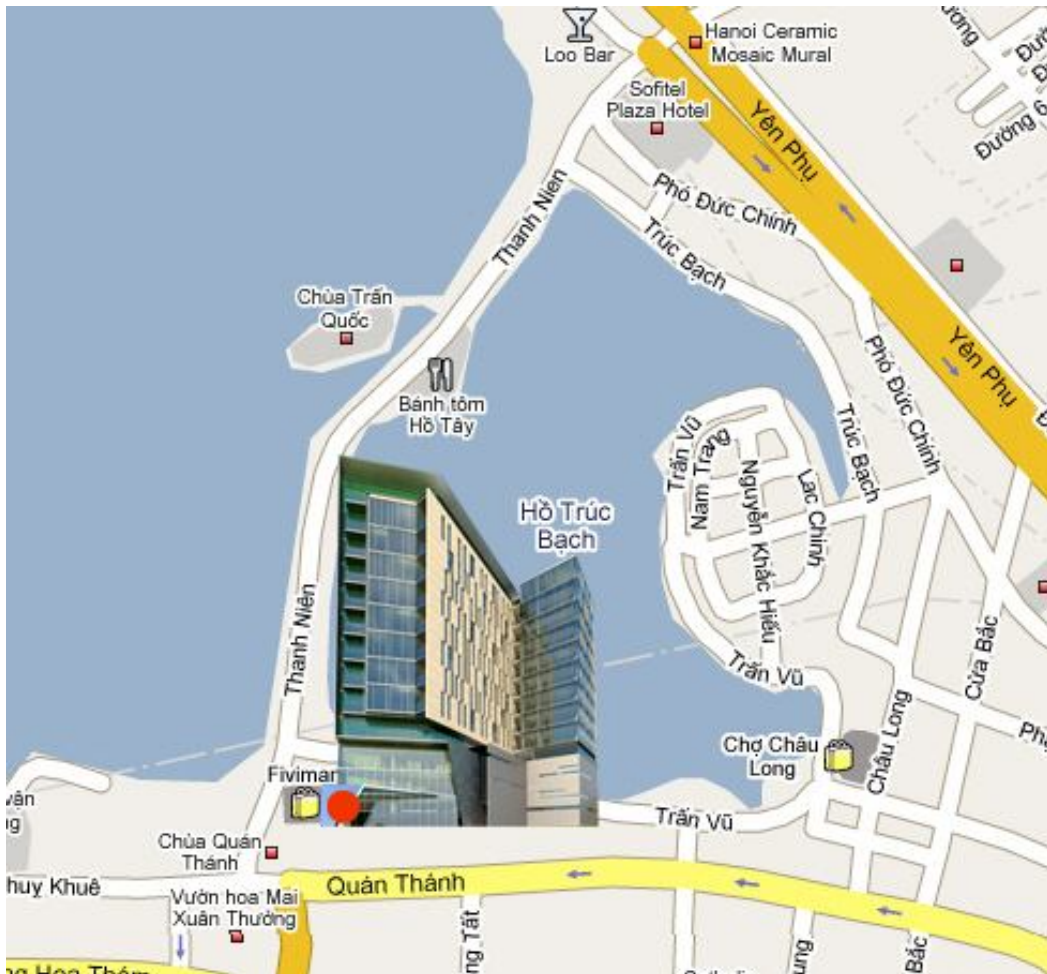
Với hệ thống hơn 1.000 phòng được phân loại theo tiêu chuẩn quốc tế, các khách sạn của OCH sẽ đáp ứng và thỏa mãn nhu cầu của cá nhân cũng như doanh nghiệp đến du lịch hay thăm quan, công tác hoặc tổ chức hội nghị, sự kiện (MICE tourism) tại Việt Nam.

Để xác định dòng tiền của dự án một cách hợp lý OCH đã tiến hành thực hiện thuê dịch vụ thẩm định dự án của tổ chức định giá nổi tiếng COLLIERS INTERNATIONAL đối với 4 dự án khách sạn: StarCity Westlake Hanoi, Novotel StarCity Hoi An Resort, StarCcity Nha Trang, StarCity Saigon nhằm đưa ra kế hoạch kinh doanh từng năm hoạt động của OCH.

06.1.1. Khách sạn StarCity Westlake Hanoi

a) Giới thiệu về dự án

- o Tên dự án : **Khách sạn StarCity Westlake Hanoi**
- o Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm
- o Địa điểm : Số 10 Trần Vũ, quận Tây Hồ, Hà Nội



Hình ảnh 2: Sơ đồ vị trí dự án StarCity Westlake Hanoi

- o Quy mô dự án :
 Khu đất có diện tích 2.336 m² và tổng diện tích sàn là 209.040 m². Dự án khách sạn bao gồm 234 phòng, các nhà hàng có tổng diện tích 422 m², một casino rộng 381 m², phòng hội thảo lớn rộng 534 m² và phòng chức năng rộng 322 m².

b) Tính pháp lý

- o Chủ đầu tư: Công ty CP VIPTOUR - TOGI – theo giấy chứng nhận đầu tư số 01132000122 do Ủy ban Nhân dân TP.Hà Nội cấp ngày 26/03/2009.

OCH đã tiến hành mua lại 10% phần vốn góp của Công ty TNHH TOGI Việt Nam (thành viên sáng lập của Công ty CP VIPTOUR – TOGI) theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/HDCN/TOGIVN – OCH ngày 20/12/2009.

OCH đã tiến hành mua lại 70% phần vốn góp của Công ty TNHH EURO METAL CANS HOLDING CO., PTE., LTD (thành viên sáng lập của Công ty CP VIPTOUR – TOGI) theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số ngày 19/12/2009.

Tính đến thời điểm hiện tại số vốn góp của OCH thực hiện dự án Khách sạn Starcity Westlake Hanoi chiếm 80%.

- c) **Tình trạng** : Dự kiến hoàn thành năm 2012

d) Phân tích tài chính dự án

- o Tổng mức đầu tư: **250 tỷ đồng**
- o Căn cứ xác định và tính toán: giá thuê phòng được OCH căn cứ theo giá thuê phòng trên thị trường, các khách sạn có vị trí tương đương... Khách sạn có một vị trí đẹp nên tần suất khách được xác định ở mức 50% - 60% trong những năm đầu đưa vào khai thác là hoàn toàn hợp lý và khả thi.

Bảng 10: Bảng dự tính dòng tiền của dự án
Đơn vị tính: USD

KHOẢN MỤC	NĂM					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
BỘ PHẬN PHÒNG						
Số phòng			234	234	234	234
Giá phòng bình quân			150	159	169	179
Số ngày hoạt động			90	365	365	365
Tần suất sử dụng phòng			50%	60%	65%	70%
TỔNG DOANH THU BỘ PHẬN PHÒNG			1,579,500	8,148,114	9,356,751	10,681,091
% Chi phí lương/ TỔNG DOANH THU BỘ PHẬN PHÒNG			6.0%	5.5%	5.0%	4%
Chi phí lương			94,770	448,146	467,838	427,244
% Chi phí khác/ TỔNG DOANH THU BỘ PHẬN PHÒNG			9%	8%	7%	5%
Chi phí khác			142,155	651,849	654,973	534,055
TỔNG CHI PHÍ BỘ PHẬN PHÒNG			236,925	1,099,995	1,122,810	961,298
BỘ PHẬN NHÀ HÀNG						
% Doanh thu thực phẩm/ Tổng doanh thu bộ phận phòng			60%	60%	60%	60%
Doanh thu thực phẩm			947,700	4,888,868	5,614,051	6,408,655
% Doanh thu đồ uống/ Doanh thu thực phẩm			25%	25%	25%	25%
Doanh thu đồ uống			236,925	1,222,217	1,403,513	1,602,164
% Doanh thu khác/ Doanh thu thực phẩm			10%	10%	12%	14%
Doanh thu khác			94,770	488,887	673,686	897,212
TỔNG DOANH THU BỘ PHẬN NHÀ HÀNG			1,279,395	6,599,972	7,691,249	8,908,030
% Chi phí thực phẩm/ Doanh thu thực phẩm			30%	30%	30%	30%
Chi phí thực phẩm			284,310	1,466,661	1,684,215	1,922,596
% Chi phí đồ uống/ Doanh thu thực phẩm			20%	20%	20%	20%
Chi phí đồ uống			47,385	244,443	280,703	320,433
% Chi phí lương/ Tổng doanh thu bộ phận nhà hàng			10%	10%	10%	10%
Chi phí lương			127,940	659,997	769,125	890,803
% Chi phí khác/ Tổng doanh thu bộ phận nhà hàng			10%	10%	9%	8%
Chi phí khác			127,940	659,997	692,212	712,642
TỔNG CHI PHÍ BỘ PHẬN NHÀ HÀNG			587,574	3,031,098	3,426,255	3,846,475
CÁC BỘ PHẬN KHÁC						

% Doanh thu Spa & Gym/ TỔNG DOANH THU BỘ PHẬN PHÒNG			8%	10%	12%	15%
Doanh thu Spa & Gym			126,360	814,811	1,122,810	1,602,164
% Doanh thu tổ chức hội thảo/ TỔNG DOANH THU BỘ PHẬN NHÀ HÀNG			30%	40%	50%	50%
Doanh thu tổ chức hội thảo			383,819	2,639,989	3,845,625	4,454,015
% Doanh thu các dịch vụ bổ sung/ TỔNG DOANH THU BỘ PHẬN PHÒNG			10%	10%	12%	15%
Doanh thu các dịch vụ bổ sung			157,950	814,811	1,122,810	1,602,164
Doanh thu khác			60,000	150,000	165,000	181,500
TỔNG DOANH THU CÁC BỘ PHẬN KHÁC			344,310	1,779,623	2,410,620	3,385,827
% Chi phí hành chính/ TỔNG DOANH THU CÁC BỘ PHẬN KHÁC			6%	6%	5.5%	4.5%
Chi phí hành chính			20,659	106,777	132,584	152,362
% Chi phí bán hàng và tiếp thị/ TỔNG DOANH THU CÁC BỘ PHẬN KHÁC			4%	4%	3%	3%
Chi phí bán hàng và tiếp thị			13,772	71,185	72,319	101,575
% Chi phí kỹ thuật/ TỔNG DOANH THU CÁC BỘ PHẬN KHÁC			6.5%	6.5%	6%	4.5%
Chi phí kỹ thuật			22,380	115,675	144,637	152,362
% Chi phí lương/ TỔNG DOANH THU CÁC BỘ PHẬN KHÁC			12%	12%	11%	9%
Chi phí lương			41,317	213,555	265,168	304,724
% Chi phí khác/ TỔNG DOANH THU CÁC BỘ PHẬN KHÁC			10%	10%	8%	6%
Chi phí khác			34,431	177,962	192,850	203,150
TỔNG CHI PHÍ CÁC BỘ PHẬN KHÁC			132,559	685,155	807,558	914,173
TỔNG DOANH THU			3,203,205	16,527,709	19,458,620	22,974,948
TỔNG CHI PHÍ			957,058	4,816,249	5,356,623	5,721,946
TỔNG THU NHẬP TRƯỚC THUẾ	0	0	2,246,147	11,711,461	14,101,997	17,253,002



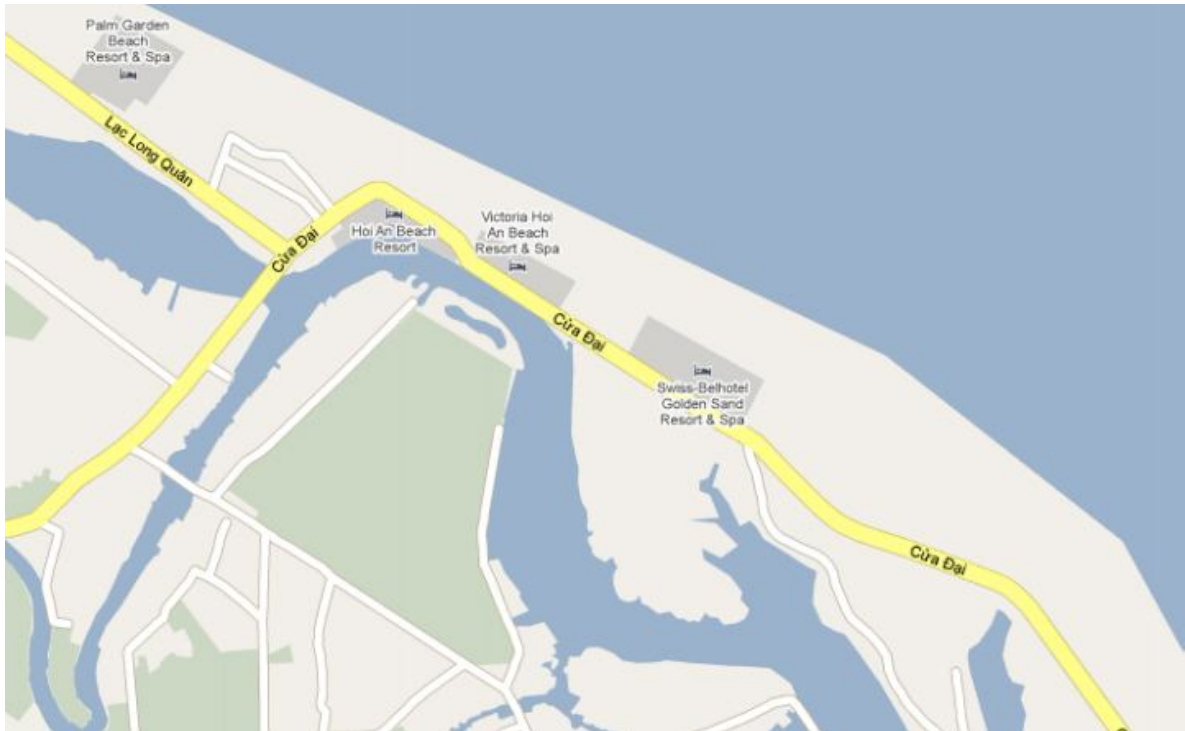
Hình ảnh 3: Phối cảnh dự án

06.1.2. Novotel StarCity Hoi An Resort

a) Giới thiệu về dự án

- o Tên dự án : **Novotel StarCity Hoi An Resort**
- o Địa điểm : Cửa Đại, Hội An, Quảng Nam

Khu đất nằm ở vị trí giao thông thuận tiện, cách trung tâm thành phố Hội An 20 phút, cách thành phố Đà Nẵng 30 phút và sân bay Đà Nẵng 50 phút lái xe.



Hình ảnh 4: Sơ đồ vị trí dự án

- o Quy mô dự án :

Dự án bao gồm 210 phòng (rộng từ 32 m² đến 70 m² mỗi phòng) + 12 khu biệt thự, bể bơi, 330 m² phòng hội thảo (gồm 3 phòng nhỏ), phòng tập thể dục, spa và sân tennis.

Dự án bao gồm một tòa nhà trung tâm ở chính giữa và 2 tòa nhà phụ ở mỗi bên.

b) Tính pháp lý

- o Chủ đầu tư : Công ty CP Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển đầu tư (IOC)
OCH sở hữu 74% vốn của IOC.

c) Tình trạng

- o Tiến độ: Dự kiến hoàn thành năm 2010

d) Phân tích tài chính dự án

- o Tổng mức đầu tư : **280 tỷ đồng**
- o Căn cứ xác định và tính toán: giá thuê phòng được OCH căn cứ theo giá thuê phòng trên thị trường, các khách sạn có vị trí tương đương tại bãi biển Cửa Đại, thành phố Đà Nẵng...



Thành phố Đà Nẵng nổi lên là một thành phố du lịch với các tiềm năng du lịch về tự nhiên dồi dào luôn là nơi hấp dẫn tới khách du lịch trong nước và quốc tế. Bởi vậy khi xây dựng kế hoạch OCH xác định tần suất khách được xác định ở mức 50% - 60% trong những năm đầu tiên đi vào khai thác là hoàn toàn hợp lý và khả thi.



Bảng 11: Bảng dự tính dòng tiền của dự án

Đơn vị tính: USD

KHOẢN MỤC	NĂM						
	0	1	2	3	4	5	6
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
BỘ PHẬN PHÒNG							
Số phòng	210	210	210	210	210	210	
Giá phòng bình quân	130	138	146	155	164	174	
Số ngày hoạt động (Từ tháng 11 năm 2010)	60	365	365	365	365	365	
Tần suất sử dụng phòng	50%	60%	65%	70%	75%	80%	
TỔNG DOANH THU BỘ PHẬN PHÒNG	819,000	6,337,422	7,277,473	8,307,515	9,434,964	10,667,799	
% Chi phí lương/ TỔNG DOANH THU BỘ PHẬN PHÒNG	6.0%	5.5%	5.0%	4%	4%	4%	
Chi phí lương	49,140	348,558	363,874	332,301	377,399	426,712	
% Chi phí khác/ TỔNG DOANH THU BỘ PHẬN PHÒNG	9%	8%	7%	5%	5%	5%	
Chi phí khác	73,710	506,994	509,423	415,376	471,748	533,390	
TỔNG CHI PHÍ BỘ PHẬN PHÒNG	122,850	855,552	873,297	747,676	849,147	960,102	
BỘ PHẬN NHÀ HÀNG							
% Doanh thu thực phẩm/ Tổng doanh thu bộ phận phòng	60%	60%	60%	60%	60%	60%	
Doanh thu thực phẩm	491,400	3,802,453	4,366,484	4,984,509	5,660,978	6,400,679	
% Doanh thu đồ uống/ Doanh thu thực phẩm	25%	25%	25%	25%	25%	25%	
Doanh thu đồ uống	122,850	950,613	1,091,621	1,246,127	1,415,245	1,600,170	
% Doanh thu khác/ Doanh thu thực phẩm	10%	10%	12%	14%	14%	14%	
Doanh thu khác	49,140	380,245	523,978	697,831	792,537	896,095	
TỔNG DOANH THU BỘ PHẬN NHÀ HÀNG	663,390	5,133,312	5,982,083	6,928,468	7,868,760	8,896,944	
% Chi phí thực phẩm/ Doanh thu thực phẩm	30%	30%	30%	30%	30%	30%	
Chi phí thực phẩm	147,420	1,140,736	1,309,945	1,495,353	1,698,293	1,920,204	
% Chi phí đồ uống/ Doanh thu thực phẩm	20%	20%	20%	20%	20%	20%	
Chi phí đồ uống	24,570	190,123	218,324	249,225	283,049	320,034	
% Chi phí lương/ Tổng doanh thu bộ phận nhà hàng	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
Chi phí lương	66,339	513,331	598,208	692,847	786,876	889,694	
% Chi phí khác/ Tổng doanh thu bộ phận nhà hàng	10%	10%	9%	8%	8%	8%	
Chi phí khác	66,339	513,331	538,387	554,277	629,501	711,756	

TỔNG CHI PHÍ BỘ PHẬN NHÀ HÀNG		304,668	2,357,521	2,664,865	2,991,702	3,397,719	3,841,688
CÁC BỘ PHẬN KHÁC							
% Doanh thu Spa & Gym/ TỔNG DOANH THU BỘ PHẬN PHÒNG		8%	12%	15%	15%	15%	15%
Doanh thu Spa & Gym		65,520	760,491	1,091,621	1,246,127	1,415,245	1,600,170
% Doanh thu tổ chức hội thảo/ TỔNG DOANH THU BỘ PHẬN NHÀ HÀNG		20%	30%	35%	35%	35%	35%
Doanh thu tổ chức hội thảo		132,678	1,539,994	2,093,729	2,424,964	2,754,066	3,113,931
% Doanh thu các dịch vụ bổ sung/ TỔNG DOANH THU BỘ PHẬN PHÒNG		10%	10%	12%	15%	15%	15%
Doanh thu các dịch vụ bổ sung		81,900	633,742	873,297	1,246,127	1,415,245	1,600,170
Doanh thu khác		60,000	150,000	165,000	181,500	199,650	219,615
TỔNG DOANH THU CÁC BỘ PHẬN KHÁC		207,420	1,544,233	2,129,918	2,673,755	3,030,139	3,419,955
% Chi phí hành chính/ TỔNG DOANH THU CÁC BỘ PHẬN KHÁC		6%	6%	5.5%	4.5%	4%	4%
Chi phí hành chính		12,445	92,654	117,145	120,319	121,206	136,798
% Chi phí bán hàng và tiếp thị/ TỔNG DOANH THU CÁC BỘ PHẬN KHÁC		4%	4%	3%	3%	3%	3%
Chi phí bán hàng và tiếp thị		8,297	61,769	63,898	80,213	90,904	102,599
% Chi phí kỹ thuật/ TỔNG DOANH THU CÁC BỘ PHẬN KHÁC		6.5%	6.5%	6%	4.5%	4.5%	4.5%
Chi phí kỹ thuật		13,482	100,375	127,795	120,319	136,356	153,898
% Chi phí lương/ TỔNG DOANH THU CÁC BỘ PHẬN KHÁC		12%	12%	11%	9%	9%	9%
Chi phí lương		24,890	185,308	234,291	240,638	272,713	307,796
% Chi phí khác/ TỔNG DOANH THU CÁC BỘ PHẬN KHÁC		10%	10%	8%	6%	6%	6%
Chi phí khác		20,742	154,423	170,393	160,425	181,808	205,197
TỔNG CHI PHÍ CÁC BỘ PHẬN KHÁC		79,857	594,530	713,522	721,914	802,987	906,288
TỔNG DOANH THU		1,689,810	13,014,967	15,389,473	17,909,738	20,333,863	22,984,698
TỔNG CHI PHÍ		507,375	3,807,603	4,251,684	4,461,293	5,049,853	5,708,078
TỔNG THU NHẬP TRƯỚC THUẾ		1,182,435	9,207,364	11,137,789	13,448,445	15,284,010	17,276,620



Hình ảnh 5: Phối cảnh dự án

06.1.3. Khách sạn StarCity Nha Trang

a) Giới thiệu về dự án

- o Tên dự án : **Khách sạn StarCity Nha Trang**
- o Địa điểm : 72 – 74 đường Trần Phú – Nha Trang

Khu đất nằm trên tuyến phố thuận lợi, nằm đối diện với bờ biển, tại góc giao nhau của tuyến phố Trần Phú và Trần Quang Khải, khu đất nằm liền kề với đài truyền hình tỉnh Khánh Hòa, cách sân bay Cam Ranh khoảng 40 phút lái xe.



