

CÔNG TY CỔ PHẦN KHÁCH SẠN VÀ DỊCH VỤ ĐẠI DƯƠNG  
OCEAN HOSPITALITY & SERVICE JOINT STOCK COMPANY  
Số 4 Láng Hạ, Thành Công, Ba Đình, Hà Nội



# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2010

HÀ NỘI THÁNG 4/2011

## MỤC LỤC

<b>I. Tóm lược lịch sử hoạt động của OCH</b> .....	<b>2</b>
<b>II. Thông điệp của Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị</b> .....	<b>3</b>
<b>III. Báo cáo của Hội đồng quản trị</b> .....	<b>5</b>
1. Hoạt động kinh doanh .....	5
2. Hoàn thành tăng vốn điều lệ .....	5
3. Hoạt động cơ cấu tổ chức của Công ty .....	6
4. Các hoạt động khác .....	6
5. Đánh giá việc thực hiện nhiệm vụ của HĐQT .....	7
6. Một số hạn chế .....	7
7. Định hướng, kế hoạch năm 2011 .....	7
<b>IV. Báo cáo của Ban Giám Đốc</b> .....	<b>9</b>
1. Kết quả hoạt động kinh doanh chính của OCH trong năm 2010 .....	9
1.1 Tóm tắt kết quả kinh doanh năm 2010 .....	9
1.2 Hoạt động kinh doanh chính .....	11
i. Kinh doanh Khách sạn & Khu nghỉ dưỡng .....	11
ii. Các hoạt động phát triển thương hiệu và Kinh doanh Tiếp thị .....	11
iii. Các hoạt động phân phối và bán hàng .....	12
iv. Mua bán sáp nhập Doanh nghiệp (M&A) .....	12
v. Triển khai các dự án Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng .....	12
vi. Tăng vốn điều lệ .....	13
2. Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2011 .....	13
2.1 Kinh doanh Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng .....	13
2.2 Mua bán sáp nhập Doanh nghiệp (M&A) .....	13
2.3 Kế hoạch truyền thông và tiếp thị .....	13
2.4 Kế hoạch triển khai các dự án trong 2011 .....	14
<b>V. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán</b> .....	<b>16</b>
<b>VI. Báo cáo của Ban Kiểm soát</b> .....	<b>48</b>
1. Về hoạt động của Ban kiểm soát .....	48
2. Đánh giá về công tác quản lý của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc .....	48
3. Đánh giá về tình hình hoạt động và tài chính của Công ty .....	49
4. Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát và Hội đồng quản trị .....	49
<b>VII. Các công ty con và Công ty liên quan</b> .....	<b>50</b>
<b>VIII. Những sự kiện quan trọng trong năm 2010</b> .....	<b>55</b>
<b>IX. Dự án điển hình của OCH – Khách sạn StarCity Saigon</b> .....	<b>56</b>
<b>X. Hoạt động xã hội</b> .....	<b>57</b>
<b>XI. Tổ chức và nhân sự của Công ty</b> .....	<b>58</b>
1. Cơ cấu Bộ máy quản lý của Công ty .....	58
2. Giới thiệu về Ban điều hành Công ty .....	58
3. Số lượng người lao động và cơ cấu lao động .....	61
4. Chính sách đối với người lao động .....	62
<b>XII. Thông tin về cổ đông và quản trị Công ty</b> .....	<b>63</b>
1. Hội đồng quản trị/Ban kiểm soát .....	63
2. Các dữ liệu thống kê về cổ đông .....	64
<b>XIII. Các dự án hiện tại của OCH</b> .....	<b>65</b>
1. Khách sạn StarCity Westlake Hanoi .....	65
2. Novotel StarCity Hoi An Resort .....	67
3. Khách sạn StarCity Nha Trang .....	68
4. Khách sạn StarCity Airport Hotel .....	70

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN OCH

## I. Tóm lược lịch sử hoạt động của OCH

Công ty Cổ phần Khách sạn & Dịch vụ Đại Dương (gọi tắt là: “Công ty”) 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 24/07/2006, đăng ký thay đổi lần 8 ngày 10/01/2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Tên công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN KHÁCH SẠN & DỊCH VỤ ĐẠI DƯƠNG

Tên tiếng Anh: OCEAN HOSPITALITY., JSC

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

Điện thoại: +844 3772 6699 Fax: +844 3772 6763

Website: [www.oceanhospitality.vn](http://www.oceanhospitality.vn) Email: [info@oceanhospitality.vn](mailto:info@oceanhospitality.vn)

Vốn điều lệ: 1.000.000.000.000 (Một nghìn tỷ) đồng

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là: Kinh doanh dịch vụ khách sạn, ăn uống, giải khát; đầu tư và xây dựng hạ tầng, nhà ở, văn phòng, nhà xưởng, kho bãi; thiết kế kỹ thuật (không bao gồm thiết kế các 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 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.

Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương được thành lập từ 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 Cổ phần Sài Gòn – Givral từ ngày 30/06/2009, Công ty CP Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển đầu tư (IOC) từ ngày 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.

Năm 2010, OCH đã thực hiện tăng vốn điều lệ lên 1.000 tỷ đồng và thực hiện niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX).

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.

## II. Thông điệp của Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị

### Kính thưa Quý Cổ đông!

Thay mặt Hội đồng Quản trị (HĐQT) và Ban Lãnh đạo Công ty CP khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (OCH), tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành và sâu sắc đến toàn thể Quý cổ đông, khách hàng, các đối tác và toàn thể Cán bộ - Công nhân viên OCH đã đóng góp cho sự phát triển OCH trong năm qua, đặc biệt sự hỗ trợ quý báu và hiệu quả của Tập Đoàn Đại Dương đã dành cho OCH.

Năm 2010, kinh tế thế giới mặc dù đang phục hồi sau khủng hoảng tài chính toàn cầu và có những chuyển biến tích cực, song nhìn chung chưa thực sự ổn định và còn tiềm ẩn những yếu tố bất lợi tác động đến kinh tế Việt Nam. Bên cạnh những điểm sáng thể hiện thành tựu đạt được nền kinh tế Việt Nam như duy trì tốc độ tăng trưởng cao ở mức 6,7% vẫn còn tồn tại những bất ổn như thâm hụt cán cân thương mại, lạm phát cao, lãi suất cho vay cao và tỷ giá có những diễn biến căng thẳng. Trong bối cảnh đó, OCH đã chú trọng khai thác những cơ hội, củng cố sức mạnh nội tại, tập trung mọi biện pháp tích cực kịp thời phù hợp với diễn biến tình hình thị trường giúp OCH không chỉ đứng vững mà còn đạt được những kết quả đáng khích lệ. Thương hiệu của Công ty ngày càng được nhiều khách hàng, tổ chức trong nước và quốc tế biết đến.

Năm 2010, OCH đã hoàn thành kế hoạch tăng vốn điều lệ lên 1.000 tỷ đồng và cũng là năm đầu tiên cổ phiếu của Công ty CP Khách sạn và dịch vụ Đại Dương đã được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán OCH. Điều này đã đánh dấu bước ngoặt quan trọng trong quá trình phát triển, tạo ra nhiều cơ hội cũng như thách thức cho sự phát triển của Công ty.

Với chức năng chuyên biệt về đầu tư, kinh doanh Khách sạn và các dịch vụ liên quan, năm 2010 OCH đã triển khai thực hiện 5 dự án lớn về khách sạn và khu nghỉ dưỡng đó là: Khu nghỉ dưỡng quốc tế 4 sao Novotel StarCity Hoi An và chuỗi khách sạn quốc tế tiêu chuẩn từ 4 sao đến 5 sao tại các thành phố trọng điểm của đất nước đó là StarCity Nha Trang, StarCity Westlake Hanoi, StarCity Airport và StarCity Saigon. Đây đều là những dự án có vị trí đất đai.

Điểm nổi bật là dự án Khách sạn quốc tế 4 sao StarCity Saigon là khách sạn đầu tiên trong chuỗi Khách sạn cao cấp mang thương hiệu StarCity của OCH đã hoàn thiện và chính thức đi vào hoạt động ngày 12/01/2011, đem lại nguồn thu ổn định cho OCH.

Đối với hoạt động Mua bán sáp nhập Doanh nghiệp (M&A): Năm 2010, OCH đã hoàn thành và củng cố chi phối vào các công ty con là CTCP Sài Gòn – Givral với 96,92% vốn cổ phần và Công ty CP Dịch vụ hỗ trợ và phát triển Đầu tư (IOC) với 74% vốn cổ phần. Các công ty được chi phối bởi Công ty CP Khách sạn & Dịch vụ Đại Dương trong năm 2010 đều hoạt động tốt và có lãi, xây dựng được thương hiệu mạnh tại Việt Nam.

Tiếp bước đà phát triển trong năm 2010, OCH phấn đấu tiếp tục giữ vững tốc độ tăng trưởng và có đột phá về doanh thu cũng như lợi nhuận trong năm 2011. Xác định đây sẽ là một năm bản lề trong quá trình phát triển của công ty, cùng với sự hồi phục của nền kinh tế Việt Nam cũng như toàn cầu, OCH tiếp tục triển khai đúng tiến độ các dự án bất động sản du lịch đã có và tìm kiếm những dự án mới để gối đầu cho lợi nhuận của Công ty trong tương lai, giữ vững và tăng cường tỷ lệ nắm giữ cổ phần tại các công ty con. Ngoài việc triển khai quản lý, kinh doanh các khách sạn, dự án hiện có, công ty còn xây dựng chiến lược phát triển đầu tư, mua bán, sáp nhập các khách sạn ở trong và ngoài nước để trở thành công ty hàng đầu trong ngành khách sạn, dịch vụ của Việt Nam.

Nhận thức sâu sắc trong việc xây dựng một nền tảng vững chắc để phát triển bền vững, với định hướng phát triển rõ ràng, chúng tôi tin tưởng rằng OCH sẽ thực hiện thành công các chiến lược kinh doanh đề ra

đến năm 2011 và gặt hái được những thành công to lớn hơn nữa, xứng đáng với sự tin cậy của Quý cổ  
đông, khách hàng, và nhà đầu tư.

Chúc thành công và cùng phát triển.

Trân trọng!

Chủ tịch HĐQT

Hà Văn Thắm

### **III. Báo cáo của Hội đồng quản trị**

#### **1. Hoạt động kinh doanh**

Kết quả kinh doanh năm 2010 đã có sự tăng trưởng vượt bậc so với năm 2009, tổng doanh thu hợp nhất năm 2010 của OCH đạt 314 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế là 108 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 75 tỷ đồng. Năm 2010, nguồn thu của OCH tăng mạnh chủ yếu là kinh doanh bất động sản, hoạt động sản xuất kinh doanh thực phẩm và hoạt động tài chính; hoạt động khách sạn chưa phát sinh do các dự án khách sạn của OCH đang triển khai chưa đi vào hoạt động nhưng hứa hẹn sẽ đem lại nguồn thu lớn cho OCH vào những năm tới.

#### **Đối với hoạt động Kinh doanh Bất động sản, Khách sạn và khu nghỉ dưỡng**

Triển khai thực hiện và đẩy nhanh tiến độ thực hiện 5 dự án lớn về khách sạn và khu nghỉ dưỡng đó là: Khu nghỉ dưỡng quốc tế 4 sao Novotel StarCity Hoi An và chuỗi khách sạn quốc tế tiêu chuẩn từ 4 sao đến 5 sao tại các thành phố trọng điểm của đất nước đó là StarCity Nha Trang, StarCity Westlake Hanoi, StarCity Airport và StarCity Saigon. Điểm nổi bật là dự án Khách sạn quốc tế 4 sao StarCity Saigon là khách sạn đầu tiên trong chuỗi Khách sạn cao cấp mang thương hiệu StarCity của OCH đã hoàn thiện và chính thức đi vào hoạt động ngày 12/01/2011, đem lại nguồn thu ổn định cho OCH. OCH cũng đã tiến hành một loạt các chương trình Quảng bá thương hiệu và giới thiệu chuỗi Dự án khách sạn 4 sao với công chúng. Đồng thời đẩy mạnh hoạt động phân phối bán hàng như: chỉ đạo đội ngũ quản lý của khách sạn StarCity Saigon tiếp cận, thương lượng, và ký kết hợp đồng với các hãng hàng không, các doanh nghiệp tổ chức trong nước và nước ngoài trên địa bàn Tp. HCM và Hà Nội, các công ty lữ hành; OCH đã ký hợp đồng với tất cả “tứ đại gia” về phân phối toàn cầu (GDS) ...

#### **Đối với hoạt động Mua bán sáp nhập Doanh nghiệp (M&A)**

Đã hoàn thành và củng cố chi phối vào các công ty con là CTCP Sài Gòn – Givral với 96,92% cổ phần và CTCP Dịch vụ hỗ trợ và phát triển Đầu tư (IOC) với 74% cổ phần.

#### **2. Hoàn thành tăng vốn điều lệ**

Trong năm qua Công ty đã hoàn thành tăng vốn điều lệ lên 1.000 tỷ đồng, niêm yết chứng khoán trên Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội và phát hành thành công 500 tỷ đồng trái phiếu

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 051/2010/NQ-ĐHCD ngày 5/1/2010 về việc tăng vốn điều lệ từ 530 tỷ đồng lên 750 tỷ đồng, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông bất thường số 02/2010/NQ-ĐHCD về tăng vốn điều lệ từ 750 tỷ đồng lên 1.000 tỷ đồng và niêm yết chứng khoán, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo các bộ phận nghiệp vụ:

- Trong Quý I/2010 hoàn thành đợt tăng vốn điều lệ từ 530 tỷ đồng lên 750 tỷ đồng theo phương thức phát hành riêng lẻ;
- Trong Quý III/2010 hoàn thành đợt tăng vốn điều lệ từ 750 tỷ đồng lên 1000 tỷ đồng theo phương thức phát hành riêng lẻ, đồng thời đại chúng công ty theo qui định của pháp luật;
- Thực hiện niêm yết 100 triệu cổ phiếu của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương trên Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) trong Quý III/2010. Ngày 01/10/2010 cổ phiếu của Công ty, mã chứng khoán OCH đã chính thức chào sàn giao dịch và đã đánh dấu bước ngoặt quan trọng trong quá trình phát triển của Công ty, tạo ra nhiều cơ hội cũng như thách thức cho sự phát triển của Công ty.

- Thực hiện Nghị quyết số 12/2010/NQ-HĐQT ngày 15/10/2010 của Hội đồng quản trị, OCH phát hành 2.000 trái phiếu, mệnh giá 1 tỷ đồng/1 trái phiếu, hình thức phát hành riêng lẻ vào năm 2010. Chủ động điều chỉnh phương án phát hành phù hợp với nhu cầu vốn của các dự án, ngày 28/10/2010 OCH phát hành thành công 500 trái phiếu kỳ hạn 3 năm, mệnh giá 1 tỷ đồng/1 trái phiếu, giá phát hành 100% mệnh giá; mục đích sử dụng tiền thu được: bổ sung vốn kinh doanh để thực hiện các dự án, tăng cường năng lực tài chính và tính ổn định trong hoạt động kinh doanh của OCH. Số trái phiếu còn lại, 1.500 trái phiếu sẽ được OCH tiếp tục phát hành để bổ sung nguồn vốn đầu tư cho các dự án tiếp theo.

### 3. Hoạt động cơ cấu tổ chức Công ty

Trong năm qua, Công ty tiến hành các hoạt động cơ cấu tổ chức và chuẩn hóa Công ty theo Điều lệ công ty niêm yết và các qui định của pháp luật:

- Về cơ cấu tổ chức của Công ty, sau khi 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); đồng thời OCH cũng được tái cấu trúc và trở thành công ty con của Công ty CP Tập đoàn Đại Dương (OGC) vào cuối năm 2009, HĐQT đã tập trung chỉ đạo kiện toàn lại tổ chức bộ máy quản lý Công ty phù hợp với mô hình hoạt động mới và nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Xây dựng và ban hành đồng bộ các quy chế, quy định, quy trình làm việc của HĐQT, các bộ phận giúp việc cho HĐQT, Ban điều hành và chức năng nhiệm vụ các phòng ban chuyên môn theo mô hình hiện đại và phù hợp với chuẩn của công ty niêm yết; các văn bản đã ban hành: Quy chế quản trị công ty, Quy chế làm việc của HĐQT, Quy chế hoạt động của Ban điều hành, Quy chế công bố thông tin...
- Tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản trị công ty, điều chỉnh chức năng nhiệm vụ, nhân sự các phòng ban của Công ty mẹ và các công ty con để hoạt động hiệu quả hơn. Xây dựng và thực hiện cơ chế khoán doanh số kinh doanh, hiệu quả công việc đối với từng vị trí công việc và các phòng ban, công ty thành viên; giao chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh cho các phòng ban kinh doanh trực tiếp, các công ty con và giám sát việc thực hiện chỉ tiêu kế hoạch theo tháng /quý;
- Chủ động công bố các thông tin về tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty theo qui định công bố thông tin của công ty niêm yết và trên các phương tiện thông tin đại chúng để các cổ đông, nhà đầu tư thường xuyên nắm được tình hình hoạt động của công ty;
- Lựa chọn kiểm toán và thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2009, 6 tháng đầu năm 2010 và năm 2010 theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông

### 4. Các hoạt động khác

- Trong năm 2010 HĐQT đã gặp gỡ, tiếp xúc, đàm phán và hợp tác với nhiều đối tác trong và ngoài nước để đẩy nhanh tiến độ dự án, mở rộng kinh doanh; truyền thông, quảng bá thương hiệu hình ảnh của Công ty trên nhiều lĩnh vực như *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* theo nguyên tắc các bên cùng có lợi;
- Tham gia các hoạt động tài trợ, từ thiện cho người nghèo, người có hoàn cảnh khó khăn thông qua các Hội, các chương trình ủng hộ đồng bào bão lụt...

## **5. Đánh giá việc thực hiện nhiệm vụ của HĐQT**

- Trong năm 2010, HĐQT đã bám sát các chỉ tiêu kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông giao trên cơ sở kết hợp phân tích tình hình thực tiễn, diễn biến của thị trường để định hướng hoạt động của Công ty cho phù hợp;
- HĐQT đã phân công, phân nhiệm cụ thể đến từng thành viên, tổ chức một số bộ phận giúp việc cho HĐQT, duy trì cơ chế họp định kỳ, đồng thời hình thành cơ chế thường trực HĐQT để giải quyết các công việc phát sinh kịp thời;
- Chỉ đạo, giám sát thường xuyên và hỗ trợ kịp thời cho Ban Tổng Giám đốc trong việc điều hành công ty để hoàn thành các chỉ tiêu kinh doanh do Đại hội đồng cổ đông giao. Bên cạnh việc xem xét, quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền, HĐQT đã giành nhiều thời gian để cùng Ban Tổng Giám đốc chỉ đạo các hoạt động kinh doanh, tiến độ các dự án, cùng xem xét và tháo gỡ các khó khăn vướng mắc khi thực hiện dự án khách sạn, các hoạt động kinh doanh khác của Công ty mẹ và các công ty con;
- Đánh giá một cách khách quan, trong năm 2010, Chủ tịch HĐQT và các thành viên HĐQT đã hoàn thành tốt nhiệm vụ do Đại hội đồng cổ đông, Công ty mẹ - Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương giao, các thành viên đã nỗ lực, trách nhiệm cao trong chỉ đạo, giám sát và hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc trong hoạt động kinh doanh của Công ty, hành động vì lợi ích của cổ đông, Công ty và người lao động.

