

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



**OCEAN HOSPITALITY**

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN  
2013**

**H TH 4/2014**

## Mục Lục

1.	TỔNG QUAN.....	3
2.	THƯ Ờ CỦA CHỦ TỊCH H ĐỒNG QUẢN TRỊ.....	4
3.	BÁO CÁO H ĐỒNG QUẢN TRỊ.....	6
3.1.	2013 .....	6
3.2.	Kế ho ch ho ng c Đ T 2 014.....	10
3.2.1.	Các chỉ tiêu kế ho ch s n xuất kinh doanh hợp nhấ 2014.....	11
3.2.2.	Kế ho ch ho ng c Đ T 2 014.....	11
4.	BÁO CÁO CỦA BA M ĐỐC .....	13
4.1.	Kết qu thực hiện nhiệm vụ 2013.....	13
4.2.	Kế ho ch s n xuấ k h d h 2014.....	17
5.	BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN .....	21
5.1.	Báo các c B G á óc.....	21
5.2.	Báo cáo Kiể á c lập.....	22
5.3.	B á ó kế á hợp nhất.....	24
5.4.	Báo cáo kết qu ho ng kinh doanh hợp nhất.....	26
5.5.	Bá á lư h yển tiền tệ hợp nhất.....	27
5.6.	Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.....	28
6.	BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT.....	62
6.1.	Ho ng c a Ban Kiểm Soát.....	62
6.2.	Thù lao c a Ban kiểm soát.....	62
6.3.	Đá h á về công tác qu n lý c a H ng qu n tr và Ban Tổ á óc .....	62
6.4.	Đá h á về tình hình ho ng và tài chính c a Công ty.....	63
7.	H T Đ Ā H .....	64
7.1.	OCH – Chung tay góp sức vì c ng.....	64
7.2.	OCH – Vì m t hành tinh xanh.....	64
8.	THÔNG TIN CÔNG TY .....	66
8.1.	Giới thiệu Công ty .....	66
8.2.	– h ur .....	66
8.3.	á ó hứ y.....	68
8.4.	Chính sách nhân sự.....	68
8.5.	H ng qu n tr .....	70
8.6.	B ề u hành.....	71
8.7.	Ban kiểm soát.....	72
8.8.	á u cổ .....	72
9.	T T A .....	74
9.1.	h y yề k ẽ á h h hó .....	75
9.2.	h y yề k ẽ á h ó h h hó .....	77
9.3.	Công ty l kế vớ .....	84
10.	CÁC DỰ ĐÃ H TH H ĐA T R Ề N KHAI.....	86
10.1.	á dự á h h h.....	86
10.2.	á dự á ẽ kh .....	88

# 1. TỔNG QUAN

## **Giới thiệu chung**

Là thành viên của Tập đoàn Đại Dương (Ocean Group), Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (Ocean Hospitality – OCH) hoạt động chuyên biệt trong lĩnh vực kinh doanh, quản lý khách sạn, bất động sản nghỉ dưỡng, thực phẩm, quản lý tòa nhà và các dịch vụ liên quan. Thời gian qua, chúng tôi đã đầu tư và phát triển 2 thương hiệu khách sạn StarCity tiêu chuẩn 4 sao quốc tế và Sunrise tiêu chuẩn 5 sao quốc tế với tiêu chí khẳng định vị thế của Khách sạn thương hiệu Việt.

Với tầm nhìn chiến lược, năm 2015 qua đánh dấu bước phát triển mạnh mẽ của OCH thông qua việc Công ty mở rộng kinh doanh sang lĩnh vực quản lý tòa nhà và đầu tư xây dựng chuỗi Khách sạn thương hiệu Givral trên toàn quốc.

Có trong mình một đội ngũ lãnh đạo sáng suốt, nhạy bén, lực lượng công nhân viên nhiệt huyết, sáng tạo, OCH đang xây dựng những bước đi mạnh mẽ để tự tin trở thành doanh nghiệp hàng đầu Việt Nam về kinh doanh dịch vụ khách sạn, đồng thời khẳng định vị thế của Công ty nắm bắt thời cơ để không ngừng phát triển.

## **Tầm nhìn**

*Trở thành Doanh nghiệp đi đầu trong lĩnh vực quản lý và kinh doanh khách sạn.*

*Không ngừng mở rộng lĩnh vực kinh doanh để đón đầu thời cơ, vận hội mới.*

## **Sứ mệnh**

*OCH cam kết mang đến cho khách hàng những dịch vụ tiêu chuẩn quốc tế*

*Phát triển bền vững, có trách nhiệm với môi trường và xã hội.*

## **Giá trị cốt lõi**

Từ những ngày đầu thành lập cách đây 7 năm, Hội đồng quản trị, Ban lãnh đạo Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương đã xác định những giá trị cốt lõi song hành cùng công ty trong quá trình hình thành và phát triển.

- **Trách nhiệm:** Trách nhiệm là nền tảng thành công của OCH. Trách nhiệm với nhân viên, với đối tác, với xã hội và với môi trường là trụ cột đầu tiên trong bộ ba giá trị cốt lõi của công ty.
- **Tôn trọng:** Sự tôn trọng với khách hàng, đối tác và nhân viên là chìa khóa để công ty luôn có được sự đồng hành và tin tưởng.
- **Đổi mới:** Đổi mới để đón đầu thời cơ, vận hội mới.

Đổi mới để phát triển bền vững

## 2. THUỶ Ờ CỬA CHỦ TỊCH H Ồ ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa quý cổ đông,

Năm 201 được đánh giá là năm bản lề đối với nền kinh tế thế giới nói chung và kinh tế Việt Nam nói riêng. Bức tranh nền kinh tế toàn cầu bắt đầu được tô điểm bởi những sắc màu tươi mới. Cụ thể, khu vực đồng tiền chung Châu Âu (Eurozone) chính thức thoát khỏi cuộc suy thoái kinh tế kéo dài 6 quý liên tiếp, đánh dấu thời kỳ phục hồi của khối này. Tại Việt Nam, nền kinh tế bắt đầu xuất hiện những dấu hiệu phục hồi. Lạm phát được kiềm chế, chỉ số giá tăng thấp; kinh tế vĩ mô cơ bản ổn định; bảo đảm cung cầu hàng hóa, ổn định thị trường trong nước. Tuy nhiên, bên cạnh những điểm sáng đáng ghi nhận, chúng ta không thể không nói đến những khó khăn vẫn còn tồn tại trong nền kinh tế như tốc độ tăng trưởng kinh tế chưa đạt được kế hoạch đề ra, sức cạnh tranh của nền kinh tế còn thấp, nợ xấu chưa được giải quyết cơ bản, thị trường chứng khoán phục hồi chậm.

Trước những khó khăn của nền kinh tế, Công ty cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (OCH) đã nỗ lực không ngừng để chứng minh tiềm lực và sự phát triển bằng kết quả kinh doanh nổi bật với nhiều thành tựu đáng ghi nhận trong suốt năm vừa qua.

Năm 201, tổng doanh thu hợp nhất của OCH đạt **1061 tỷ đồng**, tăng **25 %** so với năm 2012. Lợi nhuận trước thuế hợp nhất đạt hơn **193 tỷ đồng**. Lợi nhuận trước thuế năm 201 tăng 1 t so với lợi nhuận trước thuế hợp nhất năm 2012. Dự thực sự là một kết quả khả quan và là tiền đề vững chắc cho sự phát triển của OCH trong năm 2014.

Cùng với kết quả kinh doanh thuận lợi, 201 cũng là một năm mà OCH đạt được nhiều thành công trên tất cả các lĩnh vực hoạt động của Công ty.

Về lĩnh vực khách sạn, hai thương hiệu Starcity tiêu chuẩn 4 sao quốc tế và Sunrise tiêu chuẩn 5 sao quốc tế đã vinh dự đón nhận nhiều giải thưởng đến từ các tổ chức du lịch uy tín trong nước và quốc tế. Tiêu biểu là Sunrise Hội An Beach Resort và Sunrise Nha Trang Beach Hotel & Spa với Giải thưởng The Guide Awards do Thời báo Kinh tế Việt Nam trao tặng. Đặc biệt, 201 là năm đầu tiên Khách sạn Sunrise Nha Trang vinh dự giành chiến thắng tại giải thưởng Luxury Spa Hotel – vinh danh bởi tổ chức World Luxury Hotel Awards. Bên cạnh việc khai thác hiệu quả các khách sạn và khu nghỉ dưỡng hiện có, OCH đã tập trung tối đa nguồn lực vào xây dựng, hoàn thiện các dự án trọng tâm khác như Condotel StarCity Nha Trang hay StarCity Hồ Văn Lương để đảm bảo dự án được bàn giao đúng tiến độ đề ra, giữ vững cam kết và uy tín với khách hàng.

Năm 201 vừa qua, Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương tự hào lọt vào Top 50 Công ty Niêm yết tốt nhất do Forbes bình chọn. Giải thưởng này là minh chứng cho những tăng trưởng vượt bậc trong hoạt động kinh doanh đồng thời là một lời đảm bảo cho tính uy tín, ổn định, vững chắc của cổ phiếu OCH với các Quý cổ đông.

Trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ ăn-uống, năm 201, OCH đã đưa vào vận hành thành công 14 nhà hàng-cà phê thương hiệu Givral trên toàn quốc, trong đó 10 nhà hàng Hà Nội và 4 tại Thành phố Hồ Chí Minh. Phát triển Givral Cafe, Ban lãnh đạo Công ty mong muốn góp phần gìn giữ một thương hiệu gắn liền với lịch sử và văn hóa Sài Gòn nói riêng và Việt Nam nói chung.

Bên cạnh những thành tựu nổi bật trong hoạt động sản xuất kinh doanh, OCH đã thực hiện nhiều hoạt động ý nghĩa với cộng đồng & xã hội, qua đó thể hiện cam kết phát triển bền vững của mình.

Tháng 6/2013, Sunrise Hội An Beach Resort – khu nghỉ dưỡng 5 sao do OCH sở hữu và quản lý vinh dự là nhà tài trợ chính của cuộc thi Hoa hậu các dân tộc Việt Nam lần thứ 3 được tổ chức tại thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam. Cuộc thi là một trong những sự kiện trọng tâm trong khuôn khổ chương trình “Festival Di sản Quảng Nam” lần thứ V năm 2013, nhằm hưởng ứng kỷ niệm 10 năm Công ước bảo vệ di sản văn hóa phi vật thể của UNESCO, đồng thời nhằm phát huy hơn nữa tinh thần đại đoàn kết dân tộc. Ngoài ra, OCH và Givral Café cũng đồng hành cùng các chương trình từ thiện như “Cuộc chạy vì Trẻ em” – Run for Children được đồng tổ chức bởi Đại sứ quán Canada, Hiệp hội Doanh nghiệp Canada tại Việt Nam, Hội hữu nghị Việt Nam – Canada (VCFA) và Liên hiệp các tổ chức hữu nghị Hà Nội (HAUFO) nhằm trợ giúp y tế cho các trẻ em nghèo tại Hà Nội.

Năm 2014, mặc dù thị trường tài chính toàn cầu đang hồi phục song các hoạt động đầu tư và thương mại dự báo sẽ chưa lấy được đà tăng trưởng tốc độ cao trở lại. Tuy nhiên với sức mạnh, sự sáng tạo, và nội lực của Công ty, HĐQT cam kết sẽ nỗ lực không ngừng để đưa OCH trở thành doanh nghiệp sở hữu và kinh doanh khách sạn hàng đầu Việt Nam – đưa thương hiệu khách sạn Việt lên một tầm cao mới. Đồng thời, HĐQT khẳng định sẽ đón đầu những thời cơ vận hội của nền kinh tế, cùng OCH đạt được những chỉ tiêu kế hoạch đã đề ra.

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 tri ân chân thành đến Quý cổ đông, khách hàng, các đối tác đã, đang và sẽ đồng hành cùng OCH. Tôi cũng muốn gửi lời cảm ơn sâu sắc tới toàn thể Cán bộ - Công nhân viên OCH đã đóng góp cho sự phát triển của Công ty trong năm vừa qua.

Trân trọng,

  
Chủ tịch Hội đồng Quản Trị  
**Hà Văn Thắm**

### **3. BÁO CÁO HỌI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Nhìn lại bức tranh kinh tế ảm đạm năm 2012, năm 2013 vẫn là năm còn khó khăn với các doanh nghiệp. Nền kinh tế Việt Nam còn lúng lúng với nhiều chỉ tiêu, một số vấn đề chưa vẫn chưa giải quyết triệt để như nguy cơ lạm phát vẫn tiếp diễn, nợ xấu chưa được cải thiện, khả năng kìm giảm lãi suất cho vay chưa nhiều, khó đáp ứng sự mong đợi của doanh nghiệp. Bên cạnh đó, những nỗ lực để làm nóng thị trường bất động sản chưa thể mang lại kết quả

Tuy nhiên, không thể phủ nhận cục diện nền kinh tế đã có sự đổi sắc và chuyển biến theo chiều hướng tích cực. Tăng trưởng kinh tế đã đạt mức 5,42% (so với kế hoạch 5,5%) là minh chứng cho những dấu hiệu phục hồi ban đầu của nền kinh tế. Ngành du lịch Việt Nam năm 2013 tăng 10,6% so với cùng kỳ năm 2012; hoạt động xuất- nhập khẩu tiếp tục duy trì đà tăng trưởng, tăng 15,4% so với năm trước.

Trước chuyển biến trên, Hội đồng quản trị (HĐQT) đã thường xuyên chỉ đạo, giám sát phối hợp cùng với Ban giám đốc sát sao các hoạt động của Công ty, nắm bắt kịp thời tình hình phát triển để đổi mới, đưa công ty tiếp tục tăng trưởng và đạt được những chỉ tiêu theo như kế hoạch đề ra.

#### **3.1. Hội đồng Quản trị năm 2013**

Tại kỳ họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013, Đại hội đã thống nhất giữ nguyên thành viên HĐQT, bao gồm 05 thành viên:

- |                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| – Ông Hà Văn Thắm        | Chủ tịch HĐQT   |
| – Bà Lê Thị Ánh Tuyết    | Thành viên HĐQT |
| – Ông Sven Albert Saebel | Thành viên HĐQT |
| – Ông Phó Thiên Sơn      | Thành viên HĐQT |
| – Ông Huỳnh Trung Nam    | Thành viên HĐQT |

HĐQT Công ty đã tích cực triển khai các hoạt động theo quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của công ty và quy chế hoạt động của HĐQT, cụ thể như sau

#### ***3.1.1 Công tác chỉ đạo và giám sát việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh***

Năm 2013, HĐQT đã trực tiếp chỉ đạo, giám sát Ban Điều hành và các cán bộ quản lý trong hoạt động sản xuất kinh doanh, huy động quản lý nguồn vốn, duy trì và từng bước nâng cao chất lượng dịch vụ. Giám sát kế hoạch sản xuất kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên 2013 thông qua.

Tổng doanh thu hợp nhất năm 2013 của CH đạt 101 tỷ đồng, đạt 101% kế hoạch năm, tăng 25% so với năm 2012. Lợi nhuận trước thuế hợp nhất đạt hơn 1 tỷ đồng, tăng 1 tỷ đồng so với lợi nhuận trước thuế hợp nhất năm 2012.

## Kết quả thực hiện nhiệm vụ năm 2013

Đơn vị: đồng

Đơn vị: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch	Thực hiện	Thực hiện/ Kế hoạch (%)
1	Vốn điều lệ	2,000,000	2,000,000	100%
2	Tổng doanh thu	1,052,605	1,057,635	100.5%
3	Tổng chi phí	907,664	867,634	96%
4	Lợi nhuận trước thuế công ty liên kết	1,488	3,497	235%
5	Lợi nhuận trước thuế	146,429	193,496	132%
6	Lợi nhuận sau thuế	93,165	119,020	128%
7	Đãi cơ bản trên cổ phiếu		996	

(Số liệu theo báo cáo kiểm toán)

Tổng doanh thu Công ty năm 2013 đạt 481 tỷ đồng, **ăn 30%** so với mức tổng doanh thu năm 2012. Lợi nhuận trước thuế năm 2013 Công ty đạt 242 tỷ đồng, **ăn 45%** so với lợi nhuận trước thuế năm 2012.

Trong cơ cấu doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ hợp nhất, doanh thu khách sạn và kinh doanh bán lẻ đồ uống đóng góp trọng yếu, tương ứng 46% và 34,7%, doanh thu cung cấp dịch vụ chiếm 14,8% và hoạt động nhượng quyền kinh doanh bất động sản 2013 cũng đóng góp 4,1%.

- **Kinh doanh khách sạn và Khu nghỉ dưỡng** Trong năm 2013 CH tiếp tục phát triển thương hiệu 5 sao Sunrise: Khu nghỉ dưỡng cao cấp Sunrise Hoi An Beach Resort đạt được doanh thu cao, tỷ lệ lấp đầy phòng lớn; Sunrise Nha Trang Beach Hotel and Spa hoạt động thành công với nhiều giải thưởng có giá trị và tăng trưởng mạnh. StarCity Suối Ông chính thức đổi tên thành StarCity Hạ Long Bay, đánh dấu bước đổi mới quan trọng trong dự án nâng cấp toàn diện khách sạn thương hiệu StarCity của CH.
- **Kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng**: với sự ủy quyền của OCH, StarCity Nha Trang đã bán được căn trên tổng số căn, chiếm hơn 92% tổng số căn hộ.
- **Kinh doanh thực phẩm** CH đã đưa vào vận hành thành công 14 nhà hàng – cà phê thương hiệu Givral trên toàn quốc, trong đó 10 nhà hàng Hà Nội và 4 tại Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, Givral – thương hiệu lịch sử gắn với văn hóa Sài Gòn đã đến gần hơn với thực khách trên toàn quốc.
- **Quản lý tòa nhà** Năm 2013, các tòa nhà do CH quản lý không ngừng tăng lên về số lượng và chất lượng, trong số đó phải kể đến tòa nhà Rose Garden, Tòa nhà Trung Yên Plaza, tòa nhà VNT Tower.

### **3.1.2 Công tác thực hiện Nghị quyết c Đ Đ Đ h w**

**2013**

Căn cứ vào Nghị quyết HĐQT ban hành 07/05/2011 thông qua việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản về việc tăng vốn Điều lệ lên 2000 t đồng, Công ty đã tiến hành sửa đổi CNĐKKD sửa đổi vốn điều lệ t 1000 t đồng lên 2000 t đồng nhằm mở rộng, phát triển ngành nghề kinh doanh.

HĐQT cũng như Ban điều hành Công ty triển khai thực hiện nghiêm túc và hiệu quả các nội dung khác của Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2011.

### **3.1.3 Các cuộc họp và quyết định của Đ T**

Trong năm 2011, HĐQT tổ chức các cuộc họp thường kỳ và bất thường, ra các Nghị quyết/Quyết định về việc:

- Miễn nhiệm chức vụ Tổng giám đốc của ông Phó Thiên Sơn, bổ nhiệm ông Sven Ibert Saebel giữ chức Tổng Giám đốc
- Phấn công thành viên HĐQT Thường trực
- Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty CP Kỹ thuật y dụng và vật liệu y dụng
- Thay đổi người đại diện quản lý phần vốn góp của Công ty tại Công ty CP T n Việt
- Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty BĐS Việt Bắc
- Cử người đại diện quản lý phần vốn góp tại Công ty CP BĐS Việt Bắc
- Giao dịch cổ phần Công ty CP Q Q ĐTTC Dầu khí
- Thông qua việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản về việc tăng vốn Điều lệ lên 2000 t đồng
- Ký quyền ký Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần
- Triển khai phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ năm 2013
- Thông qua hồ sơ chào bán cổ phiếu ra công chúng tăng vốn điều lệ lên 2000 t đồng
- Thông qua kế hoạch chi trả cổ tức năm 2012 và kế hoạch thực hiện quyền mua cổ phiếu trong đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ t 1000 t đồng lên 2000 t đồng
- Thành lập Công ty con
- Bổ nhiệm TGD công ty con
- Thay đổi người đại diện theo ủy quyền tại công ty con
- Chuyển nhượng cổ phần
- Thay đổi người đại diện quản lý vốn góp của CH tại Công ty CP máy tính và truyền thông Việt Nam
- Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty cổ phần Truyền thông Đại Dương
- Cho Công ty m vay vốn
- Hợp tác thực hiện dự án



- Thông qua phương án xử lý số cổ phần chào bán ra công chúng trong đợt tăng vốn Điều lệ năm 2011 chưa phân phối hết
- Thông qua kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được trong đợt tăng vốn Điều lệ năm 2013
- Thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần công ty cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long
- Thực hiện thủ tục thay đổi ĐKKD sau khi hoàn tất đợt chào bán cổ phần tăng vốn Điều lệ năm 2013
- Ban hành Quy chế tài quản lý tài chính của C H, thay thế cho Quy chế tài chính ban hành ngày 30/06/2011
- Sửa đổi Điều lệ công ty
- Điều chuyển vốn từ công ty con
- Chuyển nhượng cổ phần do CH sở hữu tại Công ty cổ phần BĐS Việt Bắc cho Nhà đầu tư
- Chấm dứt giao dịch chuyển nhượng cổ phần Công ty CP Q. Q ĐTTC Dầu khí
- Hợp tác đầu tư chứng khoán

Bên cạnh các cuộc họp, HĐQT tiếp tục duy trì việc xin thảo luận và xin ý kiến giữa các thành viên thông qua hình thức gửi email và điện thoại, qua đó nâng cao và phát huy sức mạnh tập thể của HĐQT. HĐQT cũng thống nhất phân công và ủy quyền cho từng thành viên HĐQT các mảng công việc cụ thể để phát huy thế mạnh riêng của từng thành viên, qua đó nâng cao hiệu quả hoạt động của HĐQT.

Ngoài ra, HĐQT cũng đã ra các Nghị quyết/Quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền và phê duyệt tờ trình của Ban điều hành.

#### **3.1.4 Việc phối hợp giữa Đ.T và B.Đ điều hành**

Trong năm 2011, các thành viên trong HĐQT Công ty đã phối hợp làm việc trên tinh thần trách nhiệm cao để đưa ra các quyết định chính xác, kịp thời mang lại hiệu quả. HĐQT đóng vai trò định hướng, chỉ đạo, giám sát tình hình triển khai các chủ trương quyết định và hỗ trợ Ban Điều hành trong các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Trong mối quan hệ với Ban điều hành, Chủ tịch Hội đồng quản trị thường xuyên tham gia các cuộc họp giao ban hàng tháng cùng Ban điều hành để nắm bắt tình hình kinh doanh và có ý kiến chỉ đạo, định hướng cũng như giải quyết những đề xuất, kiến nghị trong hoạt động kinh doanh của Công ty. Bên cạnh đó, HĐQT yêu cầu Ban điều hành báo cáo tình hình hoạt động của Công ty và báo cáo đột xuất nếu nhận thấy có vấn đề phát sinh có thể ảnh hưởng nghiêm trọng đến Công ty.
- 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.
- 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. 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. Ngoài việc kiện toàn lại bộ máy tổ chức tại các phòng ban. HĐQT cũng đã ổn định lại cơ cấu nhân sự chủ chốt trong Ban Điều hành để điều hành hoạt động của Công ty.