Hình ảnh 6: Sơ đồ vị trí dự án

- o Quy mô dự án:

Tổng diện tích sàn là 20.230 m² trên diện tích đất rộng 2.432 m², khách sạn sẽ bao gồm 130 phòng và 81 condotels.

b) Tính pháp lý

- o Chủ đầu tư : Công ty TNHH Thương mại Du lịch và Đầu tư Phát triển

Theo hợp đồng kinh tế số 01/HĐKT/2009 giữa Công ty TNHH Thương mại Du lịch và Đầu tư Phát triển và Công ty CP Tập đoàn Đại Dương ngày 03/9/2009 thì hai bên thống nhất thành lập Công ty TNHH T&T Đại Dương để quản lý vận hành dự án và Công ty TNHH Thương mại Du lịch và Đầu tư phát triển chuyển giao 90% vốn của Công ty TNHH T&T Đại Dương cho OGC.

Theo hợp đồng kinh tế số 01/BL-OGC ngày 12/12/2009 về việc chuyển nhượng quyền thực hiện hợp đồng thực hiện Dự án Khách sạn Sao Hôm tại 72 – 74 Trần Phú, Nha Trang, Khánh Hòa giữa Công ty CP Tập đoàn Đại Dương (OGC) với Công ty CP Xây dựng thương mại Bảo Long (tiền thân của OCH) thì OGC chuyển giao toàn bộ quyền thực hiện dự án cho OCH. (OCH nắm giữ 90% số vốn góp trên).

c) Tình trạng

- o Dự kiến hoàn thành năm 2012

d) Phân tích tài chính dự án

- o Tổng mức đầu tư: **193 tỷ đồng**

- o Căn cứ xác định và tính toán: giá thuê phòng được OCH căn cứ theo giá thuê phòng trên thị trường, các khách sạn có vị trí tương đương tại bãi biển Nha Trang, thành phố Khánh Hòa... Thành phố biển Nha Trang luôn là nơi hấp dẫn tới khách du lịch trong nước và quốc tế. Bởi vậy khi xây dựng kế hoạch OCH xác định tần suất phòng ở mức 60%-70% là hoàn toàn hợp lý.

Bảng 12: Bảng dự tính dòng tiền của dự án

Đơn vị tính: USD

KHOẢN MỤC	NĂM					
	0		1	2	3	4
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
BỘ PHẬN PHÒNG						
Số phòng KS			130	130	130	130
Số phòng condotel	0	0	81	81	81	81
Giá phòng bình quân	0	0	120	127	135	143
Giá condotel bình quân	0	0	20	21	22	24
Số ngày hoạt động	0	0	210	365	365	365
Tần suất sử dụng phòng	0%	0%	50%	60%	70%	75%
TỔNG DOANH THU BỘ PHẬN PHÒNG	0	0	1,808,100	3,997,451	4,943,514	5,614,420
% Chi phí lương/ TỔNG DOANH THU BỘ PHẬN PHÒNG	0.0%	0.0%	6.0%	5.5%	5.0%	4%
Chi phí lương	0	0	108,486	219,860	247,176	224,577
% Chi phí khác/ TỔNG DOANH THU BỘ PHẬN PHÒNG	0%	0%	9%	8%	7%	5%
Chi phí khác	0	0	162,729	319,796	346,046	280,721
TỔNG CHI PHÍ BỘ PHẬN PHÒNG	0	0	271,215	539,656	593,222	505,298
Bộ phận Condotel						
Diện tích Condotel (m2)	4,500					
Đơn giá Condotel (\$/m2)	2,000					
Tỷ lệ ghi nhận (%)	20%	50%	30%			
Doanh thu Condotel	1,800,000	4,500,000	2,700,000	-	-	-
% chi phí/Doanh thu	20%	80%	80%			
Chi phí Condotel	360,000	3,600,000	2,160,000	-	-	-
BỘ PHẬN NHÀ HÀNG						
% Doanh thu thực phẩm/ Tổng doanh thu bộ phận phòng			60%	60%	60%	60%
Doanh thu thực phẩm			1,084,860	2,398,470	2,966,108	3,368,652
% Doanh thu đồ uống/ Doanh thu thực phẩm			25%	25%	25%	25%
Doanh thu đồ uống			271,215	599,618	741,527	842,163
% Doanh thu khác/ Doanh thu thực phẩm			10%	10%	12%	14%
Doanh thu khác			108,486	239,847	355,933	471,611

TỔNG DOANH THU BỘ PHẬN NHÀ HÀNG			1,464,561	3,237,935	4,063,569	4,682,426
% Chi phí thực phẩm/ Doanh thu thực phẩm			30%	30%	30%	30%
Chi phí thực phẩm			325,458	719,541	889,833	1,010,596
% Chi phí đồ uống/ Doanh thu thực phẩm			20%	20%	20%	20%
Chi phí đồ uống			54,243	119,924	148,305	168,433
% Chi phí lương/ Tổng doanh thu bộ phận nhà hàng			10%	10%	10%	10%
Chi phí lương			146,456	323,794	406,357	468,243
% Chi phí khác/ Tổng doanh thu bộ phận nhà hàng			10%	10%	9%	8%
Chi phí khác			146,456	323,794	365,721	374,594
TỔNG CHI PHÍ BỘ PHẬN NHÀ HÀNG			672,613	1,487,052	1,810,216	2,021,865
CÁC BỘ PHẬN KHÁC						
% Doanh thu Spa & Gym/ TỔNG DOANH THU BỘ PHẬN PHÒNG			8%	12%	15%	15%
Doanh thu Spa & Gym			144,648	479,694	741,527	842,163
% Doanh thu tổ chức hội thảo/ TỔNG DOANH THU BỘ PHẬN NHÀ HÀNG			20%	30%	35%	35%
Doanh thu tổ chức hội thảo			292,912	971,381	1,422,249	1,638,849
Doanh thu khác			60,000	150,000	165,000	181,500
TỔNG DOANH THU CÁC BỘ PHẬN KHÁC			497,560	1,601,075	2,328,776	2,662,512
% Chi phí hành chính/ TỔNG DOANH THU CÁC BỘ PHẬN KHÁC			6%	6%	5.5%	4.5%
Chi phí hành chính			29,854	96,064	128,083	119,813
% Chi phí bán hàng và tiếp thị/ TỔNG DOANH THU CÁC BỘ PHẬN KHÁC			4%	4%	3%	3%
Chi phí bán hàng và tiếp thị			19,902	64,043	69,863	79,875
% Chi phí kỹ thuật/ TỔNG DOANH THU CÁC BỘ PHẬN KHÁC			6.5%	6.5%	6%	4.5%
Chi phí kỹ thuật			32,341	104,070	139,727	119,813
% Chi phí lương/ TỔNG DOANH THU CÁC BỘ PHẬN KHÁC			12%	12%	11%	9%
Chi phí lương			59,707	192,129	256,165	239,626
% Chi phí khác/ TỔNG DOANH THU CÁC BỘ PHẬN KHÁC			10%	10%	8%	6%
Chi phí khác			49,756	160,107	186,302	159,751
TỔNG CHI PHÍ CÁC BỘ PHẬN KHÁC			191,561	616,414	780,140	718,878
TỔNG DOANH THU	1,800,000	4,500,000	6,470,221	8,836,461	11,335,859	12,959,358
TỔNG CHI PHÍ	360,000	3,600,000	3,295,389	2,643,121	3,183,578	3,246,041
TỔNG THU NHẬP TRƯỚC THUẾ	1,440,000	900,000	3,174,832	6,193,339	8,152,281	9,713,317

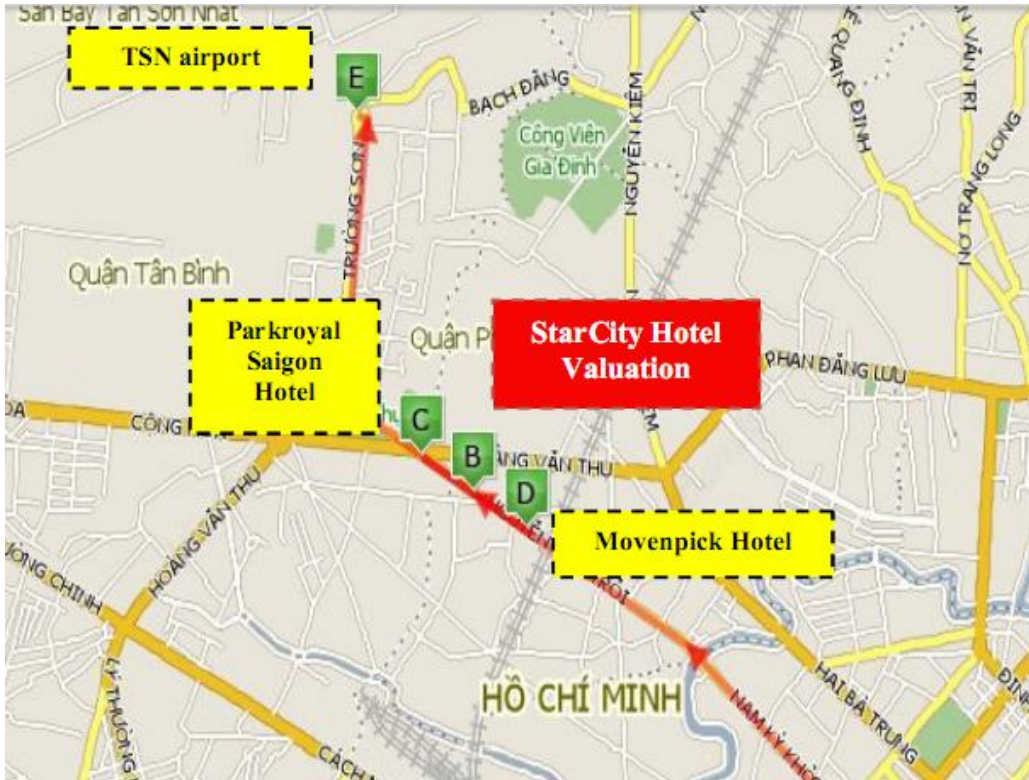


Hình ảnh 7: Phối cảnh dự án

06.1.4. Khách sạn StarCity Saigon

a) Giới thiệu về dự án

- o Tên dự án : Khách sạn StarCity Saigon
- o Địa điểm : Khu đất nằm tại số 144 đường Nguyễn Văn Trỗi, TP.HCM



Hình ảnh 8: Sơ đồ vị trí dự án

- o Quy mô dự án:
Khách sạn 4 sao, gồm 12 tầng và 1 tầng hầm, 199 phòng.
- b) **Tính pháp lý**
 - o Chủ đầu tư : Công ty CP Sài Gòn Givral
OCH sở hữu 96,92% Công ty CP Sài Gòn Givral
- c) **Tình trạng**
 - o Dự kiến hoàn thành năm 2010
- d) **Phân tích tài chính dự án**
 - o Tổng mức đầu tư: **258,8 tỷ đồng**
 - o Căn cứ xác định và tính toán: giá thuê phòng được OCH căn cứ theo giá thuê phòng trên thị trường, các khách sạn có vị trí tương đương... Khách sạn có một vị trí đẹp nên tần suất khách được xác định ở mức 50% - 60% những năm đầu là hoàn toàn hợp lý và khả thi.

Bảng 13: Bảng dự tính dòng tiền của dự án

Đơn vị tính: USD

KHOẢN MỤC	NĂM						
	0	1	2	3	4	5	6
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
BỘ PHẬN PHÒNG							
Số phòng	199	199	199	199	199	199	
Giá phòng bình quân	110	117	124	131	139	147	
Số ngày hoạt động (Từ tháng 10 năm 2010)	90	365	365	365	365	365	
Tần suất sử dụng phòng	50%	60%	65%	70%	75%	80%	
TỔNG DOANH THU BỘ PHẬN PHÒNG	985,050	5,081,545	5,835,307	6,661,227	7,565,251	8,553,777	
% Chi phí lương/ TỔNG DOANH THU BỘ PHẬN PHÒNG	6.0%	5.5%	5.0%	4%	4%	4%	
Chi phí lương	59,103	279,485	291,765	266,449	302,610	342,151	
% Chi phí khác/ TỔNG DOANH THU BỘ PHẬN PHÒNG	9%	8%	7%	5%	5%	5%	
Chi phí khác	88,655	406,524	408,471	333,061	378,263	427,689	
TỔNG CHI PHÍ BỘ PHẬN PHÒNG	147,758	686,009	700,237	599,510	680,873	769,840	
BỘ PHẬN NHÀ HÀNG							
% Doanh thu thực phẩm/ Tổng doanh thu bộ phận phòng	60%	60%	60%	60%	60%	60%	
Doanh thu thực phẩm	591,030	3,048,927	3,501,184	3,996,736	4,539,151	5,132,266	
% Doanh thu đồ uống/ Doanh thu thực phẩm	25%	25%	25%	25%	25%	25%	
Doanh thu đồ uống	147,758	762,232	875,296	999,184	1,134,788	1,283,067	
% Doanh thu khác/ Doanh thu thực phẩm	10%	10%	12%	14%	14%	14%	
Doanh thu khác	59,103	304,893	420,142	559,543	635,481	718,517	
TỔNG DOANH THU BỘ PHẬN NHÀ HÀNG	797,891	4,116,051	4,796,622	5,555,464	6,309,419	7,133,850	
% Chi phí thực phẩm/ Doanh thu thực phẩm	30%	30%	30%	30%	30%	30%	
Chi phí thực phẩm	177,309	914,678	1,050,355	1,199,021	1,361,745	1,539,680	
% Chi phí đồ uống/ Doanh thu thực phẩm	20%	20%	20%	20%	20%	20%	
Chi phí đồ uống	29,552	152,446	175,059	199,837	226,958	256,613	
% Chi phí lương/ Tổng doanh thu bộ phận nhà hàng	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
Chi phí lương	79,789	411,605	479,662	555,546	630,942	713,385	
% Chi phí khác/ Tổng doanh thu bộ phận nhà hàng	10%	10%	9%	8%	8%	8%	
Chi phí khác	79,789	411,605	431,696	444,437	504,754	570,708	

TỔNG CHI PHÍ BỘ PHẬN NHÀ HÀNG		366,439	1,890,335	2,136,773	2,398,841	2,724,398	3,080,386
CÁC BỘ PHẬN KHÁC							
% Doanh thu Spa & Gym/ TỔNG DOANH THU BỘ PHẬN PHÒNG		8%	10%	12%	15%	15%	15%
Doanh thu Spa & Gym		78,804	508,154	700,237	999,184	1,134,788	1,283,067
% Doanh thu tổ chức hội thảo/ TỔNG DOANH THU BỘ PHẬN NHÀ HÀNG		30%	40%	50%	50%	50%	50%
Doanh thu tổ chức hội thảo		239,367	1,646,420	2,398,311	2,777,732	3,154,710	3,566,925
% Doanh thu các dịch vụ bổ sung/ TỔNG DOANH THU BỘ PHẬN PHÒNG		10%	10%	12%	15%	15%	15%
Doanh thu các dịch vụ bổ sung		98,505	508,154	700,237	999,184	1,134,788	1,283,067
Doanh thu khác		60,000	150,000	165,000	181,500	199,650	219,615
TỔNG DOANH THU CÁC BỘ PHẬN KHÁC		237,309	1,166,309	1,565,474	2,179,868	2,469,225	2,785,748
% Chi phí hành chính/ TỔNG DOANH THU CÁC BỘ PHẬN KHÁC		6%	6%	5.5%	4.5%	4%	4%
Chi phí hành chính		14,239	69,979	86,101	98,094	98,769	111,430
% Chi phí bán hàng và tiếp thị/ TỔNG DOANH THU CÁC BỘ PHẬN KHÁC		4%	4%	3%	3%	3%	3%
Chi phí bán hàng và tiếp thị		9,492	46,652	46,964	65,396	74,077	83,572
% Chi phí kỹ thuật/ TỔNG DOANH THU CÁC BỘ PHẬN KHÁC		6.5%	6.5%	6%	4.5%	4.5%	4.5%
Chi phí kỹ thuật		15,425	75,810	93,928	98,094	111,115	125,359
% Chi phí lương/ TỔNG DOANH THU CÁC BỘ PHẬN KHÁC		12%	12%	11%	9%	9%	9%
Chi phí lương		28,477	139,957	172,202	196,188	222,230	250,717
% Chi phí khác/ TỔNG DOANH THU CÁC BỘ PHẬN KHÁC		10%	10%	8%	6%	6%	6%
Chi phí khác		23,731	116,631	125,238	130,792	148,154	167,145
TỔNG CHI PHÍ CÁC BỘ PHẬN KHÁC		91,364	449,029	524,434	588,564	654,345	738,223
TỔNG DOANH THU		2,020,250	10,363,905	12,197,403	14,396,559	16,343,896	18,473,376
TỔNG CHI PHÍ		605,560	3,025,372	3,361,443	3,586,916	4,059,616	4,588,450
TỔNG THU NHẬP TRƯỚC THUẾ		1,414,689	7,338,533	8,835,960	10,809,643	12,284,280	13,884,926



Hình ảnh 9: Phối cảnh dự án Khách sạn StarCity Saigon

06.1.5. Khách sạn StarCity Airport Hotel

e) Giới thiệu về dự án

- Tên dự án : **Khách sạn StarCity Airport Hotel**
- Địa điểm : Số 1 đường Bạch Đằng, phường 2, quận Tân Bình, TP.HCM
- Quy mô dự án:

Khách sạn 4 sao, gồm 14 tầng và 1 tầng hầm, 240 phòng



Hình ảnh 10: Phối cảnh dự án



Hình ảnh 11: Dự án Khách sạn StarCity Airport Hotel

f) Tính pháp lý

- Chủ đầu tư : Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương

Theo hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng khu đất khách sạn thuộc dự án Sài Gòn Airport Plaza số 0407/2010 giữa Công ty CP Đầu tư Việt Liên Á – Phú Hưng Gia với Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương. Công ty CP Đầu tư Việt Liên Á – Phú Hưng Gia chuyển nhượng khu đất xây dựng khách sạn 4 sao thuộc Dự án khu phức hợp Sài Gòn thực hiện theo quyết định số 145/QĐ-SXD-PTN ngày 28/8/2009 của UBND TP.HCM.

g) Tình trạng

- Thời gian khởi công: dự kiến tháng 10/2010
- Dự kiến xây xong phần thô các hạng mục công trình của dự án vào quý IV/2011
- Dự kiến hoàn thành năm 2012

h) Phân tích tài chính dự án

- Tổng mức đầu tư: **362 tỷ đồng**

Căn cứ xác định và tính toán: giá thuê phòng được OCH căn cứ theo giá thuê phòng trên thị trường, các khách sạn có vị trí tương đương... Khách sạn có một vị trí đẹp nên tần suất khách được xác định ở mức 50% - 60% những năm đầu là hoàn toàn hợp lý và khả thi.