## **6. Một số hạn chế**

- Về tiến độ dự án: một số dự án đầu tư tiến độ chậm, nguyên nhân là do dự án có mức đầu tư lớn, công tác chuẩn bị dự án phải qua nhiều khâu, nhiều thủ tục với các cơ quan quản lý làm ảnh hưởng đến tiến độ dự án, công tác quy hoạch, giải phóng mặt bằng cũng mất nhiều thời gian làm ảnh hưởng đến tiến độ các dự án khách sạn của Công ty;
- Về việc hoàn thành chỉ tiêu kinh doanh: năm 2010 theo kế hoạch đã đặt ra, chỉ tiêu về doanh thu đã hoàn thành vượt kế hoạch, nhưng chỉ tiêu lợi nhuận chỉ đạt 66% kế hoạch, nguyên nhân chủ yếu là do tiến độ các dự án bị ảnh hưởng, kinh tế vĩ mô chưa ổn định ảnh hưởng đáng kể đến việc hoàn thành chỉ tiêu lợi nhuận của Công ty;

Năm 2010, kinh tế vĩ mô chưa ổn định, lạm phát có xu hướng tăng cao, những tháng cuối năm 2010 và đầu năm 2011 Chính phủ thực hiện thắt chặt chính sách tiền tệ, chính sách tài khóa, giảm chi tiêu công..., nhưng Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương đã đạt được kết quả kinh doanh khả quan, tốc độ tăng trưởng về doanh thu và lợi nhuận cao hơn nhiều so với năm 2009, tình hình tài chính lành mạnh, lợi nhuận sau thuế năm 2010 tăng đáng kể so với năm 2009. Điều đó, khẳng định Công ty đã và đang phát triển theo đúng định hướng của Đại hội đồng cổ đông đề ra.

## **7. Định hướng, kế hoạch năm 2011**

Năm 2011, khi tình hình kinh tế vĩ mô và thị trường tài chính – tiền tệ - chứng khoán – bất động sản những tháng cuối năm sẽ ổn định hơn, phát triển tạo điều kiện cho các doanh nghiệp hoạt động kinh doanh hiệu quả. Căn cứ vào tình hình kinh tế vĩ mô năm 2010, xu hướng kinh tế năm 2011; căn cứ hiệu quả hoạt động của cơ cấu tổ chức bộ máy quản lý, hệ thống quy chế, chính sách trong Công ty và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2010; HĐQT đề ra định hướng, kế hoạch phát triển Công ty như sau:

- Tiếp tục kiện toàn và hoàn thiện cơ cấu bộ máy tổ chức Công ty cho phù hợp với ngành nghề kinh doanh, tránh sự chồng chéo giữa các phòng ban chuyên môn. Không ngừng cải tiến phương thức



quản lý tại Công ty và các công ty con theo hướng gọn nhẹ và chuyên sâu nhằm tăng hiệu quả kinh doanh của toàn Công ty;

- Tiếp tục xây dựng, hoàn thiện các quy chế, quy định phục vụ công tác quản lý và điều hành Công ty. Tăng cường công tác quản trị điều hành, quản trị rủi ro, giám sát hoạt động của Công ty đúng theo định hướng phát triển, hoàn thiện cơ chế chính sách về tiền lương, thu nhập, đãi ngộ người lao động để thu hút được nhiều nhân tài và giữ chân được nhân sự giỏi cùng đồng thuận xây dựng Công ty ngày càng phát triển;
- Tiếp tục triển khai đúng tiến độ các dự án bất động sản du lịch đã có và tìm kiếm những dự án mới để gối đầu cho lợi nhuận của công ty trong tương lai, giữ vững và tăng cường tỷ lệ nắm giữ cổ phần tại các công ty con; Nâng cao hiệu quả hoạt động của các công ty con;
- Bên cạnh việc kinh doanh thành công những Khách sạn đã đi vào hoạt động, OCH tiếp tục các mục tiêu mua bán sát nhập doanh nghiệp, mở rộng chuỗi khách sạn mang thương hiệu mạnh StarCity trên khắp mọi miền Tổ quốc và cả nước ngoài;
- Đẩy mạnh kế hoạch truyền thông và tiếp thị để quảng bá hình ảnh, thương hiệu StarCity và chuỗi các thương hiệu khách sạn khác của Công ty;
- Đàm phán, thương thảo với các đối tác để hợp tác trong kinh doanh, nâng cao hiệu quả kinh doanh và mở rộng hoạt động ra nước ngoài; quảng bá, truyền thông hình ảnh, thương hiệu sâu rộng đến các nhà đầu tư, công chúng, thị trường trong nước và ngoài nước;
- Tăng cường quan hệ với các cổ đông, nhà đầu tư để cổ đông và nhà đầu tư thường xuyên nắm được tình hình hoạt động của Công ty thông qua các hình thức tiếp xúc trực tiếp, gián tiếp, công bố thông tin...

## IV. Báo cáo của Ban Giám Đốc

### 1. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CHÍNH CỦA OCH TRONG NĂM 2010

#### 1.1 Tóm tắt kết quả kinh doanh năm 2010

##### Công ty mẹ

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản	Đơn vị tính	Năm 2010	Năm 2009
1. Cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn			
+ Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	81,88%	97,42%
+ Tài sản ngắn/Tổng tài sản	%	18,12%	2,58%
+ Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	34,48%	8,16%
+ Nguồn vốn CSH/Tổng nguồn vốn	%	65,52%	91,84%
2. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: (Tổng tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	lần	4,16	0,32
+ Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn- Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	lần	4,11	0,32
3. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	56,93%	7,17%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	10,82%	2,96%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	7,82%	1,04%
+ Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	73,59%	51,91%

Cơ cấu nguồn vốn của OCH an toàn khi nguồn vốn chính từ vốn chủ sở hữu. Chỉ tiêu nợ phải trả trên tổng nguồn vốn bằng 34,48% trong năm 2010. Thông qua các chỉ tiêu về khả năng thanh toán cho thấy trạng thái tài chính hiện nay của OCH là khá tốt. OCH chủ động được trong việc thanh toán nợ ngắn hạn. Năm 2010, OCH thực hiện tăng vốn từ 530 tỷ đồng lên 1000 tỷ đồng điều này giúp cho OCH có khả năng tài chính dồi dào.

Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Công ty năm 2010 tăng hơn hẳn so với năm 2009. Phản ánh hiệu quả hoạt động của Công ty năm 2010 cao hơn năm 2009. Tuy nhiên, lợi nhuận của OCH trong năm 2010 thu được chủ yếu từ kinh doanh bất động sản, hoạt động kinh doanh khách sạn và khu nghỉ dưỡng chưa đem lại nguồn thu cho Công ty. Theo kế hoạch kinh doanh OCH trong những năm sau, khi các dự án kinh doanh khách sạn và khu nghỉ dưỡng hoàn thành và đi vào hoạt động thì bức tranh về lợi nhuận của OCH sẽ khác hẳn so với năm 2009, 2010.

## Công ty Hợp nhất

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản	Đơn vị tính	Năm 2010	Năm 2009
1. Cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn			
+ Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	79,61%	92,93%
+ Tài sản ngắn/Tổng tài sản	%	20,39%	7,07%
+ Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	43,80%	20,31%
+ Nguồn vốn CSH/Tổng nguồn vốn	%	56,20%	79,69%
2. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: ( <i>Tổng tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn</i> )	lần	2,25	0,76
+ Hệ số thanh toán nhanh: ( <i>Tài sản ngắn hạn- Hàng tồn kho</i> )/Nợ ngắn hạn	lần	2,21	0,74
3. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	27,50%	6,05%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	9,36%	3,79%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	5,78%	1,25%
+ Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	39,83%	35,96%

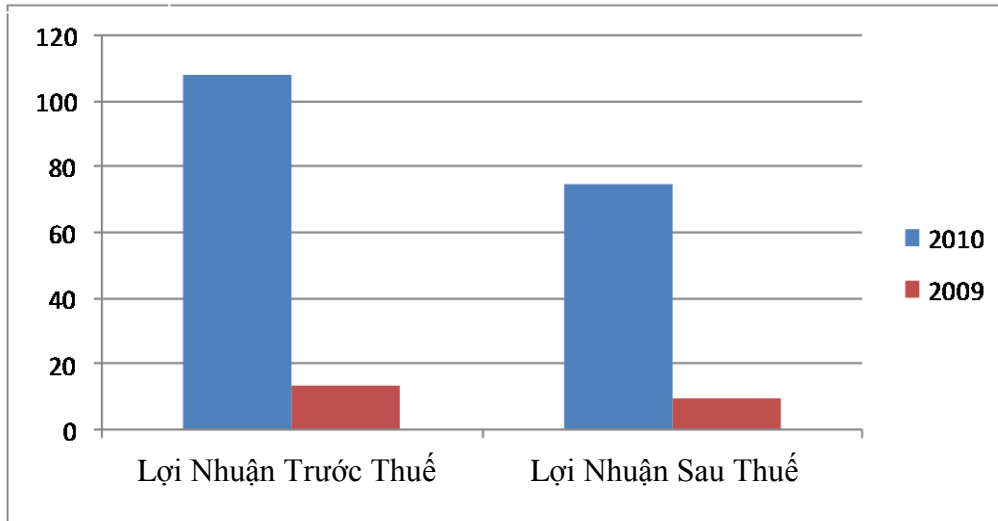
Giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2010 (Vốn chủ sở hữu/Tổng số cổ phần đang lưu hành): 10.876 đồng/1 cổ phần.

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 100.000.000 cổ phiếu.

Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu.

Chịu tác động của cuộc khủng hoảng kinh tế trầm trọng nhất kể từ thế chiến thứ 2, nền kinh tế Việt Nam trong năm 2010 phải đối mặt với hàng loạt khó khăn và thách thức. Tuy vậy với sự điều hành năng động và sáng suốt của Ban Giám Đốc Công ty Cổ phần Khách sạn & Dịch vụ Đại Dương đã từng bước khắc phục khó khăn và đạt được kết quả kinh doanh tốt với lợi nhuận sau thuế trên vốn điều lệ bình quân hơn 10%. Năm 2010, tổng doanh thu hợp nhất của OCH đạt 314 tỷ đồng. Lợi nhuận trước thuế hợp nhất của OCH đạt 108 tỷ đồng. Lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt hơn 75 tỷ đồng, tăng gấp nhiều lần so với năm 2009.

Tỷ đồng



Biểu đồ so sánh kết quả kinh doanh năm 2009 với 2010

Số liệu hợp nhất 2009: Lợi nhuận trước thuế: 14 tỷ đồng

Lợi nhuận sau thuế: 10 tỷ đồng

## 1.2 Hoạt động kinh doanh chính

### i. Kinh doanh Khách sạn & Khu nghỉ dưỡng

Điểm nổi bật là dự án Khách sạn quốc tế 4 sao StarCity Saigon đã hoàn thiện và chính thức đi vào hoạt động. Đây là khách sạn đầu tiên của OCH trong chuỗi Khách sạn cao cấp mang thương hiệu StarCity. Với quy mô 200 phòng sang trọng và đầy đủ tiện ích như Nhà hàng La Mezzanine, quầy rượu vang VINO Veritas phòng hội thảo hiện đại với sức chứa trên 300 khách, tắm hơi, spa và bể bơi ngoài trời, StarCity Saigon đã đạt công suất phòng trên 50% ngay trong những tháng đầu tiên hoạt động, và đem lại nguồn thu ổn định cho OCH.



Lễ tân Khách sạn StarCity Saigon



Khách sạn StarCity Saigon

### ii. Các hoạt động phát triển thương hiệu và Kinh doanh Tiếp thị

Trong năm 2010, OCH đã tiến hành một loạt các chương trình Quảng bá thương hiệu và giới thiệu chuỗi Dự án khách sạn 4 sao với công chúng. Để chuẩn bị cho kế hoạch niêm yết 100 triệu cổ phiếu OCH trên sàn HNX, công ty đã tổ chức thành công các buổi hội thảo, tọa đàm giới thiệu cổ phiếu OCH ra thị trường. Đồng thời OCH đã phát triển bộ nhận diện thương hiệu cùng hệ thống Website của chuỗi khách sạn 4 sao StarCity. Chiến lược Marketing của OCH là tập trung vào việc phát triển thương hiệu StarCity để giới thiệu sản phẩm ra thị trường và khẳng định vị thế của thương hiệu StarCity. Du khách trong nước và quốc tế đã đánh giá cao chất lượng và dịch vụ khách sạn đầu tiên

của OCH - StarCity Saigon. Tiếp theo sự thành công của khách sạn StarCity Saigon, OCH đang sử dụng tối đa nội lực và kinh nghiệm trong môi trường quốc tế của các thành viên ban quản lý điều hành tập trung xây dựng 2 thương hiệu StarCity 4 sao và StarInn 2-3 sao với tầm nhìn, giá trị, và tính cách thương hiệu đảm bảo vị thế của OCH đứng đầu thị trường quốc nội và đủ sức cạnh tranh với các thương hiệu quốc tế có mặt trên thị trường Việt Nam.

### **iii. Các hoạt động phân phối và bán hàng**

OCH đã khởi đầu và chỉ đạo đội ngũ quản lý của khách sạn StarCity Saigon tiếp cận, thương lượng, và ký kết hợp đồng với các hãng hàng không, các doanh nghiệp tổ chức trong nước và nước ngoài trên địa bàn Tp. HCM và Hà Nội, các công ty lữ hành và nhận được sự ủng hộ tích cực từ các khách hàng này. Đoàn bay 919 của Vietnam Airlines hiện đang lưu trú tại khách sạn gồm cả các tiếp viên Nhật Bản.

Về phân phối trực tuyến, OCH đã ký hợp đồng với tất cả “tứ đại gia” về phân phối toàn cầu (GDS) gồm Sabre, Amadeus, Worldspan, và Gallileo. Ngoài ra StarCity Saigon cũng đã được phân phối trên hầu hết các trang đặt phòng trực tuyến nổi tiếng và hiệu quả nhất như: Agoda, Expedia, Booking.com, Wotif, Asia.com, vv...

### **iv. Mua bán sáp nhập Doanh nghiệp (M&A)**

CTCP Khách sạn & Dịch vụ Đại Dương (OCH) đã hoàn thành và nắm cổ phần chi phối vào các công ty con là CTCP Sài Gòn – Givral với 96,92% cổ phần, CTCP Dịch vụ hỗ trợ và phát triển Đầu tư (IOC) với 74% cổ phần. Các công ty được chi phối bởi CTCP Khách sạn & Dịch vụ Đại Dương trong năm 2010 đều hoạt động tốt và có lãi, xây dựng được thương hiệu mạnh tại Việt Nam. Những điều này đều mang lại những tác động tích cực cho việc phát triển của CTCP Khách sạn & Dịch vụ Đại Dương trong hiện tại và tương lai.

### **v. Triển khai các dự án Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng**

Năm 2010, CTCP Khách sạn & Dịch vụ Đại Dương đã triển khai thực hiện 5 dự án lớn về khách sạn và khu nghỉ dưỡng đó là: Khu nghỉ dưỡng quốc tế 4 sao Novotel StarCity Hoi An và chuỗi khách sạn quốc tế tiêu chuẩn từ 4 sao đến 5 sao tại các thành phố trọng điểm của đất nước đó là StarCity Nha Trang, StarCity Westlake Hanoi, StarCity Airport và StarCity Saigon.

Đây đều là những dự án có vị trí đất đắc địa, trong đó dự án khách sạn StarCity Westlake Hanoi nằm ở số 10 phố Trần Vũ, trung tâm thủ đô Hà Nội. StarCity Nha Trang tọa lạc trên phố Trần Phú, tuyến phố kim cương chạy dọc bờ biển Nha Trang. StarCity Airport nằm kế bên sân bay Tân Sơn Nhất-Tp Hồ Chí Minh. Các dự án này đều đạt tiến độ đề ra và dự kiến sẽ mang lại dòng tiền lớn bắt đầu từ năm 2010 và kéo dài đến nhiều năm sau.



*StarCity Airport*



*StarCity Nha Trang*



*StarCity Westlake Hanoi*

#### *vi. Tăng vốn điều lệ*

Năm 2010, CTCP Khách sạn & Dịch vụ Đại Dương (OCH) đã thực hiện thành công tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông lên 1.000 tỷ đồng thông qua hai đợt phát hành riêng lẻ cho cổ đông hiện hữu.

## **2. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2011**

Tiếp bước đà phát triển trong năm 2010, CTCP Khách sạn & Dịch vụ Đại Dương phấn đấu tiếp tục giữ vững tốc độ tăng trưởng và có đột phá về doanh thu cũng như lợi nhuận trong năm 2011. Xác định đây sẽ là một năm bản lề trong quá trình phát triển của công ty, Ban Giám Đốc đặt ra kế hoạch sau:

### **2.1 Kinh doanh Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng**

Song song với vận hành khai thác hiệu quả Khách sạn quốc tế 4 sao StarCity Saigon, năm 2011 OCH chính thức tiếp quản và nâng cấp khách sạn StarCity Halong và đổi mới toàn bộ 2 khách sạn tại Hà Nội là Ocean Hotel I tại 48 Trần Nhân Tông tiêu chuẩn 3 sao thành StarInn Park Hanoi và Ocean Hotel II tại 16 Bùi Thị Xuân tiêu chuẩn 2 sao thành StarInn Hanoi. Đây sẽ là 2 khách sạn chuẩn của thương hiệu mới StarInn tập trung vào phân khúc khách sạn trung cấp và kinh doanh hiệu quả.

Bên cạnh đó, theo dự kiến Khu nghỉ dưỡng quốc tế tiêu chuẩn 4 sao Novotel StarCity Hoi An sẽ chính thức đi vào hoạt động vào nửa cuối năm 2011 đem về cho OCH thêm nguồn thu ổn định.



*Novotel StarCity Hoi An Resort*

### **2.2 Mua bán sáp nhập Doanh nghiệp (M&A)**

Bên cạnh việc kinh doanh thành công những Khách sạn đã đi vào hoạt động, OCH tiếp tục các mục tiêu mua bán sáp nhập doanh nghiệp, mở rộng chuỗi khách sạn mang thương hiệu mạnh StarCity và StarInn trên khắp mọi miền tổ quốc và cả nước ngoài. Theo kế hoạch, OCH sẽ tiếp tục củng cố nắm cổ phần chi phối tại Công ty cổ phần Du lịch Suối mơ với tỷ lệ góp vốn là 83%. Ngay đầu năm 2011, OCH đã nhận chuyển nhượng 99,17% vốn điều lệ của Kem Trang Tiền.

### **2.3 Kế hoạch truyền thông và tiếp thị**

OCH đã phát triển một kế hoạch thực hiện Marketing bắt đầu vào nửa cuối năm 2010. Sau khi phát triển chiến lược chung về thương hiệu StarCity, OCH tiếp tục cho ra đời chuỗi thương hiệu khách sạn 2-3 sao StarInn và sẽ khẳng định được vị thế chuỗi khách sạn của OCH trên phạm vi cả nước. Năm 2011, OCH sẽ chuyển sang tập trung vào những hoạt động sinh ra doanh thu, đặc biệt là những hoạt động quảng cáo trực tiếp có hiệu quả kinh tế hơn. Hiện nay, OCH đang tập trung đẩy mạnh quảng bá hình ảnh của StarCity Saigon trên các kênh truyền thông.