- Tuân thủ đầy đủ và kịp thời việc công bố thông tin định kỳ, công bố thông tin bất thường và công bố thông tin theo yêu cầu đối với tổ chức niêm yết như Công bố Báo cáo tài chính, Báo cáo thường niên, Báo cáo tình hình quản trị công ty, việc bổ nhiệm/miễn nhiệm lãnh đạo chủ chốt, ... và các báo cáo khác theo yêu cầu của Ủy Ban Chứng khoán Nhà Nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Tiếp xúc và cung cấp các thông tin về Công ty cho các cổ đông theo đúng quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty.
- 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 các lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty;

### **3.1.5 Đánh giá về tình hình thực hiện nhiệm vụ của Ban Điều hành và các cán bộ quản lý**

Năm 2013, Ban lãnh đạo Công ty đã rất sát sao trong việc điều hành hoạt động sản xuất của Công ty, tích cực đổi mới, thay đổi để đạt và vượt chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh hợp nhất đã đề ra. Kết quả kinh doanh tiếp tục có lãi trong bối cảnh nền kinh tế chưa ổn định, tình trạng phá sản của nhiều doanh nghiệp tiếp tục diễn ra là một thành tích rất đáng ghi nhận.

### **3.1.6 Thù lao của HĐQT**

Tình hình thanh toán các khoản thù lao của các thành viên HĐQT như sau

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Kế hoạch thù lao theo Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2013 (VNĐ)
1	Hà Văn Thắm	Chủ tịch HĐQT	24,000,000
2	Lê Thị Ánh Tuyết	Thành viên HĐQT	12,000,000
3	Sven Albert Saebel	Thành viên HĐQT	12,000,000
4	Phó Thiên Sơn	Thành viên HĐQT	12,000,000
5	Huỳnh Trung Nam	Thành viên HĐQT	12,000,000

### **3.2. Kế hoạch chi trả HĐQT năm 2014**

### 3.2.1. Các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh hợp nhất 2014

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	Tỷ lệ so với 2013
		(Kiểm toán)	(Kế hoạch)	
1	Vốn điều lệ	2,000,000	2,000,000	100%
2	Tổng doanh thu	1,057,635	1,244,079	118%
3	Tổng chi phí	867,634	1,035,405	119%
4	Lợi nhuận từ công ty liên kết	3,498	2,524	72%
5	Lợi nhuận trước thuế	193,496	211,198	109%
6	Chi phí thuế TNDN	74,476	55,277	
7	Lợi nhuận sau thuế	119,019	155,971	131%
8	Lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	6%	7.8%	

### 3.2.2. Kế hoạch marketing ĐT 2014

Bước sang năm 2014, nền kinh tế Thế giới và Việt nam được dự báo sẽ dần trở lại quỹ đạo ổn định và bước đầu có những bước tiến triển. Vẫn còn những khó khăn và khắc phục cần được tháo gỡ nhưng nhìn chung đã có hy vọng cho các doanh nghiệp Việt Nam. Trong bối cảnh đổi mới này, HĐQT tập trung chỉ đạo, đồng thời hỗ trợ và phối hợp cùng Ban điều hành Công ty phát triển các lĩnh vực hoạt động đã được dự định trong năm 2014 để đạt hiệu quả cao nhất trong sản xuất kinh doanh.

- Tiếp tục cùng Ban Điều hành Công ty nghiên cứu bổ sung để ngày càng hoàn thiện chiến lược phát triển lâu dài công ty phù hợp với tình hình mới. Khẳng định vị thế dẫn đầu của CH trong lĩnh vực hoạt động chính là quản lý và kinh doanh khách sạn.
- Tiếp tục đầu tư, phát triển và khai thác các dự án khách sạn và bất động sản nghỉ dưỡng cao cấp, góp phần tăng trưởng lợi nhuận cho Công ty; nâng cao chất lượng dịch vụ, khai thác tối đa công suất sử dụng phòng của các khách sạn thành viên; tiếp tục chú trọng đầu tư mở rộng kinh doanh lĩnh vực ăn uống, quản lý tòa nhà.
- Tăng cường duy trì khai thác hiệu quả các dự án đã đi vào hoạt động: tòa nhà Rose Garden, tổ hợp Fa ilm VNT Nguyễn Trãi, tòa nhà Trung tâm Plaza và chuẩn bị cho hoạt động của tòa nhà StarCity ở Văn Lang Residence, Condotel StarCity Nha Trang tiêu chuẩn 4 sao.

- Tập trung nguồn lực để hoàn thành đúng tiến độ kế hoạch các dự án đã đề ra, cụ thể: Khách sạn StarCity Airport tiêu chuẩn 4 sao dự kiến hoàn thành vào năm 2015; Khách sạn StarCity Westlake Hà Nội tiêu chuẩn 4 sao dự kiến hoàn thành vào năm 201 .
- Duy trì và đẩy mạnh mọi mặt hoạt động khác của HDQT theo đúng quyền hạn và trách nhiệm của mình, kịp thời khắc phục những mặt yếu kém chưa làm được nhằm cùng với Ban Điều hành Công ty Công ty phấn đấu đưa công ty ngày càng phát triển xứng đáng với mong muốn của Đại hội đồng cổ đông công ty.
- Hoàn thiện cơ cấu bộ máy tổ chức Công ty cho phù hợp với ngành nghề hoạt động, 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; Nâng cao hiệu quả hoạt động của các công ty con;
- Chú trọng phát triển nguồn nhân lực Đặc biệt cán bộ quản lý, đồng thời nâng cao chất lượng nhân viên ngành khách sạn và du lịch;
- Tập trung đầu tư lĩnh vực kinh doanh truyền thống đang có thế mạnh đó là thực phẩm, bất động sản và khẳng định vị thế hàng đầu trong lĩnh vực kinh doanh khách sạn.
- Đẩy mạnh hơn nữa kế hoạch truyền thông và tiếp thị để quảng bá hình ảnh, thương hiệu StarCity và Sunrise 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 ...

## 4. BÁO CÁO CỦA BA M Đ ỐC

### 4.1. Kết quả thực hiện nhiệm vụ năm 2013

#### 4.1.1. *Tổng quan về u k h d h 2013*

Năm 2013, bức tranh nền kinh tế khép lại với hai gam màu sáng và tối. Bên cạnh những dấu hiệu phục hồi đáng ghi nhận, tình hình kinh tế thế giới vẫn còn nhiều bất ổn và biến động phức tạp. Tăng trưởng khu vực đồng tiền chung châu Âu, đặc biệt là các nước đang chịu ảnh hưởng của nợ công vẫn còn mờ nhạt, tác động không nhỏ đến sản xuất trong nước. Bên cạnh đó, các yếu tố nội tại cũng chưa được giải quyết triệt để như hàng tồn kho mức cao, sức mua yếu, nợ xấu ngân hàng đáng lo ngại, nhiều doanh nghiệp thu hẹp sản xuất, đóng hoạt động hoặc giải thể... Trước bối cảnh trên, năm 2013, CH đã nỗ lực vượt lên khó khăn, thách thức để khẳng định vị thế của doanh nghiệp đi đầu trong lĩnh vực quản lý và kinh doanh khách sạn, góp phần vào thành công chung của Tập đoàn Đại Dương.

#### 4.1.2. *Kết quả thực hiện nhiệm vụ SXKD 2013*

Vượt qua những biến động, bất ổn của nền kinh tế, CH và các công ty thành viên đã hoàn thành kết quả kinh doanh do Đại hội đồng cổ đông đề ra. Cụ thể như sau

- Tổng doanh thu hợp nhất đạt **1061 tỷ đồng**, tăng **25 %** so với cùng kỳ năm 2012
- Lợi nhuận trước thuế hợp nhất đạt hơn **193 tỷ đồng**, tăng **46,7 %** (1 t) so với cùng kỳ năm 2012.
- Lợi nhuận sau thuế đạt khoảng **119 tỷ đồng**.

#### *Về lĩnh vực Kinh doanh Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng*

2013 là năm du lịch Việt Nam đạt được những bước tăng trưởng ngoạn mục. Các dòng sản phẩm chính của du lịch như nghỉ dưỡng biển, tham quan thắng cảnh biển, các sản phẩm du lịch văn hóa gắn với di sản, lễ hội cũng đã được ưu tiên đầu tư và phát triển. Đó chính là cơ sở tạo động lực mạnh mẽ cho sự phát triển của ngành du lịch nói chung và kinh doanh khách sạn nói riêng.

Năm 2013, CH tiếp tục khẳng định vị thế khách sạn Việt khi hai thương hiệu Starcity tiêu chuẩn 4 sao quốc tế và Sunrise tiêu chuẩn 5 sao quốc tế do OCH sở hữu và quản lý ngày càng được du khách trong và ngoài nước yêu mến.

- Chính thức được đưa vào khai thác vào tháng 01 năm 2012, Khu nghỉ dưỡng cao cấp Sunrisie Hội An Beach Resort đã và đang là lựa chọn của rất nhiều du khách khi đến với Di sản Hội An. Với chiến lược kinh doanh được đầu tư nghiên cứu kỹ càng, tỷ lệ lấp đầy phòng của Sunrise Hội An luôn ở mức cao, đem lại nguồn thu ổn định cho OCH.
- Là khách sạn đầu tiên mang thương hiệu Sunrise, Sunrise Nha Trang Beach Hotel and Spa trong năm 2013 đã hoạt động rất thành công, mang lại mức tăng trưởng mạnh về doanh thu cũng như lượng khách với GP tăng 110% và doanh thu tăng 11%.
- Ngoài thương hiệu Sunrise tiêu chuẩn 5 sao quốc tế, trong năm 2013, tuy nền kinh tế còn nhiều khó khăn với những bất ổn của thị trường tài chính, nhưng CH vẫn tiếp tục duy trì tiến độ xây dựng các dự án thuộc chuỗi khách sạn StarCity 4 sao quốc tế. Tháng 01 năm 2013, CH đã tổ chức thành công lễ cất nóc dự án condotel StarCity Nha Trang,

đánh dấu việc hoàn thiện phần thô. Dự kiến công trình sẽ hoàn thiện toàn bộ và đi vào hoạt động vào quý III năm 2014.

- Năm 201 cũng đánh dấu một sự kiện đặc biệt khi Ban lãnh đạo OCH chính thức thông qua dự án đổi tên và nâng cấp toàn diện khách sạn StarCity Suốiơ. Từ nay, khách sạn StarCity Suốiơ chính thức mang tên gọi mới – StarCity Hạ Long Bay, tên gọi gắn liền với địa danh mà khách sạn đã gắn bó từ những ngày đầu thành lập.

### ***Về lĩnh vực Kinh doanh Bất động sản***

Năm 201 thực sự là một năm đầy khó khăn của thị trường bất động sản nói chung và đối với các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng cao cấp như CH nói riêng. Giao dịch thị trường trầm lắng, tồn kho bất động sản cao, nợ xấu chưa được giải quyết như mong muốn. Trước thực trạng trên, không ít doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đã chọn con đường tái cơ cấu doanh nghiệp, tái cơ cấu danh mục dự án và tái cơ cấu quy mô dự án hoặc phải chấp nhận tuyên bố phá sản. Tuy nhiên, với sự chỉ đạo sát sao và nỗ lực không ngừng nghỉ của Ban lãnh đạo và tập thể cán bộ nhân viên, tính đến thời điểm này, CH đã và đang hoàn thành nhiệm vụ được giao.

Tính đến tháng 12 năm 201, sản phẩm Bất động sản Info – đơn vị được OCH ủy quyền kinh doanh dự án StarCity Condotel Nha Trang đã bán được hơn 2 % tổng số căn hộ.

### ***Về lĩnh vực kinh doanh thực phẩm***

Kinh doanh thực phẩm là một trong những lĩnh vực kinh doanh được OCH chú trọng và ưu tiên. OCH hiện sở hữu thương hiệu thực phẩm nổi tiếng là Bánh Givral – một thương hiệu bánh đã đứng vững hơn 10 năm trên thị trường. Được sự chỉ đạo sâu sắc và định hướng chính xác của Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo CH, năm 201, CH đã đưa vào vận hành 14 nhà hàng-cà phê thương hiệu Givral trên toàn quốc, trong đó 10 nhà hàng ở Hà Nội và 4 tại Thành phố Hồ Chí Minh. Cũng tại đây, Givral, thương hiệu gắn với lịch sử và văn hóa Sài Gòn đã đến gần hơn với thực khách cả nước.

Kết thúc năm tài chính 201, lĩnh vực kinh doanh bánh kẹo và đồ uống đóng góp **232.168.909.038 tỷ đồng** trên tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ của OCH.

Ngoài ra, năm 201 đánh dấu bước phát triển của Givral qua việc triển khai các sản phẩm cà phê và trà đóng gói được phân phối qua hệ thống siêu thị Đại Dương (Ocean Mart), chuỗi khách sạn và nhà hàng-cà phê thương hiệu Givral trên toàn quốc.

### ***Về lĩnh vực quản lý tòa nhà***

Năm 201, các tòa nhà do OCH quản lý bao gồm Tòa nhà Trung Yên Plaza (25 tầng nổi, 2 tầng hầm), tòa nhà VNT Tower Nguyễn Trãi (27 tầng nổi, 2 tầng hầm), tòa nhà StarCity Lê Văn Lương (10 tầng nổi, 2 tầng hầm).

Với kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý chuỗi khách sạn cao cấp và đội ngũ nhân sự giàu kinh nghiệm, CH tin tưởng sẽ làm hài lòng các nhà đầu tư cũng như các công ty và cá nhân sử dụng dịch vụ quản lý tòa nhà do OCH cung cấp với phương châm “*Mang sự sang trọng tiện nghi của khách sạn vào trong cuộc sống hàng ngày của bạn*”.

Trong tương lai, quản lý tòa nhà sẽ là một trong những mảng đầu tư được chú trọng và phát triển mạnh mẽ trong định hướng phát triển của công ty.

### **4.1.3 Thành tựu**

#### **Tháng 03**

##### **Thành tựu nổi bật hàng đầu năm lần thứ**

Là một trong những khu nghỉ dưỡng 5 sao sang trọng và hiện đại nhất Hội An, do Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (Ocean Hospitality) sở hữu và quản lý, Sunrise Hội An Beach Resort vinh dự là điểm đến hàng đầu của top 40 thí sinh tham dự vòng chung kết cuộc thi Hoa hậu các Dân tộc Việt Nam lần thứ năm 2011. Hoạt động này thể hiện sự gắn bó cũng như tinh thần trách nhiệm của Sunrise Hội An Beach Resort nói riêng và công ty quản lý – Ocean Hospitality nói chung với các hoạt động phát triển văn hóa, du lịch trong nước và quốc tế.

Cuộc thi Hoa hậu các dân tộc Việt Nam lần thứ năm được tổ chức tại thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam. Đây là một trong những sự kiện trọng tâm trong khuôn khổ chương trình “Festival Di sản Quảng Nam” lần thứ V năm 2011, nhằm kỷ niệm 10 năm Công ước bảo vệ di sản văn hóa phi vật thể của UNESCO, đồng thời nhằm phát huy hơn nữa tinh thần đại đoàn kết dân tộc.

#### **Tháng 05**

##### **Khách sạn Sunshine Travel nhận thưởng Khách sạn năm 2013 web site**

Ngày 24/05/2013, Khách sạn Sunrise Nha Trang đón nhận giải thưởng Khách Sạn Xuất Sắc 2013 do website TripAdvisor trao tặng. Đây là lần thứ ba liên tiếp Sunrise Nha Trang vinh dự nhận giải thưởng Khách Sạn Xuất Sắc theo kết quả bầu chọn của du khách toàn thế giới trên trang web TripAdvisor. TripAdvisor là một trong những website uy tín hàng đầu thế giới về du lịch với 7 triệu thành viên và hơn 25 triệu lượt truy cập hàng tháng. Chỉ khoảng 10% các khách sạn trên TripAdvisor được trao giải thưởng này.

##### **Khách sạn nhà hàng – nhà phê bình nhà hàng nổi tiếng Hà**

Ngày 17/05/2011, Thương hiệu Givral chính thức khai trương cửa hàng đầu tiên tại tầng trệt, tòa nhà Trung Yên Plaza, Trung Kính, Cầu Giấy, Hà Nội.

Ra đời vào những năm 50 bởi Alain Poitier – một người Pháp sống lâu năm ở Việt Nam, Givral gắn liền với một phần lịch sử, một phần văn hóa Sài Gòn. Tim Page từng ngồi đây, Nhà tình báo vĩ đại Phạm Xuân Ẩn cũng chọn cho riêng mình một góc quán, và còn biết bao văn nghệ sĩ đã chọn Givral Café là nơi khơi nguồn cảm hứng cho những tác phẩm để đời của mình.

Đặc trưng của mặt cửa hàng cà phê Givral chính là sự pha trộn giữa truyền thống và hiện đại, giữa không gian Pháp sang trọng và sự tươi mới của một Việt Nam đang chuyển mình. Điều này thể hiện rõ nét qua kiến trúc quán với tông màu nâu vàng chủ đạo và nội thất không chỉ sang trọng, hiện đại mà còn nhàn nhã, ấm cúng.

Tính đến thời điểm hiện tại, Givral Ca đã có 14 cửa hàng tại 2 thành phố lớn là Hà Nội và TP.HCM.

### **Tháng 06**

#### **e n H p l y ỏ hứ hành ôn lễ nó ự án S y n el h T n**

Ngày 23/06, Công ty CP Tập đoàn Đại Dương, Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương và Công ty TNHH MTV Sao hôm Nha Trang tổ chức 1 cất nóc công trình StarCity Condotel Nha Trang tại 72 Trần Phú, Nha Trang. StarCity Condotel Nha Trang là khách sạn đạt tiêu chuẩn 4 sao, cao 21 tầng được xây dựng trên diện tích 2.454 m<sup>2</sup>, bao gồm 217 phòng khách sạn cho thuê và 2 phòng căn hộ Condotel. Chính thức kh i công t T11/2011, sau 18 tháng thi công xây dựng, đến nay công trình đã hoàn thành phần xây thô và tổ chức cất nóc.

StarCity Nha Trang có 2 tầng khối đế là khu tiện ích dịch vụ, gồm khu mua sắm, bar, nhà hàng, bể bơi, trung t m chăm sóc sức khỏe, spa. T tầng đến tầng 15 là các phòng khách sạn tiêu chuẩn 4 sao. T tầng 1 đến tầng 21 là các căn hộ khách sạn (Condotel) bán cho khách hàng đầu tư nghỉ dưỡng đồng thời kết hợp kinh doanh sinh lợi.

Tổng vốn đầu tư của dự án StarCity Condotel Nha Trang là gần 464 t đồng. Mọi thiết kế, dịch vụ và tiện ích phục vụ tại dự án StarCity Condotel Nha Trang đều do chủ đầu tư, đồng thời là đơn vị quản lý vận hành là Công ty CP khách sạn và Dịch vụ Đại Dương – Ocean Hospitality thực hiện. Dự kiến công trình s hoàn thiện toàn bộ và đi vào hoạt động vào quý I năm 2014.

### **Tháng 08**

#### **S n e H An à S n e h T n Be h H el & Sp nh ự nhận hưởn The e Aw Thờ bá nh ệ m ặ n**

Khu nghỉ dưỡng 5 sao Sunrise Hội An Beach Resort và Sunrise Nha Trang Beach Hotel & Spa vinh dự nhận giải thưởng The Guide Awards 2013 do Thời báo kinh tế Việt Nam trao tặng. Giải thưởng nhằm vinh danh những doanh nghiệp xuất sắc trong lĩnh vực Khách sạn và khu nghỉ dưỡng. Giải thưởng The Guide ards thường niên được tổ chức lần đầu tiên vào năm 1999, giới thiệu những doanh nghiệp điển hình trong hoạt động sản xuất, kinh doanh của ngành du lịch Việt Nam, đóng góp cho sự phát triển của ngành du lịch nước nhà. The Guide Awards 2013 là minh chứng cho những n lực của OCH trong việc đưa các khách sạn thuộc thương hiệu Sunrise ngang tầm với các khách sạn trong khu vực và trên thế giới.

### **Tháng 09**

#### **Ocean Hospitality nằm trong Top 50 công ty niêm yết tốt nh t do Forbes bình chọn**

Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương tự hào nằm trong danh sách 50 công ty niêm yết tốt nhất do Forbes Vietnam bình chọn. Forbes Vietnam là phiên bản tiếng Việt của tạp chí kinh doanh hàng đầu thế giới uất bản định kỳ m i tháng một lần theo thỏa thuận giữa Forbes edia C và đối tác tại Việt Nam IDG Ventures. Danh sách 50 công ty niêm yết tốt nhất trên thị trường chứng khoán Việt Nam được xây dựng dựa trên phương pháp ếp hạng công ty của Tạp chí Forbes, có cân nhắc đến đặc thù các doanh nghiệp niêm yết tại Việt Nam. Dữ liệu sử dụng để đánh giá dựa trên báo cáo tài chính có kiểm toán của ba năm liên tiếp, năm tài chính gần nhất kết thúc ngày 31/12/2012. Có thể nói, việc nằm trong Top 50 công ty niêm yết tốt nhất là minh chứng cho những tăng trư ng vượt bậc trong hoạt động kinh doanh đồng thời là một lời đảm bảo cho tính uy tín, ổn định, vững chắc của cổ phiếu OCH với các Quý cổ đông.



## **Tháng 11**

### **Khách sạn Sunrise Nha Trang đón nhận huân chương Vàng**

Ngày 01/11/2013, Khách sạn Sunrise Nha Trang tự hào nhận giải thưởng Luxury Spa Hotel do tổ chức World Luxury Hotel Awards (Giải Thưởng Khách Sạn Sang Trọng Thế Giới). World Luxury Hotel Awards là một trong những giải thưởng cao nhất mà các khách sạn cao cấp trên thế giới đều hướng đến. Kết quả giải thưởng được bầu chọn công tâm bởi các nhà chuyên môn, các tổ chức du lịch quốc tế, các công ty, đại lý du lịch và du khách. Giải thưởng nhằm công nhận, tôn vinh những khách sạn đạt yêu cầu về chất lượng, dịch vụ hoàn hảo, vượt bậc.

## **4.2. Kế hoạch sản xuất năm 2014**

### **4.2.1. Nhiệm vụ chính năm 2014**

Năm 2014, nhiều tổ chức cũng như các chuyên gia kinh tế tại các định chế tài chính hàng đầu thế giới đã nhận định kinh tế toàn cầu sẽ tiếp tục hướng phục hồi. Triển vọng tích cực của kinh tế thế giới dự kiến sẽ mang lại những thuận lợi cho kinh tế Việt Nam. Tuy nhiên, chưa thể khẳng định chắc chắn rằng bức tranh kinh tế 2014 sẽ chỉ mang những sắc màu tươi mới, bởi vẫn còn đó nhiều khó khăn, thách thức kéo dài trong suốt những năm qua.

### **4.2.2. Mục tiêu – Nhiệm vụ trọng yếu năm 2014**

2014 được đánh giá là năm rất quan trọng trong quá trình phát triển kinh tế Việt Nam. Với Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương, 2014 đặc biệt có ý nghĩa khi những dự án trọng điểm của công ty bước vào giai đoạn hoàn thiện, bàn giao và chính thức đi vào hoạt động. Chính vì vậy, toàn thể Ban lãnh đạo và cán bộ nhân viên OCH cam kết thực hiện những mục tiêu và nhiệm vụ trọng tâm do Đại hội đồng Cổ đông đề ra, góp phần đưa CH doanh nghiệp dẫn đầu trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ khách sạn, kinh doanh bất động sản, quản lý tòa nhà, kinh doanh thực phẩm.