Bảng 14: Bảng dự tính dòng tiền của dự án

Đơn vị tính: USD

KHOẢN MỤC	NĂM						
	0	1	2	3	4	5	6
		2010	2011	2012	2013	2014	2015
BỘ PHẬN PHÒNG							
Số phòng					240	240	240
Giá phòng bình quân					179	189	201
Số ngày hoạt động (Từ năm 2013)					365	365	365
Tần suất sử dụng phòng					50%	60%	65%
TỔNG DOANH THU BỘ PHẬN PHÒNG					7,824,975	9,953,368	11,429,785
% Chi phí lương/ TỔNG DOANH THU BỘ PHẬN PHÒNG					5.5%	5.0%	4%
Chi phí lương					430,374	497,668	457,191
% Chi phí khác/ TỔNG DOANH THU BỘ PHẬN PHÒNG					5%	5%	5%
Chi phí khác					391,249	497,668	571,489
TỔNG CHI PHÍ BỘ PHẬN PHÒNG					821,622	995,337	1,028,681
BỘ PHẬN NHÀ HÀNG							
% Doanh thu thực phẩm/ Tổng doanh thu bộ phận phòng					60%	60%	60%
Doanh thu thực phẩm					4,694,985	5,972,021	6,857,871
% Doanh thu đồ uống/ Doanh thu thực phẩm					25%	25%	25%
Doanh thu đồ uống					1,173,746	1,493,005	1,714,468
% Doanh thu khác/ Doanh thu thực phẩm					10%	12%	14%
Doanh thu khác					469,499	716,643	960,102
TỔNG DOANH THU BỘ PHẬN NHÀ HÀNG					6,338,230	8,181,669	9,532,440
% Chi phí thực phẩm/ Doanh thu thực phẩm					35%	35%	35%
Chi phí thực phẩm					2,218,380	2,863,584	3,336,354
% Chi phí đồ uống/ Doanh thu thực phẩm					25%	25%	25%
Chi phí đồ uống					1,584,557	2,045,417	2,383,110
% Chi phí lương/ Tổng doanh thu bộ phận nhà hàng					12%	10%	8%
Chi phí lương					760,588	818,167	762,595
% Chi phí khác/ Tổng doanh thu bộ phận nhà hàng					10%	9%	8%
Chi phí khác					633,823	736,350	762,595

TỔNG CHI PHÍ BỘ PHẬN NHÀ HÀNG					5,197,348	6,463,518	7,244,655
CÁC BỘ PHẬN KHÁC							
% Doanh thu Spa & Gym/ TỔNG DOANH THU BỘ PHẬN PHÒNG					10%	12%	15%
Doanh thu Spa & Gym					782,498	1,194,404	1,714,468
% Doanh thu tổ chức hội thảo/ TỔNG DOANH THU BỘ PHẬN NHÀ HÀNG					40%	50%	50%
Doanh thu tổ chức hội thảo					2,535,292	4,090,834	4,766,220
% Doanh thu các dịch vụ bổ sung/ TỔNG DOANH THU BỘ PHẬN PHÒNG					10%	12%	15%
Doanh thu các dịch vụ bổ sung					782,498	1,194,404	1,714,468
Doanh thu khác					0	0	0
TỔNG DOANH THU CÁC BỘ PHẬN KHÁC					1,564,995	2,388,808	3,428,935
% Chi phí hành chính/ TỔNG DOANH THU CÁC BỘ PHẬN KHÁC					6%	5.5%	4.5%
Chi phí hành chính					93,900	131,384	154,302
% Chi phí bán hàng và tiếp thị/ TỔNG DOANH THU CÁC BỘ PHẬN KHÁC					4%	3%	3%
Chi phí bán hàng và tiếp thị					62,600	71,664	102,868
% Chi phí kỹ thuật/ TỔNG DOANH THU CÁC BỘ PHẬN KHÁC					6.5%	6%	4.5%
Chi phí kỹ thuật					101,725	143,329	154,302
% Chi phí lương/ TỔNG DOANH THU CÁC BỘ PHẬN KHÁC					12%	11%	9%
Chi phí lương					187,799	262,769	308,604
% Chi phí khác/ TỔNG DOANH THU CÁC BỘ PHẬN KHÁC					10%	8%	6%
Chi phí khác					156,500	191,105	205,736
TỔNG CHI PHÍ CÁC BỘ PHẬN KHÁC					602,523	800,251	925,813
TỔNG DOANH THU					15,728,200	20,523,846	24,391,160
TỔNG CHI PHÍ					6,621,494	8,259,106	9,199,148
TỔNG THU NHẬP TRƯỚC THUẾ					9,106,706	12,264,740	15,192,013

06.2. Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm
Bảng 15: Cơ cấu doanh thu theo khoản mục của Công ty (Công ty mẹ)
Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2008		Năm 2009		6 tháng đầu năm 2010	
	Giá trị	% TDT	Giá trị	% TDT	Giá trị	% TDT
Doanh thu thuần bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	27,651,538,160	96.42%	111,665,669,678	47.97%	136,391,363,636	97.18%
trong đó:						
- Doanh thu bán Bất động sản đầu tư	-	0.00%	108,549,011,897	46.63%	136,391,363,636	97.18%
- Doanh thu cho thuê Bất động sản đầu tư	8,964,219,978	31.26%	3,116,657,781	1.34%	-	0.00%
- Doanh thu bán hàng hóa	5,500,000	0.02%	-	0.00%	-	-
- Doanh thu san lấp mặt bằng	18,681,818,182	65.14%	-	0.00%	-	-
Doanh thu hoạt động tài chính	1,027,332,424	3.58%	61,859,759,437	26.57%	3,962,209,972	2.82%
Thu nhập khác	0	0.00%	59,283,312,812	25.46%	-	0.00%
Tổng doanh thu	28,678,870,584	100%	232,808,741,927	100%	140,353,573,608	100%

(Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2009 đã được kiểm toán và báo cáo tài chính đến 30/6/2010 do OCH lập)

Bảng 16: Cơ cấu doanh thu theo khoản mục của Công ty (Hợp nhất)
Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2008		Năm 2009		6 tháng đầu năm 2010	
	Giá trị	% TDT	Giá trị	%TDT	Giá trị	%TDT
Doanh thu bán Bất động sản đầu tư	-	0.00%	108,549,011,897	37.21%	136,391,363,636	82.81%
Doanh thu cho thuê Bất động sản đầu tư	8,964,219,978	31.26%	3,116,657,781	1.07%	0	0.00%
Doanh thu kinh doanh bán kẹo và đồ uống	5,500,000	0.02%	58,204,339,063	19.95%	23,569,494,725	14.31%
Doanh thu san lấp mặt bằng	18,681,818,182	65.14%	-	0.00%	-	0.00%
Doanh thu hoạt động tài chính	1027332424	3.58%	62,586,649,660	21.45%	4,729,240,756	2.87%
Thu nhập khác	0	0.00%	59,283,312,812	20.32%	13,591,131	0.01%
Tổng doanh thu	28,678,870,584		291,739,971,213		164,703,690,248	

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2009 đã được kiểm toán và báo cáo tài chính hợp nhất đến 30/6/2010 do OCH lập)

(*): Năm 2009 Công ty bắt đầu hoạt động theo mô hình mẹ con

Nhìn vào cơ cấu doanh thu của OCH năm 2009 và 6 tháng đầu năm 2010, doanh thu của công ty mẹ chủ yếu là bán bất động sản, doanh thu hoạt động của khách sạn chưa phát sinh do các dự án OCH triển khai chưa đi vào hoạt động. Theo kế hoạch, đến hết năm 2010, OCH sẽ hoàn thành việc triển khai 2 dự án khách sạn là Novotel StarCity Hoi An Resort và StarCity Saigon và đến năm 2012 sẽ hoàn thành xong 3 khách sạn còn lại. Cơ cấu doanh thu, chi phí tính đến thời điểm hiện tại chưa phản ánh được tiềm năng trong kinh doanh của OCH. Đối với kết quả kinh doanh hợp nhất, OCH thu được khoản lợi nhuận khá ổn định từ hoạt động kinh doanh bán kẹo và đồ uống từ Công ty Givral (mỗi năm thu khoảng ~ 20 tỷ lợi nhuận từ hoạt động này).

06.3. Chi phí sản xuất

Bảng 17: Cơ cấu chi phí theo khoản mục của Công ty (Công ty mẹ)

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2008		Năm 2009		6 tháng đầu năm 2010	
	Giá trị	%TDT	Giá trị	%TDT	Giá trị	%TDT
Giá vốn bán Bất động sản đầu tư	0	0.00%	89,933,312,297	38.63%	55,479,098,182	39.53%
Giá vốn cho thuê Bất động sản đầu tư	2,423,152,698	8.45%	832,593,532	0.36%	0	0.00%
Giá vốn san lấp mặt bằng	18,681,818,181	65.14%	0	0.00%	0	0.00%
Giá vốn hàng hóa	6,050,000	0.02%	0	0.00%	0	0.00%
Chi phí tài chính	5,214,919,233	18.18%	23,871,722,628	10.25%	2,127,679,810	1.52%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	0	0.00%	919,922,985	0.40%	2,152,055,996	1.53%
Chi phí khác	1,228,551,572	4.28%	106,340,183,237	45.68%	278,053,560	0.20%
Tổng doanh thu	28,678,870,584		232,808,741,927		140,353,573,608	
Tổng chi phí	27,554,491,684		221,897,734,679		60,036,887,548	

(Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2009 đã được kiểm toán và báo cáo tài chính đến 30/6/2010 do OCH lập)

Các khoản chi phí khác phát sinh trong năm 2009 do một số hợp đồng đã được ký kết nhưng không thực hiện được:

Các hợp đồng đã ký kết:

- + Theo hợp đồng cung ứng vật tư và thi công xây dựng số 01/VNT IZ-BL ngày 10/5/2008 về việc cung ứng vật tư thiết bị và thi công xây dựng hạ tầng Khu Công nghiệp Minh Đức, huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên giữa bên giao thầu là Công ty CP Đầu tư phát triển Hạ Tầng VNT và Công ty CP Xây dựng thương mại Bảo Long với tổng giá trị hợp đồng tạm tính là 400 tỷ đồng, Công ty CP Đầu tư phát triển Hạ tầng VNT đã tạm ứng theo hợp đồng trên là 230 tỷ đồng.

Hợp đồng trên đã không thực hiện được do Công ty CP Đầu tư phát triển hạ tầng VNT không bàn giao mặt bằng cho OCH theo quy định. OCH phải trả cho Công ty CP Đầu tư phát triển hạ tầng VNT phí sử dụng vốn là 46.199.332.223 đồng.

Đồng thời, khi OCH nhận được số tiền 230 tỷ đồng từ Công ty CP Đầu tư phát triển hạ tầng VNT, do chưa nhận được bàn giao mặt bằng nên OCH tạm thời sử dụng số tiền trên trong việc đầu tư cổ phần của Công ty CP Đầu tư Masan theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 31/5/2008. Khoản đầu tư này đã thanh lý trong năm 2009 và phát sinh một khoản thu nhập 46.199.332.223 đồng.

- + Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 011/2008/HĐHT giữa Công ty CP Đầu tư phát triển hạ tầng VNT với Công ty CP Xây dựng – Thương mại Bảo Long về việc thống nhất cùng nhau góp vốn hợp tác để đầu tư Dự án xây dựng và kinh doanh dự án “Khu công nghiệp Minh Đức”.

Trong năm 2009, theo định hướng phát triển của OCH thì ngành nghề kinh doanh chính của OCH sẽ là kinh doanh khách sạn và Dịch vụ. Bởi vậy, hợp đồng trên OCH sẽ không thực hiện nữa mà cơ cấu sang cho OGC thực hiện. Đến thời điểm hiện tại OGC là công ty mẹ của Công ty CP Đầu tư phát triển hạ tầng VNT.

- + Hợp đồng xây dựng số BL-ĐD/160508 ngày 16/5/2008 giữa Công ty TNHH Đại Dương và Công ty CP Xây dựng – Thương mại Bảo Long về việc thiết kế và xây dựng nhà xưởng với giá trị hợp đồng 80.073.449.922 đồng.

Hợp đồng trên không thực hiện và bị hủy bỏ trong năm 2009 do Công ty TNHH Đại Dương không bàn giao được mặt bằng thi công cho Công ty CP Xây dựng – Thương mại Bảo Long theo quy định trong hợp đồng. Do đó, chi phí phải trả cho việc sử dụng vốn này là 6.476.569.788 đồng.

- + Hợp đồng kinh tế số 122/2008/Bảo Linh – Bảo Long giữa Công ty CP Bảo Linh với Công ty CP Xây dựng – Thương mại Bảo Long ngày 02 tháng 12 năm 2008 về việc giao thầu thi công công trình: Văn phòng thương mại và nhà chung cư với giá trị là 429,5 tỷ đồng.

Hợp đồng trên không thực hiện và bị hủy bỏ trong năm 2009 do Công ty CP Bảo Linh đã không thực hiện bàn giao mặt bằng thi công theo các nội dung quy định trong hợp đồng. Tương ứng với việc không thực hiện được hợp đồng nêu trên Công ty chúng tôi đã sử dụng nguồn vốn đó vào việc kinh doanh khác có thu nhập là 23 446 896 800 đồng, đồng thời Công ty chúng tôi phải trả cho Công ty cổ phần Bảo Linh chi phí sử dụng vốn là 25.063.925.334 đồng.

- + Hợp đồng kinh tế số 121/2008/VNT-BL giữa Công ty TNHH VNT với Công ty CP Xây dựng – Thương mại Bảo Long ngày 01 tháng 12 năm 2008 về việc giao thầu thi công công trình xây dựng hệ thống điện, nước và thông tin liên lạc thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật KĐT Bắc Giang với giá trị >230,29 tỷ đồng.

Hợp đồng trên không thực hiện và bị hủy bỏ trong năm 2009 do Công ty TNHH VNT đã không thực hiện bàn giao mặt bằng thi công theo các nội dung quy định trong hợp đồng, việc làm trên đã ảnh hưởng tới hoạt động của OCH. Tương ứng với việc không thực hiện được hợp đồng nêu trên Công ty chúng tôi đã sử dụng nguồn vốn đó vào việc kinh doanh khác có thu nhập là 12 866 673 500 đồng, đồng thời Công ty chúng tôi phải trả cho Công ty TNHH VNT chi phí sử dụng vốn là 14.334.774.859 đồng.

- + Hợp đồng mua Trái phiếu số 79/HĐMTP/08/OCS-BL ngày 18/12/2008 giữa Công ty cổ phần Chứng khoán Đại Dương với Công ty CP Xây dựng – Thương mại Bảo Long về việc mua trái phiếu Chính phủ với giá trị 250 tỷ đồng.

Theo hợp đồng trên, Công ty CP Chứng khoán Đại Dương (OCS) đặt mua trái phiếu trên từ Công ty CP Xây dựng – Thương mại Bảo Long, Công ty CP Xây dựng – Thương mại Bảo Long sẽ tìm kiếm khách hàng bán trái phiếu thỏa mãn yêu cầu của OCS. OCS đã chuyển 200 tỷ tiền đặt cọc cho Công ty CP Xây dựng – Thương mại Bảo Long theo các điều khoản của hợp đồng.

Trong năm 2008, Công ty CP Xây dựng – Thương mại Bảo Long ký hợp đồng đặt mua trái phiếu của ông Nguyễn Quỳnh Lâm với số tiền đã thanh toán là 200 tỷ đồng. Tuy nhiên do không mua được trái phiếu nên giao dịch này bị hủy bỏ. Ông Nguyễn Quỳnh Lâm trả lại tiền đã nhận của Công ty cùng khoản lãi tương ứng theo lãi suất thỏa thuận. Bởi vậy, các giao dịch trên đã không thực hiện được.

Số lãi của việc mua bán trái phiếu theo hợp đồng với Ông Nguyễn Quỳnh Lâm là 13.083.680.589 đồng. Đồng thời OCH phải trả chi phí sử dụng vốn cho Công ty CP Chứng khoán Đại Dương là 13.796.255.067 đồng.

Bảng 18: Cơ cấu chi phí theo khoản mục của Công ty (Hợp nhất)

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2009		Năm 2009		6 tháng đầu năm 2010	
	Giá trị	%TDT	Giá trị	%TDT	Giá trị	%TDT
Giá vốn bán Bất động sản đầu tư	0	0.00%	89,933,312,297	313.59%	39,520,387,917	23.99%
Giá vốn cho thuê Bất động sản đầu tư	2,423,152,698	8.45%	832,593,532	2.90%	0	0.00%
Giá vốn san lấp mặt bằng	18,681,818,181	65.14%	0	0.00%	0	0.00%
Giá vốn kinh doanh bánh kẹo, đồ uống	6,050,000	0.02%	43,003,951,426	149.95%	16,702,298,602	10.14%
Chi phí tài chính	5,214,919,233	18.18%	23,871,722,628	83.24%	2,127,679,810	1.29%
Chi phí bán hàng	0	0.00%	4,172,634,493	14.55%	3,235,359,560	1.96%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	0	0.00%	9,552,788,517	33.31%	16,106,795,144	9.78%
Chi phí khác	1,228,551,572	4.28%	106,340,183,237	370.80%	278,053,560	0.17%
Tổng doanh thu	28,678,870,584		164,703,690,248		0	
Tổng chi phí	27,554,491,684		277,707,186,130		77,970,574,593	

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2009 đã được kiểm toán và báo cáo tài chính đến 30/6/2010 do OCH lập)

06.4. Nguyên vật liệu

Hiện tại OCH đang tiến hành triển khai 5 dự án khách sạn Novotel StarCity Hoi An Resort, StarCity Westlake Hanoi, StarCity Nha Trang, StarCity Saigon, Starcity Tân Sơn Nhất Plaza.

Trong đó có 2 khách sạn sẽ hoàn thành trong năm 2010 là Novotel StarCity Hoi An Resort và StarCity Saigon. Dự kiến 3 khách sạn còn lại sẽ hoàn thành trong năm 2012. Hoạt động của OCH trong năm 2010 và các năm tới sẽ cần sử dụng các nguồn nguyên liệu như: nguyên liệu phục vụ cho việc xây dựng (xi măng, sắt thép, các trang thiết bị khác...) và nguyên vật liệu phục vụ cho việc chế biến thực phẩm (cá, thịt, rau, củ, quả...) (chủ yếu cho 2 khách sạn là Novotel StarCity Hoi An Resort và StarCity Saigon sẽ vận hành vào cuối năm 2010). Sự biến động về giá và nguồn cung cấp của các nguyên vật liệu trên là nhân tố chính ảnh hưởng tới lợi nhuận, của OCH.