Nửa cuối năm 2011, OCH sẽ tham dự ít nhất hai hội chợ du lịch quốc tế để giới thiệu sản phẩm dịch vụ, tìm kiếm thêm khách hàng, đối tác lữ hành quốc tế và hỗ trợ các hoạt động bán sỉ trên thị trường nội địa và quốc tế.

Để đẩy mạnh công tác bán hàng cho các khách sạn trên địa bàn cả nước, từ quý 2 năm 2011, OCH củng cố đội ngũ Kinh doanh và tập trung ở Hà Nội để hỗ trợ các khách sạn trong mảng kinh doanh và tạo mối quan hệ với khách hàng.

## 2.4 Kế hoạch triển khai các dự án trong 2011

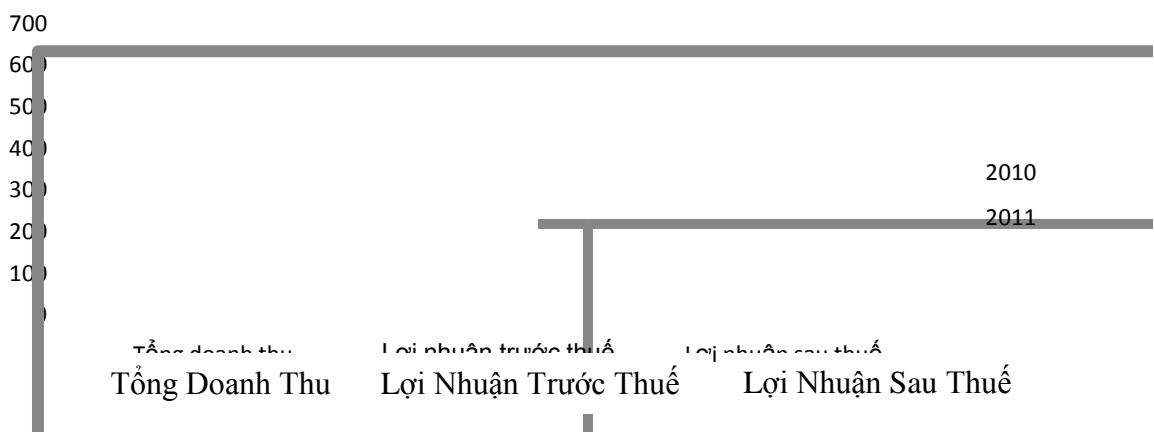
Cùng với sự hồi phục của nền kinh tế Việt Nam cũng như toàn cầu, CTCP Khách sạn & Dịch vụ Đại Dương tiếp tục triển khai đúng tiến độ các dự án bất động sản du lịch đã có và tìm kiếm những dự án mới để gởi đầu cho lợi nhuận của công ty trong tương lai. Giữ vững và tăng cường tỷ lệ nắm giữ cổ phần tại các công ty con.

- Khu nghỉ dưỡng Novotel StarCity Hoi An, tiêu chuẩn 4 sao hoàn thiện quý 3 năm 2011
- Khách sạn StarCity Nha Trang, tiêu chuẩn 4 sao hoàn thiện năm 2013
- Khách sạn StarCity Westlake Hanoi, tiêu chuẩn 5 sao hoàn thiện năm 2013
- Khách sạn StarCity Airport, tiêu chuẩn 4 sao hoàn thiện năm 2013
- Khách sạn StarCity Halong, tiêu chuẩn 4 sao hoàn thiện việc nâng cấp sửa chữa vào cuối năm 2011

Một số chỉ tiêu về kế hoạch kinh doanh năm 2011 như sau:

- Vốn điều lệ:	1.000 tỷ đồng
- Tổng doanh thu:	572 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế:	150 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế:	113 tỷ đồng
- Cổ tức dự kiến:	10%

Tỷ đồng



Bảng so sánh kết quả kinh doanh năm 2010 với 2011

Tiếp bước đà phát triển trong năm 2010, CTCP Khách sạn & Dịch vụ Đại Dương phấn đấu tiếp tục giữ vững tốc độ tăng trưởng và có đột phá về doanh thu cũng như lợi nhuận trong năm 2011. Xác định đây sẽ là một năm bản lề trong quá trình phát triển của công ty, Ban Giám Đốc đặt ra kế hoạch sau:

- Cùng với sự hồi phục của nền kinh tế Việt Nam cũng như toàn cầu, CTCP Khách sạn & Dịch vụ Đại Dương tiếp tục triển khai đúng tiến độ các dự án bất động sản du lịch đã có và tìm kiếm những dự án mới để gởi đầu cho lợi nhuận của công ty trong tương lai, giữ vững và tăng cường tỷ lệ nắm giữ cổ phần tại các công ty con.

- Kinh doanh thành công những Khách sạn đã đi vào hoạt động và tiếp tục các mục tiêu mua bán sáp nhập doanh nghiệp, mở rộng chuỗi khách sạn mang thương hiệu mạnh StarCity trên khắp mọi miền tổ quốc và cả nước ngoài.
- Tăng cường khả năng điều hành của Ban Giám đốc cũng như năng lực chuyên môn của nhân viên để hoàn thành tốt hơn các mục tiêu của Công ty.
- Tiếp tục phát triển thương hiệu chuỗi Khách sạn StarInn tại địa bàn Hà Nội và các thành phố khác trên cả nước.

Ban Giám đốc của Công ty Cổ phần Khách sạn & Dịch vụ Đại Dương cam kết thực hiện nghiêm túc nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Thực hiện triển khai và khai thác các dự án theo đúng tiến độ đề ra và giám sát các hoạt động đầu tư tài chính nghiêm ngặt để đảm bảo chỉ tiêu kinh doanh và lợi nhuận.

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHÁCH SẠN VÀ DỊCH VỤ ĐẠI DƯƠNG**  
*(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)*



**V. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2010**

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này gồm:

#### Hội đồng Quản trị

Ông Hà Văn Thắm	Chủ tịch
Bà Lê Thị Ánh Tuyết	Thành viên
Ông Prenben Hjortlund	Thành viên
Ông Trần Minh Hải	Thành viên (bổ nhiệm ngày 01/07/2010)
Ông Huỳnh Trung Nam	Thành viên (bổ nhiệm ngày 01/07/2010)

#### Ban Giám đốc

Bà Tạ Thị Thanh Thủy	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 20/07/2010)
Ông Emilio a Melcher	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 15/01/2010, miễn nhiệm ngày 20/07/2010)
Ông Arief Gunawan	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 20/07/2010)
Ông Phó Thiên Sơn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Valkema Wybe	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 20/07/2010)
	Giám đốc (miễn nhiệm ngày 15/01/2010)

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,

Phê duyệt phát hành báo cáo tài chính hợp nhất

---

Tạ Thị Thanh Thủy  
Tổng Giám đốc

*Hà Nội, ngày 04 tháng 4 năm 2011*

---

Hà Văn Thắm  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

*Hà Nội, ngày 04 tháng 4 năm 2011*

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Kính gửi: **Các cổ đông**  
**Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương**

*Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 cùng với báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo (gọi chung là "báo cáo tài chính hợp nhất") của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (gọi tắt là "Công ty") và các công ty con, từ trang 04 đến trang 30. Các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.*

### **Trách nhiệm của Ban Giám đốc và Kiểm toán viên**

Như đã trình bày trong báo cáo của Ban Giám đốc tại trang 1, Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập các báo cáo tài chính hợp nhất. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán.

### **Cơ sở của ý kiến**

*Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý rằng các báo cáo tài chính hợp nhất không có các sai sót trọng yếu. Công việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, trên cơ sở chọn mẫu, các bằng chứng xác minh cho các số liệu và các thông tin trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi cũng đồng thời tiến hành đánh giá các nguyên tắc kế toán được áp dụng và những ước tính quan trọng của Ban Giám đốc, cũng như cách trình bày tổng quát của các báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán đã cung cấp những cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.*

### **Ý kiến**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

---

**Trương Anh Hùng**  
**Phó Tổng Giám đốc**  
Chứng chỉ Kiểm toán viên số Đ.0029/KTV

**Thay mặt và đại diện cho**  
**CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM**

**Ngày 04 tháng 4 năm 2011**  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

---

**Phạm Nam Phong**  
**Kiểm toán viên**  
Chứng chỉ Kiểm toán viên số  
0929/KTV

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010*

**MẪU B 01-DN/HN**  
*Đơn vị tính: VND*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2010	31/12/2009
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>391.767.340.354</b>	<b>47.740.994.282</b>
<b>I- Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	5	<b>18.423.430.335</b>	<b>21.506.543.042</b>
1. Tiền	111		18.423.430.335	6.506.543.042
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	15.000.000.000
<b>II- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>250.000.000.000</b>	<b>-</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		250.000.000.000	-
<b>III- Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>102.839.423.257</b>	<b>21.085.947.552</b>
1. Phải thu khách hàng	131		11.934.305.093	14.677.196.797
2. Trả trước cho người bán	132		66.450.587.480	3.551.656.312
3. Các khoản phải thu khác	135	6	24.454.530.684	2.857.094.443
<b>IV- Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>6.623.190.110</b>	<b>1.571.922.870</b>
1. Hàng tồn kho	141	7	6.623.190.110	1.571.922.870
<b>V- Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>13.881.296.652</b>	<b>3.576.580.818</b>
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152	8	13.602.366.963	2.671.512.941
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	8	46.894.940	784.849.950
3. Tài sản ngắn hạn khác	158		232.034.749	120.217.927
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=210+220+250+260+269)	<b>200</b>		<b>1.529.425.467.007</b>	<b>627.068.560.859</b>
<b>I- Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>710.770.224.460</b>	<b>182.700.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		2.970.224.460	-
2. Phải thu dài hạn khác	218	9	707.800.000.000	182.700.000.000
<b>II- Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>356.322.828.357</b>	<b>162.986.331.422</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	13.047.055.649	3.748.866.692
- Nguyên giá	222		21.164.512.241	7.956.460.365
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(8.117.456.592)	(4.207.593.673)
2. Tài sản cố định vô hình	227	10	184.620.003	-
- Nguyên giá	228		193.060.000	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(8.439.997)	-
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	11	343.091.152.705	159.237.464.730
<b>III- Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>247.405.800.000</b>	<b>45.000.000.000</b>
1. Đầu tư dài hạn khác	258	13	247.405.800.000	45.000.000.000
<b>IV- Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>5.569.368.196</b>	<b>1.768.797.007</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	14	5.569.368.196	1.396.440.407
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	372.356.600
<b>V- LỢI THỂ THƯƠNG MẠI</b>	<b>269</b>	15	<b>209.357.245.994</b>	<b>234.613.432.430</b>
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200+269)</b>	<b>270</b>		<b>1.921.192.807.361</b>	<b>674.809.555.141</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010*

**MẪU B 01-DN/HN**  
*Đơn vị tính: VND*

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2010	31/12/2009
<b>A- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>841.554.026.226</b>	<b>137.063.861.263</b>
<b>I- Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>175.073.038.072</b>	<b>62.564.841.612</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	16	1.000.000.000	45.000.000.000
2. Phải trả người bán	312		84.840.121.524	14.613.410.628
3. Người mua trả tiền trước	313		-	85.000.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	17	9.343.272.922	176.493.992
5. Phải trả người lao động	315		3.291.021.620	1.665.500.581
6. Chi phí phải trả	316		12.317.855.767	113.411.323
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	18	63.903.186.161	791.335.158
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		377.580.078	119.689.930
<b>II- Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>666.480.988.154</b>	<b>74.499.019.651</b>
1. Phải trả dài hạn khác	333		-	8.493.031.460
2. Vay và nợ dài hạn	334	19	666.469.115.141	65.937.359.231
3. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		11.873.013	68.628.960
<b>B- NGUỒN VỐN (400=410+430)</b>	<b>400</b>		<b>1.071.206.252.893</b>	<b>531.976.188.320</b>
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>20</b>	<b>1.071.206.252.893</b>	<b>531.976.188.320</b>
1. Vốn điều lệ	411		1.000.000.000.000	530.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	417		1.462.166.899	-
3. Quỹ dự phòng tài chính	418		392.220.491	15.459.459
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		69.351.865.503	1.960.728.861
<b>C- LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>	<b>439</b>		<b>8.432.528.242</b>	<b>5.769.505.558</b>
1. Vốn đầu tư của cổ đông thiểu số			5.968.434.269	5.526.057.093
2. Lợi ích của cổ đông thiểu số			2.464.093.973	243.448.465
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400+439)</b>	<b>440</b>		<b>1.921.192.807.361</b>	<b>674.809.555.141</b>

Hà Văn Thắm  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Tạ Thị Thanh Thủy  
Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Hoài  
Kế toán trưởng

*Hà Nội, ngày 04 tháng 4 năm 2011*

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010*

**MẪU B 02-DN/HN**  
*Đơn vị tính: VND*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm	
			2010	2009
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>22</b>	<b>272.976.530.872</b>	<b>169.870.008.741</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>		<b>272.976.530.872</b>	<b>169.870.008.741</b>
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	23	133.015.912.415	133.769.857.255
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>139.960.618.457</b>	<b>36.100.151.486</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	34.758.217.681	62.586.649.660
7. Chi phí tài chính	22	25	14.742.429.664	23.871.722.628
8. Chi phí bán hàng	24		9.250.173.843	4.172.634.493
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		42.007.016.786	9.552.788.517
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}</b>	<b>30</b>		<b>108.719.215.845</b>	<b>61.089.655.508</b>
11. Thu nhập khác	31	26	6.959.897.650	59.283.312.812
12. Chi phí khác	32	26	7.889.591.114	106.340.183.237
<b>13. Lỗ khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>	<b>26</b>	<b>(929.693.464)</b>	<b>(47.056.870.425)</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>107.789.522.381</b>	<b>14.032.785.083</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	32.732.414.129	3.754.735.480
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>75.057.108.252</b>	<b>10.278.049.603</b>
17.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số			2.993.075.590	325.142.493
17.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ			72.064.032.662	9.952.907.110
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	28	970	3.324

Hà Văn Thắm  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Tạ Thị Thanh Thủy  
Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Hoài  
Kế toán trưởng

*Hà Nội, ngày 04 tháng 4 năm 2011*

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

**MẪU B 03-DN/HN**

Đơn vị tính: VND

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã số</b>	<b>Năm 2010</b>	<b>Năm 2009</b>
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>107.789.522.381</b>	<b>14.032.785.083</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao tài sản cố định	02	3.918.302.902	2.191.712.960
- Các khoản dự phòng	03	119.020.824	-
- (Lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	(46.994)
- Lợi thế thương mại phân bổ		27.224.532.687	7.122.961.416
- (Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(47.868.023.152)	(62.586.602.666)
- Chi phí lãi vay	06	14.742.429.664	19.544.355.960
<b>3. Lợi nhuận/(Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>105.925.785.306</b>	<b>(19.694.834.241)</b>
- (Tăng)/ Giảm các khoản phải thu	09	(551.839.545.798)	144.009.515.034
- Giảm hàng tồn kho	10	(5.051.267.240)	199.401.650
- (Giảm)/Tăng các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(40.095.653.512)	(835.380.608.432)
- (Tăng)/ Giảm chi phí trả trước	12	(4.172.927.789)	3.197.001.588
- Tiền lãi vay đã trả	13	(203.476.298)	(18.112.721.547)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(23.848.139.739)	(3.353.220.001)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	42.550.832.687	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh (*)	16	(205.590.800.958)	(593.117.400)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(682.325.193.341)</b>	<b>(729.728.583.349)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(78.029.583.119)	(30.731.084.513)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	18.519.284.506
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(757.046.422.222)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	522.046.422.222	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25	(156.277.966.551)	(457.552.299.470)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26	4.841.810.188	689.160.100.258
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	25.212.357.768	62.166.602.666
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(439.253.381.714)</b>	<b>281.562.603.447</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của cổ đông	31	532.052.362.363	485.772.000.000
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	610.031.755.924	356.207.799.393
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(8.500.000.000)	(364.063.000.000)
4. Cổ tức và lợi nhuận đã trả cho cổ đông	36	(15.088.655.939)	(8.355.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>1.118.495.462.348</b>	<b>469.561.799.393</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>(3.083.112.707)</b>	<b>21.395.819.491</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>21.506.543.042</b>	<b>110.676.557</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	46.994
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>18.423.430.335</b>	<b>21.506.543.042</b>



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010*

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

(\*) Chi khác cho hoạt động kinh doanh trong năm thể hiện số tiền Công ty ứng trước cho các đối tác để thực hiện các dự án bất động sản.

---

Hà Văn Thắm  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

---

Tạ Thị Thanh Thủy  
Tổng Giám đốc

---

Nguyễn Thị Hoài  
Kế toán trưởng

*Hà Nội, ngày 04 tháng 4 năm 2011*

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**MẪU B 09-DN/HN**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (gọi tắt là “Công ty”), trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại Bảo Long, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 7 số 0800338870 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 23/08/2010 (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cấp lần đầu số 0403000464 ngày 24/07/2006). Vốn điều lệ của Công ty là 1.000 tỷ đồng, tổng số cổ phần là 100.000.000 cổ phần với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần.

Công ty mẹ của Công ty là Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương.

Đến ngày 31/12/2010, Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương có 02 công ty con như sau:

- Công ty Cổ phần Sài Gòn-Givral
- Công ty Cổ phần Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển đầu tư

Chi tiết về hoạt động của các công ty con trên được trình bày tại Thuyết minh số 12.

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31/12/2010 là 417 người (31/12/2009: 218 người).

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là: Đầu tư và xây dựng hạ tầng, nhà ở, văn phòng, nhà xưởng, kho bãi; thiết kế kỹ thuật (không bao gồm thiết kế các 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; sản xuất và chế biến thực phẩm; mua bán lương thực, thực phẩm.

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ KỲ KẾ TOÁN**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

**Kỳ kế toán**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

### 3. HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI ĐÃ BAN HÀNH NHƯNG CHƯA ÁP DỤNG

Ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC (“Thông tư 210”) hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với các công cụ tài chính. Việc áp dụng Thông tư 210 sẽ yêu cầu trình bày các thông tin cũng như ảnh hưởng của việc trình bày này đối với một số các công cụ tài chính nhất định trong báo cáo tài chính của doanh nghiệp. Thông tư này sẽ có hiệu lực cho năm tài chính kết thúc vào hoặc sau ngày 31/12/2011. Ban Giám đốc Công ty đang đánh giá mức độ ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư này đến báo cáo tài chính trong tương lai của Công ty.

### 4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

#### Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

#### Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con khác là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

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

#### Hợp nhất kinh doanh

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

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

Trong năm 2009, Công ty thực hiện đầu tư và nắm cổ phần chi phối trong Công ty Cổ phần Sài Gòn Givral từ ngày 30 tháng 06 năm 2009; Công ty Cổ phần Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển Đầu tư từ ngày 31 tháng 12 năm 2009 và đã hợp nhất các báo cáo tài chính của các công ty con này trong các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty trong năm 2009. Công ty sử dụng giá ghi sổ của tài sản, công nợ của các công ty con này tại ngày mua và so sánh với giá mua để xác định lợi thế thương mại thay vì sử dụng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 11 - Hợp nhất kinh doanh.

Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã thực hiện việc đánh giá lại giá trị của các công ty con bằng việc thuê chuyên gia định giá đánh giá lại các công ty con để xem xét giá trị hợp lý của các công ty con. Do tính chất phức tạp của việc phân bổ phần phụ trội mua cổ phần công ty con nên Công ty không thể thực hiện phân bổ vào tài sản, công nợ, công nợ tiềm tàng và tính toán lại giá trị lợi thế thương mại. Tuy nhiên, Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng việc không phân bổ này không ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010.

### **Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị ghi sổ của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm (theo VAS11 - Hợp nhất kinh doanh, thời gian hữu dụng ước tính tối đa không quá 10 năm).

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

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

### **Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

### **Các khoản phải thu và dự phòng nợ khó đòi**

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

Số dư phải thu dài hạn của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 là khoản tiền ứng trước cho các đối tác để thực hiện các dự án bất động sản trong các năm tiếp theo. Theo đánh giá của Công ty, các khoản ứng trước này chắc chắn có thể thu hồi trong tương lai. Do vậy Công ty không trích lập dự phòng phải thu khó đòi tại ngày 31 tháng 12 năm 2010.

## Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá trị gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán. Theo đánh giá của Công ty, tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty không có hàng hóa tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất. Theo đó, Công ty không trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

	<b>Năm 2010</b> (Số năm)
Máy móc và thiết bị	03 - 09
Thiết bị văn phòng	05 - 08
Phương tiện vận tải	05 - 08

## Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất.

## Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

## Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà xưởng do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 15 năm.

## **Các khoản đầu tư chứng khoán**

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

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

## **Các khoản trả trước dài hạn**

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

## **Ghi nhận doanh thu**

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

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

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng. Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

## **Ngoại tệ**

Công ty áp dụng xử lý chênh lệch tỷ giá theo hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 (VAS 10) “Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái”. Theo đó, các nghiệp vụ phát sinh bằng các loại ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các tài sản bằng tiền và công nợ phải thu, phải trả có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc niên độ kế toán không được dùng để chia cho chủ sở hữu.

Để phục vụ mục đích hợp nhất báo cáo tài chính, tài sản và công nợ liên quan đến hoạt động của Công ty tại nước ngoài (bao gồm cả số liệu so sánh) được chuyển đổi sang đơn vị tiền tệ của báo cáo theo tỷ giá tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Các khoản thu nhập và chi phí (bao gồm cả số liệu so sánh) được chuyển đổi theo tỷ giá bình quân của kỳ báo cáo trừ khi tỷ giá này có biến động lớn trong kỳ, trong trường hợp đó sẽ áp dụng tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá hối đoái, nếu có, sẽ được phân loại vào nguồn vốn chủ sở hữu và được ghi nhận vào khoản mục “chênh lệch tỷ giá hối đoái”. Chênh lệch tỷ giá được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ chấm dứt hoạt động tại nước ngoài của Công ty.

Lợi thế thương mại và các điều chỉnh giá trị hợp lý phát sinh khi Công ty thực hiện hoạt động tại nước ngoài được kế toán như tài sản và nợ phải trả liên quan đến hoạt động tại nước ngoài và được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày kết thúc hoạt động này

### **Chi phí đi vay**

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

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

### **Các khoản dự phòng**

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

### **Thuế**

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

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

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

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

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

## 5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2009</u>
	VND	VND
Tiền mặt	946.047.914	1.885.254.440
Tiền gửi ngân hàng	17.477.382.421	4.621.288.602
Các khoản tương đương tiền (*)	-	15.000.000.000
	<u><b>18.423.430.335</b></u>	<u><b>21.506.543.042</b></u>

(\*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31/12/2009 thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có thời hạn nhỏ hơn 3 tháng.

## 6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2009</u>
	VND	VND
Bà Nguyễn Thị Thu Hà	-	2.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Dương (i)	11.755.555.557	420.000.000
Ông Hà Trọng Nam (ii)	12.250.000.000	-
Phải thu khác	448.975.127	437.094.443
	<u><b>24.454.530.684</b></u>	<u><b>2.857.094.443</b></u>

(i) Là khoản lãi phải thu của các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn trong năm.

(ii) Là khoản lãi tính trên khoản ứng trước cho ông Hà Trọng Nam (bên liên quan của Công ty) theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 2510/2010/HĐ-CNCP ngày 25/10/2010 như đã trình bày tại Thuyết minh số 9.



## 7. HÀNG TỒN KHO

	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2009</u>
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	3.082.222.429	1.324.398.339
Công cụ, dụng cụ	281.473.454	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	3.170.589.474	-
Thành phẩm	-	-
Hàng hoá	88.904.753	247.524.531
	<u><b>6.623.190.110</b></u>	<u><b>1.571.922.870</b></u>

## 8. THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG ĐƯỢC KHẤU TRỪ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2009</u>
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	13.602.366.963	2.671.512.941
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	46.894.940	784.849.950
	<u><b>13.649.261.903</b></u>	<u><b>3.456.362.891</b></u>

## 9. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

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

	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2009</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (i)	100.000.000.000	100.000.000.000
Công ty Euro Metal Cans Holding Co PTE LTD (ii)	85.100.000.000	80.000.000.000
Công ty TNHH Togi Việt Nam (ii)	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Viptour-Togi (iii)	21.700.000.000	1.700.000.000
Ông Hà Trọng Nam (iv)	500.000.000.000	-
	<u><b>707.800.000.000</b></u>	<u><b>182.700.000.000</b></u>

- (i) Khoản tiền trả trước cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (“OGC”) (công ty mẹ của Công ty) về việc chuyển nhượng lại quyền thực hiện Dự án “Khách sạn Sao Hôm” tại Nha Trang. Bao gồm các khoản chi sau:

Số tiền 63 tỷ đồng trả cho OGC tương đương với số tiền OGC phải trả cho các đối tác để có quyền tham gia góp vốn vào Công ty TNHH T&T Đại Dương. Cụ thể OGC đã ký kết hợp đồng với Công ty TNHH Thương mại Du lịch và Đầu tư phát triển để thành lập Công ty TNHH T&T Đại Dương với số vốn điều lệ là 70 tỷ đồng, trong đó OGC sở hữu 90% vốn điều lệ tương đương 63 tỷ đồng; Bà Đào Thu Thảo sở hữu 10% vốn điều lệ, tương đương 7 tỷ đồng.

Số tiền 37 tỷ đồng trả cho OGC tương ứng với số tiền mà OGC đã ký kết với các nhà thầu để thực hiện các hạng mục liên quan đến việc triển khai dự án trên.

- (ii) Khoản tiền đã chi cho các đối tác về việc chuyển nhượng lại quyền tham gia góp vốn vào Dự án “Khách sạn Viptour-Togi” của Công ty Cổ phần Viptour-Togi. Bao gồm các khoản sau:

Công ty phải trả 86 tỷ đồng cho Công ty Euro Metal Cans Holding Co PTE LTD để có quyền tham gia góp 70% vốn điều lệ, tương đương 141.953.000.000 đồng vào Công ty Cổ phần Viptour-Togi. Số tiền đã thanh toán đến ngày 31/12/2010 là 85,1 tỷ đồng.

Công ty phải trả 1 tỷ đồng cho Công ty TNHH Togi Việt Nam để có quyền tham gia góp 10% vốn điều lệ, tương đương 20.279.000.000 đồng vào Công ty Cổ phần Viptour-Togi.

- (iii) Khoản tiền chuyển cho Công ty Cổ phần Viptour-Togi liên quan đến các chi phí xây dựng cơ bản của Dự án “Khách sạn Viptour-Togi”.
- (iv) Khoản ứng trước cho ông Hà Trọng Nam (bên liên quan của Công ty) theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 2510/2010/HĐ-CNCP ngày 25/10/2010 về việc Công ty nhận chuyển nhượng 634.700 cổ phần của Công ty Cổ phần Tràng Tiền từ nhóm cổ đông bao gồm bà Nguyễn Thị Lan Hương, ông Hà Văn Thắm và ông Hà Trọng Nam (các bên liên quan của Công ty). Công ty đã thực hiện đánh giá lại tài sản do Công ty Cổ phần Tràng Tiền quản lý, sử dụng bằng việc thuê chuyên gia định giá đánh giá lại tài sản. Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá giao dịch chuyển nhượng này là phù hợp với thị trường.

Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng việc chuyển nhượng quyền tham gia góp vốn nêu trên là hợp lệ và chắc chắn sẽ thực hiện được, theo đó, các khoản mục Phải thu dài hạn khác không bị suy giảm giá trị.

## 10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Phần mềm kế toán	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Tại ngày 01/01/2010	6.084.347.372	1.832.393.913	39.719.080	-	7.956.460.365
Mua trong năm	11.773.905.086	1.327.148.668	106.998.108	193.060.000	13.401.111.862
<b>Tại ngày 31/12/2010</b>	<b>17.858.252.458</b>	<b>3.159.542.581</b>	<b>146.717.188</b>	<b>193.060.000</b>	<b>21.357.572.227</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Tại ngày 01/01/2010	3.525.731.416	652.894.121	28.968.136	-	4.207.593.673
Khấu hao trong năm	3.488.814.561	404.013.465	17.034.879	8.439.997	3.918.302.902
<b>Tại ngày 31/12/2010</b>	<b>7.014.545.977</b>	<b>1.056.907.586</b>	<b>46.003.015</b>	<b>8.439.997</b>	<b>8.125.896.575</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
<b>Tại ngày 31/12/2010</b>	<b>10.843.706.481</b>	<b>2.102.634.995</b>	<b>100.714.173</b>	<b>184.620.003</b>	<b>13.231.675.652</b>
<b>Tại ngày 31/12/2009</b>	<b>2.558.615.956</b>	<b>1.179.499.792</b>	<b>10.750.944</b>	<b>-</b>	<b>3.748.866.692</b>

Nguyên giá của tài sản cố định bao gồm các thiết bị đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị tại ngày 31/12/2010 là 2.440.154.085 đồng (31/12/2009: 1.582.445.543 đồng).

## 11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<u>Năm 2010</u>	<u>Năm 2009</u>
	VND	VND
Tại ngày 1 tháng 1	160.293.242.052	-
Tăng trong năm	230.897.191.640	161.750.356.935
Kết chuyển sang tài sản cố định	(840.186.677)	-
Kết chuyển sang giá vốn công trình	(47.259.094.310)	-
Chi phí giảm trừ do thay đổi công trình xây dựng	-	(2.512.892.205)
<b>Tại ngày 31 tháng 12</b>	<b><u>343.091.152.705</u></b>	<b><u>159.237.464.730</u></b>

*Chi tiết chi phí xây dựng cơ bản dở dang theo công trình:*

	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2009</u>
	VND	VND
Khách sạn Sài Gòn Givral (i)	219.029.935.885	81.627.291.552
Khách sạn IOC Hội An (ii)	123.845.910.420	77.610.173.178
Các công trình khác	215.306.400	-
	<b><u>343.091.152.705</u></b>	<b><u>159.237.464.730</u></b>

(i) Xây dựng khách sạn với tiêu chuẩn 4 sao tại 144 Nguyễn Đình Chiểu, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh với tổng mức vốn đầu tư dự kiến khoảng 258,8 tỷ đồng của Công ty Cổ phần Sài Gòn Givral.

(ii) Xây dựng khách sạn thuộc dự án khu du lịch Novotel - Imperial Hội An với tiêu chuẩn 4 sao với tổng mức vốn đầu tư dự kiến khoảng 280 tỷ đồng của Công ty Cổ phần Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển đầu tư.

## 12. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

Tên Công ty con	Ngày năm quyền kiểm soát (*)	Giá trị đầu tư tại ngày 31/12/2010 VND	Giá trị đầu tư tại ngày 31/12/2009 VND
Công ty Cổ phần Sài Gòn- Givral	30/06/2009	221.638.904.186	222.573.116.137
Công ty Cổ phần Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển đầu tư	31/12/2009	172.928.550.363	111.576.650.000
		<b><u>394.567.454.549</u></b>	<b><u>334.149.766.137</u></b>

(\*) Ngày Công ty nắm giữ quyền kiểm soát của các công ty con sau khi đã mua số cổ phần chi phối các công ty con này.

Thông tin chi tiết về đầu tư góp vốn vào các công ty con của Công ty đến ngày 31/12/2010 như sau:

<b>Tên công ty con</b>	<b>Nơi thành lập và hoạt động</b>	<b>Tỷ lệ phần sở hữu</b>	<b>Tỷ lệ phân biểu quyết nắm giữ (*)</b>	<b>Hoạt động chính</b>
Công ty Cổ phần Sài Gòn-Givral	Hồ Chí Minh	96,92	96,92	Sản xuất, kinh doanh bánh kẹo; Kinh doanh khách sạn
Công ty Cổ phần Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển đầu tư	Quang Nam	40,00	74,00	Kinh doanh khách sạn

(\*) Tỷ lệ phân biểu quyết nắm giữ của Công ty cao hơn tỷ lệ phần sở hữu tại các công ty con trên do Công ty đã có các thỏa thuận với các cổ đông của các công ty này để được quyền biểu quyết lớn hơn trong thời gian thực hiện thủ tục để sở hữu chính thức cổ phần.

### 13. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2009</u>
	VND	VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (i)	46.094.000.000	-
Công ty TNHH Phát triển Sản Phẩm mới Công nghệ mới	3.341.800.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Liên Á - Phú Hưng Gia (ii)	182.970.000.000	-
Công ty TNHH Một thành viên Sao Hôm - Nha Trang (iii)	15.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng VNT	-	45.000.000.000
	<u><b>247.405.800.000</b></u>	<u><b>45.000.000.000</b></u>

- (i) Phản ánh khoản đầu tư mua 3.500.000 cổ phần của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương với tổng giá trị là 46.094.000.000 đồng. Giá mua cổ phiếu là giá thỏa thuận giữa hai bên, không so sánh được với giá thị trường do không có thông tin giao dịch trên thị trường đáng tin cậy.
- (ii) Phản ánh khoản góp vốn hợp tác đầu tư vào Dự án đầu tư xây dựng một Khách sạn, là một phần của dự án Sài Gòn Airport Plaza theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 1126/HĐ/SAP-OCH/2010 ngày 26/11/2010 giữa Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương và Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Liên Á - Phú Hưng Gia. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Liên Á - Phú Hưng Gia sẽ góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng Khu đất được các bên thống nhất tại thời điểm ký Hợp đồng. Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương tiến hành góp vốn bằng tiền mặt với số tiền bằng giá trị đầu tư xây dựng công trình Khách sạn. Các bên sẽ thành lập Ban quản lý Dự án để điều hành, triển khai Dự án. Các bên sẽ được phân phối sản phẩm, phân chia lợi nhuận theo các quy định cụ thể trong hợp đồng.
- (iii) Phản ánh khoản đầu tư vào dự án xây dựng khách sạn Sao Hôm Nha Trang theo Hợp đồng góp vốn đầu tư Bất động sản số 22121/2010/HĐGV/OCH-SH ngày 8/10/2010 giữa Công ty TNHH một thành viên Sao Hôm Nha Trang (bên liên quan của Công ty) và Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương. Theo đó, Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương cam kết góp vốn cho Công ty TNHH một thành viên Sao Hôm Nha Trang để thực hiện dự án với giá trị là 39.824.850.000 đồng. Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương sẽ được chia sẻ lợi nhuận với lãi suất thỏa thuận trên cơ sở vốn góp.

### 14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<u>Năm 2010</u>	<u>Năm 2009</u>
	VND	VND
Tại ngày 1 tháng 1	1.396.440.407	3.989.778.100
Tăng	11.949.223.376	2.811.882.132
Phân bổ vào chi phí trong năm	(7.776.295.587)	(1.559.081.557)
Giảm khác	-	(3.846.138.268)
<b>Tại ngày 31 tháng 12</b>	<u><b>5.569.368.196</b></u>	<u><b>1.396.440.407</b></u>

## 15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	<u>Năm 2010</u>	<u>Năm 2009</u>
	VND	VND
Tại ngày 01 tháng 01	234.613.432.430	-
Tăng trong năm	187.074.429	241.736.393.846
Phân bổ trong năm	(24.034.726.311)	(7.122.961.416)
Giảm khác (*)	(1.408.534.554)	
<b>Tại ngày 31 tháng 12</b>	<b><u>209.357.245.994</u></b>	<b><u>234.613.432.430</u></b>

(\*) Giảm khác do ảnh hưởng của việc thanh toán cổ tức được hưởng từ Công ty Cổ phần Sài Gòn Givral cho thời gian trước 30/6/2009 (thời điểm mua).

Chi tiết lợi thế thương mại theo từng khoản đầu tư

	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2009</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Sài Gòn- Givral	120.007.797.026	135.336.266.910
Công ty Cổ phần Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển đầu tư	89.349.448.968	99.277.165.520
	<b><u>209.357.245.994</u></b>	<b><u>234.613.432.430</u></b>

Lợi thế thương mại của các khoản mua công ty con được xác định dựa trên giá trị ghi sổ của các công ty con tại ngày đầu tư, do Công ty không thực hiện xác định giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng ảnh hưởng của việc ghi nhận theo giá trị ghi sổ của các công ty con là không ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính.

## 16. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2009</u>
	VND	VND
Vay ngắn hạn ngân hàng	-	45.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	1.000.000.000	-
	<b><u>1.000.000.000</u></b>	<b><u>45.000.000.000</u></b>

Khoản vay ngắn hạn ngân hàng tại ngày 31/12/2009 thể hiện khoản vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần Dầu khí Toàn Cầu-GP Bank theo Hợp đồng tín dụng số 10/HĐTD-NH/GPB-DNHO/09 ngày 02/07/2009 với số tiền là 45 tỷ đồng để tham gia vào hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng VNT. Khoản vay có thời hạn 12 tháng, lãi suất là 9,2%/năm, lãi vay được trả vào ngày 25 hàng tháng. Khoản vay được bảo lãnh bằng Hợp đồng tiền gửi của Công ty Chứng khoán Đại Dương (bên liên quan của Công ty).

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

	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2009</u>
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.511.137.457	170.328.112
Thuế GTGT đầu ra	687.723.373	-
Thuế thu nhập cá nhân	144.412.092	6.165.880
	<u><b>9.343.272.922</b></u>	<u><b>176.493.992</b></u>

## 18. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2009</u>
	VND	VND
Bảo hiểm xã hội	2.007.500	7.580.595
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	12.480.000.000	-
Lãi vay phải trả	22.899.862.974	-
Bảo hiểm thất nghiệp	73.000	-
Phải trả, phải nộp khác	28.521.242.687	783.754.563
	<u><b>63.903.186.161</b></u>	<u><b>791.335.158</b></u>

## 19. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2009</u>
	VND	VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (i)	82.182.079.245	54.985.559.838
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Nam (ii)	584.287.035.896	10.951.799.393
	<u><b>666.469.115.141</b></u>	<u><b>65.937.359.231</b></u>

(i) Tại ngày 20 tháng 11 năm 2007, Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư (công ty con của Công ty) ký hợp đồng vay dài hạn với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương với hạn mức vay là 196 tỷ đồng để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng công trình Khu du lịch Novotel-Imperial Hội An. Khoản vay có thời hạn vay là 138 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên, thời gian ân hạn gốc và lãi vay là 42 tháng. Gốc vay được trả hàng quý, chậm nhất vào ngày 10 quý sau; kỳ trả nợ đầu tiên là quý III năm 2011. Khoản vay áp dụng lãi suất thả nổi, thay đổi định kỳ 3 tháng 1 lần vào ngày đầu tiên của quý, lãi suất bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ của Oceanbank cộng biên độ 0,5%/tháng. Lãi vay trả hàng quý cùng kỳ hạn với trả nợ gốc. Công ty sử dụng tài sản đảm bảo là tài sản gắn liền với đất hình thành từ vốn vay, máy móc và thiết bị nội thất văn phòng với giá trị tài sản đảm bảo hình thành trong tương lai tạm tính theo giá trị dự toán là 280 tỷ đồng.