Cụ thể như sau

- Nâng cao chất lượng dịch vụ, khai thác tối đa công suất sử dụng phòng các khách sạn thành viên, đưa tỷ lệ lấp đầy phòng lên mức cao nhằm đạt tăng trưởng về doanh thu cho nhóm ngành kinh doanh dịch vụ khách sạn – một trong những nhóm ngành kinh doanh cốt lõi của công ty.
- Đầu tư phát triển nguồn nhân lực đặc biệt là nhân sự chất lượng cao, chăm lo cho đời sống của cán bộ nhân viên nhằm đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty.
- Tiếp tục đầu tư, khai thác các dự án khách sạn và bất động sản nghỉ dưỡng cao cấp có tiềm năng, tại các địa điểm đắc địa, góp phần tăng trưởng lợi nhuận cho Công ty và các cổ đông.
- Đa dạng hóa lĩnh vực sản xuất kinh doanh bằng việc mở rộng đầu tư kinh doanh lĩnh vực thực phẩm, quản lý tòa nhà.
- Chuyên nghiệp hóa bộ máy quản lý tòa nhà, qua đó, góp phần đưa quản lý tòa nhà trở thành một trong những lĩnh vực hoạt động kinh doanh mang lại nguồn thu ổn định, bền vững cho OCH.
- Khẳng định là một doanh nghiệp kinh doanh có trách nhiệm, luôn hướng tới phát triển bền vững vì lợi ích của cộng đồng.

### 4.2.3. Chỉ tiêu kế hoạch năm 2014

Chỉ tiêu kế hoạch năm 2014 (Đơn vị: Triệu đồng)

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	Tỷ lệ so với 2013
		(Kiểm toán)	(Kế hoạch)	
1	Vốn điều lệ	2,000,000	2,000,000	100%
2	Tổng doanh thu	480,769	274,480	57%
3	Tổng chi phí	239,274	104,288	44%
4	Lợi nhuận trước thuế	241,495	170,192	70%
5	Lợi nhuận sau thuế	188,253	139,909	74%
6	Lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	9.4%	7%	

### Chỉ tiêu kế hoạch năm 2014 (Hợp nhất)

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	Tỷ lệ so với 2013
		(Kiểm toán)	(Kế hoạch)	
1	Vốn điều lệ	2,000,000	2,000,000	100%
2	Tổng doanh thu	1,057,635	1,244,079	118%
3	Tổng chi phí	867,634	1,035,405	119%
4	Lợi nhuận từ công ty liên kết	3,498	2,524	72%
5	Lợi nhuận trước thuế	193,496	211,198	109%
6	Chi phí thuế TNDN	74,476	55,277	
7	Lợi nhuận sau thuế	119,019	155,971	131%
8	Lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	6%	7.8%	

#### ***4.2.4. Giữ gìn và phát triển thực hiện***

##### **Tập trung chiến lược xây dựng hình ảnh**

Nhận thức rõ ràng thương hiệu tạo ra giá trị, niềm tin của khách hàng, cổ đông và chủ đầu tư, từ nhiều năm qua, CH luôn tập trung vào công tác xây dựng thương hiệu nhằm duy trì và phát triển nhận thức về “Công ty hàng đầu Việt Nam trong lĩnh vực kinh doanh khách sạn” đồng thời nâng cao hiểu biết về “Chất lượng khách sạn đầu tiên của Việt Nam đạt đẳng cấp quốc tế”.

Trong năm 2014, OCH tiếp tục thực hiện việc đẩy mạnh hai thương hiệu khách sạn do OCH quản lý là StarCity tiêu chuẩn 4 sao quốc tế và Sunrise tiêu chuẩn 5 sao quốc tế. Chiến lược về thương hiệu tiếp tục được hoạch định chuyên nghiệp hơn với sự phối hợp nhịp nhàng giữa các phòng ban khác nhau của Công ty như phòng Thiết kế, phòng PR, phòng Bán hàng. Bên cạnh việc tăng cường quảng bá thông qua những kênh Marketing hiệu quả như quảng cáo trên truyền hình, quảng cáo trên báo và tạp chí, quảng cáo tương tác trên mạng Internet, OCH tiếp tục phối hợp chặt chẽ với Tổng cục du lịch Việt Nam trong các hoạt động xúc tiến du lịch, quảng bá tiềm năng du lịch Việt Nam qua đó góp phần nâng tầm thương hiệu StarCity và Sunrise so với các thương hiệu nước ngoài, hướng tới mục tiêu khẳng định vị thế một doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực khai thác và kinh doanh dịch vụ khách sạn.

##### **Tập trung phát triển nguồn nhân lực nhân sự chất lượng cao**

Bộ máy nhân sự chất lượng cao là chìa khóa để công ty phát triển bền vững. Đặc biệt, là một doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ, OCH hiểu rằng nhân sự là yếu tố cốt lõi quyết định hình ảnh của công ty. Vì vậy, trong năm 2014, CH tiếp tục xây dựng lại cơ cấu tổ chức nhân sự các phòng ban của công ty nói chung và các khách sạn nói riêng. Công ty tiếp tục đầu tư vào công tác phát triển nhân sự, hoàn thiện chính sách lương, thưởng và chế độ nhân sự, để mỗi thành viên trong đại gia đình CH tiếp tục là những người xuất sắc, giỏi về chuyên môn, giàu đam mê và nhiệt huyết cho công việc.

Thành công của các chương trình hợp tác, giao lưu trao đổi kinh nghiệm giữa CH và các cơ sở đào tạo chuyên ngành du lịch khách sạn như ĐH Thương mại, Trường Cao đẳng du lịch là tiền đề vững chắc để OCH tiếp tục duy trì và tăng cường các chương trình tương tự trong năm 2014. CH tin rằng tư duy là việc làm rất có ý nghĩa, không chỉ góp phần giúp các bạn sinh viên trang bị những kinh nghiệm thực tế mà còn giúp OCH sẵn sàng nguồn nhân lực chất lượng cao, chuẩn bị cho sự mở rộng quy mô trong tương lai.

##### **Tập trung mọi nguồn lực để hỗ trợ kế hoạch các dự án**

Trong năm 2014, CH tiếp tục tập trung mọi nguồn lực hiện có, quyết tâm giữ vững chiến lược kinh doanh và phát triển khách sạn theo đúng tiến độ đã đề ra, đồng thời giữ vững và tăng cường tiềm năng nắm giữ các công ty con.

Cụ thể kế hoạch thực hiện các dự án như sau

- Dự án Condotel StarCity Nha Trang tiêu chuẩn 4 sao dự kiến bắt đầu bàn giao trong năm 2014
- Khách sạn StarCity Airport tiêu chuẩn 4 sao dự kiến hoàn thành vào năm 2015
- Khách sạn StarCity Westlake Hà Nội tiêu chuẩn 4 sao dự kiến hoàn thành vào năm 2016.

**Thực hiện các hoạt động bảo vệ môi trường, hướng tới phát triển bền vững**

Để xứng đáng với sự tin tưởng của khách hàng, cổ đông và cộng đồng, OCH cam kết tiếp tục đầu tư vào các hoạt động bảo vệ môi trường, tiếp tục sử dụng có hiệu quả nguồn năng lượng xanh, mở rộng quy mô dự án lắp đặt hệ thống nước nóng sử dụng năng lượng mặt trời trên toàn hệ thống, tăng cường bảo vệ bãi biển Cửa Đại - nguồn tài nguyên vô giá mà thiên nhiên ban tặng. CH xác định thực hiện các hoạt động bảo vệ môi trường là một việc làm cần thiết, thể hiện quyết tâm trở thành doanh nghiệp kinh doanh có trách nhiệm.

## **5. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

### **5.1. 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

### **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 này gồm:

#### **Hội đồng Quản trị**

Ông Hà Văn Thắm	Chủ tịch
Bà Lê Thị Ánh Tuyết	Thành viên
Ông Huỳnh Trung Nam	Thành viên
Ông Phó Thiên Sơn	Thành viên
Ông Sven Albert Saebel	Thành viên

#### **Ban Giám đốc**

Ông Sven Albert Saebel	Tổng Giám đốc
------------------------	---------------

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất 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, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. 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 ước 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;
- 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 bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. 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,

---

**Sven Albert Saebel**

**Tổng Giám đốc**

---

**Hà ăn Thẩm**

**Chủ tịch Hội đồng Quản trị**

Ngày 28 tháng 3 năm 2014

## **5.2. Báo cáo Kiểm toán độc lập**

Số: VNIA-HN-BC

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 báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 2 tháng 3 năm 2014, từ trang 03 đến trang 42 bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, 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 Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (gọi chung là “báo cáo tài chính hợp nhất”).

### **Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên kết quả đánh giá của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong

báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

***Ý kiến của Kiểm toán viên***

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, 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 chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**Phạm Hoài Nam**

**Phó Tổng Giám đốc**

Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số 0042-2013-001-1

*Thay mặt và đại diện cho*

**CÔNG TY TNHH DELOITTE  
VIỆT NAM**

*Ngày 28 tháng 3 năm 2014*

*Hà Nội, CHXHCN Việt Nam*

**Hà Văn Kiên**

**Kiểm toán viên**

Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số 1130-2013-001-1

### 5.3. Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

				MÃ SỐ B 01-D / H	
				Đơn vị tính VND	
T	SÃ	Mã ổ	Th yế minh	31/12/2013	31/12/2012
<b>A-</b>	<b>T SÃ Ắ H</b> <b>(100=110+120+130+140+150)</b>	<b>100</b>		<b>1.744.185.450.119</b>	<b>1.519.036.741.003</b>
<b>I-</b>	<b>T ền à á h n ươn đươn ền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>96.205.710.741</b>	<b>131.903.946.598</b>
1.	Tiền	111		81.205.710.741	30.103.946.598
2.	Các khoản tương đương tiền	112		15.000.000.000	101.800.000.000
<b>II-</b>	<b>á h n đầ ư à hính n ấ h n</b>	<b>120</b>	<b>6</b>	<b>435.165.443.031</b>	<b>775.192.878.066</b>
1.	Đầu tư ngắn hạn	121		435.165.522.390	777.784.819.836
2.	Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(79.359)	(2.591.941.770)
<b>III-</b>	<b>á h n ph h n ấ h n</b>	<b>130</b>		<b>914.181.848.406</b>	<b>342.964.201.341</b>
1.	Phải thu khách hàng	131	7	347.479.166.125	39.581.233.670
2.	Trả trước cho người bán	132	8	130.078.668.659	23.712.247.412
3.	Các khoản phải thu khác	135	9	446.559.823.370	281.277.452.195
4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(9.935.809.748)	(1.606.731.936)
<b>IV-</b>	<b>Hàn ồn h</b>	<b>140</b>	<b>10</b>	<b>261.898.815.424</b>	<b>231.994.516.308</b>
1.	Hàng tồn kho	141		261.898.815.424	231.994.516.308
<b>V-</b>	<b>Tà n n ấ h n há</b>	<b>150</b>		<b>36.733.632.517</b>	<b>36.981.198.690</b>
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		5.233.010.019	19.793.151.523
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu tr	152		5.492.475.305	9.693.097.755
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		4.052.021.251	57.950.181
4.	Tài sản ngắn hạn khác	158		21.956.125.942	7.436.999.231
<b>B-</b>	<b>T SÃ Đ H</b> <b>(200=210+220+250+260+269)</b>	<b>200</b>		<b>2.095.858.163.494</b>	<b>2.051.450.666.002</b>
<b>I-</b>	<b>á h n ph h à h n</b>	<b>210</b>		<b>606.255.083.564</b>	<b>846.832.000.000</b>
1.	Phải thu dài hạn khác	218	11	606.255.083.564	846.832.000.000
<b>II-</b>	<b>Tà n ổ địn h</b>	<b>220</b>		<b>834.912.332.126</b>	<b>889.919.794.510</b>
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	12	772.442.906.868	887.070.133.736
-	- Nguyên giá	222		944.006.478.518	996.690.767.409
-	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(171.563.571.650)	(109.620.633.673)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	13	2.738.971.287	2.613.732.092
-	- Nguyên giá	228		3.823.219.783	3.390.704.005
-	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.084.248.496)	(776.971.913)
3.	Chi phí y dụng cơ bản d dang	230	14	59.730.453.971	235.928.682
<b>III-</b>	<b>á h n đầ ư à hính à h n</b>	<b>250</b>		<b>365.537.097.823</b>	<b>116.713.634.038</b>
1.	Đầu tư vào công ty liên kết	252	16	65.962.585.017	62.465.014.175
2.	Đầu tư dài hạn khác	258	17	302.186.628.800	54.248.619.863
3.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(2.612.115.994)	-
<b>IV-</b>	<b>Tà n à h n há</b>	<b>260</b>		<b>42.275.518.121</b>	<b>111.179.256.585</b>
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	18	33.582.686.377	104.605.309.564
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	19	3.493.506.542	178.694.536
3.	Tài sản dài hạn khác	268		5.199.325.202	6.395.252.485
<b>V-</b>	<b>Ợ THẾ THUỚ M</b>	<b>269</b>	<b>20</b>	<b>246.878.131.860</b>	<b>86.805.980.869</b>
<b>TỔ</b>	<b>T SÃ (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>3.840.043.613.613</b>	<b>3.570.487.407.005</b>



**BÁ**    **Ả**    **Đ**    **ÓI**    **K**    **É**    **T**    **O**    **Á**    **N**    **H**    **ỢP**    **N**    **H**    **Á**    **T**    (Tiếp theo)  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

**MÃ SỐ B 01-D /H**  
 Đơn vị tính VND

M	M	M	31/12/2013	31/12/2012		
Mã	Th	y				
ó	m	e				
ó	i	e				
ó	n	m				
<b>A-</b>	<b>Ợ PH</b>	<b>Ả TR</b>	<b>300</b>	<b>1.555.553.316.929</b>	<b>2.352.642.898.618</b>	
<b>I-</b>	<b>ợ n</b>	<b>ấn h</b>	<b>310</b>	<b>762.156.224.918</b>	<b>1.430.613.407.690</b>	
1.	Vay và nợ ngắn hạn		311	21	315.589.206.213	626.773.518.705
2.	Phải trả người bán		312	22	59.086.569.984	37.276.271.498
3.	Người mua trả tiền trước		313	23	44.230.701.893	249.401.091.343
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		314	24	36.709.325.962	7.986.903.573
5.	Phải trả người lao động		315		9.503.986.484	5.631.117.617
6.	Chi phí phải trả		316	25	99.759.470.755	222.427.251.896
7.	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng y dựng		318		-	198.720.169
8.	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác		319	26	190.937.134.700	278.799.356.007
9.	Qu khen thưởng, phúc lợi		323		6.339.828.927	2.119.176.882
<b>II-</b>	<b>ợ</b>	<b>à h</b>	<b>330</b>		<b>793.397.092.011</b>	<b>922.029.490.928</b>
1.	Phải trả dài hạn khác		333	27	14.985.834.620	97.003.113.492
2.	Vay và nợ dài hạn		334	28	758.369.364.231	810.093.364.231
3.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		335	29	17.267.012.289	14.495.784.142
4.	Dự phòng phải trả dài hạn		337		362.744.889	437.229.063
5.	Doanh thu chưa thực hiện		338		2.412.135.982	-
<b>B-</b>	<b>Ó</b>	<b>HỦ SỞ HỮ</b>	<b>400</b>		<b>2.156.224.484.038</b>	<b>1.115.908.286.572</b>
<b>I-</b>	<b>ón h</b>	<b>ở hữ</b>	<b>410</b>	<b>30</b>	<b>2.156.224.484.038</b>	<b>1.115.908.286.572</b>
1.	Vốn điều lệ		411		2.000.000.000.000	1.000.000.000.000
2.	Qu đầu tư phát triển		417		2.017.301.634	215.450.957
3.	Qu dự phòng tài chính		418		4.421.279.151	900.807.742
4.	Qu khác thuộc vốn chủ sở hữu		419		6.329.814.592	5.046.111.982
5.	ợi nhuận sau thuế chưa phân phối		420		143.456.088.661	109.745.915.891
<b>C-</b>	<b>Ợ Í H</b>	<b>ỦA</b>	<b>439</b>	<b>31</b>	<b>128.265.812.646</b>	<b>101.936.221.815</b>
<b>TỔ</b>	<b>Ò</b>	<b>Ó</b>	<b>(440=300+400+439)</b>	<b>440</b>	<b>3.840.043.613.613</b>	<b>3.570.487.407.005</b>

T ư ơ n K ế t ả n h  
 ư ời l ậ p b i ể u / K ế t ả n h  
 ư ớ n g

H ả n h ả m  
 Ch ị c h H ồ n g Q u ậ n  
 t r ị

Sven Albert Saebel  
 T ồ n ả m đ ố c

Ngày 28 tháng 3 năm 2014

#### 5.4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

MÃ SỐ B 02-D /H  
Đơn vị tính VND

HỈ T	Mã số	Thuyết minh	2013	2012
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		669.355.578.489	506.111.811.191
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		851.903.314	223.469.221
3. Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	33	668.503.675.175	505.888.341.970
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	34	423.399.390.154	316.623.512.446
5. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		245.104.285.021	189.264.829.524
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	36	379.400.886.969	338.919.967.516
7. Chi phí tài chính	22	37	249.218.153.062	237.997.260.517
<i>trong đó Chi phí lãi vay</i>	23		185.129.324.961	236.623.099.685
8. Chi phí bán hàng	24		81.661.477.725	62.928.362.358
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		107.125.136.353	95.560.403.959
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		186.500.404.850	131.698.770.206
11. Thu nhập khác	31		9.729.503.909	2.413.976.417
12. Chi phí khác	32		6.231.792.176	5.035.929.477
13. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh khác (40=31-32)	40		3.497.711.733	(2.621.953.060)
14. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh khác (45=40+33)	45		3.497.570.842	2.762.132.704
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40+45)	50		193.495.687.425	131.838.949.850
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	38	75.019.338.899	52.465.132.837
17. (Thu nhập) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	38	(543.583.859)	2.319.497.331
18. Lợi nhuận sau thuế từ hoạt động kinh doanh (60=50-51-52)	60		119.019.932.385	77.054.319.682
18.1 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		(5.980.241.508)	(18.999.505.688)
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty	62		125.000.173.893	96.053.825.370
19. Lợi nhuận sau thuế thuộc cổ đông của công ty nắm quyền kiểm soát (96=60-61)	70	39	996	961

Tư vấn Kim Thanh  
Người lập biểu/Kế toán trưởng

Hà Văn Thắm  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Sven Albert Saebel  
Tổng Giám đốc

## 5.5. Bảng giá trị huy động tiền tệ hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

MÃ SỐ B 03-D /H  
Đơn vị tính VND

Hĩ T	Mã số	2013	2012
<b>I. Tài sản huy động</b>			
<b>1. Tiền gửi</b>	<b>01</b>	<b>193.495.687.425</b>	<b>131.838.949.850</b>
<b>2. Dự trữ</b>			
- Khấu hao tài sản cố định	02	52.351.335.399	57.410.149.229
- Các khoản dự phòng	03	8.349.331.395	(1.420.986.230)
- Sai chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	(23.338.242)
- (Sai) tỷ hoạt động đầu tư	05	(378.976.633.558)	(242.856.730.974)
- Chi phí lãi vay	06	185.129.324.961	236.623.099.685
- Lợi thế thương mại	07	28.222.595.899	19.038.652.039
<b>3. Tài sản huy động khác</b>	<b>08</b>	<b>88.571.641.521</b>	<b>200.609.795.357</b>
- Biến động các khoản phải thu	09	(323.290.148.559)	422.110.416.277
- Biến động hàng tồn kho	10	(22.464.133.952)	(213.044.923.883)
- Biến động các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(217.815.603.075)	272.739.629.580
- Biến động chi phí trả trước	12	89.153.886.550	(114.003.478.422)
- Tiền lãi vay đã trả	13	(154.349.389.626)	(178.370.784.465)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(50.147.885.236)	(47.043.311.746)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	5.666.945.572	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(226.933.054)	-
<b>Tài sản huy động khác</b>	<b>20</b>	<b>(584.901.619.859)</b>	<b>342.997.342.698</b>
<b>II. Tài sản huy động dài hạn</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(36.333.544.606)	(378.328.561.103)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(515.180.000.000)	(883.316.127.200)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	870.449.297.446	530.930.235.430
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25	(651.631.237.547)	-
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26	82.572.869.863	378.035.737.745
6. Tiền thu lãi cho vay, tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	242.234.311.339	177.997.929.944
<b>Tài sản huy động dài hạn</b>	<b>30</b>	<b>(7.888.303.505)</b>	<b>(174.680.785.184)</b>
<b>III. Tài sản huy động ngắn hạn</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của cổ đông	31	1.000.000.000.000	-
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	254.333.417.260	153.634.786.648
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(617.241.729.753)	(268.148.893.259)
4. Cổ tức và lợi nhuận đã trả cho cổ đông	36	(80.000.000.000)	(79.983.680.000)
<b>Tài sản huy động ngắn hạn</b>	<b>40</b>	<b>557.091.687.507</b>	<b>(194.497.786.611)</b>
<b>Tài sản huy động ngắn hạn (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(35.698.235.857)</b>	<b>(26.181.229.097)</b>
<b>Tài sản huy động ngắn hạn</b>	<b>60</b>	<b>131.903.946.598</b>	<b>158.085.175.695</b>
<b>Tài sản huy động ngắn hạn (70=50+60)</b>	<b>70</b>	<b>96.205.710.741</b>	<b>131.903.946.598</b>

Tư vấn Kế toán

Hà Văn Thắm

Sven Albert Saebel

Trưởng lập biểu/Kiểm toán

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Tổng Giám đốc

## **5.6. Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất**

### **MẪU SỐ B 09-DN/HN**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng 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 10 số 0800338870 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 04 tháng 10 năm 2011 (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cấp lần đầu số 0403000464 ngày 24 tháng 7 năm 2009). Vốn điều lệ của Công ty là 2.000 tỷ đồng, tổng số cổ phiếu là 200.000.000 với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần. Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội (“HNX”) với mã cổ phiếu là OCH.

Công ty có Chi nhánh tại thành phố Hồ Chí Minh, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 0800338870-001 đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 10 năm 2010, thay đổi lần 2 ngày 04 tháng 10 năm 2011.

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

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương có các công ty con như sau

- Công ty Cổ phần Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển Đầu tư
- Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ
- Công ty Cổ phần Tân Việt
- Công ty Cổ phần Bánh Givral
- Công ty Cổ phần Viptour-Togi
- Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương
- Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiên
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đại Dương
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đại Dương Xanh

Chi tiết về hoạt động của các công ty con trên được trình bày tại Thuyết minh số 15.

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 1.240 người (1.240 người ngày 31 tháng 12 năm 2010).

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

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng; Hoạt động xây dựng chuyên dụng; Hoạt động tư vấn quản lý (không bao gồm tư

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

## **2. Ơ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ M TÀI CHÍNH**

### **ơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất kế toán theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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.

### **ăm à hình**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

## **3.ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI**

### **Hướng dẫn mới về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định**

Ngày 25 tháng 4 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 45/2013/TT-BTC (“Thông tư 45”) hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư này thay thế Thông tư số 203/2009/TT-BTC (“Thông tư 20”) ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư 45 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 1 năm 2014 và áp dụng cho năm tài chính 2014 trở đi. Ban Giám đốc đánh giá Thông tư 45 không có 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 2014.