Để hạn chế tối đa sự ảnh hưởng trên tới kết quả kinh doanh của OCH, OCH đã tiến hành các biện pháp sau trong:

- Đối với hoạt động xây dựng: kiểm soát tốt tiến độ dự án nhằm tránh việc kéo dài, chậm tiến độ và gây ảnh hưởng tới việc kinh doanh chung. Kiểm soát chặt chẽ quá trình sử dụng vật liệu trong xây dựng, tránh trường hợp thất thoát, gây lãng phí. Để luôn có nguồn cung cấp vật liệu ổn định, OCH tiến hành ký hợp đồng cung cấp vật liệu thường xuyên với một số đối tác lớn, có uy tín trên địa bàn thi công.
- Đối với hoạt động kinh doanh chế biến lương thực thực phẩm: bảo đảm vệ sinh an toàn thực phẩm luôn được OCH đặt lên hàng đầu, bởi vậy kiểm soát chặt chẽ chất lượng thực phẩm đầu vào là yếu tố quan trọng hàng đầu. OCH thực hiện ký kết hợp đồng cung cấp các nguyên liệu này với một số đối tác chính, đảm bảo cung cấp thực phẩm sạch. Đồng thời OCH thường xuyên tiến hành kiểm tra các mẫu thực phẩm do nhà cung cấp thông qua việc gửi mẫu tới các trung tâm thí nghiệm, kiểm tra chất lượng.

Với các biện pháp như trên, OCH sẽ hạn chế tối đa được những ảnh hưởng của nguyên vật liệu trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

06.5. Trình độ công nghệ

Công ty luôn đặt tiêu chuẩn và chất lượng phục vụ khách hàng lên hàng đầu. OCH định hướng vào phân cấp dịch vụ khách sạn cao cấp đạt tiêu chuẩn 4-5 sao: Novotel StarCity Hoi An Resort, StarCity Westlake Hanoi, StarCity Nha Trang, StarCity Saigon, Starcity Tân Sơn Nhất Plaza. Các khách sạn này được thiết kế bởi Công ty thiết kế hàng đầu của Mỹ 5G Studio và Novotel StarCity Hoi An Resort được quản lý bởi Tập đoàn quản lý khách sạn quốc tế ACCOR.

Với hệ thống hơn 1000 phòng được phân loại theo tiêu chuẩn quốc tế, các khách sạn của Công ty CP Khách Sạn và Dịch Vụ Đại Dương sẽ đáp ứng và thỏa mãn nhu cầu của các cá nhân cũng như doanh nghiệp đến du lịch hay thăm, công tác, hoặc tổ chức hội nghị, sự kiện (MICE tourism) tại Việt Nam.

06.6. Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm, dịch vụ mới

Sự hài lòng của khách hàng luôn là chuẩn mực để công ty hướng đến phục vụ. Để đáp ứng tốt nhất nhu cầu của khách hàng, OCH thường xuyên lấy ý kiến khách hàng để có những điều chỉnh cho phù hợp, ngày càng hoàn thiện hơn, cung cấp nhiều tiện ích cho khách hàng trong quá trình lưu trú tại khách sạn.

Công ty CP Sài Gòn Givral (OCH nắm giữ 96,92%) với hoạt động sản xuất kinh doanh bánh kẹo và khách sạn, cafe; với một chuỗi các cửa hàng, hoạt động của Givral ngày càng mở rộng trên khắp các vùng miền trên cả nước, các sản phẩm ngày càng đa dạng và uy tín với khách hàng.

06.7. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ

Trong giai đoạn xây dựng các khách sạn, OCH rất quan tâm tới việc kiểm tra chất lượng các công trình và tiến độ thực hiện dự án thông qua việc thành lập các đội giám sát, chỉ đạo báo cáo thường xuyên về chất lượng, tiến độ công trình.

Trong giai đoạn khai thác vận hành các khách sạn: với đội ngũ lãnh đạo nhiều kinh nghiệm trong việc quản lý khách sạn và dịch vụ, OCH đã và đang tiếp tục nghiên cứu, thiết lập hệ thống quản lý hợp lý, khoa học và hiệu quả nhất theo đặc thù của Công ty và theo tiêu chuẩn quốc tế ISO 9001 phiên bản 2000.

Đối với hoạt động kinh doanh thực phẩm, OCH đặc biệt quan tâm tới chất lượng và công tác vệ sinh an toàn thực phẩm tại các khách sạn, nhà hàng. Sản phẩm sản xuất ra phải đáp ứng các tiêu chuẩn mới được bán ra thị trường.

06.8. Hoạt động Marketing

Bằng sự năng động sáng tạo, luôn lắng nghe, thấu hiểu và tận tình phục vụ khách hàng, lấy sự hài lòng của khách hàng làm nền tảng cho sự phát triển của Công ty. OCH đã nhanh chóng thu hút được sự quan tâm của nhiều đối tượng khách hàng không chỉ bởi phương thức bán hàng đa dạng, chất lượng, thanh toán tiện lợi mà còn bởi tinh thần, thái độ phục vụ chân tình, lịch sự và những dịch vụ hậu mãi tốt nhất. Ý thức được tầm quan trọng của hoạt động marketing nên các chi phí bán hàng như chi phí quảng cáo, chi phí khai thác và hỗ trợ khách hàng, năm 2009 vẫn được Công ty quan tâm đầu tư đúng mức và ngày càng đa dạng hơn. Cụ thể như sau:

- Tiếp tục duy trì và phát triển hệ thống bảng quảng cáo trên các trục đường chính, các ngã ba hay ngã tư trọng điểm nơi có lưu lượng giao thông tấp nập.
- Tham gia vào các hội chợ triển lãm, giới thiệu sản phẩm và xúc tiến bán hàng nhằm tiếp cận và tìm kiếm khách hàng mới.
- Tham gia thường kỳ trên các chương trình truyền hình và các báo có uy tín từ Trung ương đến địa phương như đài Truyền hình, các báo, tạp chí nhằm tạo ra những ấn tượng tốt đẹp về hình ảnh và sản phẩm của Công ty.
- Thường xuyên cập nhật và quảng bá sản phẩm, hoạt động trên website Công ty, kênh truyền hình cáp Việt Nam – InfoTV và TVShopping các sản phẩm của Công ty đã được nhiều khách hàng biết đến.

06.9. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

Tên giao dịch quốc tế và logo của OCH đang được đăng ký độc quyền tại Cục Sở hữu Công nghệ Việt Nam – Bộ Khoa học và Công nghệ.

Thương hiệu hình ảnh của OCH bao gồm:

- Các chữ viết tắt: OCEANHOSPITALITY
- Logo:



Thể hiện sự phát triển, vươn ra đại dương, sự giao hòa trời đất và bình minh trên biển cả cùng cánh chim hải âu bay lượn trên sóng biển đại dương.

06.10. Các hợp đồng lớn đã và đang thực hiện hoặc đã ký kết**Bảng 19: Các hợp đồng lớn đang thực hiện**

Đơn vị tính: đồng

TT	Tên công trình	Giá trị hợp đồng	Thời gian bắt đầu	Hoàn thành	Tên cơ quan ký hợp đồng
1.	Hợp đồng bán tài sản gắn liền với đất thuê (nhà xưởng, nhà ăn,...)	68.860.000.000	26/8/2009	Đã hoàn thành	Công ty CP MASAN HD
2	Hợp đồng ủy thác đầu tư (OCH ủy thác cho OJB để đầu tư vào Công ty Cổ phần Sài Gòn - Givral)	210.000.000.000	14/5/2009	Đã hoàn thành	Công ty CP Sài Gòn – Givral và Ngân hàng TMCP Đại Dương
3	Hợp đồng chuyển nhượng quyền kinh doanh biệt thự thuộc dự án NOVOTEL IMPERIAL Hội An	\$3.710.400	25/5/2010	Đã hoàn thành	Công ty Cổ phần dịch vụ hỗ trợ và phát triển Đầu Tư (IOC)

(Nguồn: Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương)

07. Báo cáo kết quả kinh doanh

07.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong 2 năm gần nhất

Bảng 20: Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của OCH (Công ty mẹ)

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009		6 tháng đầu năm 2010
	Giá trị	Giá trị	% +/- năm 2008	Giá trị
Tổng giá trị tài sản	966,890,424,568	577,143,598,926	-40.31%	872,053,938,052
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27,651,538,160	111,665,669,678	303.83%	136,391,363,636
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	1,313,103,058	57,967,878,573	4314.57%	80,594,739,620
Lợi nhuận khác	(1,228,551,572)	(47,056,870,425)	3730.27%	(278,053,560)
Lợi nhuận trước thuế	84,551,486	10,911,008,148	12804.57%	80,316,686,060
Lợi nhuận sau thuế	84,551,486	8,011,918,077	9375.79%	60,168,001,155
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức				

(Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2009 đã được kiểm toán)

Năm 2009, OCH được cơ cấu trở thành công ty con của OGC. Đồng thời tái cấu trúc 2 công ty con (**mục 05**). Các hoạt động được định hướng và thay đổi theo hướng mới. Doanh thu, lợi nhuận sau thuế năm 2009 tăng lần lượt 303,83% và 9375,79% so với năm 2008 do Doanh thu tăng từ bán Bất động sản 108,5 tỷ. Doanh thu 6 tháng đầu năm 2010 tăng 22,14% so với cả năm 2009 chủ yếu thu từ việc bán các căn biệt thự từ dự án Novotel StarCity Hoi An Resort.

Năm 2008, vốn điều lệ của Công ty là 10 tỷ đồng nhưng Tổng tài sản hơn 966 tỷ đồng và sang năm 2009, tổng tài sản giảm 40,31% so với năm 2008 do trong năm 2008 OCH nhận khoản tiền nhận trước phát sinh từ một số các hợp đồng về xây dựng và mua bán trái phiếu với giá trị lớn.

Bởi vậy đã làm cho Tổng tài sản là hơn 966 tỷ đồng và vốn điều lệ của Công ty là 10 tỷ đồng.

Bảng 21: Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh (Hợp nhất)
Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009		6 tháng đầu năm 2010
	Giá trị	Giá trị	% +/- năm 2008	Giá trị
Tổng giá trị tài sản	966,890,424,568	674,809,555,141	-30.21%	1,039,499,641,626
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27,651,538,160	169,870,008,741	514.32%	159,960,858,361
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	1,313,103,058	61,089,655,508	4552.31%	86,997,578,084
Lợi nhuận khác	(1,228,551,572)	(47,056,870,425)	3730.27%	(264,462,429)
Lợi nhuận trước thuế	84,551,486	14,032,785,083	16496.73%	86,733,115,655
Lợi nhuận sau thuế	84,551,486	10,278,049,603	12055.97%	61,955,276,784
Lợi ích của cổ đông thiểu số		325,142,493		58,143,024
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		9,952,907,110		61,897,133,760
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (*)	419.86%	80.4%		

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2009 đã được kiểm toán và báo cáo tài chính đến 30/6/2010 do OCH lập)

Kết quả kinh doanh của OCH 6 tháng đầu năm 2010 hợp nhất đạt được là rất khả quan. Ngoài doanh thu của Công ty mẹ tăng mạnh từ hoạt động bất động sản còn kể đến hoạt động của 2 công ty con, hoạt động bán bánh kẹo, thực phẩm cũng đóng góp phần lớn trong hoạt động của cả công ty. Tuy nhiên, kết cấu doanh thu, lợi nhuận của OCH chưa phản ánh đúng quy mô, ngành nghề chính của OCH do các khách sạn đang trong thời gian triển khai, 2 khách sạn Novotel StarCity Hoi An Resort và Starcity Sài Gòn sẽ hoàn thành trong năm nay, các khách sạn khác sẽ hoàn thành trong các năm tới. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh khách sạn, dịch vụ sẽ có nguồn thu kể từ cuối năm 2010 trở đi.

07.2. Những nhân tố ảnh hưởng tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo

a) Những nhân tố thuận lợi

- o Việt Nam là quốc gia có tốc độ tăng trưởng GDP trong nhiều năm liền đạt mức cao, mức sống của người dân được cải thiện đáng kể. Bởi vậy nhu cầu du lịch, nghỉ dưỡng có chất lượng cao ngày càng tăng.
- o Sau khi Việt Nam gia nhập WTO và được Hoa Kỳ thông qua Quy chế thương mại bình thường vĩnh viễn (PNTR) đã thúc đẩy làn sóng đầu tư từ nước ngoài vào Việt Nam tăng một cách mạnh mẽ vài năm gần đây, góp phần thúc đẩy kinh tế xã hội phát triển.
- o Ngành du lịch nước ta có tốc độ phát triển rất nhanh trong những năm gần đây, điều này được biểu hiện thông qua lượng khách du lịch gia tăng liên tục, đây chính là triển vọng cho hoạt động của hệ thống khách sạn từ Bắc đến Nam của OCH.

- Khách sạn Novotel StarCity Hoi An Resort OCH sở hữu hiện đang được mang thương hiệu danh tiếng Novotel và quản lý bởi tập đoàn khách sạn nổi tiếng thế giới ACCOR.
- Khách sạn OCH đang sở hữu cổ phần hiện đang nằm trên các vị trí đẹp nhất tại các trung tâm hành chính, chính trị và du lịch nổi tiếng của cả nước như: Hà Nội, Hội An, Nha Trang và Sài Gòn. Đây chính là yếu tố hết sức thuận lợi cho OCH cạnh tranh với các khách sạn lớn khác trong cùng địa bàn.
- Là công ty con trong Tập đoàn Đại Dương (OGC), OCH sẽ tận dụng được các lợi thế của trong Tập đoàn và sự hỗ trợ của các Công ty thành viên.
- Đội ngũ cán bộ quản trị, điều hành của OCH có trình độ và nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh tế - tài chính, cũng như lĩnh vực đầu tư các dự án bất động sản. Đội ngũ lãnh đạo và CBCNV luôn được quan tâm đào tạo, đào tạo lại để có khả năng thích ứng linh hoạt với nền kinh tế thị trường trong bối cảnh hội nhập.

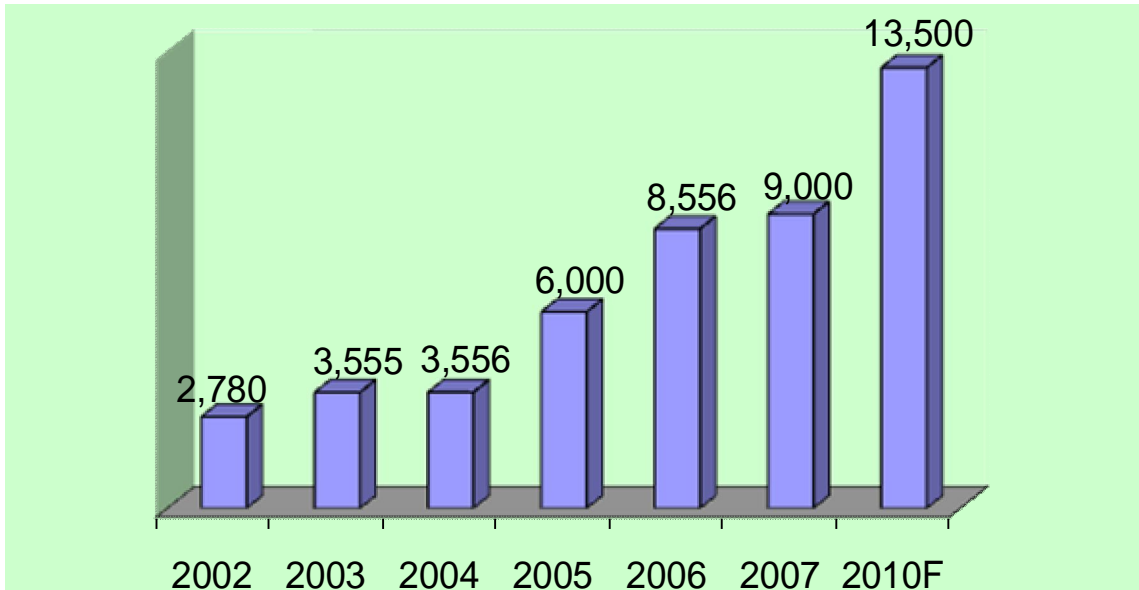
b) Những khó khăn

- Kinh tế thế giới và trong nước đã qua đáy của khủng hoảng, nhưng thị trường tài chính – tiền tệ - chứng khoán năm 2010 vẫn tiềm ẩn những rủi ro, biến động bất thường, thị trường bất động sản tuy có sự phục hồi nhẹ trong năm 2009 nhưng vẫn tiềm ẩn rủi ro do nền kinh tế chưa tăng trưởng cao vì ảnh hưởng của khủng hoảng.
- Ngành du lịch nước ta mặc dù có nhiều thuận lợi về thiên nhiên nhưng tốc độ tăng trưởng quá nóng và thiếu quy hoạch dẫn đến môi trường bị ô nhiễm cũng sẽ tác động xấu tới hoạt động kinh doanh của OCH.
- OCH đang trong quá trình triển khai các dự án, sự biến động của giá cả vật liệu xây dựng, xăng dầu, điện nước và các nguyên vật liệu phục vụ trong xây dựng cũng sẽ ảnh hưởng tới hoạt động của OCH.
- Hệ thống khách sạn tại các vị trí địa lý khác nhau cũng sẽ gây khó khăn trong việc quản lý.
- Tham gia hội nhập nền kinh tế thế giới đã tạo ra sự cạnh tranh gay gắt giữa các doanh nghiệp nói chung và các doanh nghiệp ngành dịch vụ nói riêng.

08. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành**08.1. Vị thế của OCH**

Sau khi gia nhập WTO, ngành du lịch ở Việt Nam nói chung và hoạt động đầu tư, kinh doanh khách sạn và các dịch vụ liên quan nói riêng đã có những bước phát triển mạnh mẽ với những điều kiện hội nhập sâu rộng hơn so với các ngành khác. Ngành kinh doanh du lịch và dịch vụ khách sạn hoạt động trong một môi trường cạnh tranh khốc liệt với số lượng lớn các công ty, doanh nghiệp làm du lịch kể cả thị trường du lịch nội địa và thị trường du lịch nước ngoài. OCH cũng không nằm ngoài sự cạnh tranh khốc liệt này.

Dưới đây là biểu đồ thể hiện số lượng khách sạn, nhà nghỉ những năm vừa qua và ước đoán đến hết năm 2010.



Biểu đồ 2: Số lượng khách sạn, nhà nghỉ những năm vừa qua

Nguồn: Tổng cục du lịch Việt Nam

Với chức năng chuyên biệt về đầu tư, kinh doanh Khách sạn và các dịch vụ liên quan, thời gian qua OCH đã đầu tư vào những dự án khách sạn tốt nhất ở các thành phố lớn tại 3 miền của Việt Nam và sẽ là một trong công ty hàng đầu của Việt Nam về kinh doanh khách sạn và dịch vụ liên quan. Hiện OCH đang sở hữu cổ phần 5 khách sạn cao cấp (4-5 sao) mang thương hiệu Starcity Hotel sắp khai trương và đi vào hoạt động. Với hệ thống hơn 1000 phòng được phân loại theo tiêu chuẩn quốc tế; nằm ở các vị trí đẹp và thuận lợi nhất tại Hà Nội, Hội An, Nha Trang và TP Hồ Chí Minh đây chính là yếu tố hết sức thuận lợi cho OCH cạnh tranh với các khách sạn lớn khác trong cùng địa bàn. Các khách sạn OCH sẽ đáp ứng và thỏa mãn nhu cầu của các cá nhân cũng như doanh nghiệp đến du lịch hay thăm quan, công tác, hoặc tổ chức hội nghị, sự kiện (MICE tourism) tại Việt Nam.