(ii) Tại ngày 10/11/2009, Công ty Cổ phần Sài Gòn-Givral (công ty con của Công ty) ký hợp đồng vay dài hạn với hạn mức là 140 tỷ đồng với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Nam để thực hiện Dự án Xây dựng khách sạn Sài Gòn - Givral. Khoản vay có thời hạn vay là 3 năm kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Lãi suất theo thỏa thuận, lãi vay trả hàng tháng. Công ty sử dụng tài sản đảm bảo là phần tài sản hình thành trong tương lai theo Giấy phép xây dựng số 238/GPXD-SXD-TKCS của Sở Xây dựng TP.HCM ký ngày 11/12/2007. Tổng giá trị tài sản thế chấp cầm cố là 157.168.000.000 đồng.

Năm 2010, Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương phát hành trái phiếu cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Nam theo hợp đồng mua bán trái phiếu số 01/2010/HĐMB-TP-PNB-OCH ngày 28/10/2010. Khối lượng trái phiếu phát hành là 500, mệnh giá phát hành là 1.000.000.000 đồng/ trái phiếu, thời hạn trái phiếu là 03 năm, không có tài sản đảm bảo. Lãi suất trái phiếu cho năm đầu tiên là 14%/ năm, với các năm tiếp theo là lãi suất thả nổi theo nguyên tắc lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả sau của 04 ngân hàng (Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam và Ngân hàng Công thương Việt Nam). Mục đích sử dụng để bổ sung vốn kinh doanh để thực hiện các dự án của Công ty. Công ty cam kết sẽ không thế chấp, cầm cố hoặc bán các tài sản có nguồn vốn thu được từ việc phát hành trái phiếu trên trong khi thời hạn của Trái phiếu vẫn còn hiệu lực nếu việc thế chấp, cầm cố hoặc bán các tài sản này có thể ảnh hưởng đến khả năng chi trả của Công ty, trừ khi dùng để trả nợ cho những trái phiếu trên.

## 19. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (Tiếp theo)

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

	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
	VND	VND
Trong vòng một năm	1.000.000.000	-
Trong năm thứ hai	12.000.000.000	11.951.799.393
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	654.469.115.141	53.985.559.838
Sau năm năm	-	-
	<b>667.469.115.141</b>	<b>65.937.359.231</b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tiếp theo (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn)	(1.000.000.000)	-
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>666.469.115.141</b>	<b>65.937.359.231</b>

## 20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### a. Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn điều lệ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ đầu tư phát triển	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Số dư tại ngày 01/01/2009</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>362.821.751</b>	<b>15.459.459</b>	-	<b>10.378.281.210</b>
Tăng vốn trong năm	520.000.000.000	-	-	-	520.000.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	9.952.907.110	-	-	9.952.907.110
Tạm ứng cổ tức năm 2008	-	(355.000.000)	-	-	(355.000.000)
Tạm ứng cổ tức năm 2009	-	(8.000.000.000)	-	-	(8.000.000.000)
<b>Số dư tại ngày 01/01/2010</b>	<b>530.000.000.000</b>	<b>1.960.728.861</b>	<b>15.459.459</b>	-	<b>531.976.188.320</b>
Tăng vốn trong năm	470.000.000.000	-	-	-	470.000.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	72.064.032.662	-	-	72.064.032.662
Phân phối các quỹ	-	(2.754.153.784)	376.761.032	1.462.166.899	(915.225.853)
Khác	-	(1.918.742.236)	-	-	(1.918.742.236)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2010</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>69.351.865.503</b>	<b>392.220.491</b>	<b>1.462.166.899</b>	<b>1.071.206.252.893</b>



b. Vốn điều lệ

Theo Biên bản họp đại hội đồng cổ đông số 01/BB/2010 ngày 05/02/2010, Công ty đã tăng vốn điều lệ từ 530 tỷ đồng lên 750 tỷ đồng. Tiếp đó, theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 02/2010/NQ-ĐHCD ngày 12/07/2010, Công ty tăng vốn điều lệ từ 750 tỷ lên 1.000 tỷ đồng

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 7 số 0800338870 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 23/08/2010, vốn điều lệ của Công ty là 1.000 tỷ đồng. Tại ngày 31/12/2010, vốn điều lệ của Công ty đã được các cổ đông góp đủ. Chi tiết vốn đã góp vào Công ty như sau:

	31/12/2010		31/12/2009	
	triệu đồng	%	triệu đồng	%
Công ty cổ phần Tập Đoàn Đại Dương	750.000	75,00%	420.000	79,25%
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	33.255	3,33%	40.500	7,64%
Ông Hồ Vĩnh Hoàng	32.191	3,21%	37.228	7,02%
Ông Hà Trọng Nam	29.374	2,94%	32.272	6,09%
Các cổ đông khác	155.180	15,52%	-	0,00%
	<b>1.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>530.000</b>	<b>100%</b>

## 21. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành 3 bộ phận hoạt động - Bộ phận kinh doanh Đầu tư, kinh doanh bất động sản; Bộ phận kinh doanh Khách sạn và Bộ phận kinh doanh Hoạt động khác. Công ty lập báo cáo bộ phận theo ba bộ phận kinh doanh này cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010 như sau:

	Đầu tư; kinh doanh bất động sản	Khách sạn	Hoạt động khác	Bù trừ hợp nhất	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Tổng tài sản	1.659.933.751.231	445.671.212.474	43.967.209.447	(228.379.365.791)	1.921.192.807.361
Tổng nợ phải trả	572.366.799.368	298.621.096.897	-	(29.433.870.039)	841.554.026.226
<b>Doanh thu</b>					
Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	214.779.035.818	-	119.244.235.418	(61.046.740.364)	272.976.530.872
Tổng doanh thu	214.779.035.818	-	119.244.235.418	(61.046.740.364)	272.976.530.872
<b>Kết quả kinh doanh</b>					
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	107.660.705.099	-	32.299.913.358	-	139.960.618.457
(Lỗ) khác	-	-	(929.693.464)	-	(929.693.464)
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	<b>107.660.705.099</b>	<b>-</b>	<b>32.299.913.358</b>		
Doanh thu hoạt động tài chính					34.758.217.681
Chi phí tài chính					14.742.429.664
Chi phí không phân bổ					51.257.190.629
Lợi nhuận trước thuế					107.789.522.381
Chi phí thuế TNDN hiện hành					32.732.414.129
<b>Lợi nhuận trong năm</b>					<b>75.057.108.252</b>

**22. DOANH THU**

	<u>Năm 2010</u>	<u>Năm 2009</u>
	VND	VND
Doanh thu bán Bất động sản đầu tư	-	108.549.011.897
Doanh thu cho thuê Bất động sản đầu tư	-	3.116.657.781
Doanh thu nhượng quyền KD BĐS (i)	153.732.295.454	-
Doanh thu kinh doanh bán kẹo và đồ uống	119.244.235.418	58.204.339.063
	<u><b>272.976.530.872</b></u>	<u><b>169.870.008.741</b></u>

(i) Công ty ký hợp đồng chuyển nhượng quyền kinh doanh các biệt thự thuộc dự án “Novotel Imperial Hội An” cho các nhà đầu tư. Tại ngày lập báo cáo này, các căn biệt thự đã thực hiện bàn giao phần thô cho các nhà đầu tư và đang trong quá trình hoàn thiện. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích phát sinh có liên quan cho các nhà đầu tư này. Theo đó, căn cứ theo giá trị hợp đồng, biên bản bàn giao phần thô, Công ty đã ghi nhận doanh thu chuyển nhượng quyền kinh doanh bất động sản. Đồng thời, giá vốn chuyển nhượng bất động sản cũng được xác định tương ứng.

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<u>Năm 2010</u>	<u>Năm 2009</u>
	VND	VND
Giá vốn bán Bất động sản đầu tư	-	89.933.312.297
Giá vốn cho thuê Bất động sản đầu tư	-	832.593.532
Giá vốn kinh doanh bất động sản	46.071.590.355	-
Giá vốn kinh doanh bán kẹo và đồ uống	86.944.322.060	43.003.951.426
	<u><b>133.015.912.415</b></u>	<u><b>133.769.857.255</b></u>

**24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<u>Năm 2010</u>	<u>Năm 2009</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	32.758.217.681	818.699.033
Cổ tức đầu tư chứng khoán dài hạn	2.000.000.000	955.333.333
Lãi đầu tư mua bán chứng khoán	-	56.412.570.300
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	46.994
Doanh thu tài chính khác	-	4.400.000.000
	<u><b>34.758.217.681</b></u>	<u><b>62.586.649.660</b></u>

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<u>Năm 2010</u>	<u>Năm 2009</u>
	VND	VND
Chi phí lãi vay	14.742.429.664	19.544.355.960
Chi phí tài chính khác	-	4.327.366.668
	<u><b>14.742.429.664</b></u>	<u><b>23.871.722.628</b></u>

## 26. LỖ TỪ HOẠT ĐỘNG KHÁC

	Năm 2010	Năm 2009
	VND	VND
Lãi tính trên các khoản tiền ứng trước của các hợp đồng:		
- Hợp đồng mua bán cổ phần với Công ty Cổ phần Đầu tư Massan (i)	-	59.283.012.812
- Hợp đồng mua bán trái phiếu với Ông Nguyễn Quỳnh Lâm (ii)	-	46.199.332.223
Khác	6.959.897.650	300.000
<b>Thu nhập khác</b>	<b>6.959.897.650</b>	<b>59.283.312.812</b>
Lãi tính trên các khoản tiền nhận ứng trước của các hợp đồng:		
- Hợp đồng xây dựng với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng VNT (iii)	-	106.270.857.271
- Hợp đồng xây dựng với Công ty TNHH Đại Dương (iii)	-	46.199.332.223
- Hợp đồng xây dựng với Công ty Cổ phần Bảo Linh (iii)	-	6.476.569.788
- Hợp đồng xây dựng với Công ty TNHH VNT (iii)	-	25.063.925.334
- Hợp đồng mua bán trái phiếu với Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương (ii)	-	14.734.774.859
Khác	7.889.591.114	13.796.255.067
<b>Chi phí khác</b>	<b>7.889.591.114</b>	<b>69.325.966</b>
<b>(Lỗ) từ hoạt động khác</b>	<b>(929.693.464)</b>	<b>(47.056.870.425)</b>

- (i) Phản ánh khoản lãi phát sinh trong năm 2009 là khoản lãi thu được tính trên giá trị hợp đồng chuyển nhượng cổ phần giữa Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương với Công ty Cổ phần Đầu tư Massan. Theo đó, Công ty đã thanh toán giá trị hợp đồng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Massan với số tiền là 230 tỷ đồng. Tuy nhiên, sau đó giao dịch này không được thực hiện nữa và Công ty Cổ phần Đầu tư Massan trả lại tiền đã nhận cho Công ty cùng các khoản lãi tương ứng theo lãi suất thỏa thuận.
- (ii) Phản ánh khoản lãi phát sinh trong năm 2009 theo hợp đồng đặt mua trái phiếu của ông Nguyễn Quỳnh Lâm và hợp đồng bán trái phiếu cho Công ty Cổ phần chứng khoán Đại Dương với số tiền đã thanh toán là 200 tỷ đồng. Tuy nhiên, sau đó các giao dịch này không được thực hiện nữa do Công ty không mua được trái phiếu, Ông Nguyễn Quỳnh Lâm trả lại tiền đã nhận của Công ty cùng khoản lãi tương ứng theo lãi suất thỏa thuận. Đồng thời, Công ty trả lại tiền đã nhận ứng trước cho Công ty Cổ phần chứng khoán Đại Dương cùng khoản lãi tương ứng theo lãi suất thỏa thuận.
- (iii) Phản ánh khoản lãi thu được trong năm 2009 là lãi từ các hợp đồng nhận thầu xây dựng các công trình với các đối tác. Theo đó, các chủ đầu tư đã chuyển tiền ứng trước cho Công ty để thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên, sau đó các hoạt động xây dựng này không được thực hiện, Công ty trả lại tiền đã nhận ứng trước cho các chủ đầu tư cùng khoản lãi tương ứng theo lãi suất thỏa thuận.

## 27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2010	Năm 2009
	VND	VND
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại</b>		
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>107.789.522.381</b>	<b>14.032.785.083</b>
<b>Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</b>		
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	(15.126.876.649)	(973.953.927)
Cộng: Chi phí không được khấu trừ thuế	1.105.407.824	69.325.966
<b>Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>93.768.053.556</b>	<b>13.128.157.122</b>
<i>Trong đó:</i>		
- Thu nhập chuyển nhượng bất động sản	73.832.865.780	16.566.228.975
- Lãi từ hoạt động kinh doanh	19.935.187.776	3.684.889.563
Thuế suất thông thường	25%	25%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>32.732.414.129</b>	<b>5.363.907.828</b>
Trừ: thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm (*)	-	(1.609.172.348)
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>32.732.414.129</b>	<b>3.754.735.480</b>

(\*) Theo quy định tại Thông tư số 03/2009/TT-BTC ngày 13/1/2009 hướng dẫn thực hiện giảm, gia hạn nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo Nghị quyết số 30/2008/NQ-CP ngày 11/12/2008 của Chính phủ, Công ty thuộc đối tượng được giảm 30% thuế TNDN phải nộp năm 2009 (do đáp ứng điều kiện có số lượng lao động bình quân dưới 300 người).

## 28. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2010	Năm 2009
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	72.064.032.662	9.952.907.110
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (Cổ phiếu)	74.283.528	2.994.521
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	970	3.324

## 29. CÁC KHOẢN CAM KẾT

*Các khoản cam kết đầu tư:*

Góp vốn	Vốn cam kết	Đã thực hiện	Chưa thực hiện
		đến 31/12/2010	đến 31/12/2010
	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Sài Gòn - Givral	76.892.340.000	76.892.340.000	-
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	162.232.000.000	-	162.232.000.000
Công ty Cổ phần dịch vụ hỗ trợ và Phát triển đầu tư	74.000.000.000	74.000.000.000	-
Công ty TNHH T&T Đại Dương (*)	63.000.000.000	-	63.000.000.000
	<b>376.124.340.000</b>	<b>150.892.340.000</b>	<b>225.232.000.000</b>

### 30. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

	<b>Năm 2010</b>	<b>Năm 2009</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Góp vốn điều lệ</b>		
Công ty cổ phần Tập Đoàn Đại Dương	330.000.000.000	420.000.000.000
Ông Hà Trọng Nam	(2.898.410.000)	28.272.000.000
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	8.066.030.000	37.500.000.000
Ông Hồ Vĩnh Hoàng	(5.036.680.000)	34.228.000.000
<b>Đầu tư vào công ty con</b>		
Công ty Cổ phần Sài Gòn- Givral	548.456.000	76.585.250.000
Công ty Cổ phần dịch vụ hỗ trợ và phát triển đầu tư	68.108.878.633	5.891.121.367
<b>Mua lại quyền kinh doanh BĐS</b>		
Công ty Cổ phần dịch vụ hỗ trợ và phát triển đầu tư	61.046.740.364	-
<b>Ứng trước thực hiện hợp đồng tư vấn thiết kế</b>		
Công ty Cổ phần Viptour-Togi	12.480.000.000	-
<b>Ứng tiền mua cổ phần Công ty Cổ phần Tràng Tiền</b>		
Ông Hà Trọng Nam	500.000.000.000	-
<b>Lãi vay phải thu từ giá trị tiền ứng trước</b>		
Ông Hà Trọng Nam	12.250.000.000	-
<b>Chi phí phát sinh hợp đồng nhận thiết kế cho:</b>		
Công ty TNHH Một thành viên Sao Hôm Nha Trang	677.368.421	-
Công ty Cổ phần Tràng Tiền	944.210.526	-
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	1.436.842.105	-
<b>Góp vốn đầu tư bất động sản</b>		
Công ty TNHH Một thành viên Sao Hôm Nha Trang	15.000.000.000	-
<b>Lãi thu được từ tiền gửi có kỳ hạn và không kỳ hạn</b>		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	17.293.870.567	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng VNT	3.956.000.000	-
<b>Ký quỹ thuê khách sạn Starcity HCM</b>		
Công ty Cổ phần Sài Gòn - Givral	4.000.000.000	-
<b>Cố tức nhận được</b>		
Công ty Cổ phần Sài Gòn - Givral	14.609.544.600	-
Ngân hàng TMCP Đại Dương	2.000.000.000	-
<b>Đầu tư dài hạn</b>		
Ngân hàng TMCP Đại Dương	46.094.000.000	-

Trong năm, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương đã ký hợp đồng tín dụng cho một số cá nhân vay vốn với tài sản đảm bảo là quyền kinh doanh các biệt thự như trình bày ở Thuyết minh số 22.