### **Hướng dẫn mới về trích lập dự phòng giảm giá đầu tư vào doanh nghiệp**

Ngày 2 tháng 1 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 89/2013/TT-BTC (“Thông tư 89”) sửa đổi, bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp. Thông tư 89 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 2 tháng 7 năm 2014. Ban Giám đốc đánh giá Thông tư 89 không có 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 2014.

#### **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 chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

##### **ơ ở hợp nh t báo cáo tài chính hợp nh t**

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 công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 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 mẹ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

##### **Hợp nh t kinh doanh**

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

### **Đầu tư và liên kết**

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

### **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 hợp lý 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.

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 được trình bày riêng như một loại tài sản có khác 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.

### **Bất lợi thế thương mại**

Bất lợi thế thương mại là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết, và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát tại ngày phát sinh nghiệp vụ mua công ty so với giá phí hợp nhất kinh doanh. Bất lợi thế thương mại được hạch toán ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

### **Ghi nhận ban đầu**

*Tài sản tài chính:* Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài

chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, đầu tư ngắn hạn và đầu tư dài hạn.

*Công nợ tài chính:* Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, và các khoản vay.

### **Đánh giá lại sau khi nhận ban đầu**

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quầy, 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.

### **Dự phòng phải thu 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 dự phải thu dài hạn của Công ty tại ngày 1 tháng 12 năm 2011 là khoản tiền ứng trước cho các đối tác để thực hiện các dự án bất động sản trong các kỳ tiếp theo và khoản tiền ứng trước cho các cá nhân để tiến hành chuyển nhượng cổ phần. 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 1 tháng 12 năm 2011.

### **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 địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và phương pháp giá đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi thời gian, 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 năm tài chính. Theo đánh giá của Công ty, tại ngày 1 tháng 12 năm 2013, Công ty không có hàng hóa tồn kho khi thời gian, hỏng, kém phẩm chất. Theo đó, Công ty không trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho tại ngày 1 tháng 12 năm 2011.

### **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



Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc, thiết bị	03 - 10
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị văn phòng	03 - 08
Tài sản khác	04 - 10

### **Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền thuê đất và giá trị phần mềm kế toán và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Quyền thuê đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất.

Phần mềm kế toán được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính.

### **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 vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

### **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, linh kiện loại nhỏ đã mua đứt, chi phí thuê cửa hàng, 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 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) Công ty 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) Công ty 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) Công ty 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 phân công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 phân công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất; 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.

### *Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

Đối với các bất động sản mà Công ty được chia sẻ lại từ chủ đầu tư thông qua các hợp đồng mua bán bất động sản và ủy quyền bán, Công ty thực hiện bán cho các nhà đầu tư khác cũng bằng hình thức hợp đồng mua bán bất động sản, chia sẻ lại cho nhà đầu tư khác phần bất động sản đã ký hợp đồng mua bán và chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích phát sinh có liên quan cho các nhà đầu tư khác. Theo đó, căn cứ theo giá trị hợp đồng và tiến độ thanh toán (tối đa bằng số tiền thu được) của các nhà đầu tư khác tương ứng với các giai đoạn thực hiện của dự án, Công ty ghi nhận doanh thu chuyển nhượng bất động sản. Đồng thời, giá vốn chuyển nhượng bất động sản cũng được xác định tương ứng căn cứ vào hợp đồng mà Công ty đã ký kết với chủ đầu tư.

### *Doanh thu lãi tiền gửi, lãi từ các khoản đầu tư*

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 (V S 10) “Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái” và Thông tư số 179/2012/TT-BTC ngày 24 tháng 10 năm 2012 của Bộ Tài chính quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp. Theo đó, các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ 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 cổ đông.

## **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 hợp nhất 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 ước 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 ước 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 hợp nhất 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 ước 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 ước 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 TỬ ƯỚ ĐƯỢC TÍNH**

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Tiền mặt	4.420.754.175	1.526.907.023
Tiền gửi ngân hàng	76.470.217.547	28.108.710.910
Tiền đang chuyển	314.739.019	468.328.665
Các khoản tương đương tiền (i)	15.000.000.000	101.800.000.000
	<u><b>96.205.710.741</b></u>	<u><b>131.903.946.598</b></u>

Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có thời hạn không quá 3 tháng.

## 6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ HÌNH ẢNH

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình Định (i)	73.493.549.831	146.327.082.866
Bà Hứa Thị Bích Hạnh (ii)	40.000.000.000	40.000.000.000
Công ty Cổ phần Sài Gòn - Givral	-	226.099.990.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (iii)	202.400.000.000	-
Đầu tư ngắn hạn khác	119.271.972.559	365.357.746.970
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(79.359)	(2.591.941.770)
	<u><b>435.165.443.031</b></u>	<u><b>775.192.878.066</b></u>

(i) Phản ánh giá trị khoản đầu tư tương ứng với 33.220.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình Định. Công ty đánh giá khoản đầu tư này có thời hạn thu hồi không quá 01 năm.

(ii) Phản ánh khoản tiền chuyển cho bà Hứa Thị Bích Hạnh theo Hợp đồng góp vốn đầu tư số 2012/HDGV-CH ngày 01 tháng 01 năm 2012. Hợp đồng này đã được gia hạn đến tháng 01 năm 2014.

(iii) Phản ánh khoản tiền cho vay ngắn hạn với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương theo 3 hợp đồng vay ký trong năm 2013 với thời gian đáo hạn là năm 2014. lãi suất vay áp dụng cho toàn bộ giai đoạn vay là 11,75% năm. Công ty đã thu hồi toàn bộ giá trị gốc cho vay này trong tháng 02 năm 2014.

## 7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Các cá nhân nhận chuyển nhượng quyền kinh doanh	-	11.350.174.998
Ngân hàng T. CP Đại Dương	3.457.085.652	2.870.120.000
Công ty Cổ phần Massan HD	-	4.405.962.766
Công ty TNHH TV Thương mại và Dịch vụ Hương Việt (i)	301.763.750.000	-
Khách hàng khác	42.258.330.473	20.954.975.906
	<u><b>347.479.166.125</b></u>	<u><b>39.581.233.670</b></u>

so công nợ nêu trên.

## 8. TRẢ TRƯỚC HỢI BÁN

	<u>31/12/2013</u> VND	<u>31/12/2012</u> VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và X y dựng Sông Đà (i)	56.941.345.218	-
Công ty Cổ phần PVI (ii)	24.000.000.000	-
Công ty TNHH ột thành viên Du lịch và Xúc tiến Đầu tư Viptour (iii)	38.567.900.000	20.300.000.000
Các đối tượng khác	10.569.423.441	3.412.247.412
	<u><b>130.078.668.659</b></u>	<u><b>23.712.247.412</b></u>

- (i) Khoản ứng trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư và X y dựng Sông Đà theo hợp đồng nguyên tắc ngày 22 tháng 12 năm 2010 về thi công dự án Starcity Westlake Hà Nội.
- (ii) Khoản ứng trước cho Công ty Cổ phần PVI về chuyển nhượng cổ phần theo hợp đồng số 01/2013/PVI- CH ngày 0 tháng 02 năm 201 .
- (iii) Khoản đặt cọc theo Hợp đồng số 05 HĐCN C H-VIPT U R ngày 1 tháng 5 năm 2012 về việc chuyển nhượng 4.055.800 cổ phần của Công ty Cổ phần Viptour - Togi. Tại ngày 1 tháng 12 năm 201 , việc chuyển nhượng vẫn chưa hoàn thành.

## 9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<u>31/12/2013</u> VND	<u>31/12/2012</u> VND
Công ty TNHH VNT (i)	210.813.999.999	210.000.000.000
Ông Hà Trọng Nam (ii)	104.460.059.041	64.631.805.555
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Cao cấp Dầu khí Việt Nam (iii)	51.152.163.350	-
Bà Hứa Thị Bích Hạnh (iv)	10.943.055.555	5.366.666.668
Phải thu khác	69.190.545.425	1.278.979.972
	<u><b>446.559.823.370</b></u>	<u><b>281.277.452.195</b></u>

- (i) Chủ yếu gồm khoản tiền trả trước trị giá 210 t đồng cho một đối tác theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 08/HD-CNCP ngày 0 tháng năm 2011. Theo điều khoản Hợp đồng, Công ty có quyền hu ng cổ tức phát sinh t số lượng cổ phần nói trên t năm 2012 cho đến hết ngày hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng tên s hữu của các cổ phần. Giá trị cổ tức được thông báo ghi nhận trong năm 201 là 8,4 t đồng.
- (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 tháng 10 năm 2010 như trình bày tại Thuyết minh số 11 (iii)
- (iii) Là khoản phải thu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Cao cấp Dầu khí Việt Nam liên quan đến chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát

triển Bình An theo Biên bản thanh lý về việc hoàn thành giao dịch của hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 20 tháng 12 năm 2011.

- (iv) Là khoản phải thu bà Hứa Thị Bích Hạnh về tiền lãi theo Hợp đồng góp vốn đầu tư số 2012/HDGV- CH ngày 0 tháng năm 2012 như đã trình bày tại Thuyết minh số 6 (ii).

## 10. HÀNG TỒN KHO

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	11.006.331.240	14.658.898.634
Công cụ, dụng cụ	1.507.587.466	393.518.667
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	247.257.645.069	215.987.198.298
Thành phẩm	1.110.003.888	76.865.223
Hàng hoá	1.017.247.761	878.035.486
	<u><b>261.898.815.424</b></u>	<u><b>231.994.516.308</b></u>

- (i) Phản ánh chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án:

- Giá trị quyền sử dụng đất và chi phí xây dựng lũy kế của dự án Sài Gòn Airport Plaza theo hợp đồng chuyển nhượng với Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Liên Á - Phú Hưng Gia với tổng số tiền là 217.212.000.000 đồng. Công ty sẽ tiến hành chuyển nhượng giá trị quyền sử dụng đất và chi phí xây dựng nói trên cho bên thứ ba trong năm 2014.

- Giá trị trích trước các căn hộ đã nhận chuyển nhượng từ Công ty TNHH MTV Sao Hôm - Nha Trang theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền kinh doanh, khai thác và sử dụng phòng khách sạn số 010 HĐCN 2012-SCNT/SH- CH ngày 01 tháng năm 2012.

## 11. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

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

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</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
Công ty TNHH Togi Việt Nam (ii)	-	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Viptour - Togi (ii)	-	160.732.000.000
Ông Hà Trọng Nam (iii)	500.000.000.000	500.000.000.000
Đối tượng khác	6.255.083.564	-
	<u><b>606.255.083.564</b></u>	<u><b>846.832.000.000</b></u>

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

(ii) Ngày 01 tháng 4 năm 2013, Công ty chính thức nắm quyền kiểm soát tại Công ty Cổ phần Viptour-Togi. Toàn bộ giá trị này đã được chuyển thành khoản mục đầu tư vào Công ty con (Thuyết minh số 15).

(iii) 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 tháng 10 năm 2010 về việc Công ty nhận chuyển nhượng 634.700 cổ phần của Công ty Cổ phần Tràng Tiền nhóm cổ đông. 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 giá thị trường tại thời điểm mua.

Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng việc chuyển nhượng cổ phần nêu trên là tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành và chắc chắn sẽ thực hiện được, theo đó, các khoản mục Phải thu dài hạn khác không bị suy giảm giá trị.

## 12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	hàng dự, đầu tư	Máy móc, thiết bị	Phong kiến	Thế bị ăn mòn	Tài sản cố định khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Tại ngày 01/01/2013	770.665.575.089	201.961.296.160	9.685.912.587	1.219.368.735	13.158.614.838	996.690.767.409
Đầu tư trong năm	16.048.396.092	8.278.164.651	1.952.912.170	1.493.282.566	532.328.676	28.305.084.155
Tăng từ đầu tư y dựng cơ bản	1.064.126.242		-	-		1.064.126.242
Phân loại lại	4.829.708.000	(4.457.849.250)	(371.858.750)	-	-	-
Tăng do mua công ty con	-	26.900.347.100	4.133.391.895	3.113.036.563	-	34.146.775.558
Thanh lý, nhượng bán	(33.000.000)	(15.746.500)	-	(29.336.363)	-	(78.082.863)
Phân loại sang công cụ, dụng cụ (i)	(542.423.421)	(4.847.372.405)	-	(924.425.158)	(1.236.696.259)	(7.550.917.243)
Giảm do bán công ty con	(11.348.715.910)	(3.871.535.900)	-	(2.028.640.000)	-	(17.248.891.810)
Giảm do quyết toán công trình	(53.307.883.221)	(31.087.225.455)	-	(16.659.000)	(6.910.615.254)	(91.322.382.930)
<b>Tổng ngày 31/12/2013</b>	<b>727.375.782.871</b>	<b>192.860.078.401</b>	<b>15.400.357.902</b>	<b>2.826.627.343</b>	<b>5.543.632.001</b>	<b>944.006.478.518</b>
<b>TRỊ HẠ MÔ ƯỚ KẾ</b>						
Tại ngày 01/01/2013	57.368.016.688	42.896.617.154	5.147.954.931	504.310.230	3.703.734.670	109.620.633.673
Khấu hao trong năm	32.238.541.623	17.034.073.307	1.156.841.020	865.303.806	840.778.150	52.135.537.906
Tăng do mua công ty con	274.573.406	14.623.492.391	2.096.957.554	966.793.889	-	17.961.817.240
Thanh lý, nhượng bán	(26.100.000)	(5.704.461)	-	(10.096.445)	-	(41.900.906)
Phân loại sang công cụ, dụng cụ (i)	(192.110.315)	(2.355.769.472)	-	(366.200.868)	(595.376.360)	(3.509.457.015)
Giảm do bán công ty con	(329.870.531)	(403.579.122)	-	(699.291.299)	-	(1.432.740.952)
Giảm do quyết toán công trình	(795.510.023)	(1.281.257.832)	-	-	(1.093.550.441)	(3.170.318.296)
<b>Tổng ngày 31/12/2013</b>	<b>88.537.540.848</b>	<b>70.507.871.965</b>	<b>8.401.753.505</b>	<b>1.260.819.313</b>	<b>2.855.586.019</b>	<b>171.563.571.650</b>
<b>TRỊ ĐÓNG</b>						
<b>Tổng ngày 31/12/2013</b>	<b>638.838.242.023</b>	<b>122.352.206.436</b>	<b>6.998.604.397</b>	<b>1.565.808.030</b>	<b>2.688.045.982</b>	<b>772.442.906.868</b>
<b>Tổng ngày 31/12/2012</b>	<b>713.297.558.401</b>	<b>159.064.679.006</b>	<b>4.537.957.656</b>	<b>715.058.505</b>	<b>9.454.880.168</b>	<b>887.070.133.736</b>

- (i) Xử lý giảm nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của các tài sản có nguyên giá nhỏ hơn 0.000.000 đồng theo hướng dẫn của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của Bộ Tài chính.

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các thiết bị đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị tại ngày 1 tháng 12 năm 2011 là 7.501.400 đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 5.710.000 đồng).

Như trình bày tại Thuyết minh số 2, Công ty đã sử dụng các tài sản dưới đây để thế chấp cho các khoản vay sau:

- Tài sản cố định gắn liền với đất của dự án Hội An Sunrise Resort tại đường Âu Cơ, phường Cửa Đại, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam; và toàn bộ giá trị máy móc, thiết bị nội thất, thiết bị văn phòng để đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại dương theo phụ lục Hợp đồng tín dụng dài hạn số 00/02007/HĐTD-J/BDN ngày 20 tháng 11 năm 2007 với tổng giá trị dự toán là 280 tỷ đồng (giá trị tại thời điểm định giá để ký kết hợp đồng tín dụng). Giá trị còn lại của tài sản thế chấp tại ngày 1 tháng 12 năm 2011 là 407.554.700 đồng (tại ngày 1 tháng 12 năm 2012 là 518.107.440.075 đồng)

### 13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phân mềm		
	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2011	2.220.284.239	1.170.419.766	3.390.704.005
Đổi trong năm	-	22.000.000	22.000.000
Phân loại lại	-	(47.784.582)	(47.784.582)
Tăng do mua công ty con	-	513.300.360	513.300.360
Thanh lý, nhượng bán	-	(21.000.000)	(21.000.000)
Giảm khác	-	(34.000.000)	(34.000.000)
<b>Tính ngày 31/12/2013</b>	<b>2.220.284.239</b>	<b>1.602.935.544</b>	<b>3.823.219.783</b>
<b>TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Tại ngày 01/01/2011	194.497.637	582.474.276	776.971.913
Khấu hao trong năm	112.151.086	103.646.407	215.797.493
Phân loại lại	-	(28.839.832)	(28.839.832)
Tăng do mua công ty con	-	170.041.150	170.041.150
Thanh lý, nhượng bán	-	(21.000.000)	(21.000.000)
Giảm do thanh lý công ty con	-	(28.722.228)	(28.722.228)
<b>Tính ngày 31/12/2013</b>	<b>306.648.723</b>	<b>777.599.773</b>	<b>1.084.248.496</b>
<b>TRỊ CÒN LẠI</b>			
<b>Tính ngày 31/12/2013</b>	<b>1.913.635.516</b>	<b>825.335.771</b>	<b>2.738.971.287</b>
<b>Tính ngày 31/12/2012</b>	<b>2.025.786.602</b>	<b>587.945.490</b>	<b>2.613.732.092</b>



## 14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DẠNG

	2013	2012
	VND	VND
Tại ngày đầu năm	235.928.682	218.274.709.041
Tăng do mua công ty con	51.488.064.838	-
Tăng trong năm	8.006.460.451	357.595.269.217
Kết chuyển sang tài sản cố định	-	(569.402.484.982)
Kết chuyển sang giá vốn	-	(6.231.564.594)
<b>T n à y ó n ă m</b>	<b>59.730.453.971</b>	<b>235.928.682</b>

Chi tiết chi phí xây dựng cơ bản dạng theo công trình:

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Sunrise Westlake Hanoi (i)	53.619.861.540	-
Các công trình khác	6.110.592.431	235.928.682
	<b>59.730.453.971</b>	<b>235.928.682</b>

- (i) Xây dựng khách sạn với tiêu chuẩn 4 sao thuộc Dự án khu du lịch Sunrise Westlake Hanoi với tổng mức vốn đầu tư dự kiến khoảng 260 t đồng của Công ty Cổ phần Viptour-Togi (công ty con của Công ty).

## 15. HỢP NHẤT KINH DOANH

*Đ u v y*

Tên Công ty con	à y n ă m	á i đ ầ u	á i đ ầ u
	q y ề n ể m	n à y 31/12/2013	n à y 31/12/2012
	soát (i)	VND	VND
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển đầu tư	31/12/2009	172.928.550.363	172.928.550.363
Công ty Cổ Phần Du lịch Khách sạn Suối ơ	08/4/2011	47.209.238.000	47.209.238.000
Công ty Cổ Phần T n Việt	23/5/2011	109.493.338.104	109.493.338.104
Công ty Cổ phần Bánh Givral	29/12/2011	323.400.000.000	29.400.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Bắc (ii)	01/4/2013	-	-
Công ty Cổ phần Viptour-Togi	01/4/2013	246.832.000.000	-
Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	30/9/2013	47.000.000.000	-
Công TNHH TV T n Đại Dương	26/7/2013	30.000.000	-
Công TNHH TV Đại Dương Xanh	25/7/2013	30.000.000	-
Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiên (iii)	31/12/2013	117.600.000.000	-
		<b>1.064.523.126.467</b>	<b>359.031.126.467</b>

- (i) Là ngày Công ty nắm giữ quyền kiểm soát các công ty con sau khi đã mua số cổ phần chi phối các công ty con này.
- (ii) Công ty đã thanh lý khoản đầu tư và chấm dứt quyền kiểm soát tại Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Bắc vào ngày 1 tháng 12 năm 2011.
- (iii) Là Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiên chịu sự kiểm soát trực tiếp của Công ty Cổ phần Bánh Givral (công ty con của Công ty).

Thông tin chi tiết về đầu tư góp vốn vào các công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 như sau

Tên công ty con	Ơ hành lập à h đ n	Tỷ lệ phần ở hữ (%)	Tỷ lệ quyền b ể q yế năm ữ đến n ày 31/12/2013 (%)	H đ n hính
Công ty Cổ phần Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển đầu tư	Quảng Nam	74,00	74,00	Kinh doanh khách sạn
Công ty Cổ Phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ	Quảng Ninh	83,00	83,00	Kinh doanh khách sạn
Công ty Cổ Phần Tân Việt	Khánh Hòa	51,42	51,42	Kinh doanh khách sạn
Công ty Cổ phần Bánh Givral	TP. Hồ Chí Minh	98,00	98,00	Sản xuất, kinh doanh các loại bánh t bột, cacao, sôcôla và mứt kẹo; Chế biến sữa và các sản phẩm t sữa
Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Bắc	Hà Nội	91,25	91,25	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Viptour-Togi	Hà Nội	80,00	80,00	Kinh doanh khách sạn
Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	Hà Nội	94,00	94,00	Truyền thông
Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiên	Hà Nội	78,40	78,40	Sản xuất và buôn bán kem và thực phẩm
Công ty TNHH MTV Tân Đại Dương	Hà Nội	100	100	Kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH TV Đại Dương Xanh	Hà Nội	100	100	Kinh doanh bất động sản

## 16.ĐÀ TU

## T KẾT

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Giá gốc đầu tư vào công ty liên kết	32.762.945.282	32.762.945.282
Bất lợi thương mại phát sinh khi đầu tư vào công ty liên	26.777.423.118	26.777.423.118
Phần lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	6.422.216.617	2.924.645.775
	<b>65.962.585.017</b>	<b>62.465.014.175</b>

Thông tin chi tiết về công ty liên kết tại ngày 1 tháng 12 năm 2013 như sau

Tên đơn vị liên kết	Ơ hành lập à h đ n	Tỷ lệ phần ỡ hữ %	Tỷ lệ quyền b ể q yế năm ữ đến n ày 31/12/2013 (%)	H đ n hính
Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông	Nghệ n	49,50	49,50	Kinh doanh du lịch, khách sạn, nhà hàng, dịch vụ lữ hành nội địa, quốc tế; cho thuê văn phòng

Thông tin tài chính tóm tắt về công ty liên kết của Công ty được trình bày như sau

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Tổng tài sản	173.570.065.835	182.765.946.965
Tổng công nợ	40.379.693.820	56.637.802.142
Tài sản thuần	133.190.372.015	126.128.144.823
Phần tài sản thuần Công ty đầu tư vào công ty liên kết	65.962.585.017	62.433.431.687

	2013	2012
	VND	VND
Doanh thu	90.397.766.315	136.846.943.022
ợi nhuận thuần	7.062.227.192	5.577.244.930
ợi nhuận thuần t khoản đầu tư vào công ty liên kết	3.497.570.842	2.760.736.240

## 17.ĐÀ TU D H N KHÁC

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Ng n hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	-	43.335.369.863
Công ty Cổ phần Truyền thông và áy tính Việt Nam (i)	3.341.800.000	3.341.800.000
Công ty Cổ phần K thuậ y dựng và Vật liệu y dựng (i)	8.995.100.000	4.571.400.000
Công ty Cổ phần Đầu tư THT Việt Nam (i)	3.000.050.000	3.000.050.000
Công ty Cổ phần Fa ilm Việt Nam (i)	18.563.678.800	-
Công ty Cổ phần Kính mắt Hà Nội (i)	11.430.000.000	-
Công ty Cổ phần Đại Dương Thăng ồng (i)	116.000.000.000	-
Công ty TNHH VNT (ii)	74.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Kinh doanh Công trình Công nghiệp Việt Sing (iii)	55.326.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại VNEC Hà Nội	10.000.000.000	-
Khác	1.530.000.000	-
	<b>302.186.628.800</b>	<b>54.248.619.863</b>

(ii) Phản ánh khoản tiền đã chuyển cho Công ty TNHH VNT theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 00/201 HTĐT VNT-CH ngày 0 tháng năm 201 để thực hiện Dự án Khu số 1 thuộc khu đô thị mới phía Nam thành phố Bắc Giang.