OCH cùng hợp tác với các tập đoàn hàng đầu thế giới về thiết kế (5G Studio) và quản lý khách sạn (Accor) để triển khai dự án chuỗi khách sạn cao cấp theo tiêu chuẩn 4-5 sao mang thương hiệu StarCity tại các thành phố trọng điểm về kinh tế và du lịch của Việt Nam, bao gồm: StarCity Westlake Hà Nội, Novotel StarCity Hoi An Resort, StarCity Nha Trang, StarCity Saigon. Accor là tập đoàn quản lý khách sạn quốc tế có tốc độ tăng trưởng nhanh nhất tại Việt Nam với một loạt các khách sạn mang các thương hiệu nổi tiếng Sofitel, Novotel, Grand Mercure. 5G Studio là một công ty thiết kế danh tiếng của Mỹ với đội ngũ kiến trúc sư năng động, nhiệt huyết và giàu sức sáng tạo. Họ luôn đưa ra các giải pháp tối ưu nhất để biến ý tưởng của bạn thành hiện thực, tạo nên một không gian sống, học tập và làm việc lý tưởng nhất cho các công trình văn phòng, nhà ở, khu thương mại tạo nên sự hài hoà về phong cách, tiện nghi, lối sống.

Dưới đây là bảng so sánh một số chỉ tiêu tài chính năm 2009 của OCH và các công ty trong ngành kinh doanh bất động sản du lịch và dịch vụ liên quan. Việc so sánh các chỉ số tài chính của các công ty kinh doanh bất động sản du lịch chỉ có tính tương đối, thường chỉ phản ánh hiệu quả hoạt động của các công ty này trong quá khứ mà không thể hiện được hết giá trị tiềm năng và các lợi thế riêng biệt của từng công ty do việc kinh doanh bất động sản du lịch thường mang

tính đặc thù rất cao. OCH có tổng tài sản và vốn chủ sở hữu tương đối lớn so với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản du lịch và dịch vụ trong ngành, nhưng lợi nhuận đang ở mức khá khiêm tốn so với các công ty khác. Nguyên nhân là do các dự án khách sạn của OCH đang trong quá trình xây dựng, hoàn thiện và chỉ được hạch toán vào doanh thu và lợi nhuận từ năm 2010 trở đi.

Bảng 22: Bảng so sánh một số chỉ tiêu tài chính năm 2009 của các công ty trong ngành bất động sản du lịch và dịch vụ liên quan

Đơn vị tính: nghìn đồng

Công ty	Vốn điều lệ	Vốn chủ sở hữu	Tổng doanh thu	Lợi nhuận sau thuế
Công ty Cổ phần Vinpearl (VPL)	1.129.997.590	1.184.351.315	727.020.240	85.293.024
Công ty CP Quốc tế Hoàng Gia (RIC)	565.814.070	848.902.851	201.893.500	35.766.621
Công ty CP Du lịch Golf Việt Nam (VNG)	130.000.000	141.348.980	75.243.324	5.756.317
Công ty CP Khách sạn Sài Gòn (SGH)	17.663.000	33.396.040	27.777.433	8.201.180
Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (OCH*)	530.000.000	532.095.878	232.457.000	10.278.049

(*): Kết quả kinh doanh hợp nhất của OCH

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2009 của các công ty niêm yết

Đối với lĩnh vực sản xuất và kinh doanh thực phẩm, OCH nổi tiếng với thương hiệu Givral. Công ty cổ phần Sài Gòn Givral là công ty con của OCH, tỷ lệ vốn góp của OCH vào công ty cổ phần Sài Gòn Givral là 96,92%. Công ty này hoạt động trong lĩnh vực sản xuất, kinh doanh bánh kẹo; kinh doanh khách sạn và hoạt động này hỗ trợ và tương quan với hoạt động kinh doanh của OCH. Givral không phải là một cái tên lạ trong ngành bánh tươi cao cấp ở Sài Gòn bởi bề dày lịch sử hơn 50 năm, kế thừa nhiều kỹ thuật và công nghệ sản xuất bánh tươi tiên tiến của Pháp, đến nay Givral đã phát triển thành chuỗi cửa hàng và đang thực hiện những chuẩn hóa đặc biệt. Givral là nơi hai nền văn hoá Đông, Tây gặp nhau. Sự kết hợp hài hoà giữa hai nền ẩm thực khác nhau tạo nên sự độc đáo mới lạ rất riêng của Givral. Đây cũng là nơi lựa chọn tốt nhất cho quý khách và gia đình. Song song đó là sự đổi mới về phong cách phục vụ. Khách hàng sẽ nhận ra một Givral hoàn toàn mới, rất cá tính, hiện đại và chất lượng. Đây chính là 3 đặc tính mà thương hiệu Givral lựa chọn để tạo sự khác biệt so với các thương hiệu nhà hàng và sản phẩm bánh ngọt khác. Việc chuẩn hóa quy trình sản xuất, chế biến được Givral áp dụng để kiểm soát

chất lượng sản phẩm. Trong thời gian tới, OCH đang có kế hoạch phát triển thương hiệu bánh Givral ra thị trường Hà Nội và khu vực phía Bắc.

OCH là một thành viên của Tập đoàn Đại Dương (Ocean Group), một Tập đoàn tài chính, ngân hàng, đầu tư vững mạnh. Năm 2010, Ocean Group đã tăng vốn điều lệ lên 2500 tỷ đồng và thực hiện niêm yết cổ phiếu trên sàn HOSE với mã cổ phiếu OGC, OGC sẽ tiếp tục tăng vốn trong các năm tiếp theo để nâng cao tiềm lực tài chính đầu tư vào các công ty con và thực hiện các dự án bất động sản khác trong tương lai. Với tiềm lực tài chính vững mạnh và bề dày kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, OGC sẽ hỗ trợ cho OCH rất nhiều trong việc triển khai thực hiện các dự án với tổng mức đầu tư lớn.

Không chỉ có vậy, hệ thống quản trị và điều hành của riêng OCH được cải tiến liên tục theo hướng đáp ứng nhu cầu quản trị và điều hành Công ty trong quá trình phát triển và hội nhập theo các chuẩn mực quốc tế. Ban điều hành của OCH (bao gồm Hội Đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc) đều có kiến thức tốt và kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh khách sạn và các dịch vụ liên quan. OCH đang xây dựng đội ngũ các chuyên gia đẳng cấp Quốc tế để mở rộng đầu tư và quản lý các khách sạn ở Việt Nam và cả ở các nước trên thế giới. Tất cả khách sạn của OCH đều có những nét đặc trưng riêng và khác biệt về kiến trúc; các sản phẩm, dịch vụ của OCH cung cấp ngày càng đa dạng và hấp dẫn.

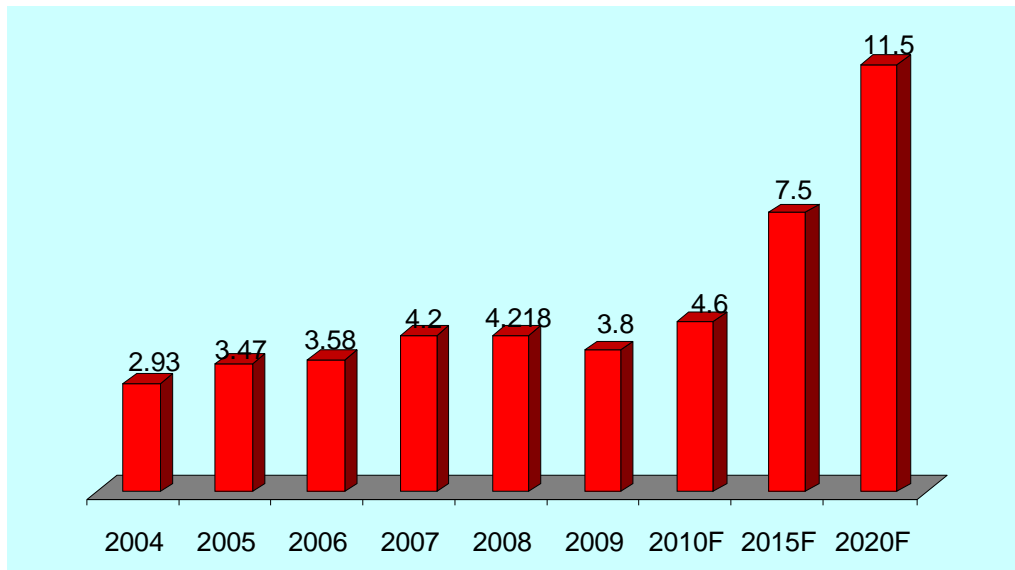
Với những điểm mạnh nói trên đã tạo nên sự khác biệt và nâng cao sức cạnh tranh của OCH so với các công ty trong cùng ngành. OCH cam kết là ngôi nhà ấm cúng chào đón các ứng cử viên vào làm việc và trở thành chuyên viên chuyên nghiệp trong lĩnh vực khách sạn và du lịch. Là địa chỉ đầu tư tin cậy và hiệu quả của các nhà đầu tư.

08.2. Triển vọng phát triển của ngành

Du lịch là ngành công nghiệp dịch vụ không khói, đã thực sự trở thành ngành kinh tế mũi nhọn đóng góp tỷ trọng đáng kể vào GDP của cả nước. Việt Nam đã được biết đến như một điểm du lịch hòa bình, ổn định và thân thiện trong lòng du khách thế giới. Ngành du lịch nước ta có tốc độ phát triển rất nhanh trong những năm gần đây, điều này được biểu hiện thông qua lượng khách du lịch gia tăng liên tục.

Năm 2008, Việt Nam đã đón 4,218 triệu lượt khách quốc tế, con số này năm 2009 là 3,8 triệu lượt, giảm 11% so với năm trước điều này do sự ảnh hưởng sâu rộng của suy thoái kinh tế toàn cầu. Tổng cục Du lịch Việt Nam dự báo con số lượt khách du lịch quốc tế đến Việt Nam năm 2010 là 4,5-4,6 triệu lượt, số lượt khách du lịch nội địa là 28 triệu lượt năm 2010, tăng 12% so với năm 2009. Doanh thu ngành du lịch Việt Nam năm 2009 đạt từ 68.000 đến 70.000 tỷ đồng. năm 2015 ngành du lịch Việt Nam sẽ thu hút 7-8 triệu lượt khách quốc tế, 32-35 triệu khách nội địa, con số tương ứng năm 2020 là 11-12 triệu khách quốc tế; 45-48 triệu khách nội địa. Doanh thu từ du lịch sẽ đạt 18-19 tỷ USD năm 2020.²

² Nguồn: OCS tập hợp số liệu từ Tổng cục du lịch, Tổng Cục thống kê



Biểu đồ 3: Khách quốc tế đến Việt Nam trong những năm qua và ước tính cho những năm tới (triệu lượt)

Nguồn: Tổng cục du lịch Việt Nam

Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê, trong bốn tháng đầu năm cả nước đã đón gần 1,8 triệu lượt khách quốc tế, tăng 35,7% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó khách đến với mục đích du lịch, nghỉ dưỡng đạt 1,1 triệu lượt người, tăng 39,5%; đến vì công việc tăng tới 60,4%, tương ứng với trên 357 nghìn lượt người; thăm thân nhân đạt 215 nghìn lượt người, tăng 6,5%.

- **Đối với ngành bất động sản du lịch**

Bất động sản du lịch là một mô hình kinh doanh mới tại Việt Nam nhưng đang được kỳ vọng là ngành có tiềm năng tăng trưởng tốt và trở thành một trong những lĩnh vực mũi nhọn cho thị trường địa ốc. Việt Nam hội đủ những điều kiện có thể phát triển ngành này bởi những lý do sau:

Thứ nhất, Tài nguyên du lịch của Việt Nam phong phú với việc sở hữu một đường bờ biển trải dài hơn 3.200 km từ Bắc tới Nam, 125 bãi biển và vịnh đẹp và hàng nghìn các đảo lớn nhỏ, 2.741 di tích, thắng cảnh được xếp hạng di tích quốc gia, 5 di sản được UNESCO công nhận là di sản thế giới tại Việt Nam,... đồng thời với khí hậu ôn đới gió mùa đặc biệt là từ miền Nam Trung bộ đổ vào khí hậu ẩm áp, nắng quanh năm.

Thứ hai, tăng trưởng kinh tế của Việt Nam trong thời gian qua khá tốt mặc dù gặp rất nhiều khó khăn do khủng hoảng kinh tế toàn cầu cũng như trong nước. Dự kiến năm 2010, GDP sẽ tăng khoảng 6.5-7% so với năm 2009. Thu nhập bình quân đầu người năm 2009 đạt trên 1000 USD/người, tại các thành phố lớn như Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh con số này lên tới 1700 USD/người. Số lượng người dân có tổng tài sản trên 1 triệu USD là khá lớn. Kinh tế tăng trưởng tốt, thu nhập của người dân gia tăng thúc đẩy nhu cầu tiêu dùng, đầu tư và sở hữu các biệt thự, khu nghỉ dưỡng cao cấp ven biển.

Thứ ba, việc gia nhập vào WTO vào ngày 1/11/2007 giúp tiến trình hội nhập quốc tế của Việt Nam ngày càng mở rộng và rõ nét. Ngành du lịch là một trong những ngành được cam kết mở rộng nhất. Một số các điều kiện thủ tục đối với khách du lịch được giảm nhẹ như việc miễn visa

đối với khách du lịch các nước Đông Nam Á cũng như việc mở rộng tăng cường quảng bá du lịch Việt Nam ra thế giới thông qua các sự kiện kinh tế và văn hóa. Do đó số lượng khách du lịch quốc tế đến Việt Nam đang ngày một gia tăng thúc đẩy hoạt động kinh doanh khách sạn và các dịch vụ liên quan phát triển.

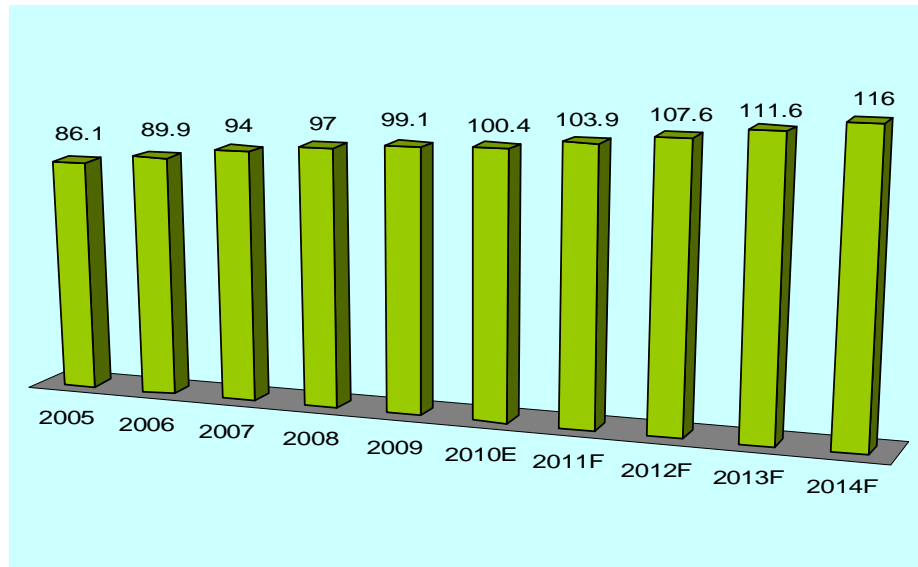
Thứ tư, nền kinh tế Việt Nam đang chuyển đổi từ nông nghiệp sang nền kinh tế dịch vụ. Hơn một phần ba của tổng sản phẩm trong nước được tạo ra bởi các dịch vụ, trong đó bao gồm khách sạn và phục vụ công nghiệp và giao thông vận tải. Nhà sản xuất và xây dựng (28 %) nông nghiệp, và thủy sản (20 %) và khai thác mỏ (10 %).

Thứ năm, Các chính sách luật pháp liên quan đến ngành này càng được hoàn thiện. Chính sách cho phép người nước ngoài được phép sở hữu nhà ở trong vòng 50 năm, chính sách cho phép người Việt kiều được phép mua nhà tại Việt Nam, chính sách phát triển du lịch biển cũng như quy hoạch chiến lược tổng thể phát triển ngành du lịch và quy hoạch phát triển du lịch từng vùng miền của Tổng cục du lịch là tín hiệu tốt cho sự phát triển của ngành.

Cùng với sự phát triển của ngành du lịch thì kinh doanh dịch vụ lưu trú cũng đang phát triển mạnh mẽ. Trong các loại hình cơ sở lưu trú, khách sạn là loại hình phổ biến nhất phục vụ nhu cầu của du khách. Đây là hoạt động kinh doanh có hiệu quả, hàng năm, doanh thu và nộp ngân sách từ hoạt động kinh doanh khách sạn chiếm một tỷ trọng lớn xấp xỉ 2/3 trong tổng doanh thu của toàn ngành du lịch. Sự thành công đó có được là do sự nỗ lực phấn đấu của ngành khách sạn trong đó có đóng góp của hoạt động kinh doanh ăn uống. Hoạt động kinh doanh dịch vụ ăn uống, và các dịch vụ liên quan khác trong các khách sạn có vai trò quan trọng góp phần quyết định sự thành bại trong kinh doanh của khách sạn.

- **Đối với ngành sản xuất kinh doanh thực phẩm**

Ngày nay, khi chất lượng cuộc sống đã được cải thiện rất nhiều, nhu cầu về thực phẩm có giá trị cao dần tăng cao. Đáp ứng được mối lo về an toàn thực phẩm lại đa dạng, tiện dụng, phù hợp với lối sống hiện đại, thực phẩm bổ sung đang ngày càng được người tiêu dùng sử dụng và ưa chuộng nhiều hơn. Ngành công nghiệp bánh kẹo Việt Nam cũng được dự báo sẽ tăng trưởng mạnh cho đến năm 2014. Theo dự báo của BMI, mức tăng trưởng của ngành này đạt trên 17% về doanh số bán hàng và 44,7% về giá trị doanh số bán hàng. Việc tăng các khoản thu nhập sau thuế (thu nhập khả dụng) sẽ kích thích người tiêu dùng chi tiêu vào loại hàng hoá không thiết yếu này, đồng thời việc quảng cáo các nhãn hiệu phương Tây ngày càng tăng và thói quen tiêu dùng cũng đẩy mạnh sự tăng trưởng của ngành này. Trong đó, thói quen mua sắm của người tiêu dùng là yếu tố chính ảnh hưởng đến doanh số bán hàng khi thị hiếu người tiêu dùng hướng vào những nhãn hiệu có giá trị gia tăng này, kéo theo giá bán tăng lên. Dưới đây là biểu đồ doanh số bán hàng bánh kẹo những năm vừa qua và dự báo trong tương lai.



Biểu đồ 4: Doanh số bán hàng bánh kẹo những năm vừa qua và ước tính trong tương lai

Nguồn: Tổng Cục Thống Kê Việt Nam, BMI

Trong khi đó, Việt Nam hiện đang đầu tư mạnh vào ngành công nghiệp cacao, điều này rất có lợi cho ngành bánh kẹo. Nhiều nước trong khu vực có mức tăng trưởng GDP từ trung bình đến cao dẫn đến nhu cầu về các sản phẩm thương mại tăng theo cấp số nhân. Nhìn chung việc đáp ứng những nhu cầu đối với những loại hàng hóa xa xỉ này không chỉ cho thấy đà tăng trưởng kinh tế mạnh mẽ mà còn góp phần cải thiện các mối quan hệ thương mại trong khu vực và thu hút đầu tư nhiều hơn. Do đó sẽ thúc đẩy sự phát triển của hoạt động sản xuất kinh doanh thực phẩm của Việt Nam nói chung và OCH nói riêng.