	<b>Năm 2010</b> <b>VND</b>	<b>Năm 2009</b> <b>VND</b>
<b>Đầu tư hợp tác kinh doanh</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng VNT	-	45.000.000.000
<b>Các khoản đi vay và trả tiền cho vay có tính lãi</b>		
<i>Các khoản đi vay</i>		
Ông Hà Trọng Nam	-	151.500.000.000
Ông Hồ Vĩnh Hoàng	-	34.228.000.000
<i>Các khoản trả tiền vay</i>		
Ông Hà Trọng Nam	-	156.400.000.000
Ông Hà Văn Thắm	-	85.053.000.000
Ông Hồ Vĩnh Hoàng	-	34.228.000.000
<b>Các khoản đi vay và trả tiền cho vay không tính lãi</b>		
Ông Hà Trọng Nam	-	10.300.000.000
Ông Hà Văn Thắm	-	21.800.000.000
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	-	570.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng VNT	-	25.000.000.000
<b>Các khoản cho vay và thu tiền vay không tính lãi</b>		
Ông Hà Văn Thắm	-	5.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hà	-	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh	-	12.860.850.000
<b>Chi phí lãi vay Công ty phải trả cho:</b>		
Ông Hà Trọng Nam	-	5.354.623.167
Ông Hà Văn Thắm	-	2.248.562.667
Ông Hồ Vĩnh Hoàng	-	313.533.832
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	-	10.751.909.072
<b>Phải thu dài hạn khác</b>		
Công ty cổ phần Tập Đoàn Đại Dương	100.000.000.000	-
<b>Trị giá bảo lãnh cho khoản vay ngắn hạn của Công ty</b>		
Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	-	45.000.000.000

*Một số giao dịch mua bán cổ phiếu trong năm 2010:*

	<b>Năm 2010</b>	
	<b>Số lượng (cổ phiếu)</b>	<b>Số tiền (VND)</b>
<b>Mua thêm cổ phần Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương</b>		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	3.500.000	46.094.000.000

Một số giao dịch mua bán cổ phiếu trong năm 2009:

	Năm 2009	
	<u>Số lượng (cổ phiếu)</u>	<u>Số tiền (VND)</u>
<b>Mua thêm cổ phần Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương</b>		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	5.680.000	56.800.000.000
<b>Mua cổ phiếu Công ty Cổ phần dịch vụ hỗ trợ và phát triển đầu tư từ:</b>		
Ông Hồ Vĩnh Hoàng	3.400.000	74.800.000.000
<b>Mua cổ phiếu Công ty Cổ phần Sài Gòn - Givral từ:</b>		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	5.950.192	188.406.456.137
<b>Bán cổ phiếu Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương cho Ông Hà Văn Thắm:</b>		
Giá trị hợp đồng chuyển nhượng	2.040.000	20.400.000.000
Lợi nhuận từ việc chuyển nhượng	2.040.000	-
<b>Bán cổ phiếu Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương cho Doanh nghiệp Tư nhân Hà Bảo:</b>		
Giá trị hợp đồng chuyển nhượng	1.866.000	33.588.000.000
Lợi nhuận từ việc chuyển nhượng (ghi nhận ở doanh thu tài chính của Công ty)	1.866.000	6.825.399.053
<b>Bán cổ phần Công ty Cổ phần Hà Thành cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh</b>		
Giá trị hợp đồng chuyển nhượng	2.070.000	72.450.000.000
Lợi nhuận từ việc chuyển nhượng (ghi nhận ở doanh thu tài chính của Công ty)	2.070.000	3.105.000.000
<b>Bán cổ phiếu Công ty Cổ phần VietCans cho Ông Hà Văn Thắm:</b>		
Giá trị hợp đồng chuyển nhượng	60.000	21.369.000.000
Lợi nhuận từ việc chuyển nhượng	60.000	-

Giá mua cổ phiếu từ các bên liên quan là giá thỏa thuận giữa hai bên, không so sánh được với giá thị trường do không có thông tin giao dịch trên thị trường đáng tin cậy.

Số dư với các bên liên quan:

	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2009</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Phải thu khách hàng</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bảo Minh	-	10.060.000.000
<b>Phải thu khác</b>		
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đại Dương	100.000.000.000	100.000.000.000
Ông Hà Trọng Nam	512.250.000.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	11.755.555.557	
Bà Nguyễn Thị Thu Hà	-	2.000.000.000
<b>Phải trả khác</b>		
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	12.480.000.000	-
<b>Đầu tư dài hạn</b>		
Công ty TNHH một thành viên Sao Hôm - Nha Trang	15.000.000.000	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	46.094.000.000	

*Thu nhập của Ban Giám đốc và Hội đồng Quản trị:*

	<u>Năm 2010</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2009</u> <u>VND</u>
Thu nhập từ tiền lương	944.477.525	42.630.000
Thu nhập từ cổ tức của Công ty	-	8.355.000.000
Thu nhập thù lao thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	-	25.800.000

**31. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Là số liệu của báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 đã được kiểm toán.

\_\_\_\_\_  
Hà Văn Thắm  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

\_\_\_\_\_  
Tạ Thị Thanh Thủy  
Tổng Giám đốc

\_\_\_\_\_  
Nguyễn Thị Hoài  
Kế toán trưởng

*Hà Nội, ngày 04 tháng 4 năm 2011*



## **VI. Báo cáo của Ban Kiểm soát**

### **1. Về hoạt động của Ban kiểm soát**

Cùng với việc thông qua kế hoạch tăng vốn điều lệ từ 750 tỷ đồng lên 1000 tỷ đồng tại Đại hội đồng cổ đông bất thường ngày 12/07/2010, Đại hội cũng đã bầu bổ sung 02 thành viên Ban kiểm soát nhằm đảm bảo hoạt động kiểm soát được hiệu quả cũng như đáp ứng yêu cầu của pháp luật dành cho các công ty niêm yết, nâng số thành viên Ban kiểm soát lên 03 người. Cùng với việc bổ sung nhân sự, Ban kiểm soát cũng tăng cường công tác kiểm tra giám sát, định kỳ hàng quý đều tham gia tiến hành kiểm tra các báo cáo tài chính của Công ty cũng như hoạt động quản lý điều hành để kịp thời có những kiến nghị phù hợp.

Trong năm 2010, Ban kiểm soát đã thực hiện các hoạt động chính sau:

- Kiểm tra giám sát việc quản lý điều hành công ty thông qua việc giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc; Đánh giá công tác quản lý của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc để trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- Xem xét tính hợp lý, hợp pháp của Điều lệ mới và các quy trình, quy chế nội bộ của Công ty;
- Tham gia cùng Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và đơn vị tư vấn trong việc lập bản cáo bạch đề niêm yết cổ phiếu trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.
- Kiểm tra báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính, báo cáo 6 tháng và hàng quý năm 2010 của Công ty trước khi đệ trình Hội đồng quản trị.
- Kiến nghị lên Hội đồng quản trị một số biện pháp cải tiến cơ cấu tổ chức quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty để nâng cao hiệu quả quản trị và kiểm soát rủi ro.

### **2. Đánh giá về công tác quản lý của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc**

Năm 2010 được Ban Kiểm soát đánh giá là một năm hoạt động tích cực và hiệu quả của Hội đồng quản trị khi đã nỗ lực thực hiện thành công hai kế hoạch tăng vốn điều lệ của Công ty từ 390 tỷ đồng lên 750 tỷ đồng vào tháng 1/2010 và từ 750 tỷ đồng lên 1000 tỷ đồng vào tháng 7/2010 đồng thời niêm yết thành công 100.000.000 cổ phiếu trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội vào tháng 10/2010. Đây được coi là bước ngoặt, đánh dấu sự phát triển vượt bậc của Công ty trong quá trình phấn đấu trở thành một tổ chức uy tín và chuyên nghiệp trong lĩnh vực kinh doanh và quản lý khách sạn. Tuy nhiên điều này cũng đặt ra nhiều thách thức với Công ty, đặc biệt từ trọng trách quản lý điều hành của Hội đồng quản trị.

Với việc áp dụng quy chế quản trị mới dành cho các công ty niêm yết, Hội đồng quản trị đã thực hiện một cách nghiêm chỉnh và đầy đủ, các cuộc họp diễn ra định kỳ hàng quý và bất thường nhằm kịp thời đưa ra được các quyết sách đúng đắn cho hoạt động của Công ty. Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị đã tiến hành hoàn thiện lại hệ thống các quy chế, quy định tạo ra một cơ chế chính sách tương đối hoàn thiện cho tổ chức và hoạt động của Công ty.

Ban kiểm soát đã tiến hành kiểm tra các quyết định của Hội đồng quản trị và nhận thấy không có quyết định nào được đưa ra trái với quy định của pháp luật, đi ngược lại lợi ích của các cổ đông và Công ty.

Về công tác quản lý điều hành của Ban Tổng Giám đốc trong năm 2010, Ban Tổng giám đốc đã tổ chức triển khai nhanh chóng các nghị quyết của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông, chủ động thực hiện kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư được giao, kịp thời báo cáo Hội đồng quản trị những vấn đề lớn phát sinh để có biện pháp xử lý. Trong quá trình điều hành hoạt động kinh doanh thường nhật của Công ty, Ban kiểm soát nhận thấy Ban Tổng giám đốc không có sai phạm và đã cố gắng hoàn thành nhiệm vụ được giao.

### **3. Đánh giá về tình hình hoạt động và tài chính của Công ty**

Trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình, Ban kiểm soát đánh giá các mặt hoạt động của Công ty trong năm 2010 đã được Ban lãnh đạo cùng toàn thể cán bộ nhân viên và các đơn vị thành viên thực hiện khá tốt, không để xảy ra sai phạm gì đáng kể. Tính đến ngày 31/12/2010, tổng doanh thu hợp nhất của OCH đạt 314 tỷ đồng, hoàn thành 141% kế hoạch năm và tăng 8% so với năm 2009; lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 75 tỷ đồng, tăng gấp 7,5 lần so với cùng kỳ năm trước. Mặc dù không đạt được chỉ tiêu kế hoạch dự kiến lợi nhuận sau thuế là 122 tỷ đồng nhưng đây là thành quả rất đáng được ghi nhận trong bối cảnh năm 2010 nền kinh tế trong nước và thế giới có nhiều biến động ảnh hưởng tiêu cực trực tiếp tới hoạt động của các doanh nghiệp.

Ban Kiểm soát đã xem xét và đồng ý với các đánh giá của các kiểm toán viên của Công ty kiểm toán Deloitte Việt Nam trong Báo cáo tài chính và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2010.

Bên cạnh đó, công tác hạch toán kế toán được Công ty triển khai áp dụng chính xác theo đúng quy định, các hồ sơ chứng từ kế toán được lưu trữ khoa học và đầy đủ.

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

Ban kiểm soát đánh giá cao sự hợp tác và phối kết hợp của Hội đồng quản trị với Ban kiểm soát trong quá trình Ban kiểm soát thực hiện trách nhiệm của mình. Các cuộc họp của Hội đồng quản trị đều được thông báo và có sự tham dự của đại diện Ban kiểm soát, các ý kiến đóng góp của Ban kiểm soát đã được Hội đồng quản trị ghi nhận và có sự điều chỉnh phù hợp. Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị cũng chủ động xin ý kiến của Ban kiểm soát trong một số vấn đề có ảnh hưởng tới tổ chức và hoạt động của Công ty đặc biệt trong việc cơ cấu lại bộ máy tổ chức đảm bảo sự tinh gọn và hiệu quả, nâng cao chất lượng quản trị và kiểm soát an toàn.

Các hồ sơ tài liệu đều được Hội đồng quản trị cung cấp đầy đủ và kịp thời theo yêu cầu của Ban kiểm soát, giúp Ban kiểm soát nhanh chóng thực hiện được công tác kiểm tra giám sát.

Có thể nói, năm 2010 đã đánh dấu bước phát triển cả về quy mô và nguồn lực của OCH khi thực hiện niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán với yêu cầu khắt khe về tính minh bạch công khai trong hoạt động và cơ chế quản trị mới. Tuy nhiên bên cạnh đó vẫn còn nhiều vấn đề cần phải giải quyết trong năm 2011 đòi hỏi sự nỗ lực và đoàn kết nhiều hơn nữa của toàn thể cán bộ nhân viên Công ty. Với mong muốn hoàn thành tốt trọng trách được Đại hội đồng cổ đông tin nhiệm giao cho, Ban kiểm soát rất mong tiếp tục nhận được sự hợp tác của lãnh đạo, nhân viên và của các quý vị cổ đông.

Xin chân thành cảm ơn!

TM. Ban Kiểm soát

Nguyễn Thị Phương Thảo

## VII. Các công ty con và Công ty liên quan

### Danh sách các Công ty mẹ và Công ty con của OCH đến ngày 31/12/2010

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](http://www.oceangroup.vn) Email: [info@oceangroup.vn](mailto:info@oceangroup.vn)

Tài khoản số: 800 004 9170 01 0000 1 TMCP Đại Dương - chi nhánh HN

Mã số thuế: 0102278484

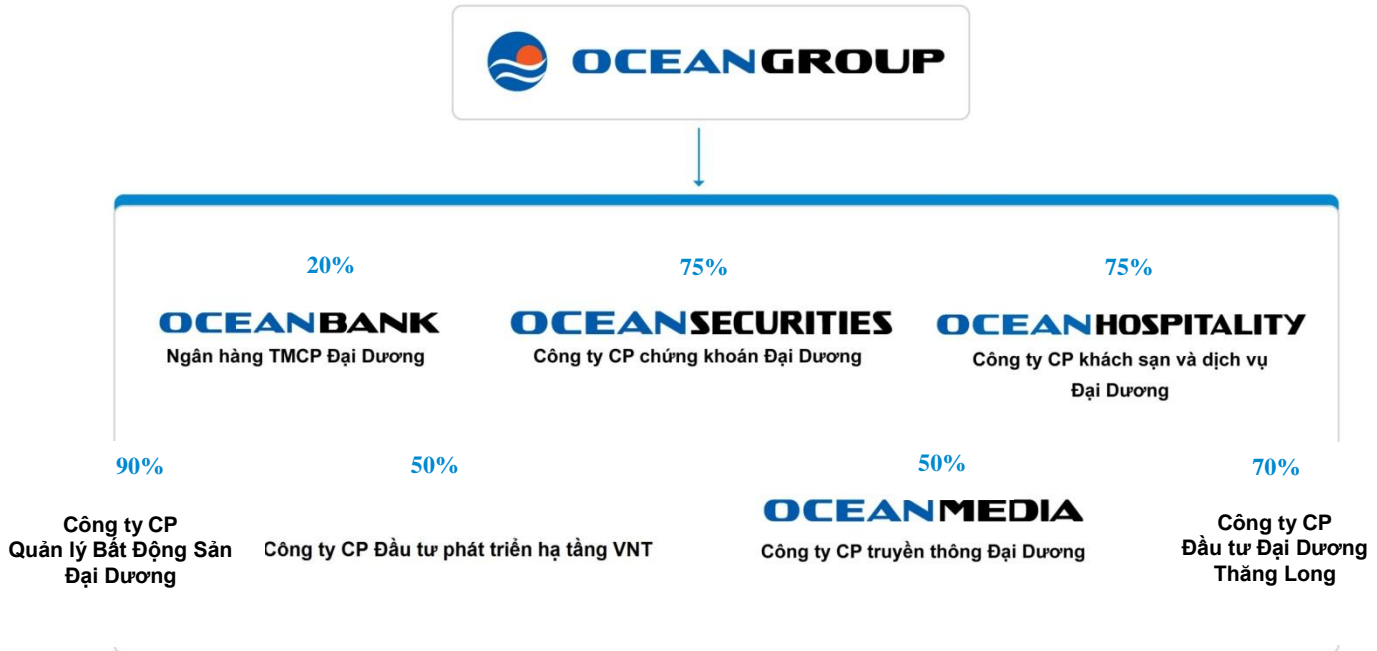
Vốn điều lệ: 2.500.000.000.000 (Hai nghìn năm trăm tỷ) đồng

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 10 ngày 10/08/2010.

Năm 2009 đánh dấu bước ngoặt và sự lớn mạnh của OGC, công ty đã hoàn thành việc tái cấu trúc. Hiện nay OGC nắm giữ cổ phần chi phối tại các công ty con là: Công ty cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương, Công ty cổ phần Chứng khoán Đại Dương, Công ty cổ phần Truyền thông Đại Dương, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng VNT, Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long, Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Đại Dương. Ngoài ra, OGC đầu tư vào Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Đại Dương với tỷ lệ 20% vốn góp.

Cơ cấu Tập đoàn OGC như sau:



Sơ đồ cơ cấu tổ chức (OGC)

### *Lĩnh vực hoạt động chủ yếu của OGC*

#### **Lĩnh vực bất động sản**

Dự án bất động sản

Lĩnh vực kinh doanh bất động sản có khả năng mang lại lợi nhuận cao. Trong thời gian 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, 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 với các dịch vụ đầy đủ và thuận tiện nhằm đáp ứng nhu cầu trên.

Khách sạn

Đối với mảng bất động sản du lịch, song song với việc khai thác hiện tại hai khách sạn tại trung tâm Hà Nội, Công ty Cổ Phần Khách Sạn và Dịch Vụ Đại Dương, công ty con mà OGC sở hữu 75%, đang tiến hành đầu tư xây dựng 5 khách sạn có tiêu chuẩn từ 4 sao trở lên tại các đô thị lớn của Việt Nam nâng tổng số phòng đưa vào khai thác trong thời gian tới lên trên 1000.

Khu công nghiệp

OGC sở hữu 50% vốn điều lệ của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Hạ Tầng VNT. VNT hoạt động chủ yếu đầu tư vào khu công nghiệp Minh Đức với diện tích 200 ha tại vị trí đắc địa tại trung tâm tam giác phát triển kinh tế trong điểm Hà Nội, Hải Phòng, Quảng Ninh.

## **Lĩnh vực tài chính**

### Chứng khoán

Công ty cổ phần chứng khoán Đại Dương, OCS, với sự sở hữu 75% của OGC được thành lập năm 2006, hiện OCS có vốn điều lệ 300 tỷ đồng. Định hướng hoạt động các năm tiếp theo là đầu tư công nghệ hiện đại, nâng cao chất lượng đội ngũ nhân sự và cung cấp dịch vụ chứng khoán đạt chuẩn trong nước và khu vực.

### Ngân hàng

OGC là cổ đông lớn của Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Đại Dương, Ocean Bank, với tỷ lệ sở hữu 20%. Với những nỗ lực không ngừng của đội ngũ nhân sự và quyết tâm của những người quản trị ngân hàng, Ocean Bank đã ngày càng khẳng định được vị thế của mình trên thị trường tài chính ngân hàng cũng như từng bước gây dựng được niềm tin vững bền trong lòng công chúng. Từ một ngân hàng với vốn điều lệ 300 triệu đồng lúc thành lập, đến ngày 31/12/2010 vốn điều lệ của Ocean Bank tăng tới 3.500 tỷ đồng.

Với sự hợp tác đặc lực của cổ đông chiến lược, đối tác chiến lược Tập đoàn Dầu khí Quốc gia Việt Nam, Ocean Bank đã có sự chuẩn bị về mọi mặt, sẵn sàng cho những bước chuyển mình mới. Theo đó, đến năm 2013, Ocean Bank sẽ trở thành một ngân hàng đa năng, hiện đại có tầm vóc tương xứng với một ngân hàng TMCP lớn trong nước, có năng lực tài chính, mạng lưới khách hàng, hệ thống chi nhánh, nguồn nhân lực và công nghệ đủ mạnh để tạo điều kiện tốt nhất cho việc chuyển hướng hành một ngân hàng hàng đầu trong giai đoạn 2013 - 2020.

## **Lĩnh vực truyền thông**

OGC đầu tư vào Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương ở mức 50% vốn điều lệ, tương đương 10,5 tỷ đồng và là công ty mẹ của Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương.

Thành lập từ năm 2006, đến nay Công ty cổ phần Truyền thông Đại Dương (Ocean Media) đã trở thành đơn vị đi đầu trong lĩnh vực truyền thông, phát thanh, truyền hình, quảng cáo thương mại. Ocean Media hiện là đối tác sản xuất và khai thác các truyền hình chuyên biệt đầu tiên về kinh tế - tài chính INFOTV. INFOTV hiện có 2,5 triệu thuê bao và đang là kênh truyền hình phổ biến của khán giả trong và ngoài nước.

## **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 đối 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.

*Saigon Givral* được thành lập từ năm 1950 với hoạt động chính là sản xuất các loại bánh cao cấp với thương hiệu Givral. Với trên 10 địa điểm đại diện kinh doanh được phân bố từ Bắc – Trung – Nam, Givral được biết đến là những sản phẩm đặc sắc, mang đậm phong vị Việt Nam suốt 60 năm qua.