(iii) Phản ánh khoản tiền chuyển cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Kinh doanh công trình Công nghiệp Việt Sing theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/201 HTĐT VS-CH ngày 17 tháng 10 năm 201 để thực hiện Dự án Khu công nghiệp Quang Minh, Mê Linh, Hà Nội.

## 18. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Chi phí thuê cửa hàng	5.486.679.809	5.456.462.525
Chi phí công cụ, dụng cụ	14.346.020.592	91.909.959.313
Chi phí sửa chữa cửa hàng	12.384.002.473	3.633.897.682
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.365.983.503	3.604.990.044
	<u><b>33.582.686.377</b></u>	<u><b>104.605.309.564</b></u>

## 19. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chủ yếu phát sinh từ khoản chi phí tạm thời chưa được khấu trừ cho mục đích tính thuế thu nhập doanh nghiệp:

	<u>Chi phí hư đờ</u>	<u>Tồn</u>
	VND	VND
Tồn ngày 01/01/2013	-	-
Chi phí chưa được trừ cho mục đích thuế	3.493.506.542	3.493.506.542
Tồn ngày 31/12/2013	<u><b>3.493.506.542</b></u>	<u><b>3.493.506.542</b></u>

## 20. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	VND	VND
Tại ngày đầu năm	86.805.980.869	204.681.996.486
Tăng do đầu tư vào công ty con	329.346.564.090	-
Phân bổ trong năm	(28.222.595.899)	(19.038.652.039)
Giảm do thanh lý công ty con (i)	(141.051.817.200)	(98.837.363.578)
Tồn ngày cuối năm	<u><b>246.878.131.860</b></u>	<u><b>86.805.980.869</b></u>

(i) Giảm lợi thế thương mại do thanh lý Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Bắc trong năm 201 và Công ty Cổ phần Sài Gòn - Givral trong năm 2012.

**Chi tiết lợi thế thương mại theo từng khoản đầu tư**

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư	59.566.299.312	69.494.015.865
Công ty Cổ phần T n Việt	13.543.451.698	15.359.548.954
Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối ỡ	1.715.759.559	1.952.416.050
Công ty Cổ phần Viptour-Togi	76.152.027.828	-
Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	3.242.693.075	-
Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiên	92.657.900.388	-
	<b><u>246.878.131.860</u></b>	<b><u>86.805.980.869</u></b>

## 21. VAY VÀ NỢ NGẮN H N

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Ng n hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (i)	57.095.206.213	61.409.518.705
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	-	40.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (ii)	258.494.000.000	525.364.000.000
	<b><u>315.589.206.213</u></b>	<b><u>626.773.518.705</u></b>

- (i) Phản ánh giá trị khoản vay dài hạn đến hạn trả theo Hợp đồng ủy thác đầu tư số 30/UTDT-CH ngày 21 tháng 4 năm 2011. Khoản vay này s ược tất toán vào ngày 21 tháng 4 năm 2014.
- (ii) Chủ yếu bao gồm giá trị trái phiếu Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương phát hành cho Ng n hàng Thương mại Cổ phần Phương Nam theo Hợp đồng mua bán trái phiếu số 01/2010/HĐB -TP-PNB-CH ngày 2 tháng 10 năm 2010. Trong năm 201 , Công ty đã tiến hành trả 1 phần gốc với giá trị là 283.230.000.000 đồng. Quý 1 năm 2014, Công ty đã thanh toán phần gốc còn lại với số tiền là 21.770.000.000 đ ồng.

## 22. PHẢI TRẢ ỜI BÁN

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt iên Á - Phú Hưng	-	7.881.638.298
Gia		
Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	-	2.716.699.800
Công ty Cổ phần Đại n	-	4.291.232.817
Công ty TNHH 1 thành viên Sao Hm - Nha Trang	17.852.377.000	-
Các đối tượng khác	41.234.192.984	22.386.700.583
	<b><u>59.086.569.984</u></b>	<b><u>37.276.271.498</u></b>

## 23. ỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯ ỚC

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Ngân hàng T. CP Đại chúng Việt Nam	24.120.000.000	-
Các đối tượng khác	20.110.701.893	16.501.101.343
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Phát Vissai (i)	-	232.899.990.000
	<u><b>44.230.701.893</b></u>	<u><b>249.401.091.343</b></u>

- (i) Thể hiện khoản ứng trước của Công ty để thực hiện một hợp đồng chuyển nhượng cổ phần đã thực hiện xong trong năm 2012.

## 24. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘ PHẢI TRẢ

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Thuế tiêu thụ đặc biệt	84.472.976	70.703.722
Thuế thu nhập doanh nghiệp	31.326.188.311	6.454.734.648
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	1.076.862.604	957.055.649
Thuế thu nhập cá nhân	612.119.132	502.771.688
Thuế khác	3.609.682.939	1.637.866
	<u><b>36.709.325.962</b></u>	<u><b>7.986.903.573</b></u>

## 25. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Chi phí lãi vay	90.459.470.384	59.679.535.049
Chi phí phải trả khác	7.877.660.915	1.572.628.356
Chi phí trích trước dự dụng dự án Sunrise Hội An Resort	1.422.339.456	161.175.088.491
	<u><b>99.759.470.755</b></u>	<u><b>222.427.251.896</b></u>

## 26. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Bà Hứa Thị Bích Hạnh (i)	116.504.288.300	116.042.770.800
Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Đất Việt (ii)	45.400.000.000	45.400.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất Nhật Minh (ii)	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	-	6.633.600.000
Phải trả, phải nộp khác	9.032.846.400	1.924.439.443
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Phát Vissai	-	84.883.329.126
Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang	-	3.915.216.638
	<u><b>190.937.134.700</b></u>	<u><b>278.799.356.007</b></u>

- (i) Khoản phải trả bà Hứa Thị Bích Hạnh về giá trị bà Hạnh tiến hành đã trả cho Công ty liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền góp vốn vào dự án Sài Gòn Airport Plaza.

- (ii) Khoản phải trả cho Công ty Cổ phần Sản xuất Nhật Minh và Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Đất Việt để có quyền sở hữu cũng như các nghĩa vụ đi kèm đối với 54.520.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình An.

## 27. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Phát VISS I	-	87.997.232.500
Đối tượng khác (i)	14.985.834.620	9.005.880.992
	<u><b>14.985.834.620</b></u>	<u><b>97.003.113.492</b></u>

- (i) Phải trả dài hạn khác chủ yếu thể hiện khoản tiền nhận ứng trước của các cá nhân theo hợp đồng góp vốn đầu tư bất động sản vào Dự án Khách sạn Sao Hôm Nha Trang (Starcity Nha Trang) tại 72-74 đường Trần Phú, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

## 28. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (i)	258.369.364.231	310.093.364.231
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam	500.000.000.000	500.000.000.000
	<u><b>758.369.364.231</b></u>	<u><b>810.093.364.231</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 tín dụng dài hạn số 7 2007 HĐTD-OJBHN với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (bên liên quan của Công ty) với hạn mức vay là 196 tỷ đồng để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng công trình Khu du lịch Sunrise Hội An Resort. Hạn mức tín dụng sau đó thay đổi thành 326 tỷ đồng theo Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 00 0.7 2007 P HĐTD-OJBHN ngày 09 tháng năm 2011. 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 Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương 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 467.646.000.000 đồng. Số dư gốc vay tại ngày 1 tháng 12 năm 2011 là 222.210.421 đồng, trong đó giá trị gốc vay phải trả trong vòng 12 tháng là 32 tỷ đồng.

Công ty Cổ phần Bánh Givral (công ty con của Công ty) cùng với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương đã tiến hành ký kết Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 011 2011 HĐTD-CE N B N K0 ngày 1 tháng 12 năm 2011 với mục đích vay là để mua mới và cải tạo nhà ở, số tiền vay là 88 tỷ đồng trong thời

hạn 120 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất vay áp dụng cho kỳ cho vay đầu tiên là 21 năm. Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh 03 tháng một lần. Lãi suất điều chỉnh sẽ bằng lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương công bố tại thời điểm điều chỉnh cộng với biên độ 7%/năm. Số dư khoản vay này tại ngày 1 tháng 12 năm 2011 là 74 tỷ đồng, trong đó, giá trị gốc vay phải trả trong vòng 12 tháng là 8 tỷ đồng.

Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ (công ty con của Công ty) ký Hợp đồng tín dụng trung hạn số 0010/2012/HDDTD1-OCEANBANK05 ngày 23 tháng 01 năm 2012 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương với mục đích vay để bổ sung vốn cải tạo và nâng cấp khách sạn Suối Mơ. Số tiền vay là 6,9 tỷ đồng trong thời hạn 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất áp dụng cho kỳ cho vay đầu tiên là 20 năm. Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh 03 tháng một lần. Lãi suất điều chỉnh sẽ bằng lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương công bố tại thời điểm điều chỉnh cộng với biên độ 7 năm. Số dư khoản vay này tại ngày 1 tháng 12 năm 2011 là 1.724.000.000 đồng. Giá trị gốc vay phải trả trong vòng 12 tháng là 1.724.000.000 đồng.

- (ii) Phản ánh giá trị trái phiếu Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư (công ty con của Công ty) phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam theo Hợp đồng mua bán trái phiếu số 07 HĐTP - SB ngày 01 tháng 01 năm 2011. Số lượng trái phiếu phát hành là 500, mệnh giá phát hành là 1.000.000.000 đồng/ trái phiếu, thời hạn trái phiếu là 05 năm, không có tài sản đảm bảo. Lãi suất trái phiếu cho năm đầu tiên là 15 năm, với các năm tiếp theo là lãi suất thả nổi theo nguyên tắc lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả sau trung bình của 04 ngân hàng (Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng T C P Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam và Ngân hàng T C P Công thương Việt Nam).

Mục đích phát hành là để đầu tư vào Dự án Sunrise Hội An Resort và bổ sung vốn lưu động. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam cam kết sẽ không bán lại, chuyển nhượng hoặc chuyển giao trái phiếu cho bất cứ người nào mà: (i) giao dịch đó khác mệnh giá của trái phiếu và bội số của mệnh giá trái phiếu, hoặc (ii) theo cách thức mà việc nhà đầu tư bán lại hoặc chuyển giao trái phiếu đó tạo thành một đợt chào bán ra công chúng một quốc gia và vùng lãnh thổ khác.

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



	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Trong vòng một năm	258.494.000.000	525.364.000.000
Trong năm thứ hai	48.000.000.000	43.883.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	680.369.364.231	606.000.000.000
Sau năm năm	30.000.000.000	160.210.364.231
	<b>1.016.863.364.231</b>	<b>1.335.457.364.231</b>
Trên số phải trả trong vòng 12 tháng tiếp theo (được trình bày phần nợ ngắn hạn)	(258.494.000.000)	(525.364.000.000)
<b>Số phải trả 12 tháng</b>	<b>758.369.364.231</b>	<b>810.093.364.231</b>

Công ty đã thế chấp giá trị nhà cửa vật, kiến trúc và các máy móc, thiết bị để đảm bảo cho khoản vay dài hạn của ngân hàng (xem Thuyết minh số 12).

## 29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI

	<u>Ách nợ phần</u>	<u>Tổng nợ</u>
	VND	VND
<b>Từ ngày 01 tháng 01 năm 2013</b>	<b>14.495.784.142</b>	<b>14.495.784.142</b>
Chuyển sang kết quả hoạt động kinh doanh trong năm	2.771.228.147	2.771.228.147
<b>Từ ngày 31 tháng 12 năm 2013</b>	<b>17.267.012.289</b>	<b>17.267.012.289</b>

## 30. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### a. Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	<u>Đón</u>	<u>Đã</u>	<u>Ước</u>	<u>Ước</u>	<u>Ước</u>	<u>Ước</u>	<u>Tổng</u>
	đề	đầu	phần	phần	phần	phần	nợ
	lệ	phần	tài	tài	tài	tài	nợ
	VND	VND	chính	chính	chính	chính	VND
<b>Số dư ngày 01/01/2012</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>2.186.742.015</b>	<b>392.220.491</b>	<b>4.376.214.656</b>	<b>74.854.899.411</b>	<b>1.081.810.076.573</b>	
Ợi nhuận trong năm	-	-	-	-	96.053.825.370	96.053.825.370	
Chia cổ tức năm 2011	-	-	-	-	(80.000.000.000)	(80.000.000.000)	
Phân phối các qu tại công ty m	-	-	669.897.326	669.897.326	(1.794.743.315)	(454.948.663)	
Phân phối các qu tại công ty con	-	215.450.957	215.450.957	-	(430.901.915)	-	
Tặng khác (i)	-	-	-	-	5.792.321.655	5.792.321.655	
Tặng Giám đốc thanh lý công ty con	-	(2.186.742.015)	(376.761.032)	-	15.974.298.807	13.410.795.760	
Giảm khác	-	-	-	-	(703.784.122)	(703.784.122)	
<b>Số dư ngày 01/01/2013</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>215.450.957</b>	<b>900.807.742</b>	<b>5.046.111.982</b>	<b>109.745.915.891</b>	<b>1.115.908.286.572</b>	
Tặng vốn trong năm	1.000.000.000.000	-	-	-	-	1.000.000.000.000	
Ợi nhuận trong năm	-	-	-	-	125.000.173.893	125.000.173.893	
Chia cổ tức năm 2012	-	-	-	-	(80.000.000.000)	(80.000.000.000)	
Phân phối các qu tại công ty m (i)	-	-	1.925.553.915	1.283.702.610	(5.254.810.440)	(2.045.553.915)	
Phân phối các qu tại công ty con	-	1.801.850.677	1.594.917.494	-	(5.672.691.360)	(2.275.923.189)	
Giảm khác	-	-	-	-	(362.499.323)	(362.499.323)	
<b>Số dư ngày 31/12/2013</b>	<b>2.000.000.000.000</b>	<b>2.017.301.634</b>	<b>4.421.279.151</b>	<b>6.329.814.592</b>	<b>143.456.088.661</b>	<b>2.156.224.484.038</b>	

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2013/NQ-ĐHĐCĐ ngày 1 tháng 4 năm 2013, Công ty tiến hành chia cổ tức cho các cổ đông theo tỷ lệ 8% vốn điều lệ tương đương với 80 tỷ đồng. Số cổ tức đã được thanh toán hết trong tháng 8 năm 2013.

Đồng thời, Công ty tiến hành trích Quỹ dự phòng tài chính với tỷ lệ 1,5%, Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ với tỷ lệ 1%, quỹ khen thưởng phúc lợi với tỷ lệ 1,5% tính trên lợi nhuận sau thuế năm 2012 và thanh toán Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc với số tiền tương ứng là 1.255.150 đồng, 12.702.100 đồng, 1.255.150 đồng và 120 triệu đồng.

## b. Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 10 số 0800338870 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 04 tháng 10 năm 2013, vốn điều lệ của Công ty là 2.000 tỷ đồng. Tại ngày 1 tháng 12 năm 2013, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau

	31/12/2013		31/12/2012	
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đại Dương	1.500.000.000.000	75,00%	750.000.000.000	75,00%
Công ty Cổ phần Quản lý quỹ chứng khoán HAPACO	119.453.680.000	5,97%	59.726.840.000	5,97%
Các cổ đông khác	380.546.320.000	19,03%	190.273.160.000	19,03%
	<b>2.000.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>100%</b>

	31/12/2013	31/12/2012
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	200.000.000	100.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	200.000.000	100.000.000
- Số lượng cổ phiếu quỹ	-	-
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	200.000.000	100.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	200.000.000	100.000.000

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 10.000 đồng.

## 31. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THEO SỔ

	2013	2012
	VND	VND
<b>Tổng cộng đầu năm</b>	<b>101.936.221.815</b>	<b>121.907.116.333</b>
( ) chia cho cổ đông thiểu số trong năm	(5.980.241.508)	(18.999.505.688)
Lợi ích cổ đông thiểu số phát sinh do mua công ty con trong năm	54.930.473.646	-
Chia cổ tức	(8.319.782.987)	-
Phân phối các quỹ	(561.540.901)	-
Tặng khác	-	2.035.140.041
Giảm do thanh lý công ty con	(12.021.942.886)	(2.472.202.987)
Giảm khác	50 (1.717.374.533)	(534.325.884)
<b>Tổng cộng cuối năm</b>	<b>128.265.812.646</b>	<b>101.936.221.815</b>

## 32. BÁO CÁO B PHẬN

### Bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty không có hoạt động kinh doanh nào ngoài lãnh thổ Việt Nam; do vậy, Công ty không có bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý ngoài Việt Nam.

### Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành ba bộ phận hoạt động: bộ phận đầu tư, kinh doanh bất động sản; bộ phận Kinh doanh khách sạn và bộ phận hoạt động khác. Công ty lập báo cáo bộ phận theo ba bộ phận kinh doanh này.

	Đầu tư, nghiên cứu và phát triển	Kinh doanh		Bù trừ	Tổng cộng
	Đầu tư, nghiên cứu và phát triển	Khách sạn	Hàng hóa	hợp nh	
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Bản báo cáo kết thúc năm 31 tháng 12 năm 2013</b>					
Tổng tài sản	2.951.825.448.963	1.151.929.344.642	526.742.589.075	(789.757.069.067)	3.840.740.313.613
Tổng nợ phải trả	704.255.705.717	911.868.710.873	120.423.208.179	(180.297.607.840)	1.556.250.016.929
<b>Bảng báo cáo kết quả kinh doanh năm 2013</b>					
Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	110.526.448.945	310.047.731.566	247.929.494.664	-	668.503.675.175
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	48.644.089.232	204.029.614.048	170.725.686.874	-	423.399.390.154
Lợi nhuận gộp	61.882.359.713	106.018.117.518	77.203.807.790	-	245.104.285.021
Chi phí bán hàng	344.319.001	18.304.236.101	63.012.922.623	-	81.661.477.725
Chi phí quản lý doanh nghiệp	12.134.528.228	57.110.517.493	4.187.870.376	-	73.432.916.097
Kết quả kinh doanh bộ phận	49.403.512.484	30.603.363.924	10.003.014.791	-	90.009.891.199
Doanh thu hoạt động tài chính					379.400.886.969
Chi phí tài chính					249.218.153.062
Chi phí không phân bổ					33.692.220.256
Lợi nhuận trong công ty liên kết					3.497.711.733
Lợi nhuận khác					3.497.570.842
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>					<b>193.495.687.425</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					75.019.338.899
(Thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					(543.583.859)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>					<b>119.019.932.385</b>

## 33. DOANH THU

	2013	2012
	VND	VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>669.355.578.489</b>	<b>506.111.811.191</b>
Trong đó		
- Doanh thu khách sạn	310.047.731.566	255.427.350.794
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	52.582.410.622	26.027.770.403
- Doanh thu cho thuê Bất động sản đầu tư	47.447.589.355	-
- Doanh thu nhượng quyền kinh doanh bất động	27.108.937.908	21.049.733.780
- Doanh thu kinh doanh bán hàng và đồ uống	232.168.909.038	203.606.956.214
<b>Doanh thu khác</b>	<b>(851.903.314)</b>	<b>(223.469.221)</b>
<b>Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>668.503.675.175</b>	<b>505.888.341.970</b>

### 34. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	VND	VND
Giá vốn khách sạn	204.029.614.048	177.102.769.198
Giá vốn cung cấp dịch vụ	53.194.274.513	12.244.237.534
Giá vốn cho thuê Bất động sản đầu tư	16.107.713.404	-
Giá vốn bán nhượng quyền kinh doanh bất động sản	15.544.532.470	9.783.231.011
Giá vốn kinh doanh bán k o và đồ uống	134.523.255.719	117.493.274.703
	<u><b>423.399.390.154</b></u>	<u><b>316.623.512.446</b></u>

### 35. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	160.751.729.581	115.445.342.537
Chi phí nhân công	121.006.962.377	118.188.947.696
Chi phí khấu hao tài sản cố định	52.351.335.399	57.410.149.229
Chi phí dịch vụ mua ngoài	130.205.863.722	31.260.574.823
Chi phí bằng tiền khác	73.175.856.885	43.579.418.186
	<u><b>537.491.747.964</b></u>	<u><b>365.884.432.471</b></u>

### 36. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	VND	VND
ãi tiền gửi, tiền cho vay	17.542.777.405	56.898.086.144
ãi t hoạt động đầu tư	238.437.241.837	185.958.644.830
Trong đó		
- <i>Lãi từ chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình An</i>	102.105.773.865	-
- <i>Lãi từ chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Sài Gòn - Givral</i>	40.566.466.965	185.958.644.830
- <i>Lãi từ chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Bắc</i>	95.765.001.007	-
Cổ tức, lợi nhuận nhận được	18.343.006.000	2.595.730.000
ãi chênh lệch t giá	388.071.454	37.123.871
Doanh thu hoạt động tài chính khác	104.689.790.273	93.430.382.671
	<u><b>379.400.886.969</b></u>	<u><b>338.919.967.516</b></u>

### 37. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí lãi vay	185.129.324.961	236.623.099.685
chênh lệch t giá chưa thực hiện	-	56.328.110
(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(230.879.845)	(1.420.986.230)
Chi phí sử dụng vốn cho Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Cao cấp Dầu khí Việt Nam	62.247.836.650	-
chênh lệch t giá đã thực hiện	239.895.090	263.687.971
Chi phí tài chính khác	1.831.976.206	2.475.130.981
	<b>249.218.153.062</b>	<b>237.997.260.517</b>

### 38. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Thế hệ nhập nh n h ệ p h h năm h ệ n</b>		
<b>ợ nh ậ n ướ h ế</b>	<b>193.495.687.425</b>	<b>131.838.949.850</b>
<b>Đề hình h h nhập h ệ h ế</b>		
Tr Thu nhập không chịu thuế	(21.972.768.164)	(13.215.514.000)
Tr Dự phòng đầu tư vào công ty con, liên kết	(11.084.912.588)	(9.992.767.466)
Tr Chi phí của năm trước, được khấu tr trong năm nay	(2.729.781.716)	-
Cộng Chi phí không được khấu tr thuế	53.316.029.976	4.494.097.299
Cộng tại các công ty con	74.039.431.253	102.561.382.874
Cộng Bút toán điều chỉnh do hợp nhất	15.144.078.119	(14.248.340.405)
<b>Th nhập h ệ h nhập nh n h ệ p</b>	<b>300.207.764.305</b>	<b>201.437.808.152</b>
<i>rong đó</i>		
- <i>hu nhập chịu thuế suất thông thường</i>	<i>298.874.032.654</i>	<i>201.437.808.152</i>
- <i>hu nhập chịu thuế suất ưu đãi</i>	<i>1.333.731.651</i>	-
Thuế suất thông thường	25%	25%
Thuế suất ưu đãi	20%	-
<b>Thế hệ nhập nh n h ệ p n năm</b>	<b>74.985.254.494</b>	<b>50.359.452.038</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(543.583.859)	2.319.497.331
Điều chỉnh thuế TNDN do quyết toán thuế năm trước	34.084.405	2.105.680.799
<b>Thế hệ nhập nh n h ệ p n p</b>	<b>75.019.338.899</b>	<b>52.465.132.837</b>

### 39. Ặ Ớ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
ợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	125.000.173.893	96.053.825.370
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (Cổ phiếu)	125.477.145	100.000.000
ãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	996	961

## 40. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

### Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể v a hoạt động liên tục v a tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số 21 và Thuyết minh số 28, tr đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn thuộc s hữ của các cổ đông của công ty m (bao gồm vốn góp, các qu dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa ph n phối).