08.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới

Định hướng phát triển của Công ty là trở thành Công ty hàng đầu Việt Nam về kinh doanh khách sạn và dịch vụ với ngành nghề chính là: đầu tư kinh doanh khách sạn, kinh doanh bất động sản, quản lý khách sạn, nhà hàng và các dịch vụ liên quan; sản xuất và kinh doanh thực phẩm. Đây đều là những mảng kinh doanh đầy tiềm năng, thể hiện khả năng nắm bắt cơ hội của Công ty trước triển vọng ngành du lịch, nhu cầu thực phẩm giá trị cao tại Việt Nam ngày càng lớn, phù hợp với định hướng chính sách của nhà nước và xu thế chung trên thế giới.

09. Chính sách đối với người lao động

09.1. Số lượng người lao động trong OCH và cơ cấu lao động

Bảng 23: Cơ cấu lao động theo trình độ và giới tính (tính đến ngày 31/07/2010)

TT	Trình độ	Số lượng	Tỷ trọng %
1	Trên đại học	6	2,46%
2	Đại học và Cao đẳng	43	17,62%
3	Trung + Sơ cấp	195	79,92%
	Tổng cộng	244	100%

TT	Giới tính	Số lượng	Tỷ trọng %
1	Nam	148	60,66%
2	Nữ	96	39,34%
	Tổng cộng	244	100%

09.2. Chính sách đối với người lao động

a) Thời gian làm việc, chính sách đãi ngộ người lao động

Công ty tổ chức làm việc 8 giờ/ngày, 44 giờ/tuần tùy theo tình hình kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty. Ngoài ra, khi có yêu cầu về tiến độ dự án, Công ty có thể yêu cầu cán bộ nhân viên làm thêm giờ và thực hiện các chế độ đãi ngộ thỏa đáng cho người lao động, ngoài việc đảm bảo quyền lợi cho người lao động theo quy định của Nhà nước.

- o Tất cả CBCNV đều được nghỉ phép năm phù hợp chế độ của Nhà nước hiện hành và được xét nâng bậc lương khi đến kỳ hạn.
- o Điều kiện làm việc: công ty cung cấp đầy đủ trang thiết bị làm việc cho CBCNV của Công ty. Đối với lực lượng lao động trực tiếp, công ty trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ lao động và luôn tuân thủ nghiêm ngặt các nguyên tắc về an toàn lao động.
- o Tất cả CBCNV của công ty đều được ký hợp đồng lao động, được đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp theo quy định.
- o Tùy thuộc vào kết quả kinh doanh, công ty còn có thưởng thêm cho CBCNV vào các dịp lễ, tết và hết năm tài chính.
- o Ngoài ra, hàng năm Công ty trích một phần lợi nhuận để giúp đỡ những cán bộ công nhân viên gặp hoàn cảnh khó khăn và chính sách mua cổ phần với giá ưu đãi hoặc

chính sách thưởng cổ phiếu cho CBNV chủ chốt hoặc có hiệu quả kinh doanh và đóng góp lớn cho Công ty, chế độ thăm quan, nghỉ mát hàng năm,... Những chính sách khen thưởng đãi ngộ đó có ảnh hưởng tích cực giúp người lao động hăng say làm việc và có tinh thần gắn bó lâu dài với Công ty.

b) Chính sách đào tạo

Với mục tiêu xây dựng đội ngũ cán bộ nhân viên chuyên nghiệp, giỏi quản lý, năng động trong kinh doanh, hàng năm Công ty thường xuyên tuyển dụng, tìm kiếm và mời các chuyên gia, nhân sự giỏi về chuyên môn để bổ sung và xây dựng đội ngũ đáp ứng với mục tiêu và định hướng phát triển của Công ty. Tổ chức định kỳ các lớp đào tạo hoặc cử đi đào tạo dài hạn, ngắn hạn về chuyên môn nghiệp vụ, kỹ năng mềm, kỹ năng quản lý đối với đội ngũ nhân viên của Công ty. Kinh phí cho việc đào tạo không cố định ở một mức cụ thể mà thay đổi theo tình hình và yêu cầu công việc.

10. Chính sách cổ tức

Theo điều lệ tổ chức và hoạt động của OCH, chính sách phân phối cổ tức sẽ do HĐQT đề xuất và ĐHĐCĐ quyết định. Căn cứ vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hàng năm, HĐQT đề xuất phương án chia cổ tức phù hợp trình ĐHĐCĐ quyết định. Tùy theo tình hình thực tế, HĐQT có thể tạm ứng cổ tức cho các cổ đông theo Quý, 06 tháng hoặc 09 tháng nhưng không vượt quá mức cổ tức dự kiến.

Theo quyết định của Đại hội cổ đông số 2802/NQĐHĐCĐ-BL ngày 28/02/2009 về việc thanh toán cổ tức năm 2008, công ty thực hiện chia cổ tức cho các cổ đông tại ngày 31/3/2009 với số tiền là 355.000.000 đồng (3,55%/Vốn điều lệ 10 tỷ đồng). Đây là số lợi nhuận chưa phân phối các năm trước còn lại, OCH tạm chia cổ tức cho cổ đông với số tiền trên.

Theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 3011/NQĐHĐCĐ-BL ngày 30/11/2009 về việc tạm ứng cổ tức năm 2009, Công ty thực hiện tạm ứng cổ tức với số tiền 8.000.000.000 đồng (80,0%/Vốn điều lệ 10 tỷ đồng) cho các cổ đông hiện hữu tại ngày 30/11/2009.

Tỷ lệ trả cổ tức năm 2010 dự kiến năm 2010 tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến là 10% và sẽ tăng dần lên 30% vào các năm 2013 trở đi.

11. Tình hình hoạt động tài chính**11.1. Các chỉ tiêu cơ bản****o Trích khấu hao**

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

	Số năm
Phương tiện vận tải	05 - 08
Thiết bị văn phòng	05 - 08
Máy móc thiết bị	03 - 09

○ **Mức lương bình quân**

Mức lương bình quân hàng tháng của người lao động trong Công ty năm 2009 đạt mức 6.000.000 đồng/người/tháng.

○ **Thanh toán và các khoản nợ đến hạn**

Tính đến thời điểm 30/06/2010, Công ty đã thanh toán hết các khoản nợ đến hạn.

○ **Các khoản phải nộp theo luật định**

OCH luôn thực hiện đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thuế theo quy định của pháp luật

Bảng 24: Thuế và các khoản phải nộp theo luật định (Công ty mẹ)

Đơn vị tính: đồng

STT	Khoản mục	31/12/2008	31/12/2009	30/6/2010
1	Thuế giá trị gia tăng	-	-	9,719,072,497
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	19,363,834,955
3	Thuế thu nhập cá nhân	-	6,165,880	84,915,118
4	Các loại phí phải nộp khác	-	-	8,000,000
Tổng cộng		0	6,165,880	29,175,822,570

(Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2009 đã được kiểm toán, báo cáo tài chính đến 30/6/2010 do OCH lập)

Bảng 25: Thuế và các khoản phải nộp theo luật định (Hợp nhất)

Đơn vị tính: đồng

STT	Khoản mục	31/12/2009	30/6/2010
1	Thuế giá trị gia tăng	-	12,270,810,602
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	170,328,112	20,003,311,355
3	Thuế thu nhập cá nhân	6,165,880	159,296,554
4	Các loại phí phải nộp khác	-	440,099,279
Tổng cộng		176,493,992	32,873,517,790

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2009 đã được kiểm toán và báo cáo hợp nhất đến 30/6/2010 do OCH lập)

Đến thời điểm 31/12/2009 số dư khoản Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa: 784.849.950 đồng, đây là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp OCH đã nộp thừa cho Cục thuế TP Hải Dương, sau khi chuyển trụ sở kinh doanh OCH đã có công văn xác nhận chuyển số thuế nộp thừa trên

từ Cục thuế TP Hải Dương về Cục thuế TP Hà Nội theo Thông báo số 1733/TB-KK&KTT của Cục thuế tỉnh Hải Dương ngày 13/5/2010 – về tình trạng kê khai thuế của Người nộp thuế chuyển cơ quan thuế quản lý.

Số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đến quý II năm 2010 như sau:

Quý I: 255.966.551 đồng. Theo đó, số thuế nộp thừa năm 2009 sẽ được bù trừ với số thuế phải nộp quý I/2010. Số thuế TNDN nộp thừa còn được chuyển sang kỳ sau là 528.883.399 đồng.

Quý II: 19.892.718.354 đồng. Số thuế này được gia hạn nộp thuế theo Thông tư số 39/TT-BTC ngày 22/03/2010 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc gia hạn nộp thuế thu nhập doanh nghiệp nhằm tiếp tục tháo gỡ khó khăn cho các doanh nghiệp, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế năm 2010. Như vậy số thuế trên sẽ được gia hạn tới 31/10/2010. Công ty sẽ thực hiện nghĩa vụ trên theo đúng quy định và cam kết thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Nhà nước.

Số thuế GTGT đã nộp theo số thuế phát sinh phải nộp theo từng tháng.

o Trích lập các quỹ theo luật định

Việc trích lập các quỹ của Công ty được thực hiện căn cứ theo:

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ;
- Kế hoạch sản xuất kinh doanh trong thời gian tới;
- Quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty;
- Đề xuất của HĐQT và sự phê duyệt của ĐHQĐ.

Theo Nghị quyết số 01A/2009-ĐHQĐ ngày 15/4/2009 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2009 của Công ty CP Xây dựng Thương mại Bảo Long thì nguồn lợi nhuận sau thuế của năm 2008 tạm thời chưa thực hiện trích lập các quỹ theo quy định.

Theo Nghị quyết số 01B/2010/NQ-ĐHQĐ ngày 15/4/2010 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2010 của Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2009 như sau:

- + Trích lập quỹ dự phòng tài chính: 5% Lợi nhuận sau thuế
- + Trích lập quỹ khen thưởng: 2% Lợi nhuận sau thuế
- + Trích lập quỹ phúc lợi: 1% Lợi nhuận sau thuế

Các quỹ trên sẽ được trích lập theo số lợi nhuận sau thuế sau khi đã hợp nhất số liệu. Tính đến hết quý II/2010, OCH chưa tiến hành trích lập các quỹ trên theo quy định, OCH cam kết sẽ tiến hành trích bổ sung trong quý III/2010.

Bảng 26: Số dư tại các quỹ của OCH (Công ty mẹ)
Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2008	31/12/2009	30/6/2010
	Giá trị	Giá trị	Giá trị
Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-
Quỹ dự phòng tài chính	15,459,459	15,459,459	15,459,459
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-
Quỹ khen thưởng phúc lợi	15,459,459	15,459,459	15,459,459
Tổng cộng	30,918,918	30,918,918	30,918,918

(Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2009 đã được kiểm toán và báo cáo tài chính đến 30/6/2010 do OCH lập)

Bảng 27: Số dư tại các quỹ của OCH (Hợp nhất)
Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2008	31/12/2009	30/6/2010
	Giá trị	Giá trị	Giá trị
Quỹ đầu tư phát triển	-	-	1,467,967,596
Quỹ dự phòng tài chính	15,459,459	15,459,459	393,715,174
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-
Quỹ khen thưởng phúc lợi	15,459,459	119,689,930	625,619,460
Tổng cộng	30,918,918	135,149,389	2,487,302,230

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2009 và báo cáo tài chính hợp nhất đến 30/6/2010 do OCH lập)

o **Tổng dư nợ vay**

Bảng 28: Bảng kê chi tiết các khoản vay tại thời điểm 30/06/2010 (Công ty mẹ)

Đơn vị tính: đồng

STT	Khoản mục	Số dư tại ngày 31/12/2008	Số dư tại ngày 31/12/2009	Số dư tại ngày 30/06/2010
I	Vay và nợ ngắn hạn	80,245,000,000	45,000,000,000	0
1	Vay ngắn hạn ngân hàng	55,000,000,000	45,000,000,000	0
2	Vay ngắn hạn cá nhân	19,245,000,000	0	0
3	Vay dài hạn đến hạn trả	6,000,000,000	0	0
II	Vay và nợ dài hạn	17,790,000,000	0	0
	Ngân hàng TMCP Đại Dương	17,790,000,000	0	0
Tổng cộng		98,035,000,000	45,000,000,000	0

Tính đến 30/6/2010, OCH (công ty mẹ) không còn số dư các khoản vay

Bảng 29: Bảng kê chi tiết các khoản vay tại thời điểm 30/06/2010 (Hợp nhất)

Đơn vị tính: đồng

STT	Ngân hàng	Số dư tại ngày 31/12/2009	Số dư tại ngày 30/06/2010
I	Vay và nợ ngắn hạn	45,000,000,000	0
1	Vay ngắn hạn ngân hàng	45,000,000,000	0
II	Vay và nợ dài hạn	65,537,359,231	130,748,283,359
1	Ngân hàng TMCP Đại Dương	54,585,559,838	78,309,697,245
2	Ngân hàng Phương Nam	10,951,799,393	52,438,586,114
Tổng cộng		110,537,359,231	130,748,283,359

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đến ngày 30/6/2010 do OCH lập.

Tại ngày 20/11/2007, Công ty CP Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển đầu tư (IOC) ký hợp đồng vay dài hạn với Ngân hàng TMCP Đại Dương với số tiền vay 196 tỷ đồng để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng công trình Khách sạn Novotel StarCity Hoi An Resort. Khoản vay có thời hạn vay là 138 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên, thời gian ân hạn gốc và lãi vay là 42 tháng. Khoản vay được áp dụng lãi suất thả nổi, thay đổi định kỳ 3 tháng 1 lần vào ngày đầu tiên của quý, lãi bằng lãi tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ của OCEAN Bank cộng biên độ 0,5%/tháng.

Tại ngày 10/11/2009, Công ty Cổ phần Sài Gòn – Givral ký hợp đồng vay dài hạn với số tiền 140 tỷ đồng với Ngân hàng Phương Nam để thực hiện Dự án Xây dựng Khách sạn Sài Gòn – Givral. Khoản vay có thời hạn vay 3 năm kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Lãi suất theo thỏa thuận, lãi vay trả hàng tháng.

- o Tình hình công nợ đến nay

Các khoản phải thu
Bảng 30: Các khoản phải thu (Công ty mẹ)
Đơn vị tính: đồng

Các chỉ tiêu	31/12/2008	31/12/2009	30/6/2010
I. Các khoản phải thu ngắn hạn	338,921,191,130	12,339,462,900	33,690,634,026
Phải thu khách hàng	-	10,060,000,000	28,788,240,906
Trả trước cho người bán	338,921,191,130	6,300,000	379,893,120
Các khoản phải thu khác		2,273,162,900	4,522,500,000
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-	-
II. Các khoản phải thu dài hạn	-	182,700,000,000	185,200,000,000
Phải thu dài hạn khác	-	182,700,000,000	185,200,000,000
Tổng cộng	338,921,191,130	195,039,462,900	218,890,634,026

(Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2008, 2009 đã được kiểm toán và báo cáo tài chính đến 30/6/2010 do OCH lập)

Các khoản phải thu dài hạn khác: phản ánh các khoản tiền đã chi ra để Công ty thực hiện các dự án kinh doanh bất động sản, cụ thể như sau:

	<i>Đơn vị tính: đồng</i>
	Số dư tại ngày 30/6/2010
Công ty CP Tập đoàn Đại Dương (a)	100,000,000,000
Euro Metal Cans Holding Co PTE LTD (b)	82,500,000,000
Công ty TNHH Togi Việt Nam (b)	1,000,000,000
Công ty CP Viptour-Togi (c)	1,700,000,000
Tổng cộng	185,200,000,000

(Nguồn: Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm do OCH lập)

(a): Phải thu dài hạn khác 100 tỷ đồng của Công ty CP Tập đoàn Đại Dương: đây là khoản tiền OCH trả trước cho OGC về việc chuyển nhượng lại quyền thực hiện Dự án: "Khách sạn sao hôm" tại Nha Trang. OCH và các cổ đông khác đã thành lập Công ty TNHH T&T Đại Dương là công ty con của OCH (OCH chiếm 90%) vốn điều lệ để tiến hành triển khai và thực hiện dự án. Tính đến thời điểm hiện tại, các thủ tục thành lập công ty con đã hoàn thành (đã có giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh). OCH đang tiếp tục làm các thủ tục cần thiết để hoàn thành việc chuyển tên trên giấy đăng ký kinh doanh của công ty con này.

(b): Khoản phải thu của Euro Metal Cans Holding Co PTE LTD (82,5 tỷ đồng); Công ty TNHH Togi Việt Nam (1 tỷ đồng) đây là khoản OCH đã chi cho các đối tác về việc chuyển nhượng lại quyền tham gia vốn vào Dự án "Khách sạn tại Số 10 Trần Vũ, Quán Thánh, Hà Nội".

Khoản tiền chuyển cho Công ty CP Viptour-Togi (Chủ đầu tư được cấp phép của dự án) 1,7 tỷ đồng của năm 2009 là liên quan đến chi phí xây dựng cơ bản của Dự án “Khách sạn tại Số 10 Trần Vũ, Quán Thánh, Hà Nội”, Cho tới thời điểm hiện nay, Công ty cổ phần Khách sạn Dịch vụ Đại Dương đã chuyển cho Công ty cổ phần Viptour – Togi là 21.700.000.000 đồng để triển khai xây dựng dự án này.

Đến thời điểm hiện tại, OCH và các bên góp vốn đang tiếp tục thực hiện các cam kết theo nội dung hợp tác của mỗi bên, dự án đã hoàn thành phần khảo sát địa chất, thiết kế và đang tiến hành chỉnh sửa lại thiết kế dự án theo ý kiến của chủ đầu tư.

Bảng 31: Các khoản phải thu (Hợp nhất)

Đơn vị tính: đồng

Các chỉ tiêu	31/12/2008	31/12/2009	30/6/2010
I. Các khoản phải thu ngắn hạn	338,921,191,130	21,085,947,552	87,870,691,651
Phải thu khách hàng	-	14,677,196,797	30,163,506,155
Trả trước cho người bán	338,921,191,130	3,551,656,312	52,755,052,168
Các khoản phải thu khác		2,857,094,443	4,952,133,328
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-	-
II. Các khoản phải thu dài hạn	-	182,700,000,000	185,200,000,000
Phải thu dài hạn khác	-	182,700,000,000	185,200,000,000
Tổng cộng	338,921,191,130	203,785,947,552	273,070,691,651

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2009 và báo cáo tài chính hợp nhất đến 30/6/2010 do OCH lập)

Các khoản phải trả
Bảng 32: Các khoản phải trả (Công ty mẹ)
Đơn vị tính: đồng

Các chỉ tiêu	31/12/2008	31/12/2009	30/6/2010
Nợ ngắn hạn	938,706,683,899	47,092,940,180	61,835,278,151
Vay và nợ ngắn hạn	80,245,000,000	45,000,000,000	-
Phải trả cho người bán	7,193,338,000	2,001,774,300	2,762,086,201
Người mua trả tiền trước	830,022,030,066	85,000,000	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	-	6,165,880	29,175,822,570
Phải trả người lao động	-	-	107,731,562
Chi phí phải trả	1,076,315,833	-	29,789,637,818
Các khoản phải trả, phải nộp khác	20,170,000,000	-	-
Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	-	-
Nợ dài hạn	17,790,000,000	-	-
Phải trả dài hạn khác	-	-	-
Vay và nợ dài hạn	17,790,000,000	-	-
Tổng cộng	956,496,683,899	47,092,940,180	61,835,278,151

(Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2008, 2009 đã được kiểm toán và báo cáo tài chính đến 30/6/2010 do OCH lập)

Bảng 33: Các khoản phải trả (Hợp nhất)
Đơn vị tính: đồng

Các chỉ tiêu	31/12/2009	30/6/2010
Nợ ngắn hạn	62,445,151,682	85,659,520,023
Vay và nợ ngắn hạn	45,000,000,000	-
Phải trả cho người bán	14,613,410,628	8,768,702,171
Người mua trả tiền trước	85,000,000	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	176,493,992	32,873,517,790
Phải trả người lao động	1,665,500,581	1,326,205,954
Chi phí phải trả (1)	113,411,323	37,541,591,329
Các khoản phải trả, phải nộp khác	791,335,158	5,149,502,779
Nợ dài hạn	74,499,019,651	134,803,980,009
Phải trả dài hạn khác	8,493,031,460	-
Vay và nợ dài hạn	65,937,359,231	130,748,283,359
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả (2)	-	3,989,677,566
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	68,628,960	66,019,084
Tổng cộng	136,944,171,333	220,463,500,032

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2009 và báo cáo tài chính đến 30/6/2010 do OCH lập)

(1) Chi phí phải trả: 37.541.591.329 đồng

Số tiền	30/6/2010
Công ty CP Khách sạn và dịch vụ Đại Dương (công ty mẹ) (a)	29.789.637.818 đồng
Công ty CP Givral (b)	607.671.845 đồng
Công ty cổ phần Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển Đầu tư (IOC) (c)	7.144.281.666 đồng
Tổng cộng	37.541.591.329 đồng

- a) Là khoản tiền chi phí trích trước quyền mua biệt thự của Công ty cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương và Công ty cổ phần Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển Đầu tư (IOC) theo hợp đồng số 25/2010/IOC-OHC ngày 26/05/2010.
- b) Đây là khoản trích trước của Công ty cổ phần Givral về việc trích trước lãi vay 333.674.313 đồng và trích trước chi phí sửa chữa nhà xưởng và các chi phí khác 273.997.532 đồng
- c) Đây là khoản trích trước của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển (IOC) về việc trích trước lãi vay vốn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng công trình Khu du lịch Novotel-Imperial Hội An theo Hợp đồng tín dụng dài hạn số 0060/2007/HĐTD-OJBĐN ngày 20/11/2007 với số tiền vay là 196 tỷ đồng.