Từ 30/06/2009, OCH sở hữu 96,92% vốn cổ phần của Saigon Givral. Cùng với những chiến lược phát triển tốt đẹp, Saigon Givral đã và đang nâng lên một tầm cao mới, trở thành thương hiệu tiêu dùng hàng đầu tại Việt Nam. ([www.saigongivral.com](http://www.saigongivral.com))

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

- Số vốn OCH góp: 74.000.000.000 đồng (tính theo mệnh giá cổ phiếu 10.000 đ/CP) chiếm 74% vốn điều lệ.
- Vốn điều lệ: 100.000.000.000 đồng
- Địa chỉ: Đường Âu Cơ, phường Cửa Đại, Tp Hội An, tỉnh Quảng Nam
- 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)
- 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).

Ngày 31/12/2009, OCH chính thức sở hữu 74,00% vốn cổ phần của IOC.

IOC được biết đến là Chủ đầu tư chuỗi biệt thự, khách sạn 4 – 5 sao tại một trong những bãi biển lý tưởng đẹp nhất hành tinh tại Hội An.

Cùng với IOC, OCH đã và đang đầu tư các dự án tại đây như Khách sạn tiêu chuẩn quốc tế 4 sao Novotel Hoi An Beach Resort và Villa Novotel tại Cửa Đại, Hội An. Hiện toàn bộ số Villa đã được bán hết.

## VIII. Những sự kiện quan trọng trong năm 2010

Tháng 2/2010, 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.

Quý III/2010, OCH thực hiện niêm yết 100 triệu cổ phiếu trên Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX). Ngày 01/10/2010 cổ phiếu của Công ty, mã chứng khoán OCH đã chính thức chào sàn giao dịch và đã đánh dấu bước ngoặt quan trọng trong quá trình phát triển của Công ty, tạo ra nhiều nhiều cơ hội cũng như thách thức cho sự phát triển của Công ty.

Ngày 28/10/2010 OCH phát hành thành công 500 trái phiếu kỳ hạn 3 năm với mệnh giá 1 tỷ đồng/1 trái phiếu, giá phát hành 100% mệnh giá, hình thức phát hành riêng lẻ. Mục đích sử dụng tiền thu được: bổ sung vốn kinh doanh để thực hiện các dự án, tăng cường năng lực tài chính và tính ổn định trong hoạt động kinh doanh của OCH.

Ngày 12/01/2011, Khách sạn StarCity Saigon là một trong những khách sạn đầu tiên trong hệ thống chuỗi khách sạn cao cấp mang thương hiệu StarCity của OCH đã hoàn thiện và chính thức đi vào hoạt động, đem lại nguồn thu ổn định cho OCH. Starcity Saigon sẽ là một trong những địa chỉ khách sạn tốt nhất cho du khách tại Thành Phố Hồ Chí Minh.



## **IX. Dự án điển hình của OCH – Khách sạn StarCity Saigon**

StarCity Saigon – một khách sạn 4 sao trong hệ thống khách sạn StarCity của Công ty CP Khách sạn Dịch vụ Đại Dương – OceanHospitality (OCH), chính thức mở cửa đón khách từ ngày 12/01/2011. StarCity Saigon đã đạt công suất phòng trên 50% ngay trong những tháng đầu tiên hoạt động, và đem lại nguồn thu ổn định cho OCH.

Khách sạn StarCity Saigon có 200 phòng, được thiết kế theo phong cách hiện đại nhằm đáp ứng nhu cầu khắt khe nhất của du khách với mức giá hợp lý. Tất cả các phòng khách sạn đều hướng ra cảnh quan đẹp, nhìn ra thành phố với không khí thoáng đãng. Tại đây, du khách sẽ được hưởng những dịch vụ đa dạng và hoàn hảo như nhà hàng Le Mezzanine với các món ăn đặc biệt của nhiều dân tộc trên thế giới, phòng trà Piano sang trọng, âm cúng, quầy bar, khu vực hội thảo, dịch vụ đón, tiễn sân bay. Ngoài ra, đây còn là không gian để du khách nghỉ ngơi, luyện tập sức khỏe với phòng tập hiện đại, hệ thống Sauna, Jacuzzi và Spa thư giãn tinh tế cũng như các dịch vụ tiêu chuẩn khác được vận hành bởi các chuyên gia Quốc tế và đội ngũ nhân viên giàu kinh nghiệm. Starcity Saigon sẽ là một trong những địa chỉ khách sạn tốt nhất cho du khách tại Thành Phố Hồ Chí Minh.

StarCity Saigon tọa lạc tại số 144 Nguyễn Văn Trỗi, Quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh, một trong những vị trí đắc địa nhất của thành phố với 5 phút đi ô tô từ sân bay Tân Sơn Nhất. Nằm trên trục đường huyết mạch để ra sân bay Quốc tế Tân Sơn Nhất, StarCity Saigon Sẽ mang cho khách hàng sự tiện lợi về thời gian khi có nhu cầu đáp máy bay vào những giờ cao điểm hay xảy ra ùn tắc. StarCity Saigon cũng sẽ là địa điểm lựa chọn tuyệt vời cho các hội nghị và hội thảo trong và ngoài nước với phòng họp và phòng đại tiệc cùng các dịch vụ hoàn hảo đi kèm. Hơn nữa, với ưu thế gần Sân bay Quốc tế Tân Sơn Nhất, StarCity Saigon sẽ làm chỗ nghỉ lý tưởng cho các đoàn tiếp viên cũng như phi công trong, ngoài nước.

Khách sạn StarCity Saigon là một trong những khách sạn đầu tiên trong hệ thống chuỗi khách sạn mang thương hiệu StarCity của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương, thành viên của Tập Đoàn Đại Dương. Các khách sạn khác của OCH lần lượt sẽ được khai trương trong năm 2011 là Khu nghỉ dưỡng Novotel StarCity Hoi An, StarCity Halong Hotel, các khách sạn khác như StarCity Westlake Hanoi, StarCity Nha Trang và StarCity Airport Hotel sẽ được hoàn thiện vào năm 2012.

## X. Hoạt động xã hội

Cùng với Công ty mẹ - Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (OGC), OCH tiếp tục duy trì truyền thống tổ chức các hoạt động từ thiện hỗ trợ cộng đồng và khuyến khích nhân viên tham gia đóng góp vào các sự kiện, chương trình gây quỹ từ thiện, chương trình ủng hộ đồng bào lũ lụt.

Ngày 19/1/2009, Tập đoàn Đại Dương, Ngân hàng Đại Dương đã tham dự lễ ký thoả thuận giữa UBND huyện Lục Ngạn (tỉnh Bắc Giang) và nhiều doanh nghiệp trên địa bàn về việc hỗ trợ 13 xã nghèo của huyện giai đoạn 2010 – 2015. Tại buổi lễ, Chủ tịch HĐQT OceanGroup, OceanBank đã ký thoả thuận với đại diện xã Tân Sơn, huyện Lục Ngạn, cam kết hỗ trợ xã xoá đói giảm nghèo nhanh, bền vững, tập trung vào một số nội dung chính như: xây dựng kết cấu hạ tầng giao thông, thủy lợi, điện đường, trường, trạm; hỗ trợ hộ nghèo xây dựng nhà ở, chăm lo giúp đỡ đối tượng chính sách, hộ nghèo ổn định đời sống...

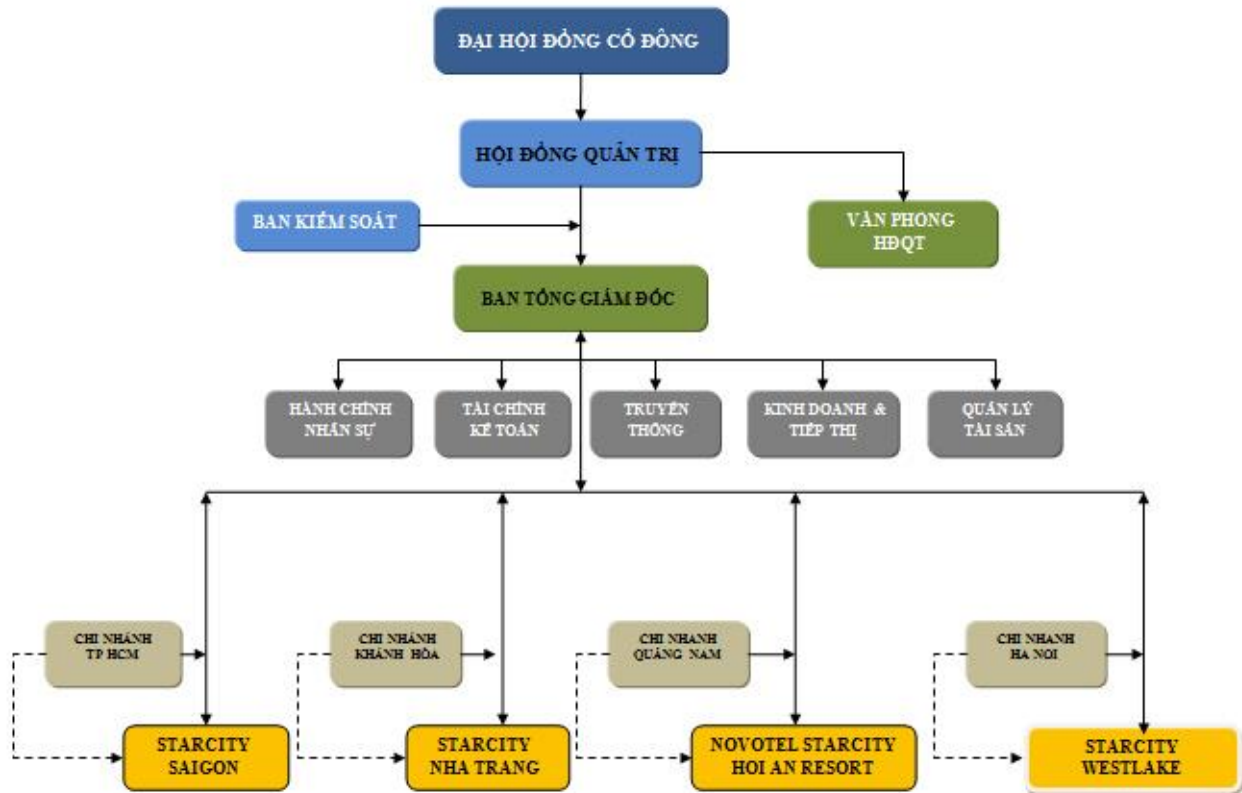
Với mong muốn người mù nghèo sẽ được hưởng một cái tết ấm áp và phần nào vượt qua khó khăn, Chủ tịch HĐQT Ngân hàng Đại Dương OceanBank và Tập đoàn Đại Dương Hà Văn Thắm đã chia sẻ sau khi đã tham gia đấu giá thành công và may mắn có cơ hội sở hữu chiếc xe Vespa do Chủ tịch nước Nguyễn Minh Triết tặng cho Hội người mù Việt Nam.

Chiếc xe gắn máy Piaggio LX 125 sản xuất tại Việt Nam là quà do khách quốc tế tặng Chủ tịch nước Nguyễn Minh Triết. Chủ tịch nước tặng lại Hội Người mù Việt Nam với ý nguyện Hội sẽ sử dụng vào mục đích chăm lo cho người mù nghèo. Trung ương Mặt Trận Tổ quốc Nam đã đưa chiếc xe vào danh sách 5 hiện vật đấu giá gây quỹ ủng hộ người nghèo trong chương trình “Nổi vòng tay lớn” – Tết vì người nghèo năm 2009.

Cảm kích trước tấm lòng của Chủ tịch nước Nguyễn Minh Triết, Chủ tịch HĐQT OceanBank và Tập đoàn Đại Dương đã tham gia đấu giá, hy vọng thông qua đó có thể phần nào hỗ trợ người mù nghèo phấn đấu, vươn lên trong cuộc sống.

## XI. Tổ chức và nhân sự của Công ty

### 1. Cơ cấu Bộ máy quản lý của Công ty



Sơ đồ cơ cấu bộ máy quản lý của OCH

### 2. Giới thiệu về Ban điều hành Công ty

Lãnh đạo Công ty cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương, bao gồm các cổ đông chủ chốt, chịu trách nhiệm đưa ra tầm nhìn chung cho toàn tập đoàn và định hướng đường lối, chiến lược kinh doanh cho các dự án khách sạn của công ty. Đây đều là những cá nhân xuất sắc có kinh nghiệm và tầm nhìn toàn cầu.

#### Hội đồng quản trị

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

- **Ông Hà Văn Thắm :** Ông Hà Văn Thắm, Tiến sĩ chuyên ngành Quản trị Kinh doanh tại Trường Đại học Công nghệ Paramount, Mỹ, Thạc sĩ chuyên ngành Quản trị Kinh doanh tại Trường Columbia Common Wealth, Mỹ.

Ông giữ vai trò chủ đạo trong việc thành lập và phát triển nhiều công ty do Tập đoàn Đại Dương đầu tư. Tầm nhìn của Ông là phát triển Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương thành Công ty kinh doanh chuỗi các Khách sạn phát triển tầm cỡ quốc tế. Hiện nay, Ông đồng thời là Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (OGC), Chủ tịch Hội đồng quản trị của Ngân hàng TMCP Đại Dương (OceanBank), Chủ tịch Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương (Ocean Securities) và được bầu là Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (OCH).

- **Ông Preben Hjortlund :** Ông Preben Hjortlund, Thạc sĩ kinh tế Đại học Aalborg, Đan Mạch. Ông đã từng có nhiều năm kinh nghiệm làm việc tại vị trí như: Giám đốc khu vực, Chuyên gia liên kết cho UNIDO, Trưởng Khu vực trong Bộ Quốc phòng Đan Mạch,... Chủ tịch HĐQT Khách sạn Trần Vũ Hà Nội, Trung tâm Thương mại Thế giới Hà Nội, Công ty TNHH Y khoa Công nghệ cao Shimadzu Vietnam, Hà Nội và là hội viên của nhiều Tổ chức, các Quỹ nổi tiếng trên thế giới. Đồng thời ông cũng là Giám đốc điều hành của Trung tâm Công nghệ Quốc tế Hà Nội (Hanoi International Technology Center – HITC), chịu trách nhiệm phát triển Trung tâm Công nghệ trong lĩnh vực công nghệ cao tại thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh. Hiện nay, Ông được bầu là Thành viên Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương.
- **Bà Lê Thị Ánh Tuyết:** Tốt nghiệp Đại học Tài chính –Ngân hàng. Trước đây Bà đã từng làm việc cho Công ty Tư vấn Châu Á Thái Bình Dương của Nhật Bản và Chuyên viên nguồn vốn Ngân hàng TMCP Đại Dương. Hiện nay, Bà đang đảm nhiệm vị trí là Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương (Ocean Securities) và được bầu là Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương.
- **Ông Trần Minh Hải:** Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh Khách sạn và Du lịch tại Paris, Pháp. Ông Hải có nhiều năm kinh nghiệm trong ngành Khách sạn như Khách sạn Guoman Hà Nội, Giám đốc điều hành Khách sạn Đại dương. Ông đã từng làm Phóng viên của Đài Truyền hình Việt Nam và Công ty Cổ phần Truyền thông Đại dương (Ocean Media). Hiện nay, Ông được bầu là Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương.
- **Ông Huỳnh Trung Nam:** Cử nhân Quản trị kinh doanh. Ông đã từng giữ các chức vụ quan trọng và điều hành các công ty như: Phụ trách Kinh doanh – Xí nghiệp Liên hiệp Ba Sơn – Bộ Quốc phòng, Tổng Giám đốc Công ty TNHH Hồ Gươm, Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Lạc Việt. Hiện nay, Ông được bầu là Thành viên Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương.

### **Ban Tổng Giám Đốc**

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

- **Bà Tạ Thị Thanh Thủy:** Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh trường Đại học Kinh tế Quốc Dân, tốt nghiệp Đại học Tổng hợp Kadan – Cộng hòa Liên Bang Nga. Bà Tạ Thanh Thủy có gần 20 năm kinh nghiệm trong ngành Quản lý Khách sạn và Bất động sản, Bà từng làm Giám đốc Lễ tân Khách sạn Sài Gòn, Khách sạn Horison; Cán bộ cao cấp phụ trách Khối Doanh nghiệp/Khách sạn của Dự án Đào tạo và Phát triển Du lịch của Chính phủ Luxembourg tài trợ cho Tổng cục Du lịch; Chuyên gia đào tạo cho Dự án Phát triển Nguồn Nhân lực Du lịch Việt Nam của Cộng đồng chung Châu Âu tài trợ cho Tổng cục Du lịch. Giám đốc Quản lý Tòa nhà thuộc Công ty Bất động sản IMO, Savills Việt Nam; Bà từng thiết lập và quản lý các tòa nhà hạng A tại Hà Nội như tòa nhà Pacific Place, Capital Tower, FPT,... Hiện nay, đồng thời là Phó Tổng Giám đốc của Công ty Cổ Phần Tập đoàn Đại Dương, Bà được bổ nhiệm là Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương.
- **Ông Arif Gunawan:** Tiến sĩ tâm lý, Thạc sỹ Marketing, Thạc sỹ Luật tại Úc, cử nhân Quản trị khách hàng và Du lịch. Ông Arif Gunawan từng điều hành nhiều Công ty tại Mỹ, Indonesia và Việt Nam như: Tổng Giám đốc điều hành: Resort sao – Tiền Giang, Sun Spa Reposrt – Quảng Bình, Sofitel Vinpearl Resrt and Spa - Nha Trang; Giám đốc điều hành: Quỹ Quản trị Tài sản Coldwell Banker tại Indonesia (trực thuộc USA), WTO tại Indonesia GĐĐH Bali Handara Kosaido Golf & Country Club – Indonesia, HongKong Plaza and Novotel Soechi Medan – Indonesia; Giám đốc bán hàng Shangrila Hotels – Indonesia. Hiện nay, Ông được bổ nhiệm là Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương
- **Ông Phó Thiên Sơn:** Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh. Ông đã từng làm Chuyên viên Ngân hàng TMCP Đại Dương (OceanBank) và Phó phòng Đầu tư của Công ty Cổ phần chứng khoán Đại Dương (Ocean Securities). Hiện nay, Ông được bổ nhiệm là Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương.
- **Bà Nguyễn Thị Hoài:** Cử nhân Kinh tế. Bà là người có nhiều năm kinh nghiệm trong công tác kế toán và kiểm toán tại các Công ty như: Công ty TNHH Phương Nam, Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư tài chính kế toán, thuế, kiểm toán COMPT. Hiện nay, Bà được bổ nhiệm là Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương.

### **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

- **Bà Nguyễn Phương Thảo:** Thạc sỹ Luật học. Hiện nay, Bà đồng thời đang giữ chức vụ 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 và được bầu là Trưởng ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại dương.
- **Bà Vũ Thị Ngọc Lan:** Cử nhân Kinh tế. Bà có nhiều năm kinh nghiệm trong công tác kế toán tại Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp – Kỹ nghệ – Thương mại FINTEC, Công ty TNHH VNT. Hiện nay, Bà là Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Bảo Linh và được bầu là Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương.
- **Ông Quách Tuấn Anh:** Cử nhân kinh tế. Ông có nhiều năm kinh nghiệm làm việc tại các công ty như: Công ty Cơ khí 120 – Bộ Giao thông Vận tải, Công ty TNHH Hàn Việt, Công ty TNHH Vật liệu Xây dựng Thịnh Hậu, Công ty TNHH VNT. Hiện nay, Ông được bầu là Thành viên Ban kiểm soát Công ty cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương.