### Hệ số đòn bẩy tài chính

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Các khoản vay	1.073.958.570.444	1.436.866.882.936
Tr Tiền và các khoản tương đương tiền	96.205.710.741	131.903.946.598
Nợ thuần	977.752.859.703	1.304.962.936.338
Vốn chủ s hữ	2.156.224.484.038	1.115.908.286.572
<b>Tỷ lệ nợ h ân ên ón h ở hữ</b>	<b><u>0,45</u></b>	<b><u>1,17</u></b>

### Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ s ác định giá trị và cơ s ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với t ng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 4.

	<b>á i h ố</b>	
	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Tà n à hính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	96.205.710.741	131.903.946.598
Phải thu khách hàng và phải thu khác	784.103.179.747	319.251.953.929
Đầu tư ngắn hạn	435.165.443.031	775.192.878.066
Đầu tư dài hạn	299.574.512.806	116.713.634.038
<b>Tổ n</b>	<b>1.615.048.846.325</b>	<b>1.343.062.412.631</b>
<b>ôn nợ à hính</b>		
Các khoản vay	1.073.958.570.444	1.436.866.882.936
Phải trả người bán và phải trả khác	265.009.539.304	413.078.740.997
Chi phí phải trả	99.759.470.755	222.427.251.896
<b>Tổ n</b>	<b>1.438.727.580.503</b>	<b>2.072.372.875.829</b>

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 (“Thông tư 210”) cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính hợp nhất Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính hợp nhất Quốc tế.

### **Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro được chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

### **Rủi ro thị trường**

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái, lãi suất và giá. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này sau khi Ban Giám đốc đánh giá chi phí để thực hiện phòng ngừa rủi ro tỷ giá hay rủi ro lãi suất có thể cao hơn rủi ro thị trường khi có sự thay đổi về tỷ giá của các công cụ tài chính này trong tương lai.

#### *Quản lý rủi ro tỷ giá*

Công ty thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá.

Giá trị ghi sổ của các tài sản bằng tiền và công nợ bằng tiền có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm như sau

	Tài sản		Nợ	
	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Đô la (USD)	30.275.100.521	25.712.432.325	75.834.000	16.686.745.934
Euro (EUR)	4.593.280	7.472.300	-	-
Ngoại tệ khác	3.940.000	101.892.900	-	-

### *Phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ*

Công ty chủ yếu chịu ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá của Đồng Đô la và Đồng Euro.

Bảng sau đây thể hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ của Công ty trong trường hợp tỷ giá đồng Việt Nam tăng giảm 10% so với các USD và EUR. Tỷ lệ thay đổi 10% được Ban Giám đốc sử dụng khi phân tích rủi ro tỷ giá và thể hiện đánh giá của Ban Giám đốc về mức thay đổi có thể có của tỷ giá. Phân tích độ nhạy với ngoại tệ chỉ áp dụng cho các số dư của các khoản mục tiền tệ bằng ngoại tệ tại thời điểm cuối kỳ và điều chỉnh việc đánh giá lại các khoản mục này khi có 10% thay đổi của tỷ giá. Nếu tỷ giá các đồng ngoại tệ dưới đây so với Đồng Việt Nam tăng giảm 10% thì lợi nhuận trước thuế trong năm của Công ty ảnh hưởng như sau các khoản tương ứng như sau

	2013 VND	2012 VND
Đô la (USD)	3.019.926.652	902.568.639
Euro (EUR)	459.328	747.230

### *Quản lý rủi ro lãi suất*

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

### *Độ nhạy của lãi suất*

Độ nhạy của các khoản vay đối với sự thay đổi lãi suất có thể xảy ra mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện trong bảng sau đây. Với giả định là các biến số khác không thay đổi, nếu lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi tăng giảm 200 điểm cơ bản thì lợi nhuận trước thuế của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 1 tháng 12 năm 2013 sẽ biến động như sau



	Tăng / (Giảm)	Ảnh hưởng đến lợi nhuận ước tính
	đồng VND	đồng VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011		
VND	+200	(16.309.291.409)
VND	-200	16.309.291.409
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012		
VND	+200	(28.382.086.390)
VND	-200	28.382.086.390

### **Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu**

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty liên kết và đầu tư dài hạn khác. Hội đồng Quản trị của Công ty xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào các công ty liên kết và đầu tư dài hạn khác như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư,

Các khoản đầu tư các công ty liên kết và đầu tư dài hạn khác được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này trong tương lai gần.

### **Quản lý rủi ro về giá hàng hóa**

Công ty mua nguyên vật liệu, hàng hóa từ các nhà cung cấp trong và ngoài nước để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Do vậy, Công ty sẽ chịu rủi ro từ việc thay đổi giá bán của nguyên vật liệu, hàng hóa.

### **Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 Công ty có một số khoản phải thu đã quá hạn thanh toán, theo đó Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi với số tiền là 5.074 đồng. Bên cạnh đó, Công ty có một số khoản phải thu từ các bên có liên quan như đã trình bày tại Thuyết minh số 41.

### **Quản lý rủi ro thanh khoản**

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các cổ đông cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Việc trình

bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	<b>Dưới 1 năm</b>	<b>Từ 1- 5 năm</b>	<b>S 5 năm</b>	<b>Tổng</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>31/12/2013</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	96.205.710.741	-	-	96.205.710.741
Phải thu khách hàng và phải thu khác	784.103.179.747	-	-	784.103.179.747
Đầu tư ngắn hạn	435.165.443.031	-	-	435.165.443.031
Đầu tư dài hạn	-	299.574.512.806	-	299.574.512.806
<b>Tổng n</b>	<b>1.315.474.333.519</b>	<b>299.574.512.806</b>	<b>-</b>	<b>1.615.048.846.325</b>
<b>31/12/2013</b>				
Các khoản vay	315.589.206.213	728.369.364.231	30.000.000.000	1.073.958.570.444
Phải trả người bán và phải trả khác	250.023.704.683	14.985.834.620	-	265.009.539.303
Chi phí phải trả	99.759.470.755	-	-	99.759.470.755
<b>Tổng n</b>	<b>665.372.381.651</b>	<b>743.355.198.851</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>1.438.727.580.502</b>
<b>hình lệ h h nh h n h ản</b>	<b>650.101.951.868</b>	<b>(443.780.686.045)</b>	<b>(30.000.000.000)</b>	<b>176.321.265.823</b>
	<b>Dưới 1 năm</b>	<b>Từ 1- 5 năm</b>	<b>Từ 1- 5 năm</b>	<b>Tổng</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>31/12/2012</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	131.903.946.598	-	-	131.903.946.598
Phải thu khách hàng và phải thu khác	319.251.953.929	-	-	319.251.953.929
Đầu tư ngắn hạn	775.192.878.066	-	-	775.192.878.066
Đầu tư dài hạn	-	116.713.634.038	-	116.713.634.038
<b>Tổng n</b>	<b>1.226.348.778.593</b>	<b>116.713.634.038</b>	<b>-</b>	<b>1.343.062.412.631</b>
<b>31/12/2012</b>				
Các khoản vay	626.773.518.705	649.883.000.000	160.210.364.231	1.436.866.882.936
Phải trả người bán và phải trả khác	316.075.627.505	97.003.113.492	-	413.078.740.997
Chi phí phải trả	222.427.251.896	-	-	222.427.251.896
<b>Tổng n</b>	<b>1.165.276.398.106</b>	<b>746.886.113.492</b>	<b>160.210.364.231</b>	<b>2.072.372.875.829</b>
<b>hình lệ h h nh h n h ản</b>	<b>61.072.380.487</b>	<b>(630.172.479.454)</b>	<b>(160.210.364.231)</b>	<b>(729.310.463.198)</b>

Ban Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản mức thấp. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

**41. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**  
**Danh sách các bên liên quan**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mô tả nghiệp</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Phát Triển Giảng Võ	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương	Công ty trong cùng Tập đoàn
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty cổ phần Truyền thông TV Shopping	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Hoạt thành viên Sao Hôm Nha Trang	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Bảo Minh	Bên liên quan
Công ty Cổ phần Xy dựng Sông Đà	Bên liên quan

**Tổng cộng, nghiệp vụ có ảnh hưởng sau với các bên liên quan:**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	VND	VND
<b>Danh sách nghiệp vụ</b>		
Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	2.552.377.743	-
Công ty TNHH Phát Triển Giảng Võ	877.243.637	-
Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương	3.632.651.894	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại dương	21.985.235.329	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	1.096.197.112	-
Công ty Cổ phần Sài Gòn - Givral	-	12.931.739.045
<b>Danh sách bán hàng, vận chuyển, hàng hóa</b>		
Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền	-	6.272.727.273
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại dương	-	27.333.333
<b>Mặt hàng, dịch vụ</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	327.271.511	-
Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương	4.467.005.710	-
Công ty TNHH Phát triển Giảng Võ	322.519.795	-
<b>Đầu tư tài sản</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	222.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Bảo Minh	31.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Sài Gòn - Givral	-	226.099.990.000
<b>Chi phí vận chuyển</b>		
Ông Hà Trọng Nam	69.704.861.113	85.781.250.000
<b>Chi phí vận chuyển</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	6.254.162.500	-
Công ty Cổ phần Sài Gòn - Givral	-	-
<b>Chi phí vận chuyển ở Việt Nam</b>		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	4.858.805.669	8.019.754.404
Công ty Cổ phần Sài Gòn - Givral	-	5.740.636.364
<b>Chi phí nhận được</b>		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	8.400.000.000	1.750.000.000
<b>Chi phí vận chuyển</b>		
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	-	40.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	25.925.777.411	77.209.942.547
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	150.000.000.000	56.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	150.000.000.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	36.049.777.411	-
<b>Chi phí lãi vay và chi phí khác</b>		
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	-	3.508.686.913
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	6.872.521.353	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	48.195.625.160	27.894.474.532
<b>Chi phí vận chuyển</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	178.400.000.000	48.000.000.000
Công ty Cổ phần Sài Gòn - Givral	-	127.099.990.000

**Sổ dư h yếu với các bên liên quan t i ngày kế hú kết toán:**

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

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
<b>Ph h há h hàn</b>		
Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương	1.659.702.330	-
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đại Dương	686.085.208	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	171.868.562	-
Ng n hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	3.620.838.698	2.870.120.000
<b>Ph h há</b>		
Ông Hà Trọng Nam	-	64.631.805.555
Ng n hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	2.221.390.970	-
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đại Dương	6.263.940.278	-
<b>Ph h à h n há</b>		
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đại Dương	100.000.000.000	100.000.000.000
Ông Hà Trọng Nam	500.000.000.000	500.000.000.000
Công ty Cổ phần Viptour-Togi	-	246.832.000.000
<b>Ún ước n ười bán</b>		
Công ty Cổ phần X y dựng Sông Đà	56.941.345.218	-
<b>Ph há</b>		
Công ty TNHH ột thành viên Sao Hôm Nha Trang	17.852.377.000	3.915.216.638
<b>Đầ ư n ấn h n</b>		
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	-	40.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đại Dương	202.400.000.000	-
<b>Đầ ư à h n</b>		
Ng n hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	-	43.335.369.863
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng ơng	116.000.000.000	-
<b>yn ấn h n à nợ à h n đến h n</b>		
Ng n hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	66.819.206.213	61.409.518.705
<b>yn à h n</b>		
Ng n hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương	258.369.364.231	335.457.364.231
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	VND	VND
Thu nhập của Ban Giám đốc và Hội đồng Quản trị	1.747.411.769	936.120.000

## **42.SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 1 tháng 12 năm 2012 đã được kiểm toán.

---

**Tư vấn Kế toán Thành  
Ước lập biểu/Kế toán  
Ưởng**

---

**Hà Văn Thẩm  
Chức tịch Hội đồng Quản  
trị**

---

**Sven Albert Saebel  
Tổng Giám đốc**

## 6. BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

### 6.1. Họ đ ng c a Ban Kiểm Soát

Năm 201 , B an kiểm soát Công ty gồm 03 thành viên:

- Nguyễn Phương Thảo Trư n g Ban kiểm soát
- Vũ Thị Ngọc an Thành viên Ban kiểm soát
- Quách Tuấn nh Thành viên Ban kiểm soát

Ban kiểm soát đã 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 trường hợp nhận thấy cần thiết, Ban kiểm soát đã chủ động tiến hành kiểm tra soát xét theo tháng hoặc đột xuất. Các hoạt động chính đã được thực hiện của Ban kiểm soát trong năm 201 gồm :

- 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 các quy trình, quy chế nội bộ của Công ty;
- Kiểm tra báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính, báo cáo tháng và hàng quý năm 2013 của Công ty trước khi 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.

### 6.2. Thù lao c a Ban kiểm soát

Tình hình thanh toán các khoản thù lao của các thành viên Ban kiểm soát như sau

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Thù lao theo Nghị quyết ĐHD Đ năm 2012 ( Đ)
1	Nguyễn Phương Thảo	Trư n g Ban kiểm soát	24.000.000
2	Vũ Thị Ngọc an	Thành viên BKS	12.000.000
3	Quách Tuấn nh	Thành viên BKS	12.000.000

### 6.3. Đánh á ề công tác qu n lý c a H đồng qu n trị và Ban Tổn á m đốc

Năm 201 được đánh giá là một năm vẫn còn khó khăn và thử thách lớn với nền kinh tế Việt Nam nói chung và các doanh nghiệp nói riêng, đặc biệt là các doanh nghiệp trong ngành kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên, với n lực cố gắng không ng ng và sự thống nhất cao trong tập thể lãnh đạo, Ban kiểm soát đánh giá Hội đồng quản trị đã hoàn thành tốt trách nhiệm của mình.

Với việc áp dụng quy chế quản trị dành cho các công ty niêm yết, Hội đồng quản trị đã thực hiện một cách nghiêm chỉnh và đầy đủ, các cuộc họp định kỳ hàng quý và bất thường nhằm kịp thời đưa ra được các quyết sách đúng đắn cho hoạt động của Công ty.

Với việc mạnh dạn trao vai trò quản lý điều hành cho các nhân sự cấp cao trẻ nhưng đầy nhiệt huyết và năng lực đã tạo sự thay đổi lớn mang tính tích cực cho hoạt động của Công ty trong giai đoạn nhiều khó khăn. Kết quả kinh doanh hợp nhất đạt theo như dự kiến đã khẳng định những thành công trong hoạt động quản lý điều hành.

Bên cạnh đó, Ban kiểm soát đã tiến hành kiểm tra các quyết định của Hội đồng quản trị trong năm 201 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 201, hoạt động của Công ty vẫn được Ban Tổng giám đốc chủ động thực thi tương đối hiệu quả. 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.

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

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. 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.

Năm 201 được coi là năm khẳng định sự nỗ lực và quyết tâm của toàn Công ty trong quá trình thực hiện kế hoạch được Đại hội cổ đông giao phó trước tình hình khó khăn của nền kinh tế chung. 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.

## 7. H T Đ ã H

### 7.1. OCH – Chung tay góp sức vì c n ð òng

Năm 201 , CH không chỉ đạt được nhiều thành tựu nổi bật trong hoạt động sản xuất kinh doanh mà còn thực hiện được nhiều hoạt động có ý nghĩa với cộng đồng, xã hội.

#### 7.1.1 OCH tài trợ h h ậ á Dâ ệ

Tháng 6/2013, Sunrise Hội An Beach Resort – đơn vị thành viên của CH vinh dự là nhà tài trợ chính của cuộc thi Hoa hậu các dân tộc Việt Nam lần thứ được tổ chức tại thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam. Cuộc thi là một trong những sự kiện trọng tâm trong khuôn khổ chương trình “Festival Di sản Quảng Nam” lần thứ V năm 201 , nhằm hưởng ứng kỷ niệm 10 năm Công ước bảo vệ di sản văn hóa phi vật thể của UNESCO , đồng thời nhằm phát huy hơn nữa tinh thần đại đoàn kết dân tộc. Hoạt động này thể hiện sự gắn bó cũng như tinh thần trách nhiệm của Sunrise Hội An Beach Resort nói riêng và công ty quản lý - Ocean Hospitality nói chung với các hoạt động phát triển văn hóa, du lịch trong nước và quốc tế.

#### ➤ – h h ự k ệ h y vì

Trong năm 201 , toàn bộ nhân viên CH và Givral Ca – đơn vị thành viên của CH cùng tham gia sự kiện thiện “Cuộc chạy vì Trẻ em” – Run for Children. Đây là sự kiện tiếp nối cuộc chạy thiện mang tên “Terry Fox” được đồng tổ chức bởi Đại sứ quán Canada, Hiệp hội Doanh nghiệp Canada tại Việt Nam, Hội hữu nghị Việt Nam – Canada (VCFA) và Liên hiệp các tổ chức hữu nghị Hà Nội (HUF) tổ chức nhằm trợ giúp y tế cho các trẻ em nghèo tại Hà Nội. “Cuộc chạy vì trẻ em” là hoạt động kêu gọi cộng đồng giúp đỡ trẻ em thông qua việc tài trợ kinh phí cho các điều trị y tế gồm có chữa trị ung thư và phẫu thuật tim. Sự kiện này không chỉ góp phần mang đến môi trường vui vẻ cho bạn bè Việt Nam và Canada, mà còn tạo cơ hội cho tất cả mọi người hướng tới sức khỏe và hạnh phúc của trẻ em nghèo. Đây là một trong những hành động thể hiện sự quan tâm của CH đến sự phát triển của trẻ em – những chủ nhân tương lai của đất nước.

### 7.2. OCH – Vì m t hành tinh xanh

#### ➤ h ư ứ á á , b v ệ h h h

Hưởng ứng hành động toàn cầu vì môi trường trong khuôn khổ chiến dịch Giờ Trái Đất 2013, ngày 23/03/2013 CH và các khách sạn thành viên tiêu biểu của mình đã cùng tắt đèn và các thiết bị điện không cần thiết trong vòng một giờ, từ 20h 0 đến 21h30. Đây là một sáng kiến toàn cầu do Quỹ bảo tồn thiên nhiên quốc tế (WWF) khởi xướng. Được thực hiện vào cuối tháng hàng năm, Giờ Trái Đất tập hợp sức mạnh cộng đồng để cùng chung tay hành động vì biến đổi khí hậu và bảo vệ hành tinh. Tiết kiệm nguồn năng lượng là một phần trong những nỗ lực hướng



tới phát triển bền vững, thân thiện với môi trường mà CH đã, đang và sẽ áp dụng cho công ty cũng như cho các đơn vị thành viên.

➤ **Sunrise Nha Trang Beach Hotel & Spa được trao Giấy chứng nhận Nhân du lịch bền vững Bông Sen Xanh**

Vinh dự là một trong hai khách sạn của tỉnh Khánh Hoà được Tổng cục du lịch Việt Nam trao Giấy chứng nhận Nhân du lịch bền vững Bông Sen Xanh vào tháng 12 2012. Năm 2013, Sunrise Nha Trang Beach Hotel & Spa tiếp tục được vinh danh trong sự kiện du lịch này. Đây là hoạt động thể hiện hiệu lực của ngành du lịch nói chung, của hệ thống khách sạn và lưu trú tại Việt Nam nói riêng với việc bảo vệ môi trường. Việc thực hiện những hoạt động có trách nhiệm với môi trường như lắp đặt hệ thống nước nóng sử dụng năng lượng mặt trời không chỉ giúp Sunrise Nha Trang tiết kiệm chi phí, tăng doanh thu hoạt động khách sạn, mà còn thể hiện cố gắng bảo vệ môi trường và ý thức trách nhiệm với xã hội của Sunrise Nha Trang và công ty quản lý Ocean Hospitality.

➤ **Sunrise Hội An Beach Resort ưu tiên bảo vệ bãi biển Cửa Đại.**

Sunrise Hội An tự hào là một trong những đơn vị tiên phong trong việc bảo vệ thiên nhiên của bãi biển Cửa Đại. Quan tâm đến các vấn đề môi trường đặc biệt là quá trình biển xâm thực, Sunrise Hội An luôn nỗ lực tham gia chương trình trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp (CSR). Từ giai đoạn thiết kế cho đến khi xây dựng, bảo vệ thiên nhiên luôn được coi là mối quan tâm hàng đầu của Sunrise. Cho đến nay, Công ty CP Khách sạn và dịch vụ Đại Dương (Ocean Hospitality) - đơn vị quản lý Sunrise đã và đang đầu tư chi phí, các thiết bị hiện đại nhằm ngăn chặn và cải tạo thực trạng biển xâm thực đã, đang và sẽ diễn ra trên mảnh đất Quảng Nam.

## 8. THÔNG TIN CÔNG TY

### 8.1. Giới thiệu Công ty

Công ty Cổ phần Khách sạn & Dịch vụ Đại Dương (gọi tắt là “Công ty” – “CH”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0800338870 do S Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 24/07/2000, đăng ký thay đổi lần 9 ngày 14/07/2011 do S Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

<b>Tên công ty</b>	<b>CÔNG TY CỔ PHẦN KHÁCH SẠN &amp; DỊCH VỤ ĐẠI DƯƠNG</b>	
<b>Tên tiếng Anh</b>	<b>OCEAN HOSPITALITY &amp; SERVICE., JSC</b>	
<b>Địa chỉ</b>	Số 4, Láng Hạ, Ba Đình, Hà Nội	
<b>Liên hệ</b>	Website: <a href="http://www.och.vn">www.och.vn</a>	Email: <a href="mailto:info@och.vn">info@och.vn</a>
<b>Vốn điều lệ</b>	2.000.000.000.000 (Hai nghìn tỷ) đồng	

Là thành viên của Tập đoàn Đại Dương (Ocean Group), Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương hoạt động chuyên biệt trong lĩnh vực kinh doanh, quản lý khách sạn, bất động sản nghỉ dưỡng, thực phẩm, quản lý tòa nhà và các dịch vụ liên quan. Thời gian qua, chúng tôi đã đầu tư và phát triển 2 thương hiệu khách sạn StarCity tiêu chuẩn 4 sao quốc tế và Sunrise tiêu chuẩn 5 sao quốc tế với tiêu chí khắt khe đỉnh vị thế của Khách sạn thương hiệu Việt.

Năm 2013 CH đã đưa công ty vượt qua khó khăn để tiếp tục mở rộng và phát triển các lĩnh vực kinh doanh của mình. Được sự chỉ đạo sâu sắc và định hướng chính sách của Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo, CH đã đưa vào vận hành 14 nhà hàng-cà phê thương hiệu Givral trên toàn quốc, trong đó 10 nhà hàng tại Hà Nội và 4 tại Thành phố Hồ Chí Minh. Bên cạnh đó, các tòa nhà do CH quản lý không ngừng tăng lên về số lượng và chất lượng.