(2) Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả

Báo cáo tài chính hợp nhất số dư khoản mục chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là: 3.989.677.566 đồng, Đây là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải nộp của Công ty cổ phần Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển Đầu tư (IOC) khi ghi nhận doanh thu của 11 căn biệt thự. Việc ghi nhận như trên đã được Công ty Kiểm toán Deloitte soát xét khi lập báo cáo hợp nhất của OCH nhằm phục vụ cho việc lập báo cáo hợp nhất của OGC và theo các nội dung hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán số 17: “Thuế thu nhập doanh nghiệp”

Đơn vị tính: đồng

Doanh thu	55,479,098,182
Giá vốn	39,520,387,917
Lợi nhuận trước thuế	15,958,710,265
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	3,989,677,566

11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu
Bảng 34: Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản của OCH (Hợp nhất)

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản	Đơn vị tính	Năm 2008	Năm 2009
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: (Tổng tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	lần	0.37	0.76
+ Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn- Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	lần	0.37	0.74
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	lần	0.99	0.20
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	lần	92.16	0.26
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho: (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	vòng		85.10
+ Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản)	vòng	0.03	0.252
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	0.31%	6.05%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	0.81%	1.93%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	0.01%	1.52%
+ Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	4.75%	35.96%

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2008, 2009 đã được kiểm toán và báo cáo tài chính hợp nhất đến 30/6/2010 do OCH lập)

12. Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng

12.1. Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị	
Ông Hà Văn Thắm	Chủ tịch HĐQT
Ông Preben Hjortlund	Thành viên HĐQT
Ông Huỳnh Trung Nam	Thành viên HĐQT
Ông Trần Minh Hải	Thành viên HĐQT
Bà Lê Thị Ánh Tuyết	Thành viên HĐQT

a) Ông Hà Văn Thắm - Chủ tịch HĐQT



Số CMND	012345310 cấp ngày 6/5/2007 tại Hà Nội
Giới tính	Nam
Ngày sinh	11/12/1972
Nơi sinh	Xã An Hà, huyện Lạng Giang, Bắc Giang
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Số 29, ngõ Âu Cơ, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Tiến sỹ' chuyên ngành Quản trị Kinh doanh

Quá trình công tác	<ul style="list-style-type: none"> + 1993 – 1997: Giám đốc Doanh nghiệp tư nhân Bình Minh + 1997 – 2001: Tổng Giám đốc Công ty TNHH VNT + 2001 – 2003: Tổng Giám đốc Công ty Liên doanh VietCans + 2004 – 2007: Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP Nông thôn Hải Dương + 2007 – nay: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Tập đoàn Đại Dương
Chức vụ hiện nay ở công ty	Chủ tịch HĐQT
Chức vụ tại các tổ chức khác:	<ul style="list-style-type: none"> + Chủ tịch HĐQT Ngân hàng thương mại CP Đại Dương + Chủ tịch HĐQT Công ty CP Chứng khoán Đại Dương + Chủ tịch HĐQT Công ty CP Tập đoàn Đại Dương + Chủ doanh nghiệp tư nhân Hà Bảo
Số lượng cổ phần sở hữu	<p>0 cổ phần cá nhân, chiếm 0% Vốn điều lệ</p> <p>Đại diện cho Công ty CP Tập đoàn Đại Dương 75.000.000 cổ phiếu, chiếm 75% vốn điều lệ</p>
Các khoản nợ với Công ty	Không
Khen thưởng	<ul style="list-style-type: none"> + Bằng khen và cúp “Vì sự nghiệp Văn hóa Doanh nhân Việt Nam” năm 2008 do Trung tâm Văn hóa Doanh nhân Việt Nam trao tặng; + Bằng khen Doanh nghiệp trẻ xuất sắc năm 2008 của Hiệp hội các nhà Doanh nghiệp trẻ Việt Nam trao tặng; + Bằng khen Cá nhân xuất sắc năm 2008 của UBND tỉnh Hải Dương.
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn	Không
Những đối tượng liên quan có sở hữu cổ phần của Công ty	Ông Hà Trọng Nam là anh trai ông Hà Văn Thắm nắm giữ 2.937.359 cổ phần, chiếm 3% vốn điều lệ.

b) Ông Preben Hjortlund - Thành viên HĐQT


Giới tính	Nam
Ngày sinh	31/05/1957
Nơi sinh	Đan Mạch
Quốc tịch	Đan Mạch
Trình độ văn hóa	12/12/
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ kinh tế
Quá trình công tác	<ul style="list-style-type: none"> + Từ 1983 đến tháng 12/1993: Giữ các chức vụ tại một số tổ chức như sau: Giám đốc khu vực của Văn phòng UNIDO tại Hà Nội; Chuyên gia liên kết Nhà kinh tế học Marketing cho UNIDO tại FADINAP/ESCAP, Bangkok; Trưởng Khu vực trong Bộ quốc phòng Đan Mạch ở Copenhagen, Đan Mạch; và Đối tác EU tại Văn phòng Đầu tư và Thương mại Sri Lanka, Copenhagen, Đan Mạch. + Từ tháng 1/1994 đến nay: Giám đốc điều hành của Trung tâm Công nghệ Quốc tế Hà Nội (Hanoi International Technology Center). + Từ tháng 4/2002 – tháng 12/2007: Tổng giám đốc Công ty TNHH Schmidt Việt Nam.
Chức vụ hiện nay ở Công ty	Thành viên HĐQT
Chức vụ tại các tổ chức khác	<ul style="list-style-type: none"> + Thành viên HĐQT của Công ty CP Tập đoàn Đại Dương. + Giám đốc điều hành của Trung tâm Công nghệ Quốc tế Hà Nội (Hanoi International Technology Center).
Số lượng cổ phần sở hữu	0 cổ phần, chiếm 0% Vốn điều lệ.
Các khoản nợ với Công ty	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	Không

Quyền lợi mâu thuẫn Không

Những đối tượng liên quan có
sở hữu cổ phần của Công ty Không

c) Ông Huỳnh Trung Nam - Thành viên HĐQT



Số CMND	023325149 cấp ngày 03/11/2005 tại Tp.Hồ Chí Minh
Giới tính	Nam
Ngày sinh	25/02/1964
Nơi sinh	Bình Định
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	96 Cộng Hòa, phường 4, Quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh.
Trình độ văn hóa	10/10
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Quản Trị Kinh Doanh + 1989-1999: Phụ trách kinh doanh- Xí nghiệp liên hiệp Ba Son Bộ Quốc Phòng
Quá trình công tác	+ 2000-2003: Tổng giám đốc- Công ty TNHH Hồ Gươm + 2003- Nay: Tổng giám đốc kiêm Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Lạc Việt
Chức vụ hiện nay ở công ty	Thành viên HĐQT
Chức vụ tại các tổ chức khác	Tổng Giám đốc kiêm Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Lạc Việt
Số lượng cổ phần sở hữu	Không
Các khoản nợ với Công ty	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn	Không
Những đối tượng liên quan có sở hữu cổ phần của Công ty	Không

d) Ông Trần Minh Hải - Thành viên HĐQT

Số CMND	012070093 cấp ngày: 04/5/2001 tại Hà Nội
Giới tính	Nam
Ngày sinh	10/12/1981
Nơi sinh	Hà Nội
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Số 38, ngách 154/39, phố Ngọc Lâm, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên, Hà Nội
Trình độ văn hóa	Cử nhân ngoại ngữ
Trình độ chuyên môn	Thạc Sĩ Quản trị Kinh Doanh chuyên ngành Quản lý Khách sạn và Du lịch
Quá trình công tác	Từ tháng 3 năm 2010 đến nay : Giám đốc điều hành Khách sạn Đại Dương
Chức vụ hiện nay ở công ty	Thành viên HĐQT
Chức vụ tại các tổ chức khác	Giám đốc điều hành Khách sạn Đại Dương
Số lượng cổ phần sở hữu	0 cổ phần, chiếm 0% Vốn điều lệ.
Các khoản nợ với Công ty	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn	Không
Những đối tượng liên quan có sở hữu cổ phần của Công ty	Không

e) Bà Lê Thị Ánh Tuyết - Thành viên HĐQT



Số CMND	011819093 cấp ngày 24/02/2004 tại Hà Nội
Giới tính	Nữ
Ngày sinh	08/03/1973
Nơi sinh	Tuyên Quang
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Khu TT Công ty 56 Tổ 7 Thịnh Liệt – Hoàng Mai – Hà Nội
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Tài chính – Ngân hàng
Quá trình công tác	+ 1996 – 2005: Chuyên viên dự án Công ty 56 BĐ11. + 2006 – 2007: Nhân viên nguồn vốn Ngân hàng TMCP Đại Dương. + Tháng 12/2007 – Nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Chứng khoán Đại Dương. + 2010- Nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương.
Chức vụ hiện nay ở Công ty	Thành viên HĐQT
Chức vụ tại các tổ chức khác	Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Chứng khoán Đại Dương
Số lượng cổ phần sở hữu	100.000 cổ phần, chiếm 0.1% Vốn điều lệ.
Các khoản nợ với Công ty	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn	Không
Những đối tượng liên quan có sở hữu cổ phần của Công ty:	Không

12.2. Ban kiểm soát

Ban kiểm soát	
Bà Nguyễn Phương Thảo	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Vũ Thị Ngọc Lan	Thành viên
Ông Quách Tuấn Anh	Thành viên

a) Bà Nguyễn Phương Thảo – Trưởng Ban kiểm soát


Số CMND	031190543 do Công An Hải Phòng cấp ngày 29/12/1998.
Giới tính	Nữ
Ngày sinh	06/08/1981
Nơi sinh	Hải Phòng
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Khu dân cư số 4 Đường Thuyết, phường Dư Hàng Kênh, quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Luật học
Quá trình công tác	<ul style="list-style-type: none"> + 2007 – nay: Phụ trách pháp chế, thành viên Ban Kiểm soát Công ty CP Chứng khoán Đại Dương. + Tháng 3/2010 – Nay: Thành viên Ban Kiểm soát Công ty CP Tập đoàn Đại Dương. + Tháng 7/2010 – Nay: Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương.
Chức vụ hiện nay ở Công ty	Trưởng Ban kiểm soát

Chức vụ tại các tổ chức khác:	+ Phụ trách Pháp chế, thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương
	+ Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương
Số lượng cổ phần sở hữu	10.000 cổ phần, chiếm 0.01% Vốn điều lệ.
Các khoản nợ với Công ty	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn	Không
Những đối tượng liên quan có sở hữu cổ phần của Công ty	Không

b) Bà Vũ Thị Ngọc Lan – Thành Viên Ban kiểm soát


Số CMND	011956707 cấp ngày 20/04/2007 tại Hà Nội
Giới tính	Nữ
Ngày sinh	10/05/1979
Nơi sinh	Bắc Ninh
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Phòng 502B1 KTT Thành Công, Quận Ba Đình, Hà Nội
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Kinh tế
Quá trình công tác	+ 2002-2003 : Kế toán – Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp - Kỹ nghệ - Thương mại FINTEC. + 2003 –Nay: Kế toán Công ty TNHH VNT. + 2004 –Nay: Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Bảo Linh.
Chức vụ hiện nay ở Công ty	Thành viên Ban kiểm soát

Chức vụ tại các tổ chức khác:	Chủ tịch hội đồng quản trị - Công ty cổ phần Bảo Linh.
Số lượng cổ phần sở hữu	0 cổ phần, chiếm 0% Vốn điều lệ.
Các khoản nợ với Công ty	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn	Không
Những đối tượng liên quan có sở hữu cổ phần của Công ty	Không

c) Ông Quách Tuấn Anh – Thành viên



Số CMND	011300770 cấp ngày 04/01/2008 tại Hà Nội
Giới tính	Nam
Ngày sinh	22/01/1966
Nơi sinh	Hà Nội
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	51 ngõ D, phường Bưởi, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội Số mới: nhà 27/7 ngõ 460 phố Thụy Khuê - Tây Hồ - Hà Nội
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	+ 1985 – 1987: Trung cấp nghề tại Liên Xô + 1988 – 1998: Công ty cơ khí 120 - Bộ giao thông vận tải + 2000 – 2004: Công ty TNHH Hàn Việt + 2004 – 2007: Công ty TNHH Vật liệu Xây dựng Thịnh Hậu + 2007 – 2009: Công ty TNHH VNT

+ 2009 đến nay: Công ty CP tập đoàn Đại Dương

Chức vụ hiện nay ở Công ty	Thành viên Ban kiểm soát
Chức vụ tại các tổ chức khác:	Giám đốc công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Kinh doanh công trình Công nghiệp Việt Sing
Số lượng cổ phần sở hữu	0 cổ phần, chiếm 0% Vốn điều lệ.
Các khoản nợ với Công ty	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn	Không
Những đối tượng liên quan có sở hữu cổ phần của Công ty	Không

12.3. Ban Tổng giám đốc của OCH trong nhiệm kỳ này gồm:

Ban Tổng Giám đốc	
Bà Tạ Thị Thanh Thủy	Tổng giám đốc
Ông Phó Thiên Sơn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Arief Gunawan	Phó Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Hoài	Kế toán trưởng

a) Bà Tạ Thị Thanh Thủy – Tổng Giám đốc



Số CMND	012480018 Ngày cấp: 22/10/2001 Nơi cấp: Hà Nội
Giới tính	Nữ
Ngày sinh	07/04/1968
Nơi sinh	Hà Tây
Quốc tịch	Việt Nam

Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	126 Ngọc Khánh, Giảng Võ, Ba Đình, Hà Nội
Trình độ văn hóa	10/10
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Quản Trị Kinh Doanh
Quá trình công tác	<ul style="list-style-type: none"> + Từ 1992 đến 1999: Khách sạn Sài Gòn, Hà Nội. Chức vụ: Giám đốc Sảnh. + Từ 2000 đến 2003: Khách sạn Horison, Hà Nội. Chức vụ: Giám đốc Sảnh. + Từ 2004-2006: Dự án Đào tạo và Phát triển Du lịch của Tổng cục Du lịch Việt Nam do Luxembourg tài trợ. Chức vụ: Cán bộ Cao cấp phụ trách Khôi Doanh nghiệp (Khách sạn). + Từ 2006-2008: Tập đoàn BĐS Imo. Chức vụ: Giám đốc Tòa nhà Pacific Place, 83b Lý Thường Kiệt, Hà Nội kiêm Phụ trách Phát triển Dự án của tập đoàn. + Từ 2006-2008: Tập đoàn BĐS Imo. Chức vụ: Giám đốc Tòa nhà Pacific Place, 83b Lý Thường Kiệt, Hà Nội kiêm Phụ trách Phát triển Dự án của tập đoàn. + Từ 2008-2010: Savills Việt Nam. Chức vụ: Giám đốc Quản lý các tòa nhà Harec, FPT, Capital Tower kiêm Phụ trách Phát triển Kinh doanh + Từ 7/2010 đến Nay: Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương
Chức vụ hiện nay ở Công ty	Tổng giám đốc
Chức vụ tại các tổ chức khác:	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương
Số lượng cổ phần sở hữu	20.000 cổ phần, chiếm 0.02% Vốn điều lệ.
Các khoản nợ với Công ty	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn	Không
Những đối tượng liên quan có sở hữu cổ phần của Công ty	Không

b) Ông Phó Thiên Sơn – Phó Tổng Giám đốc

Số CMND	012222167	Ngày cấp	14/04/1999	Nơi cấp:	Hà Nội
Giới tính	Nam				
Ngày sinh	18/11/1984				
Nơi sinh	Hà Nội				
Quốc tịch	Việt Nam				
Dân tộc	Kinh				
Địa chỉ thường trú	70 Nguyễn Du, Hai Bà Trưng, Hà Nội				
Trình độ văn hóa	12/12				
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ				
Quá trình công tác	+ 2006-2007: Chuyên viên tại OceanBank + 2009-nay: Phó Phòng Đầu Tư Công ty CP Chứng khoán Đại Dương (OCS).				
Chức vụ hiện nay ở Công ty	Phó Tổng Giám đốc				
Chức vụ tại các tổ chức khác:	Phó Phòng Đầu Tư Công ty CP chứng khoán Đại Dương				
Số lượng cổ phần sở hữu	30.000 cổ phần, chiếm 0.03% Vốn điều lệ.				
Các khoản nợ với Công ty	Không				
Hành vi vi phạm pháp luật	Không				
Quyền lợi mâu thuẫn	Không				
Những đối tượng liên quan có sở hữu cổ phần của Công ty	Không				

c) Ông Arief Gunawan – Phó Tổng Giám đốc

Số Hộ chiếu	S891793 Ngày cấp 07/02/2010 Nơi cấp: Lãnh sự Indonesia tại TP HCM
Giới tính	Nam
Ngày sinh	01/09/1967
Nơi sinh	Klaten – Indonesia
Quốc tịch	Indonesia
Dân tộc	Asian
Địa chỉ thường trú	63 Trưng Trắc, Thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang
Trình độ văn hóa	+ 1987: Cử nhân quản trị khách sạn và du lịch - Indonesia + 1995: Quản lý khách hàng và tiếp thị - USA + 1997: Cử nhân QTKD nhà hàng khách sạn - USA + 1998: Quản lý khách sạn và du lịch – Indonesia + 2001: Thạc sĩ luật – Úc + 2002: Thạc sĩ marketing - Úc + 2005: Tiến sĩ tâm lý – USA
Trình độ chuyên môn	Là nhà chiến lược điều hành có nhiều năm kinh nghiệm trong ngành khách sạn có tầm cỡ quốc tế.
Quá trình công tác	+ 1995-1999: Giám đốc bán hàng Shangrila Hotels – Indonesia. + 1999-2001: GĐĐH Hong kong Plaza and Novotel Soechi Medan – Inonesia + 2001-2002: GĐĐH Bali Handara Kosaido Golf & Country Club – Indonesia + 2003-2005: GĐĐH WTC tại Indonesia + 2005-2007: GĐĐH Quỹ quản trị tài sản Coldwell Banker tại Indonesia (trực thuộc USA) + 2007: Tổng GĐĐH Sofitel Vinpearl Resrt and Spa - Nha