### **3. Số lượng người lao động và cơ cấu lao động**

TT	Trình độ	Số lượng	Tỷ trọng %
1	Trên đại học	7	1,67%
2	Đại học và Cao đẳng	119	28,53%
3	Trung + Sơ cấp	291	69,80%
	Tổng cộng	417	100%

TT	Giới tính	Số lượng	Tỷ trọng %
1	Nam	231	55,40%
2	Nữ	186	44,60%
	Tổng cộng	417	100%

#### **4. 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.

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 CBCNV 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.

## XII. Thông tin về cổ đông và quản trị Công ty

### 1. Hội đồng quản trị/Ban kiểm soát

#### 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

#### 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

Thù lao và các lợi ích khác: Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát được hưởng thù lao theo Nghị quyết ĐHCĐ, tổng số tiền chi trong năm 2010 là: 90.000.000 đồng. Trong đó:

- Chủ tịch HĐQT: 24.000.000 đồng
- Thành viên HĐQT: 36.000.000 đồng
- Trưởng ban kiểm soát: 12.000.000 đồng
- Thành viên ban kiểm soát: 18.000.000 đồng

Tỷ lệ sở hữu cổ phần:

STT	Họ và tên	Chức danh	Số lượng	Tỷ lệ
1	Hà Văn Thắm	Chủ tịch HĐQT	75.000.000	75%
2	Lê Thị Ánh Tuyết	TV HĐQT	100.000	0,1%
3	Nguyễn Phương Thảo	Trưởng BKS	10.000	0,01%
4	Tạ Thị Thanh Thủy	Tổng Giám đốc	20.000	0,02%
5	Phó Thiên Sơn	Phó Tổng Giám đốc	30.000	0,03%
<b>Tổng cộng</b>			<b>75.160.000</b>	



## Thông tin về các giao dịch cổ phiếu và các giao dịch khác

Trong năm 2010 không có các giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ và người có liên quan đến Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát.

## 2. Các dữ liệu thống kê về cổ đông

Dữ liệu tính đến ngày 17/3/2011 ngày đăng ký cuối cùng tham dự ĐHCĐ thường niên lần thứ 1 năm 2011

### 2.1 Cơ cấu cổ đông trong nước và nước ngoài

#### Cơ cấu cổ đông đến ngày 17/3/2011

Nội dung	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ
Cổ đông trong nước	336	99.972.300	99,97%
<i>Tổ chức</i>	<i>04</i>	<i>75.887.900</i>	<i>75,89%</i>
<i>Cá nhân</i>	<i>332</i>	<i>24.084.400</i>	<i>24,08%</i>
Cổ đông ngoài nước	01	0	0,03%
<i>Tổ chức</i>	<i>01</i>	<i>27.700</i>	<i>0,03%</i>
<i>Cá nhân</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Tổng</b>	<b>337</b>	<b>100.000.000</b>	<b>100%</b>

### 2.2 Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của công ty

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

### 2.3 Danh sách cổ đông sáng lập của OCH

STT	Tên cổ đông	Ghi chú	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%
<b>Tổng cộng</b>			<b>94.405.750.000</b>	<b>9.440.575</b>	<b>9,44%</b>

### XIII. Các dự án hiện tại của OCH

Năm 2010, CTCP Khách sạn & Dịch vụ Đại Dương đã triển khai thực hiện 5 dự án lớn về khách sạn và khu nghỉ dưỡng đó là: Khu nghỉ dưỡng quốc tế 4 sao Novotel StarCity Hoi An và chuỗi khách sạn quốc tế tiêu chuẩn từ 4 sao đến 5 sao tại các thành phố trọng điểm của đất nước đó là StarCity Nha Trang, StarCity Westlake Hanoi, StarCity Airport và StarCity Saigon.

#### 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 <sup>2</sup> )	Thời gian dự kiến hoàn thành
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 <sup>2</sup>	2012
2	Novotel StarCity Hoi An Resort	Cửa Đại, Hội An, Quảng Nam	Khách sạn 4 sao đạt tiêu chuẩn quốc tế	43.283 m <sup>2</sup>	2011
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 <sup>2</sup>	2012
4	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 <sup>2</sup>	2012

#### Giới thiệu các dự án

##### 1. Khách sạn StarCity Westlake Hanoi

Khách sạn StarCity Westlake Hanoi tọa lạc tại một vị trí không thể tốt hơn, nhìn ra hai hồ đẹp nhất nhì Hà Nội, Hồ Tây và hồ Trúc Bạch, StarCity Westlake Hanoi Hotel tạo ra một vị thế riêng biệt với kiến trúc hiện đại nhưng vẫn mang những đường nét rất riêng của thủ đô Hà Nội.

Từ khách sạn chỉ mất chưa đầy 10 phút là có thể đến khu trung tâm phố cổ Hà Nội và Hồ Hoàn Kiếm, do đó rất tiện cho các đoàn khách du lịch hoặc khách thập phương về nghỉ ngơi và làm việc tại Hà Nội. Khách sạn nằm ngay bên hồ Trúc Bạch cạnh đường Thanh Niên chạy giữa Hồ Tây và hồ Trúc Bạch nổi tiếng của Hà Nội. Phía sau của khách sạn trong bán kính 300m là khu Văn phòng Chính phủ, Lăng Hồ Chí Minh, Tòa nhà Quốc hội

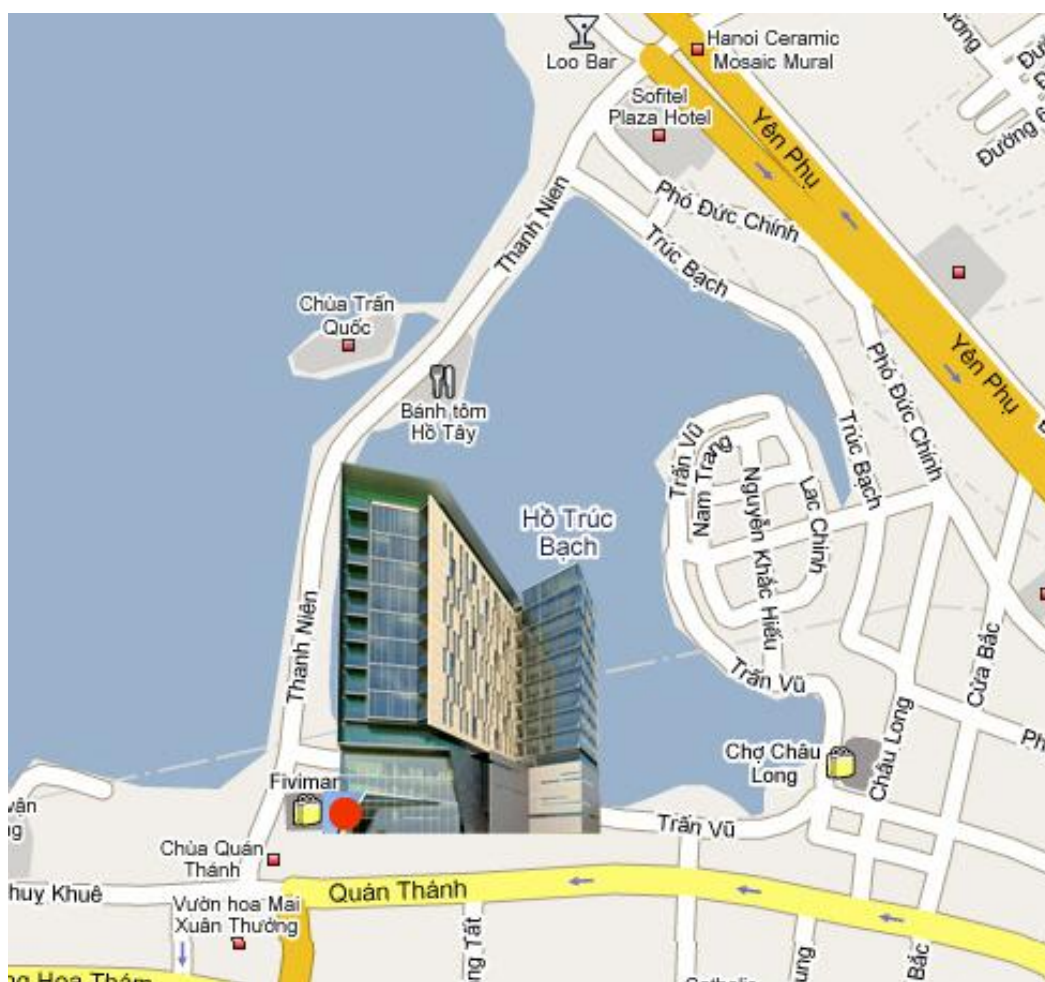
- Khách sạn 4 sao.
- Địa điểm: Phố Trần Vũ, Hà Nội.
- Số phòng: 234 phòng
- Dự kiến hoàn thành năm 2012.

Mang đầy đủ những tiêu chuẩn khắt khe của một khách sạn 4 sao sang trọng, StarCity Westlake Hanoi Hotel tự tin có thể làm thoãn mãn mọi nhu cầu từ hội thảo, tổ chức sự kiện đến du lịch nghỉ dưỡng

**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 Quy mô dự án :

Khu đất có diện tích 2.336 m<sup>2</sup> và tổng diện tích sàn là 209.040 m<sup>2</sup>. Dự án khách sạn bao gồm 234 phòng, các nhà hàng có tổng diện tích 422 m<sup>2</sup>, một casino rộng 381 m<sup>2</sup>, phòng hội thảo lớn rộng 534 m<sup>2</sup> và phòng chức năng rộng 322 m<sup>2</sup>.



Sơ đồ vị trí dự án StarCity Westlake Hanoi

**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%.

## **2. Novotel StarCity Hoi An Resort**

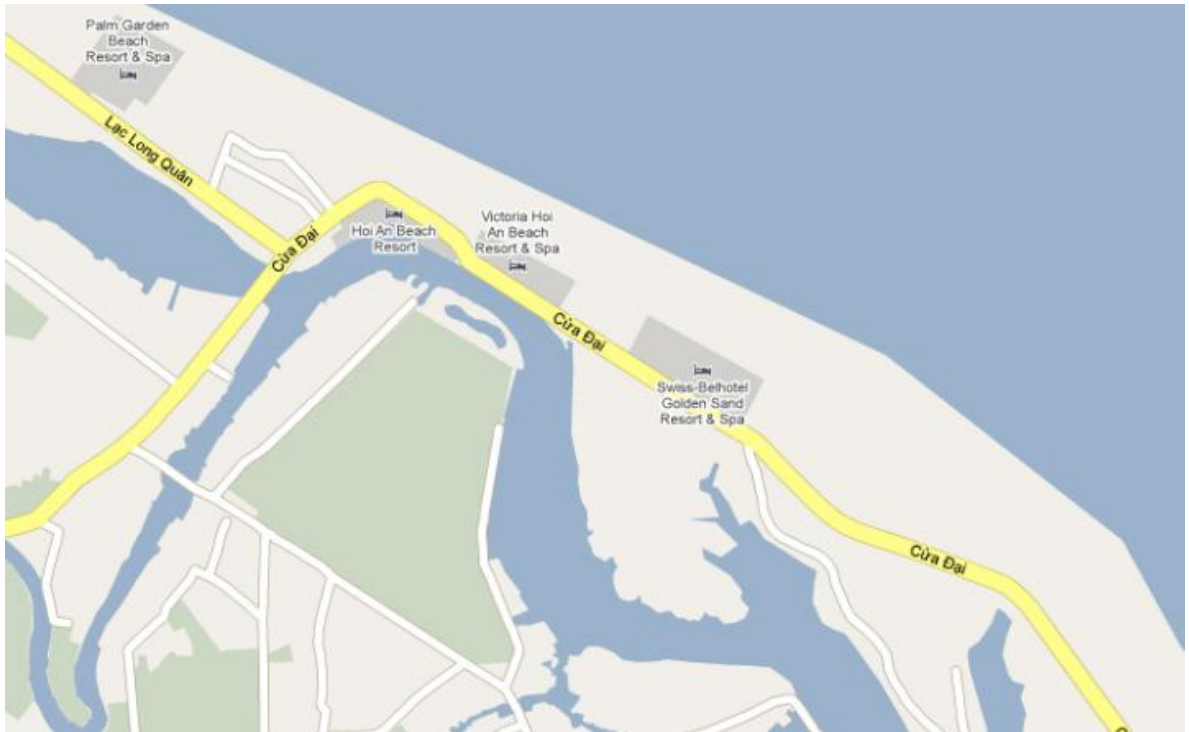
Novotel StarCity Hoi An Resort được quản lý bởi Tập đoàn quản lý khách sạn danh tiếng thế giới Accor và mang thương hiệu Novotel và StarCity. Thiết kế với ý tưởng đem lại cho khách một cảm giác thoải mái và thân thiện với thiên nhiên nhưng vẫn trang bị các thiết bị và tiên nghi cao nhất để tạo sự thoải mái và thư giãn tốt nhất cho khách hàng.

Nằm lại vị trí đẹp bậc nhất tại cửa biển Cửa Đại, Novotel StarCity Hoi An Resort nhìn thẳng ra bãi biển tuyệt đẹp trong danh sách các bãi biển đẹp nhất thế giới với bờ biển dài phủ đầy cát trắng và biển xanh hiền hòa. Với thiết kế độc đáo và mang tính chất thân thiện với thiên nhiên Novotel StarCity Hoi An Resort sẽ đảm bảo thỏa mãn nhu cầu của khách hàng tới nghỉ dưỡng hay là việc tại đây.

### **a. Giới thiệu về dự án**

- Tên dự án : *Novotel StarCity Hoi An Resort*
- 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 1: Sơ đồ vị trí dự án

- Quy mô dự án :

Dự án bao gồm 210 phòng (rộng từ 32 m<sup>2</sup> đến 70 m<sup>2</sup> mỗi phòng) + 12 khu biệt thự, bể bơi, 330 m<sup>2</sup> 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**

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

### **3. Khách sạn StarCity Nha Trang**

Được thiết kế bởi công ty danh tiếng 5G Studio của Mỹ, StarCity Nha Trang Hotel mang một dáng vẻ hiện đại phù hợp với nhịp sống năng động của đô thị loại I Nha Trang.

Nằm trên Trần Phú, tuyến phố kim cương của Nha Trang, ngay đối diện bờ biển tuyệt đẹp, StarCity Nha Trang mang đến cơ hội được ngắm nhìn một trong những bờ biển đẹp nhất thế giới.

Tọa lạc trên tuyến phố chính, giao thông thuận tiện, khách nghỉ tại StarCity Nha Trang có thể dễ dàng đến những địa danh du lịch nổi tiếng của thành phố biển như Tháp Bà Ponagar, chùa Long Sơn, Thác Yangbay hay qua đảo Hòn Tre bằng tuyến cáp treo vượt biển dài nhất thế giới nối liền khu du lịch Vinpearl với cảng Cầu Đá...

StarCity Nha Trang giới thiệu các Condotel cho các nhà đầu tư là tổ chức và cá nhân. Với mức đầu tư hợp lý, nhà đầu tư có thể là chủ sở hữu các Condotel tại StarCity Nha Trang để ở trên bờ biển Nha Trang thơ mộng.

Không chỉ có vậy, khi không sử dụng đến Condotel của mình, nhà đầu tư có thể giao lại cho ban quản lý khách sạn StarCity để hoạt động kinh doanh khách sạn bình thường và hưởng lợi nhuận hàng năm.

Với các điều kiện của OCH, khi là chủ sở hữu Condotel tại StarCity Nha Trang nhà đầu tư không chỉ sở hữu một nơi ở lý tưởng mà còn được hưởng lợi nhuận từ việc kinh doanh khách sạn và có thể chuyển nhượng quyền sở hữu của mình bất cứ lúc nào.

**a. Giới thiệu về dự án**

- Tên dự án : **Khách sạn StarCity Nha Trang**
- 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 2: Sơ đồ vị trí dự án

- Quy mô dự án:  
Tổng diện tích sàn là 20.230 m<sup>2</sup> trên diện tích đất rộng 2.432 m<sup>2</sup>, khách sạn sẽ bao gồm 130 phòng và 81 condotels.

**b. Tính pháp lý**

- 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 chuyên giao 90% vốn của Công ty TNHH T&T Đại Dương cho OGC.

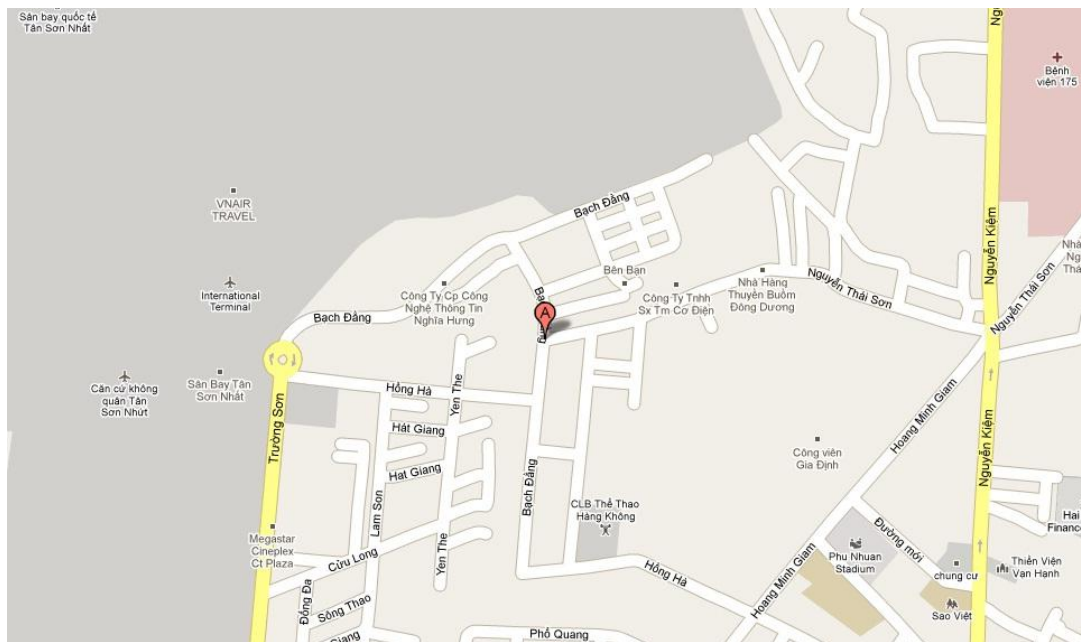
Theo hợp đồng kinh tế số 01/BL-OGC ngày 12/12/2009 về việc chuyển nhượng quyền thực hiện hợp đồng thực hiện Dự án Khách sạn Sao Hôm tại 72 – 74 Trần Phú, Nha Trang, Khánh Hòa giữa Công ty CP Tập đoàn Đại Dương (OGC) với Công ty CP Xây dựng thương mại Bảo Long (tiền thân của OCH) thì OGC chuyển giao toàn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

#### 4. Khách sạn StarCity Airport Hotel

a. Giới thiệu về dự án

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

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



b. **Tính pháp lý**

- o 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.

**c. 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

Hà Nội ngày 10/4/2011

Thay mặt HĐQT,  
Chủ tịch

Hà Văn Thắm