Với chiến lược tập trung phát triển nguồn lực nhân sự chất lượng cao và tăng cường chiến lược xây dựng thương hiệu, OCH cam kết thực hiện những mục tiêu và nhiệm vụ trọng tâm do Đại hội đồng Cổ đông đề ra, góp phần đưa CH trở thành doanh nghiệp dẫn đầu trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ khách sạn, kinh doanh bất động sản, quản lý tòa nhà, kinh doanh thực phẩm.

### 8.2. Hành trình 7 năm mẫn đur

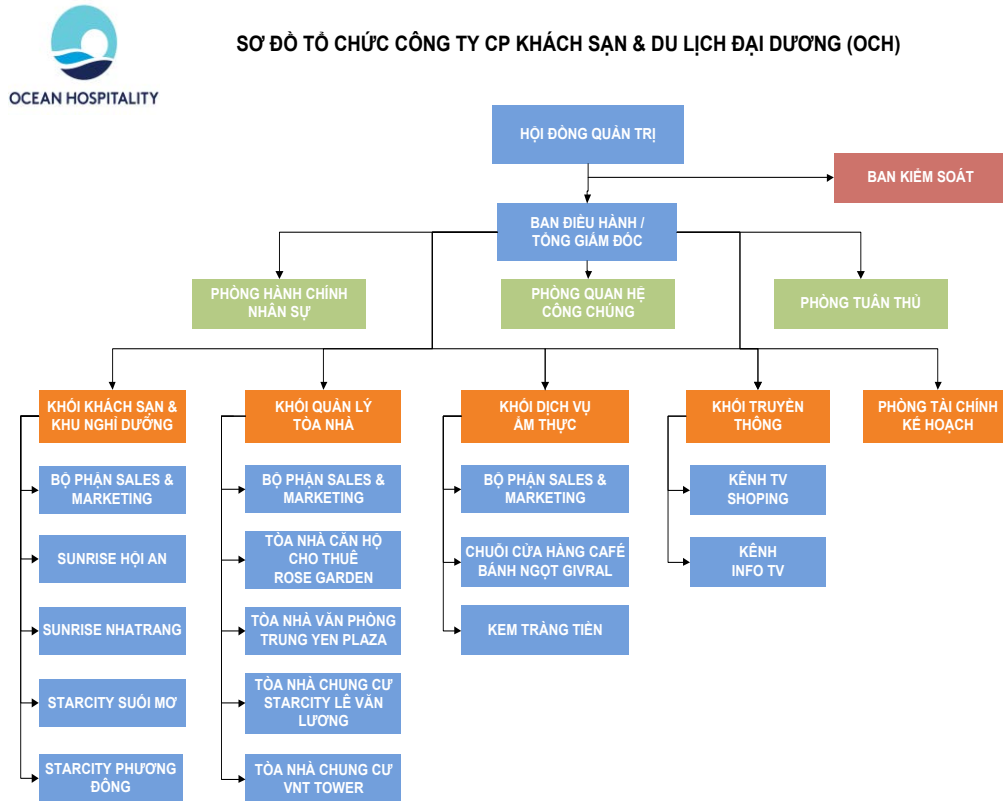
- **09/2013** CH lọt vào Top 50 Công ty Niêm yết tốt nhất do tạp chí Forbes bình chọn. Sự kiện này minh chứng cho những tăng trưởng vượt bậc trong hoạt động kinh doanh đồng thời đảm bảo cho uy tín vững chắc của cổ phiếu CH với các Quý cổ đông.
- **08/2013**, OCH tăng vốn điều lệ công ty từ 1000 tỷ đồng lên 2000 tỷ đồng nhằm tăng tính chủ động vốn cho việc triển khai các dự án của mình.

- **05/2012** Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (CK – CH) đã vinh dự là 1 trong 0 doanh nghiệp niêm yết đầu tiên của Việt Nam được chọn làm thành viên SE N Stars. SE N Stars là nhóm 10 cổ phiếu bluechips của khối SE N , bao gồm 0 cổ phiếu bluechips của m i nước thành viên của khối SE N . Cổ phiếu được chọn vào SE N Star phải đảm bảo các điều kiện về vốn hóa thị trường và tính thanh khoản.
- **12/2011:** Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương góp vốn vào Công ty CP Bánh Givral thông qua hình thức nhận chuyển nhượng cổ phần của các cổ đông với tổng số cổ phần nắm giữ là 2.940.000 (Hai triệu chín trăm bốn mươi nghìn) cổ phần chiếm 98% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Bánh Givral.
- **11/2011:** OCH mua thêm cổ phần tại Công ty CP Tân Việt, hiện OCH nắm giữ 51,42% vốn điều lệ của Tân Việt.
- **08/2011:** CH mua 7.42.75 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Du lịch Dầu khí Phương Đông (mã chứng khoán là PDC) thông qua phương thức giao dịch thỏa thuận và tr thành cổ đông lớn với t lệ cổ phiếu nắm giữ 4,52 vốn điề u lệ.
- **07/2011:** CH và Công ty iên doanh Khách sạn Quốc tế ào Cai ký kết hợp đồng quản lý khách sạn cho dự án y dựng khách sạn StarCity ào Cai Hotel tiêu chuẩn 4 sao và tổ hợp vui chơi giải trí tại TP ào Cai.
- **07/2011:** CH mua thêm cổ phần tại Công ty CP T n Việt đưa t lệ vốn góp lên 51,42%
- **05/2011:** CH nắm cổ giữ cổ phần chi phối tại Công ty CP T n Việt với t lệ góp vốn là 40,9% – Công ty này hiện đang s hữ khách sạn Sunrise Nha Trang theo tiêu chuẩn 5 sao tốt nhất tại Việt Nam
- **01/2011:** Khách sạn StarCity Sài Gòn là một trong những khách sạn đầu tiên trong hệ thống chu i khách sạn cao cấp mang thương hiệu StarCity của CH chính thức đi vào hoạt động, đem lại nguồn thu ổn định cho CH. StarCity Sài Gòn s là một trong những địa chỉ khách sạn tốt nhất cho du khách tại TP Hồ Chí i nh.
- **07/2010:** Để chủ động vốn cho việc triển khai các dự án, đến tháng 7 2010, CH tiếp tục tăng vốn điều lệ lên 1.000 t đồng và niêm yết trên sàn chứng khoán Hà Nội (HNX).
- **01/2010:** Công ty tăng vốn điều lệ lên 750 t đồng, khẳng định vị thế và sự phát triển lớn mạnh của CH với nhi ều dự án khách sạn, khu nghỉ dưỡng cao cấp.
- **12/2009:** CH được tái cấu trúc và tr thành công ty con của Công ty CP Tập đoàn Đại Dương ( GC). Đ y được em là bước ngoặt cho sự hình thành và phát triển của CH.
- **2006 – 2009:** Trải qua hơn năm kinh doanh và phát triển, Công ty Cổ phần X y dựng – Thương mại Bảo ong 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 50 t đồng, đồng thời m rộng hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ khách sạn, ăn uống; kinh doanh bất động sản; sản uất và chế biến thực phẩm; mua bán lương thực, thực phẩm,

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

- **07/2006:** Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương được thành lập 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.

### 8.3. Cơ cấu tổ chức nhân sự



### 8.4. Chính sách nhân sự

**Báo cáo về cơ cấu nhân sự**  
(Tính đến 31/12/2013)

STT	Tình hình	Tổng số nhân sự	%
1	Trên Đại Học	11	1%
2	Đại Học	298	22%

3	Cao Đẳng, Trung Cấp Học Nghề	1,026	77%
	<b>Tổng n</b>	<b>1,335</b>	<b>100%</b>

STT	Giới tính	Tổng số nhân viên	%
1	Nam	662	50%
2	Nữ	673	50%
	<b>Tổng</b>	<b>1,335</b>	<b>100%</b>

### **Thi kiện làm việc, hình thức quản lý**

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 theo 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.

### **Hình thức 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 một mức cụ thể mà thay đổi theo tình hình và yêu cầu công việc.

### 8.5. Hội đồng quản trị

<b>Hội đồng quản trị</b>	
Ông Hà Văn Thắm	Chủ tịch HĐQT
Ông Sven Albert Saebel	Thành viên HĐQT
Bà Lê Thị Ánh Tuyết	Thành viên HĐQT
Ông Phó Thiên Sơn	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 chủ yếu 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 T C P 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 (CH).

- **Ông Sven Albert Saebel:**

Sinh ra và lớn lên tại CH Liên Bang Đức, ông Saebel là cử nhân chuyên ngành kinh tế tại Đại học, Đức. Với hơn 15 năm kinh nghiệm quản lý khách sạn, ông Saebel đã từng giữ những vị trí quan trọng tại các khách sạn quốc tế cao cấp, từ Khách sạn Á đến Khách sạn Âu.

Trước khi chính thức gia nhập CH, ông đảm nhận cương vị Tổng quản lý Khu căn hộ 5 sao Hanoi Lake View Sport, Tổng quản lý khách sạn và căn hộ Imperial. Trước đó, ông Saebel giữ chức vụ Quản lý căn hộ tại khách sạn Hanoi Daewoo.

Ông Saebel từng là Tổng quản lý của Sunrise Hội An Beach Resort và khách sạn StarCity Sài Gòn- hai khách sạn thành viên của OCH. Mới đây, ông giữ vị trí Giám đốc điều hành Chủ yếu khách sạn trước khi được bổ nhiệm cương vị Tổng giám đốc OCH.

- **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 Chu Á Thái Bình Dương của Nhật Bản và Chuyên viên nguồn vốn Ngân hàng T C P Đại Dương. Hiện nay, Bà đang đảm nhiệm vị trí là Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương (cean Securities) và được bầu là Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương.
- **Ông Phó Thiên Sơn:** Ông Phó Thiên Sơn tốt nghiệp cử nhân kinh tế tại ĐH Ngoại Thương Hà Nội và Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh tại Taiwan. Ông là một trong những cổ đông sáng lập của Công ty CP Chứng Khoán Đại Dương.

Ông Sơn từng đảm nhiệm các vị trí như chuyên viên Ngân hàng T C P Đại Dương (ceanBank), Phó phòng Đầu tư Công ty CP Chứng Khoán Đại Dương (cean Securities), Phó Tổng Giám Đốc Công ty CP Khách sạn và Dịch Vụ Đại Dương (cean Hospitality – OCH), mới đây nhất, ông Sơn đảm nhận cương vị Tổng giám đốc Công ty CP Khách Sạn và Dịch Vụ Đại Dương (cean Hospitality).

Hiện nay, Ông Sơn đang giữ chức vụ Thành viên Hội đồng quản trị thường trực của OCH, đồng thời là Phó Ban Kế hoạch – Đầu tư của Công ty CP Tập Đoàn Đại Dương.

#### **8.6. Ban điều hành**

<b>Ban Tổng Giám đốc</b>	
Ông Sven Albert Saebel	Tổng Giám đốc
Bà Trương Kim Thanh	Kế toán trưởng

- **Ông Sven Albert Saebel:**

Sinh ra và lớn lên tại CH Liên Bang Đức, ông Saebel là cử nhân chuyên ngành kinh tế tại uni ch, Đức. Với hơn 1 năm kinh nghiệm quản lý khách sạn, ông Saebel đã từng giữ những vị trí quan trọng tại các khách sạn quốc tế cao cấp, tại Châu Á đến Châu Âu.

Trước khi chính thức gia nhập CH, ông đảm nhận cương vị Tổng quản lý Khu căn hộ 5 sao Hanoi Lake View Sport, Tổng quản lý khách sạn và căn hộ Imperial. Trước đó, ông Saebel giữ chức vụ Quản lý căn hộ tại khách sạn Hanoi Daewoo.

Ông Saebel từng là Tổng quản lý của Sunrise Hội An Beach Resort và khách sạn StarCity Sài Gòn- hai khách sạn thành viên của OCH. Mới đây, ông giữ vị trí Giám đốc điều hành Chu i khách sạn trước khi được bổ nhiệm cương vị Tổng giám đốc OCH.

- **Bà Trương Kim Thanh:**

Bà Trương Kim Thanh là cử nhân Kinh tế và Kế toán trường Đại học Kinh tế Quốc dân.

Bà có 14 năm kinh nghiệm làm Kế toán tài chính trong đó có 4 năm làm Kế toán tại các công ty: Công ty TNHH Phụ tùng vận tải; CTCP Xây dựng công trình giao thông 1; Kế toán CTCP Đầu tư phát triển xây dựng và năm làm Kế toán trưởng, Phó phòng Kế toán, Ban Kiểm soát tại các

công ty Công ty TNHH Đức Nam Long; Công ty CP Cavico Xây dựng Cầu hầm; Công ty CP Cavico XD Nhân lực và dịch vụ. Hiện nay Bà Thanh được bổ nhiệm là Kế toán trưởng Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương.

### 8.7. Ban kiểm soát

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

- **Bà Nguyễn Thị Phương Thảo:** Thạc sĩ Luật học. Hiện nay, Bà đồng thời đang giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc, 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.

### 8.8. Cơ cấu vốn

#### 8.8.1 Cơ cấu vốn nước ngoài

Cơ cấu vốn tại ngày 02/04/2014

Nội dung	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ
Cổ đông trong nước	85	199.730.800	99,87%
<i>Tổ chức</i>	<i>07</i>	<i>165.975.498</i>	<i>82,99%</i>
<i>Cá nhân</i>	<i>78</i>	<i>33.755.302</i>	<i>16,88%</i>
Cổ đông ngoài nước	01	269.200	0.13%



Tổ chức	01	269.200	0.13%
Cá nhân	0	0	0
<b>Tổng</b>	<b>86</b>	<b>200.000.000</b>	<b>100%</b>

**8.8.2 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	1.500.000.000.000	75%
2	Công ty Cổ phần Quản lý Qu Thái Bình Dương	119.453.680.000	5,97%
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.619.453.680.000</b>	<b>80,97%</b>

**8.8.3 Danh sách đại lý**

STT	Tên cổ đông	Ghi chú	Vốn góp theo mệnh giá (VND)	Số cổ phần	Tỉ 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>

## 9. T T A

Đến ngày 1 tháng 12 năm 2013, Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương có các công ty con như sau

- Công ty Cổ phần Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển Đầu tư
- Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suốiỡ
- Công ty Cổ phần Tân Việt
- Công ty Cổ phần Bánh Givral
- Công ty Cổ phần Viptour – Togi
- Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương
- Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiên (\*)
- Công ty TNHH MTV quản lý bất động sản T n Đại Dương
- Công ty TNHH T V Đại Dương Xanh

(\*) Là Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiên chịu sự kiểm soát trực tiếp của Công ty Cổ phần Bánh Givral (công ty con của Công ty).

**D n h á h á ò n y m à ò n y n H đ ến n à y 31/12/ 2013**

STT	Diễn gi i	Số cổ phần nắm giữ (CP)	Giá trị vốn góp theo mệnh giá (VND)	Tỉ lệ góp vốn(%)
<b>1</b>	<b>Công ty m</b>			
	Công ty CP Tập đoàn Đại Dương	150.000.000	1.500.000.000.000	75%
<b>2</b>	<b>Công ty con</b>			
	Công ty CP Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển đầu tư (I C)	7.400.000	74.000.000.000	74%
	Công ty Cổ phần Du lịch khách sạn Suốiỡ	2.490.000	24.900.000.000	83%

	Công ty Cổ phần Tân Việt	5.142.000	51.420.000.000	51,42%
	Công ty Cổ phần Bánh Givral	3.234.000.000	323.400.000.000	98 %
	Công ty Cổ phần Viptour-Togi	16.223.200	1.622.320.000	80%
	Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	3.760.000	37.600.000.000	94%
	Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiên	784.000	7.840.000.000	78,4%
	Công ty TNHH MTV quản lý bất động sản T n Đại Dương		6.000.000.000	100%
	Công ty TNHH T V Đại Dương Xanh		6.000.000.000	100%
<b>3</b>	<b>Công ty liên kết</b>			
	Công ty cổ phần Du lịch dầu khí Phương Đông	7.425.000	74.250.000.000	49,50%

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

### **9.1. hữ n ôn v năm q vền ể m á h ă h phố H**

- Công ty CP Tập đoàn Đại Dương ( G C )

Tên công ty: CÔNG T CỐ PHẦN TẬP Đ À N ĐÀI DƯƠNG

Tên tiếng nh OCEAN GROUP.,JSC

Địa chỉ Số 4 áng 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 00 004 170 01 0000 1 T C P Đại Dương - chi nhánh HN

ã số thuế 0102278484

Vốn điều lệ 3.000.000.000.000 (Ba nghìn t ) đồng

Số vốn G C s hữu tại CH 750.000.000.000 (Bảy trăm năm mươi t ) đồng

Giấy CNĐKKD Số 0103017634 do S Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 31/05/2007.

Bước qua năm 201 đầy khó khăn và thách thức, c eanGroup đã giữ vững được vị thế của một tập đoàn đa ngành với những quyết định m lõi kinh doanh đầy tính đột phá và đã gặt hái được những thành công nhất định.

Theo Báo cáo tài chính hợp nhất, năm 201 tổng doanh thu hợp nhất của c eanGroup đạt hơn . 1 tỉ đồng, lợi nhuận trước thuế đạt hơn 221 tỉ đồng, tăng trư ng tương ứng là 1 0,42 và 245,5 so với kế hoạch.

**Bán lẻ:** Tính đến hết năm 201 , đã có 7 siêu thị được khai trương tại Hà Nội và Hà Tĩnh, gồm OceanMart Times City, OceanMart Starbowl, OceanMart Trung Hoà, OceanMart Thanh Xuân, c ean art Thăng ong, c ean ar t Hà Đông, c ean art Hà Tĩnh. Với tốc độ khai trương nhanh như vậy, c ean art được đánh giá là hiện tượng bất ngờ nhất của thị trường bán lẻ Việt Nam trong năm v a qua.

Với mong muốn không để thị trường bán lẻ tr thành thế độc quyền của các doanh nghiệp nước ngoài, c eanGroup quyết t m y dựng một thương hiệu bán lẻ Việt Nam mang tiêu chuẩn quốc tế thông qua khả năng tài chính vững chắc, những vị trí kinh doanh đắc địa, nh n sự chuyên nghiệp, dịch vụ và sản phẩm chất lượng, hệ thống kho vận tiêu chuẩn phục vụ cho người tiêu d ng trong nước. Vì vậy, tham gia thị trường bán lẻ được ác định là một trong những hướng đi chiến lược của c eanGroup.

Với tốc độ m rộng của chu i siêu thị c ean a rt, c eanGroup đã tập trung tài chính để thực hiện kế hoạch, do đó đã n ng tổng chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp của năm 201 lên tới hơn 40 t đồng, trong khi năm 2012 chỉ gần 2 5 t đồng.

**Đầ u à hính:** Các công ty con và công ty liên kết tiếp tục đóng góp đáng kể vào doanh thu và lợi nhuận của Tập đoàn. OceanHospitality doanh thu đạt 101 , lợi nhuận đạt 141 ; Doanh thu và lợi nhuận t cổ tức OceanBank đạt 175 ; OceanSecurities doanh thu đạt 10 , lợi nhuận đạt 115 ; Có thể khẳng định, các hoạt động đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết được c eanGroup giám sát chặt ch , hạn chế những rủi ro khi mà tình hình kinh tế tồn tại quá nhiều bất ổn, và các khoản đầu tư này đã đóng góp tích cực vào doanh thu chung của cả Tập đoàn.

**B đ n n:** ác d thị trường bất động sản vẫn chưa thoát khỏi trầm lắng song đ y cũng là một định hướng mũi nhọn được c eanGroup chú trọng đầu tư trong năm 201 .

Trong tháng 12 201 , ceanGroup đã được Bộ Giao thông Vận tải phê duyệt (c n g Vinacone , Tổng Công ty 1 Bộ Quốc phòng và Văn Phú Invest) là chủ đầu tư dự án đường cao tốc Hà Nội – Bắc Giang. Theo chủ trương của Bộ Giao thông Vận tải, đường cao tốc Hà Nội – Bắc Giang được thiết kế t 4 đến 1 àn e, tốc độ tối đa cho ph p là trên 0 km h. Tổng vốn đầu tư tất cả các hạng mục khoảng 4.200 t đồng với tổng thời gian dự kiến hoàn thành t 1 - 20 tháng.

Dự án khách sạn 4 sao StarCity Condotel Nha Trang là một trong những dự án bất động sản tiêu biểu của ceanGroup trong năm 201 . Dự án được chính thức kh i công t năm 2011, hiện nay

công trình đã hoàn thành phần y thô, tổ chức cất nóc và đang trong quá trình hoàn thiện. Dự kiến công trình s hoàn thiện toàn bộ và đi vào hoạt động vào quý I 2014.

Bên cạnh đó, dự án StarCity ê Văn ường đang được chào bán những căn hộ cuối c n g. Dự án này rất được các nhà đầu tư mong đợi b i ngoài vị trí thuận tiện, thiết kế kiến trúc, cảnh quan, nội thất hiện đại b i các chuyên gia nước ngoài, thì còn có những tiện ích cộng đồng đi k m, phục vụ tối đa cho cuộc sống của các cư d n, như s n vườn trong lành, bể bơi trong nhà, Gym Fitness, nhà trẻ SuperKids, siêu thị c ean a rt, ng n hàng c eanBank, ca Givral,

Năm 201 , c eanGroup cũng hoàn thiện dự án VNT To er Nguy n Trãi. Đ y là dự án công trình h n hợp nhà , r ạp chiếu phim, văn phòng chung cư Thanh Xu n, Hà Nội.

Vào những thời điểm thị trường bất động sản ướng đáy như năm v a qua, sàn INF vẫn được các chủ đầu tư có uy tín như UDIC, Viglacera, ICC, HCCI tin cậy ủy quyền độc quyền chào bán các sản phẩm có chất lượng. Các sản phẩm bất động sản của dự án VNT To er, UDIC Comple , Trung ê n Pla a, Khu đô thị mới ê n Hòa, Sails To er được ph n phối qua Sàn giao dịch bất động sản INF đều có tốc độ bán hàng rất tốt và nhận được sự hài lòng của khách hàng. Với sự chuyên nghiệp, minh bạch và tận t m, trong năm 201 , Sàn INF đã thực hiện thành công gần 500 giao dịch mua bán bất động sản của các dự án kể trên và vinh dự lọt vào “Top 5 sàn BĐS chiếm thị phần môi giới BĐS thị trường Hà Nội năm 201 ” bên cạnh G5, Siêu thị dự án, R +, và Việt Nam.

Tiếp nối sự thành công trong lĩnh vực tài chính và thương mại, năm 201 , c eanGroup cũng tập trung nguồn lực để đẩy mạnh việc hoạt động đại lý ph n phối hàng hóa và kho vận. S giao dịch hàng hóa INF đã được thành lập để hoàn thiện mục tiêu phát triển đa ngành và tăng cường sức mạnh tổng hợp của Tập đoàn.

## **9.2. hữ n ôn y m à H năm ữ q yền ể m á h ă ồ phần h phó**

### ***9.1.1 Công ty Cổ ph n D ch vụ hỗ trợ và Phát triể w (I )***






Số vốn CH đã 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 S Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Nam cấp (đăng ký thay đổi lần 9 ngày 20/6/2013)

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;
-  Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;

- ✦ Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng;
- ✦ Dịch vụ ăn uống khác;
- ✦ Dịch vụ phục vụ đồ uống;
- ✦ Bán buôn đồ uống;
- ✦ Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh;
- ✦ Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (tr hoạt động thể thao);
- ✦ Bán buôn sản phẩm thuốc lá, thuốc lào;
- ✦ Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc lào chiếm t trọng lớn trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp;
- ✦ Bán lẻ sản phẩm thuốc lá, thuốc lào trong các cửa hàng chuyên doanh;
- ✦ Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc lào lưu động hoặc tại chợ;
- ✦ Chế biến sữa và các sản phẩm t sữa;
- ✦ Bán buôn thực phẩm;
- ✦ Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh;
- ✦ Kinh doanh vận chuyển khách du lịch, hợp đồng vận chuyển khách du lịch;
- ✦ Kinh doanh thu đổi ngoại tệ;
- ✦ Đại lý du lịch;
- ✦ Khai thác, kinh doanh cơ s hạ tầng và khu công nghiệp.