	Trang
	+ 2008: Tổng GĐĐH Sun Spa Reposrt – Quảng Bình
	+ 2009: Tổng GĐĐH resort sao - Tiền Giang
Chức vụ hiện nay ở Công ty	Phó Tổng Giám đốc.
Chức vụ tại các tổ chức khác:	Không
Số lượng cổ phần sở hữu	0 cổ phần, chiếm 0% Vốn điều lệ.
Các khoản nợ với Công ty	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn	Không
Những đối tượng liên quan có sở hữu cổ phần của Công ty	Không

d) Bà Nguyễn Thị Hoài – Kế toán trưởng



Số CMND	013176376 cấp ngày 03/04/2009 tại Hà Nội
Giới tính	Nam
Ngày sinh	24/08/1980
Nơi sinh	Trực Thái, Trực Ninh, Nam Định
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Số 1, Ngõ 268, Lê Trọng Tấn, Khương Mai, Thanh Xuân, Hà Nội
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	+ 2003-2004: Kế toán viên Công ty TNHH Phương Nam. + 2004-2009: Trợ lý kiểm toán, kế toán Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư tài chính kế toán thuế Kiểm toán COMPT;

+ 2009 đến nay: Kế toán tổng hợp, Kế toán trưởng Công ty cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương;

Chức vụ hiện nay ở Công ty	Kế toán trưởng
Chức vụ tại các tổ chức khác	Không
Số lượng cổ phần sở hữu	0 cổ phần, chiếm 0% Vốn điều lệ.
Các khoản nợ với Công ty	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn	Không
Những đối tượng liên quan có sở hữu cổ phần của Công ty	Không

13. Tài sản

Bảng 35: Bảng giá trị tài sản của OCH (Công ty mẹ)

Đơn vị tính: đồng

Khoản mục	31/ 12/ 2009			30/ 6/ 2010		
	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
TSCĐ hữu hình	39,719,080	28,968,136	10,750,944	80,012,898	39,201,497	40,811,401
Nhà cửa vật kiến trúc	-	-	-	-	-	-
Máy móc thiết bị	-	-	-	-	-	-
Phương tiện vận tải	-	-	-	-	-	-
Thiết bị, dụng cụ quản lý	39,719,080	28,968,136	10,750,944	80,012,898	39,201,497	40,811,401
TSCĐ khác				-	-	-
TSCĐ vô hình	-	-	-	21,000,000	2,916,666	18,083,334
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-	-	-
Phần mềm máy vi tính	-	-	-	21,000,000	2,916,666	18,083,334

(Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2009 đã được kiểm toán và báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2010 do OCH lập)

Bảng 36: Bảng giá trị tài sản (Hợp nhất)

Đơn vị tính: đồng

Khoản mục	31/12/2009			30/6/2010		
	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
TSCĐ hữu hình	7,956,460,365	4,207,593,673	3,748,866,692	9,250,352,574	4,769,073,818	4,481,278,756
Nhà cửa vật kiến trúc	-	-	-	-	-	-
Máy móc thiết bị	6,084,347,372	3,525,731,416	2,558,615,956	6,606,861,127	4,061,070,390	2,545,790,737
Phương tiện vận tải	1,832,393,913	652,894,121	1,179,499,792	2,563,478,549	668,801,931	1,894,676,618
Thiết bị, dụng cụ quản lý	39,719,080	28,968,136	10,750,944	80,012,898	39,201,497	40,811,401
TSCĐ khác	-	-	-	-	-	-
TSCĐ vô hình	-	-	-	21,000,000	2,916,666	18,083,334
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-	-	-
Phần mềm máy vi tính	-	-	-	21,000,000	2,916,666	18,083,334

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng đầu năm 2010 do OCH lập)

14. Kế hoạch lợi nhuận đến năm 2015

a) Kế hoạch doanh thu lợi nhuận (Công ty mẹ)

Đơn vị: 1.000 đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2010		Năm 2011		Năm 2012		Năm 2013		Năm 2014		Năm 2015	
		Giá trị	% tăng giảm 2009	Giá trị	% tăng giảm 2010	Giá trị	% tăng giảm 2011	Giá trị	% tăng giảm 2012	Giá trị	% tăng giảm 2012	Giá trị	% tăng giảm 2012
1	Tổng doanh thu	222,566,960	-4%	468,509,861	111%	621,582,463	33%	1,243,598,202	100%	1,497,051,443	20%	1,734,349,210	16%
2	Tổng chi phí	59,730,135	-73%	182,347,631	205%	206,417,859	13%	403,304,810	95%	468,854,757	16%	512,329,598	9%
3	Lợi nhuận trước thuế	162,836,825	1392%	286,162,229	76%	415,164,604	45%	840,293,391	102%	1,028,196,686	22%	1,222,019,612	19%
4	Lợi nhuận sau thuế	122,127,619	1424%	214,621,672	76%	311,373,453	45%	630,220,044	102%	771,147,514	22%	916,514,709	19%
5	Cổ tức	10%		15%		20%		30%		30%		30%	
6	Vốn điều lệ	1,000,000,000	89%	1,000,000,000	0%	1,000,000,000	0%	1,000,000,000	0%	1,000,000,000	0%	1,000,000,000	0%
7	Thu nhập/cp	1,622		2,146	32%	3,114	45%	6,302	102%	7,711	22%	9,165	19%
8	Tỷ suất LSNT/VĐL	12%	11%	21%	9%	31%	10%	63%	32%	77%	14%	92%	15%
9	Tỷ suất LNST/Doanh thu	55%	51%	46%	-9%	50%	4%	51%	1%	52%	1%	53%	1%

(Nguồn: OCH căn cứ theo Nghị quyết số 07/2010/NQ-HĐQT ngày 15/7/2010)

b) Căn cứ đạt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

Để đạt được kế hoạch kinh doanh năm 2010, tính đến thời điểm 30/6/2010 OCH đã tiến hành bán quyền khai thác và sử dụng 12 Villas tại Hội An, trong thời gian tới theo kế hoạch OCH sẽ thực hiện bán 5.000 m² Condotel tại Khách sạn Starcity Nha Trang. Hai khách sạn Novotel StarCity Hoi An Resort và Khách sạn StarCity Saigon sẽ hoàn thành trong năm 2010. Lợi nhuận từ hoạt động khách sạn sẽ phát sinh vào cuối năm 2010. Ba khách sạn còn lại theo kế hoạch sẽ hoàn thành trong năm 2012. Như vậy, năm 2013 ba khách sạn triển khai sau sẽ đi vào hoạt động và đem lại lợi nhuận từ hoạt động khách sạn cho OCH. OCH tin tưởng rằng các khách sạn sẽ được triển khai đúng tiến độ và theo kế hoạch kinh doanh đã đề ra. Với số vốn lớn 1.000 tỷ đồng thì kết quả kinh doanh của OCH năm 2009 và 6 tháng đầu năm 2010 chưa thực sự phản ánh đúng tiềm năng trong các hoạt động. Tuy nhiên, việc huy động vốn lớn và nhanh trong thời gian ngắn như trên sẽ giúp cho OCH chủ động được nguồn vốn trong khi triển khai các dự án.

Bảng 37: Bảng tổng hợp dự tính lợi nhuận của OCH đến năm 2015
Đơn vị tính: USD

Chỉ tiêu	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015
Doanh thu	11,714,051	24,658,414	32,714,866	65,452,537	78,792,181	91,281,537
<i>Dự án Starcity Hà Nội (chiếm 80%)</i>	0	0	2,562,564	13,222,167	15,566,896	18,379,959
<i>Dự án Starcity Hội An (chiếm 74%)</i>	7,358,823	9,631,075	11,388,210	13,253,206	15,047,058	17,008,677
<i>Dự án Starcity Nha Trang (chiếm 90%)</i>	1,620,000	4,050,000	5,823,199	7,952,815	10,202,273	11,663,422
<i>Dự án Starcity Sài Gòn (chiếm 96.92%)</i>	1,958,026	10,044,696	11,821,723	13,953,145	15,840,504	17,904,396
<i>Dự án Sài Gòn Airport Plaza (chiếm 100%)</i>	0	0	0	15,728,200	20,523,846	24,391,160
<i>Doanh thu khác (cổ tức, hoạt động tài chính,...)</i>	777,202	932,642	1,119,170	1,343,004	1,611,604	1,933,924
Chi phí	3,042,453	8,989,817	10,135,654	19,631,098	23,081,095	25,369,244
<i>Dự án Starcity Hà Nội (chiếm 80%)</i>	0	0	765,647	3,852,999	4,285,298	4,577,557
<i>Dự án Starcity Hội An (chiếm 74%)</i>	2,131,545	2,817,626	3,146,246	3,301,356	3,736,891	4,223,977
<i>Dự án Starcity Nha Trang (chiếm 90%)</i>	324,000	3,240,000	2,965,850	2,378,809	2,865,220	2,921,437
<i>Dự án Starcity Sài Gòn (chiếm 96.92%)</i>	586,909	2,932,191	3,257,911	3,476,439	3,934,579	4,447,125
<i>Dự án Sài Gòn Airport Plaza (chiếm 100%)</i>	0	0	0	6,621,494	8,259,106	9,199,148
EBITA	8,671,597	15,668,597	22,579,213	45,821,439	55,711,086	65,912,293
<i>Dự án Starcity Hà Nội (chiếm 80%)</i>	0	0	1,796,917	9,369,168	11,281,598	13,802,402
<i>Dự án Starcity Hội An (chiếm 74%)</i>	5,227,278	6,813,449	8,241,964	9,951,849	11,310,167	12,784,699
<i>Dự án Starcity Nha Trang (chiếm 90%)</i>	1,296,000	810,000	2,857,349	5,574,005	7,337,053	8,741,985
<i>Dự án Starcity Sài Gòn (chiếm 96.92%)</i>	1,371,117	7,112,506	8,563,812	10,476,706	11,905,925	13,457,271
<i>Dự án Sài Gòn Airport Plaza (chiếm 100%)</i>	0	0	0	9,106,706	12,264,740	15,192,013
<i>Doanh thu khác (cổ tức, hoạt động tài chính,...)</i>	777,202	932,642	1,119,170	1,343,004	1,611,604	1,933,924
Khấu hao	101,238	607,427	728,444	1,595,471	1,595,471	1,595,471
Thuế (thuế suất = 25%/năm)	2,142,590	3,765,292	5,462,692	11,056,492	13,528,904	16,079,205
Lợi nhuận sau thuế (EAT)	6,427,769	11,295,877	16,388,076	33,169,476	40,586,711	48,237,616

c) Định hướng phát triển năm 2010 và các năm tiếp theo

Đối với hoạt động kinh doanh khách sạn: OCH tiếp tục tiến hành triển khai các dự án, đảm bảo các dự án xây dựng theo đúng tiến độ đề ra. Xây dựng mô hình quản lý hoạt động kinh doanh khách sạn một cách khoa học và hiệu quả. Tiếp tục nghiên cứu, đàm phán mở rộng hệ thống khách sạn tại đạt tiêu chuẩn 4,5 sao tại các trung tâm kinh tế, chính trị trên cả nước.

Đối với hoạt động kinh doanh lương thực thực phẩm: nghiên cứu phát triển nhiều sản phẩm mới, đáp ứng đa dạng nhu cầu khách hàng. Mở rộng, đưa sản phẩm Givral đến hầu khắp các tỉnh thành trên cả nước.

15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận

Chúng tôi, với tư cách là tổ chức tư vấn. Công ty CP Chứng khoán Đại Dương xin đưa ra đánh giá về hoạt động kinh doanh của OCH trong năm 2008 và 2009 dựa trên cơ sở thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích thực trạng hoạt động sản xuất kinh doanh và tình hình tài chính của OCH. Căn cứ vào tình hình thực tế các dự án Công ty đang triển khai và các dự án lớn khác sẽ triển khai trong thời gian tới, Công ty CP Chứng khoán Đại Dương cho rằng kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của OCH xây dựng trong các năm 2010 – 2015 là phù hợp và khả thi nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động tới hoạt động kinh doanh của Công ty. Đặc biệt, năm 2010 khi kinh tế thế giới và trong nước hồi phục, tăng trưởng ổn định thì những lĩnh vực kinh doanh của Công ty đều hứa hẹn mang lại doanh thu lớn và lợi nhuận cao.

Nhận xét nêu trên của Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương chỉ có tính tham khảo cho các nhà đầu tư đưa ra quyết định của mình, không hàm ý đảm bảo giá trị của chứng khoán phát hành cũng như tính chắc chắn của các số liệu dự báo.

16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết

Công ty hiện không có cam kết nào chưa thực hiện.

17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán

Công ty hiện không có các tranh chấp, kiện tụng làm ảnh hưởng đến giá chứng khoán phát hành.

V. CỔ PHIẾU NIÊM YẾT

- | | |
|--|---------------------------------------|
| 01. Loại chứng khoán: | Cổ phiếu phổ thông |
| 02. Mệnh giá: | 10.000 đ (Mười nghìn đồng)/1 cổ phiếu |
| 03. Tổng số chứng khoán niêm yết: | 100.000.000 (Một trăm triệu) cổ phiếu |

04. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức niêm yết:

Theo quy định cam kết nắm giữ 100% và 50% trong khoản 1đ, Điều 8, Mục 1, Chương III Nghị định số 14/2007/NĐ-CP ngày 19/01/2007 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, trong đó số cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng là:

- Trong thời gian 6 tháng kể từ ngày niêm yết: 75.160.000 cổ phiếu
- Trong thời gian 6 tháng tiếp theo đó: 37.580.000 cổ phiếu

Theo Nghị định số 01/2010/NĐ-CP của Chính Phủ quy định về chào bán cổ phần riêng lẻ thì số cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng trong thời gian 01 năm là: 25.000.000 cổ phiếu. Chi tiết như sau:

TT	Họ và tên	Chức danh	Số lượng CP sở hữu		Thời gian bị hạn chế chuyển nhượng
			Tổng	Số CP bị hạn chế	
1	Hà Trọng Nam	Cổ đông	2.937.359	2.937.359	01 năm, kể từ ngày 11/08/2010
2	Hồ Vĩnh Hoàng	Cổ đông	3.177.745	3.171.132	01 năm, kể từ ngày 11/08/2010
3	Nguyễn Thị Lan Hương	Cổ đông	3.325.471	3.325.471	01 năm, kể từ ngày 11/08/2010
4	Công ty cổ phần Tập đoàn Đại Dương	Cổ đông	75.000.000	15.566.038	01 năm, kể từ ngày 11/08/2010
	Tổng cộng			25.000.000	

05. Phương pháp tính giá

Tính theo giá trị sổ sách – Phương pháp P/BV

Giá trị sổ sách (Book Value) = (Nguồn vốn chủ sở hữu – Khen thưởng phúc lợi)/Số lượng cổ phiếu đang lưu hành.

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2009		30/6/2010	
	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
Nguồn vốn chủ sở hữu	530,050,658,746	532,095,878,250	810,218,659,901	813,591,127,824
Quỹ khen thưởng phúc lợi	15,459,459	119,689,930	15,459,459	625,619,460
Tổng cổ phiếu lưu hành	53,000,000	53,000,000	75,000,000	75,000,000
Giá trị sổ sách	10,001	10,037	10,803	10,840

Lưu ý: OCH không phát sinh cổ phiếu quỹ

06. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Điều lệ tổ chức và hoạt động của OCH không quy định tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của Công ty đối với cổ đông nước ngoài.

Sau khi được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội, tỷ lệ nắm giữ của cổ đông nước ngoài tuân theo quy định tại Quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/04/2009 của Thủ Tướng Chính Phủ (có hiệu lực ngày 01/06/2009) về tỷ lệ tham gia của bên nước ngoài vào thị trường chứng khoán Việt Nam được nắm giữ tối đa 49% tổng số cổ phiếu niêm yết của tổ chức niêm yết.

Tính đến thời điểm ngày 9/9/2010, nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ 0 cổ phần của OCH.

07. Các loại thuế có liên quan

Đối với OCH

Thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN): Mức áp dụng chung từ năm 2009 là 25%. Tuy nhiên, do nhiều dự án Công ty thực hiện đầu tư được hưởng ưu đãi của chính sách thu hút đầu tư của chính quyền sở tại nên mức thuế này có thể thấp hơn.

Dự án Novotel StarCity Hoi An Resort: chủ đầu tư Công ty CP Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển đầu tư (IOC) được hưởng ưu đãi thuế như sau (Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 41/CN-UB ngày 17/12/2004 của UBND tỉnh Quảng Nam):

- + Mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 20%, thời gian áp dụng là 10 năm kể từ khi dự án đầu tư bắt đầu hoạt động kinh doanh;
- + Được miễn thuế TNDN 02 (hai) năm và giảm 50% số thuế TNDN phải nộp trong 05 năm tiếp theo kể từ khi có thu nhập chịu thuế.

Bên cạnh đó Dự án còn được:

- + Miễn tiền thuê đất trong suốt thời gian hoạt động của dự án;

+ Được miễn tiền thuế nhập khẩu đối với máy móc, thiết bị phương tiện vận tải chuyên dùng (nằm trong dây chuyền công nghệ) nhập khẩu tạo tài sản cố định là loại trong nước chưa sản xuất được hoặc đã sản xuất được nhưng chưa đáp ứng yêu cầu chất lượng.

Thuế giá trị gia tăng: Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng là 10%.

Tùy thuộc vào từng quy định của Chính phủ tại từng thời điểm cụ thể mà các mức thuế trên có thể thay đổi.

Đối với nhà đầu tư

Theo nghị định 100/2008/NĐ-CP ngày 08/09/2008 có hiệu lực ngày 01/01/2009 thì các cá nhân hoạt động chuyển nhượng chứng khoán đều phải nộp thuế thu nhập cá nhân với mức thuế suất được áp dụng là 20% trên thu nhập chịu thuế hoặc 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán.

Ngoài ra, việc thực hiện nộp thuế còn được điều chỉnh theo Thông tư số 84/2008/TT- BTC hướng dẫn thi hành một số điều của thuế thu nhập cá nhân và các văn bản khác hướng dẫn cụ thể về các chính sách thuế liên quan đến lĩnh vực đầu tư chứng khoán. Các nhà đầu tư sẽ áp dụng các quy định gần nhất để tính và nộp thuế khi thực hiện hoạt động đầu tư.

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT

01. Tổ chức tư vấn niêm yết

Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương



OCEANSECURITIES® Trụ sở: Số 4 Láng Hạ, quận Ba Đình, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 3772 6699; Fax: (84-4) 3772 6763

Tầng M, tòa nhà Central Park, số 117 Nguyễn Du, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-8) 62906296; Fax: (84-8) 62906399

02. Tổ chức kiểm toán

Công ty TNHH Deloitte Việt Nam



Trụ sở: Số 8 Phạm Ngọc Thạch, Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: +84 4 852 4123 Fax: +84 4 852 4143

VII. PHỤ LỤC

01. Phụ lục I: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh
02. Phụ lục II: Bản sao hợp lệ Điều lệ công ty
03. Phụ lục III: Báo cáo Kiểm toán năm 2008, 2009, Báo cáo hợp nhất năm 2009
04. Phụ lục IV: Báo cáo Kiểm toán tình hình góp vốn điều lệ
05. Phụ lục V: Báo cáo tài chính Công ty mẹ và hợp nhất Quý II/2010
06. Phụ lục VI: Các phụ lục khác

Hà Nội, ngày 23 tháng 08 năm 2010

ĐẠI DIỆN CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN

TỔNG GIÁM ĐỐC



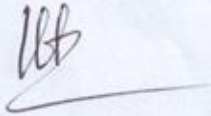
TẠ THỊ THANH THỦY

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



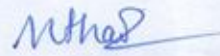
HÀ VĂN THÁM

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ HOÀI

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT



NGUYỄN THỊ PHƯƠNG THẢO

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN ĐẠI DƯƠNG



VŨ HỒNG SƠN