Ngày 12/200 , CH c hình thức s hữu 74,00 vốn cổ phần của I C.

I C được biết đến là Chủ đầu tư chủ i biệt thự, khách sạn 4 – 5 sao tại một trong những bãi biển lý tư n g đ p nhất hành tinh tại Hội An.

### **9.1.2 Công ty Cổ ph n Du l ch Khách s n Suố M**

Số vốn OCH góp: 24.000.000.000 đ ồng (tính theo mệnh giá cổ phiếu 10.000 đ CP) chiếm 83% vốn điều lệ.

Vốn điều lệ: 0.000.000.000 đ ồng

Địa chỉ: Đường Hạ ong, phường Bãi Cháy, Tp Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam

Thành lập ngày: 10/3/1999 theo Giấy CNĐKKD số 5700253478 do S Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Ninh cấp (đăng ký thay đổi lần 10 ngày 28/03/2014)

Ngành nghề kinh doanh:

- ✚ Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
- ✚ Buôn bán tổng hợp, Kinh doanh dịch vụ thương mại tổng hợp.
- ✚ Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao)
- ✚ Dịch vụ hoạt động hỗ trợ khác liên quan đến vận tải. Đại lý vé máy bay
- ✚ Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác
- ✚ Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
- ✚ Xây dựng công trình công ích
- ✚ Vận tải hành khách ven biển và vi n dương
- ✚ Điều hành tua du lịch. Kinh doanh lữ hành, dịch vụ du lịch
- ✚ Cắt tóc, làm đầu, gội đầu
- ✚ Kho bãi và lưu giữ hàng hóa
- ✚ Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại. Dịch vụ tổ chức hội thảo hội nghị
- ✚ Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
- ✚ Hoạt động tư vấn quản lý
- ✚ Đại lý, môi giới, đấu giá
- ✚ Xây dựng nhà các loại
- ✚ Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động
- ✚ Vận tải hành khách đường bộ khác
- ✚ Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đ u
- ✚ Bán buôn thực phẩm
- ✚ Hoạt động dịch vụ tài chính khác chưa được phân vào đ u (trừ bảo hiểm và bảo hiểm xã hội) Dịch vụ thu đổi ngoại tệ
- ✚ Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú
- ✚ Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh
- ✚ Bán lẻ sản phẩm thuốc lá, thuốc lào trong các cửa hàng chuyên doanh

CH nắm cổ phần chi phối tại Công ty Khách sạn Suối ơ với tỷ lệ góp vốn là . Công ty hiện đang sở hữu khách sạn StarCity Hạ ong Bay- tọa lạc tại Trung tâm thành phố Hạ ong, gần công viên Hoàng Gia, cách bãi biển vài phút đi bộ. Khách sạn StarCity Hạ ong Bay được bao quanh bởi khuôn viên và khung cảnh hấp dẫn của vịnh Hạ ong.

### **9.1.3 Công ty Cổ phần Tân Việt (TANVIET CO.)**

Số vốn CH đã góp 51.420.000.000 đồng (Tính theo mệnh giá cổ phiếu 10.000 đ CP) chiếm 51,42% vốn điều lệ

Vốn điều lệ: 100.000.000.000 đồng

Địa chỉ: 12 -14 Trần Phú, Phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa

Thành lập ngày: 08/04/2004 theo giấy CNĐKKD số 4200554228 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp (đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 0 tháng 02 năm 2010).

Ngành nghề kinh doanh:

- ✚ Kinh doanh cơ sở hạ tầng khu chung cư, các căn hộ cho thuê
- ✚ Kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà nghỉ, du lịch
- ✚ Nhà hàng, ăn uống
- ✚ Dịch vụ vui chơi giải trí, dịch vụ thể thao, các dịch vụ du lịch khác
- ✚ Kinh doanh hàng thủ công mỹ nghệ, hàng lưu niệm
- ✚ Kinh doanh rượu, thuốc lá điều sản xuất trong nước
- ✚ Kinh doanh lửa hành nội địa và quốc tế
- ✚ Đại lý đổi ngoại tệ

OCH hiện đang nắm cổ phần chi phối tại Công ty Cổ phần Tân Việt với tỷ lệ góp vốn là 51,42%. Công ty Cổ phần Tân Việt hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng, nhà nghỉ du lịch, dịch vụ vui chơi giải trí. Hiện Tân Việt đang sở hữu Khách sạn Sunrise Nha Trang – một trong những khách sạn 5 sao tốt nhất Việt Nam.

#### **9.1.4 Công ty Cổ phần Bánh Givral**

Số vốn CH đã góp 323.400.000.000 đồng (Tính theo mệnh giá cổ phiếu 10.000 đ CP) chiếm 98% vốn điều lệ

Vốn điều lệ: 330.000.000.000 đồng (Ba trăm ba mươi t đ ng)

Địa chỉ: Lô II-1B Lê Trọng Tấn, Khu công nghiệp Tân Bình, Quận Tân Phú, TP Hồ Chí Minh

Thành lập ngày: 19/12/2011 theo Giấy CNĐKKD số 031426136 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM cấp (thay đổi lần thứ 1 ngày 0 tháng 10 năm 201 )

Ngành nghề kinh doanh:

- ✚ Sản xuất các loại bánh t bột;
- ✚ Sản xuất cacao, sôcôla và mút kẹo;
- ✚ Chế biến sữa và các sản phẩm từ sữa;
- ✚ Bán buôn thực phẩm;



- ✚ Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh;
- ✚ Bán buôn đồ uống;
- ✚ Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh;
- ✚ Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- ✚ Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- ✚ Kinh doanh bất động sản;
- ✚ Sản xuất cà phê, chè;
- ✚ Sản xuất nước khoáng và nước uống tinh khiết đóng chai.

### **9.1.5 Công ty Cổ phần Viptour-Togi**

Số vốn CH đã góp: 1.622.320.000 đồng (Tính theo mệnh giá cổ phiếu 10.000 đ CP) chiếm 80% vốn điều lệ

Vốn điều lệ: 202.790.000.000 đồng (Hai trăm linh hai t bảy trăm chín mươi triệu đ ng)

Địa chỉ: Số 10 Trần Vũ, phường Quán Thánh, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

Chứng nhận lần đầu: 26/3/2009 theo Giấy CN Đầu tư số 011032000122 do UBND thành phố Hà Nội cấp.

Ngành nghề kinh doanh:

- ✚ Kinh doanh khách sạn;
- ✚ Kinh doanh nhà hàng;
- ✚ Cho thuê mặt bằng, cửa hàng, siêu thị.

### **9.1.6 Công ty Cổ phần Truyền hình Đ Dư**

Số vốn CH đã góp 37.600.000.000 đồng (Tính theo mệnh giá cổ phiếu 10.000 đ CP) chiếm 94% vốn điều lệ

Vốn điều lệ: 40.000.000.000 đồng (Bốn mươi t )

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

Thành lập ngày: 02/10/2006 theo giấy CNĐKKD số 0102041453 do S Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp (đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 17 tháng 10 năm 201 ).

Ngành nghề kinh doanh:

- ✚ Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông
- ✚ Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;

- + Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- + Dịch vụ tư vấn, giải đáp thông tin chăm sóc khách hàng qua mạng vi n thông;
- + Cung ứng và quản lý nhân sự;
- + Dịch vụ quản lý bất động sản;
- + Dịch vụ quảng cáo bất động sản;
- + Dịch vụ tư vấn bất động sản;
- + Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính;
- + Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh;
- + Mua bán ô tô, xe máy;
- + Mua bán thực phẩm, đồ uống;
- + ua bá n đồ điện lạnh, gia dụng;
- + ua bá n văn phòng phẩm;
- + Đại lý, môi giới, đấu giá;
- + au bán đồ nội thất;
- + Vận tải hàng hóa, hành khách bằng ô tô theo hợp đồng;
- + Hoạt động sản xuất phim điện ảnh, phim video và chương trình truyền hình;
- + Cung cấp các dịch vụ vi n thông, truyền thông, phát thanh, truyền hình;
- + Tư vấn đầu tư trong lĩnh vực truyền thông, truyền hình;
- + Giáo dục nghề nghiệp;
- + Dịch vụ chuyển giao công nghệ trong lĩnh vực vi n thông, truyền hình, truyền thông;
- + Sản xuất thiết bị truyền thông;
- + Quảng cáo;
- + Lắp đặt hệ thống điện.

### **9.1.7 Công ty TNHH MTV qu n lý bá ng s n Tô Đ Du**

Số vốn CH đã góp 6.000.000.000 đồng (Tính theo mệnh giá cổ phiếu 10.000 đ CP) chiếm 100% vốn điều lệ

Vốn điều lệ: 6.000.000.000 đồng (Sáu t đ ng)

Địa chỉ: Số 41A Lý Thái Tổ, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội

Thành lập ngày: 26/07/2003 theo giấy CNĐKKD số 0106242520 do S Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Ngành nghề kinh doanh:

- ✚ Kinh doanh bất động sản;
- ✚ Dịch vụ quản lý bất động sản;
- ✚ Dịch vụ tư vấn bất động sản;
- ✚ Dịch vụ quảng cáo bất động sản;
- ✚ Hoạt động tư vấn đầu tư;
- ✚ Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- ✚ Dịch vụ ăn uống khác;
- ✚ Cung cấp các dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng;
- ✚ Dịch vụ phục vụ đồ uống;
- ✚ Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- ✚ Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh;
- ✚ Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh;
- ✚ Hoạt động tư vấn quản lý;
- ✚ Bán buôn đồ uống.

#### **9.1.8 Công ty TNHH MTV Đầu tư Dịch vụ Đầu Tư Xinh**

Số vốn CH đã góp 6.000.000.000 đồng (Tính theo mệnh giá cổ phiếu 10.000 đ CP)  
chiếm 100% vốn điều lệ

Vốn điều lệ: 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ đồng)

Địa chỉ: Số 18 Nguyễn Chí Thanh, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình,  
thành phố Hà Nội

Thành lập ngày: 25/07/2003 theo giấy CNĐKKD số 0106240756 do Sở Kế hoạch và Đầu tư  
thành phố Hà Nội cấp.

Ngành nghề kinh doanh:

- ✚ Kinh doanh bất động sản;
- ✚ Dịch vụ quản lý bất động sản;
- ✚ Dịch vụ tư vấn bất động sản;
- ✚ Dịch vụ quảng cáo bất động sản;
- ✚ Hoạt động tư vấn đầu tư;
- ✚ Hoạt động tư vấn quản lý;
- ✚ Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;

- + Dịch vụ ăn uống khác;
- + Cung cấp các dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng;
- + Dịch vụ phục vụ đồ uống;
- + Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- + Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh;
- + Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh;
- + Bán buôn đồ uống.

### **9.3. ôn y l ê n ế ó H**

#### ***Công ty Cổ phần Du Lịch Đ* **Khí Phư Đ****

Số vốn CH đã góp 74.250.000.000 đồng (Tính theo mệnh giá cổ phiếu 10.000 đ CP) chiếm 49,50% vốn điều lệ

Vốn điều lệ: 150.000.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi t* )

Địa chỉ: Số 21 , đường Lê Duẩn, phường Trường Thi, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

Thành lập ngày: 01/2/2008 theo Giấy CNĐKKD số 2900781381 do S Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Nghệ An cấp (đăng ký thay đổi lần 7 ngày 26/04/2013)

Ngành nghề kinh doanh:

- + Kinh doanh khách sạn;
- + Đại lý du lịch;
- + Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- + Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng;
- + Dịch vụ phục vụ đồ uống;
- + Bán lẻ sản phẩm thuốc lá, thuốc lào trong các cửa hàng chuyên doanh;
- + Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa, quốc tế;
- + Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch;
- + Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành;
- + Vận tải hành khách đường bộ khác;
- + Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa;
- + Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- + Bán buôn ăng dầu và các sản phẩm liên quan;

- ✚ Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông;
- ✚ Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- ✚ Bán buôn phân bón;
- ✚ Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm;
- ✚ Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình;
- ✚ Khai thác và thu gom than cứng;
- ✚ Khai thác quặng sắt;
- ✚ Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- ✚ Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- ✚ Bán vé máy bay và các phương tiện vận chuyển công cộng;
- ✚ Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh;
- ✚ Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trứng, tre, nứa) và động vật sống;
- ✚ Sản xuất phân bón và hợp chất nitơ;
- ✚ Đại lý thu đổi ngoại tệ;
- ✚ Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự.

## 10. CÁC DỰ ÁN ĐÃ HẸM THỰC HIỆN ĐA TRÊN KHAI

### 10.1. Án dự án đã h ản hành

Với mục tiêu trở thành Công ty hàng đầu trong lĩnh vực kinh doanh khách sạn, thời gian qua, Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương tập trung đầu tư xây dựng các chuỗi khách sạn trên khắp mọi miền của tổ quốc với 2 thương hiệu StarCity tiêu chuẩn 4 sao quốc tế và Sunrise tiêu chuẩn 5 sao quốc tế. Tiêu biểu cho 2 thương hiệu này là các dự án như Sunrise Hội An Beach Resort, Sunrise Nha Trang Beach Hotel Spa và khách sạn StarCity Hạ Long Bay.

#### 10.1.1 Sunrise An Beach R

Sunrise Hội An Beach Resort là một trong những khu nghỉ dưỡng 5 sao hiện đại và sang trọng nhất Hội An. Nằm dọc bên bãi biển duyên dáng Cửa Đại, chỉ cách phố cổ Hội An 10 phút đi xe, Sunrise Hội An Beach Resort đem đến cho du khách cơ hội trải nghiệm “*Nghệ thuật của sự sang trọng*” tại một trong số 222 phòng nghỉ hạng sang, phòng suites và khu biệt thự hướng biển, với những trang thiết bị hiện đại, giàu tiện ích được thiết kế bởi kiến trúc sư nổi tiếng người Anh, David Hobkinson of NOOR.

Đến với Sunrise Hội An Beach Resort, du khách có thể lựa chọn đắm mình trong làn nước tươi mát của bể bơi hướng biển, tận hưởng sự thư giãn tuyệt đối tại Bodywork Spa hay thưởng thức những món ăn đặc trưng cho ẩm thực Âu-Á phong phú và đa dạng.

Ngoài ra, thấu hiểu mong muốn chăm sóc con của bạn, Chủ tịch bộ trẻ em Sunrise Hội An với những nhân viên yêu trẻ và giàu kinh nghiệm sẽ đem đến cho con bạn những khoảnh khắc ấn tượng qua các trò chơi và hoạt động không chỉ bổ ích, lý thú mà còn thân thiện với môi trường. Tất cả hài hòa làm một đã khiến Sunrise Hội An Resort trở thành một điểm đến không thể bỏ qua của du khách khi đến với Hội An.

Chỉ sau tháng chính thức đi vào hoạt động và mở cửa đón khách, Sunrise Hội An Beach Resort đã vinh dự được lựa chọn là 1 trong số 4 khách sạn và khu nghỉ dưỡng tại Hội An liên tiếp đón nhận giải thưởng Vàng thường niên – Gold Circle 2012 và 201 do trang website đặt phòng quy mô toàn cầu hàng đầu China Agoda.com trao tặng. Đây chính là minh chứng cho những nỗ lực của Sunrise Hội An Resort nói riêng và CH nói chung trong việc đem đến cho khách hàng những giá trị tuyệt vời nhất.

#### Sun An Beach R

Địa chỉ: Biển Cửa Đại, Thành Phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam

Điện thoại: ++4 (0) 510 7777

Fax: ++84(0) 510 393 7778

Email: [resa@sunrisehoian.vn](mailto:resa@sunrisehoian.vn)

Website: [www.sunrisehoian.vn](http://www.sunrisehoian.vn)

### **10.1.2 Sunrise Nha Trang Beach Hotel & Spa**

Sunrise Nha Trang Beach Hotel Spa là khách sạn duy nhất có lối kiến trúc cổ điển tại trung tâm thành phố Nha Trang, cách biển, trung tâm du lịch và trung tâm mua sắm chỉ vài bước chân.

Toạ lạc bên một trong 2 những vịnh biển đẹp nhất thế giới, khách sạn Sunrise Nha Trang sở hữu một không gian lý tưởng với 120 phòng nghỉ sang trọng, tiện nghi. Các phòng đều có ban công riêng hướng biển, bao quát toàn cảnh vịnh Nha Trang xinh đẹp. Du khách và khách doanh nhân sẽ tìm được tất cả những gì mình cần từ phòng nghỉ, ẩm thực, phòng hội nghị, thông tin tham quan du lịch và trung tâm chăm sóc sức khỏe.

Khách sạn Sunrise Nha Trang Beach Hotel Spa sẽ mang đến cho quý khách một kỳ nghỉ tuyệt vời trong không gian sang trọng, thanh lịch cùng các dịch vụ cá nhân chất lượng cao.

#### **Sunrise Nha Trang Beach Hotel&Spa**

Địa chỉ 12-14 Trần Phú, Nha Trang, Việt Nam

Điện thoại +84 (0) 58 382 0999

Fax: +84 (0) 58 382 2866

Website: <http://www.sunrisenhatrang.com.vn>

### **10.1.3 StarCity Halong Bay**

Toạ lạc ngay trung tâm thành phố, với tầm nhìn tuyệt đẹp bao quát toàn cảnh thành phố và vịnh Hạ Long – một trong những di sản thiên nhiên thế giới 2 lần được UNESCO công nhận. StarCity Halong Bay là địa điểm nghỉ dưỡng lý tưởng cho các doanh nhân và du khách trong những chuyến đi công tác hay trong hành trình du lịch cùng gia đình.

Khách sạn Starcity Halong Bay mang đến cho du khách sự lựa chọn đa dạng với 152 phòng nghỉ loại Deluxe và phòng Suite sang trọng, Tất cả các phòng được thiết kế tinh tế với phong cách sang trọng kết hợp đậm hương văn hóa Việt Nam với sự hiện đại của phương Tây cùng các trang thiết bị tiện nghi tối tân và internet không dây miễn phí.

Trong không gian ấm cúng sang trọng ngay đại sảnh của khách sạn là Givral Café - nơi du khách chia sẻ những khoảnh khắc bình yên cùng gia đình và người thân. Tại đây, với ly café hảo hạng, chiếc bánh Givral thơm lừng và sự mát lạnh sảng khoái của ly kem Tráng Tiền với lịch sử hơn 10 năm sẽ giúp du khách nạp đầy năng lượng sau một ngày dài khám phá vịnh biển xinh đẹp.

Toạ lạc trên tầng 2 của Khách sạn Starcity Halong Bay, ADORA Spa là thiên đường nghỉ dưỡng dành riêng cho khách lưu trú cũng như người dân địa phương tìm kiếm các liệu pháp spa và trị liệu, chăm sóc sức khỏe tinh tế và đầy sáng tạo. Các chương trình trị liệu gói không chỉ đem đến sự thư giãn lý tưởng với massage toàn thân cùng nhiều liệu pháp tắm, ngâm và xông hơi, mà còn tạo ra các giá trị tinh thần và tâm hồn thư thái cho một cuộc sống khỏe mạnh. Phòng tập thể hình hiện đang được nâng cấp.

Với dịch vụ hoàn hảo và vị trí lý tưởng ngay gần Vịnh Hạ Long – một trong những điểm đến du lịch tuyệt vời nhất thế giới, StarCity Hạ Long Bay hứa hẹn sẽ đưa cuộc hành trình của du khách trở thành một kỉ niệm khó phai trong cuộc đời.

### **Khách sạn Sailing Hotel**

Địa chỉ Đường Hạ Long, Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam

Điện thoại ( 4 -33) 3846058, 3846381

Fax: (84-33) 846729

Website: [www.starcityhalongbay.vn](http://www.starcityhalongbay.vn)

#### **10.1.4 StarCity Phương Đông**

Tọa lạc ngay trung tâm thành phố Vinh, bao quát Quảng trường Hồ Chí Minh, StarCity Phương Đông Hotel là địa điểm lý tưởng cho mọi du khách khi đến công tác hay tham quan thành phố mang tên Bác.

StarCity Phương Đông mang đến cho du khách sự lựa chọn 176 phòng nghỉ cao cấp; khu vực hội nghị với sức chứa lên tới 100 người; Business Center với các thiết bị hiện đại và cơ hội trải nghiệm món ăn phong phú từ các nhà hàng đồ ăn Á, Âu. Bên cạnh đó các dịch vụ thư giãn với Spa, bể bơi, khu fitness, xông hơi và sân tennis sẽ đem đến sự hài lòng cho du khách sau một ngày dài hội họp hay tham quan thành phố.

### **Khách sạn Sailing Phương Đông**

Địa chỉ Số 02 Trường Thi, thành phố Vinh, Nghệ An

Tel: 038 356 22 99

Fax: 038 356 2562

Website: [www.starcityphuongdong.vn](http://www.starcityphuongdong.vn)

## **10.2. Án án đầu tiên**

Năm 2015, cùng với 4 khách sạn đang hoạt động, CTCP Khách sạn & Dịch vụ Đại Dương tiếp tục triển khai thực hiện thêm 3 dự án lớn về khách sạn và khu nghỉ dưỡng tiêu chuẩn 4 sao quốc tế: StarCity Nha Trang, StarCity Airport, StarCity West Lake.

### **Thông tin cơ bản án án Đầu tiên**

STT	Tên dự án	Vị trí	ôn n ăn	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Thời gian dự kiến hoàn thành
1	Khách sạn StarCity	Số 10 phố Trần Vũ, quận Tây Hồ, Hà Nội	Khách sạn 4 sao tiêu chuẩn quốc tế	2.336 m <sup>2</sup>	2015



	Westlake Hanoi	Nội	tế		
2	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>	2014
3	Khách sạn StarCity Airport	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>	2015

### **10.2.1 Khách sạn Skyline**

Tên dự án: Khách sạn StarCity Airport Hotel

Địa điểm: Số 1 đường Bạch Đằng, phường 2, quận Tân Bình, TP.HCM

Quy mô dự án: Khách sạn 4 sao, gồm 14 tầng và 1 tầng hầm, 240 phòng

### **10.2.2 Khách sạn Skyline**

Tên dự án: Khách sạn StarCity Westlake Hanoi

Địa điểm: Phố Trần Vũ, Hà Nội.

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>.

Khách sạn StarCity Westlake Hanoi tọa lạc tại một vị trí lý tưởng, nằm trên phố Trần Vũ- nhìn ra hai hồ đẹp nhất nhì Hà Nội là 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 nét đặc trưng 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. Phía sau của khách sạn trong bán kính 100m là khu Văn phòng Chính phủ, Lăng Hồ Chí Minh, Tòa nhà Quốc hội.

Đáp ứng 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 tổ chức sự kiện đến du lịch nghỉ dưỡng

### **10.2.3 Khách sạn StarCity Nha Trang**

- Tên dự án: Khách sạn StarCity Nha Trang

Địa điểm: 72 – 74 đường Trần Phú – Nha Trang

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.

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.

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. 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.

Hà Nội ngày 15/04/2014

Người đại diện theo pháp luật  
Chủ tịch HĐQT



Hà Văn Thắm