

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



OCEANGROUP®

BẢN CÁO BẠCH

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương

(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103017634 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 31/05/2007 thay đổi lần 6 ngày 10/02/2010)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TPHCM

(Đăng ký niêm yết số: 76/Sở GDCK HCM-GCN cấp ngày 16 tháng 04 năm 2010)

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương - OGC

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

Điện thoại: (84-4) 3772 6789

Fax: (84-4) 3772 6878

Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương

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

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

Chi nhánh Sài Gòn: Tầng 2, số 185-187 Nguyễn Thái Học, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-8) 629062964; **Fax:** (84-8) 62906399

Phụ trách công bố thông tin:

Ông: Vũ Hồng Sơn

Số điện thoại: 04 37726699/666.

Chức vụ: Thành viên Hội đồng quản trị

Fax: 04 377 26763

Hà Nội, tháng 04 năm 2010

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương

(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103017634 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 31/05/2007 thay đổi lần 6 ngày 10/02/2010)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP HCM

- **Tên cổ phiếu** Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương
- **Loại cổ phiếu:** Cổ phiếu phổ thông
- **Mệnh giá cổ phiếu:** 10.000 đồng/cổ phiếu
- **Tổng số lượng niêm yết:** **250.000.000** (Hai trăm năm mươi triệu) cổ phiếu
- **Tổng giá trị niêm yết theo mệnh giá:** **2.500.000.000.000** (Hai nghìn năm trăm tỷ) đồng

- **Tổ chức kiểm toán:**

Công ty TNHH Deloitte Việt Nam



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

- **Tổ chức tư vấn niêm yết:**

Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương



Trụ sở: Số 4 Láng Hạ, quận Ba Đình, Hà Nội
Điện thoại: (84-4) 3772 6699; Fax: (84-4) 3772 6763
Chi nhánh Sài Gòn: Tầng 2, số 185-187 Nguyễn Thái Học, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
Điện thoại: (84-8) 629062964; Fax: (84-8) 62906399

MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	5
01. Rủi ro về kinh tế	5
02. Rủi ro về pháp luật.....	6
03. Rủi ro đặc thù, ngành nghề	6
04. Rủi ro liên quan đến quá trình tăng vốn nhanh chóng và tái cấu trúc tập đoàn.....	8
05. Rủi ro biến động giá cổ phiếu niêm yết	9
06. Rủi ro khác.....	9
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	9
III. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT	10
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT	10
01. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	10
02. Cơ cấu tổ chức Công ty.....	16
02.1. Công ty cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (OHC)	17
02.2. Công ty cổ phần chứng khoán Đại Dương (OCS)	17
02.3. Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng VNT.....	18
02.4. Công ty cổ phần Truyền thông Đại Dương (OMC)	18
02.5. Ngân hàng Thương mại cổ phần Đại Dương (OJB).....	19
03. Cơ cấu Bộ máy quản lý của Công ty	20
04. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty	24
05. Danh sách những Công ty mẹ và Công ty con của OGC.....	26
06. Hoạt động kinh doanh.....	26
06.1. Hoạt động đầu tư tài chính.....	27
06.2. Đầu tư kinh doanh Bất động sản	39
06.3. Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm.....	55
06.4. Chi phí sản xuất	57
06.5. Trình độ công nghệ	57
06.6. Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm, dịch vụ mới	58
06.7. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ.....	58
06.8. Hoạt động Marketing.....	58
06.9. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền.....	60

MỤC LỤC (tiếp theo)

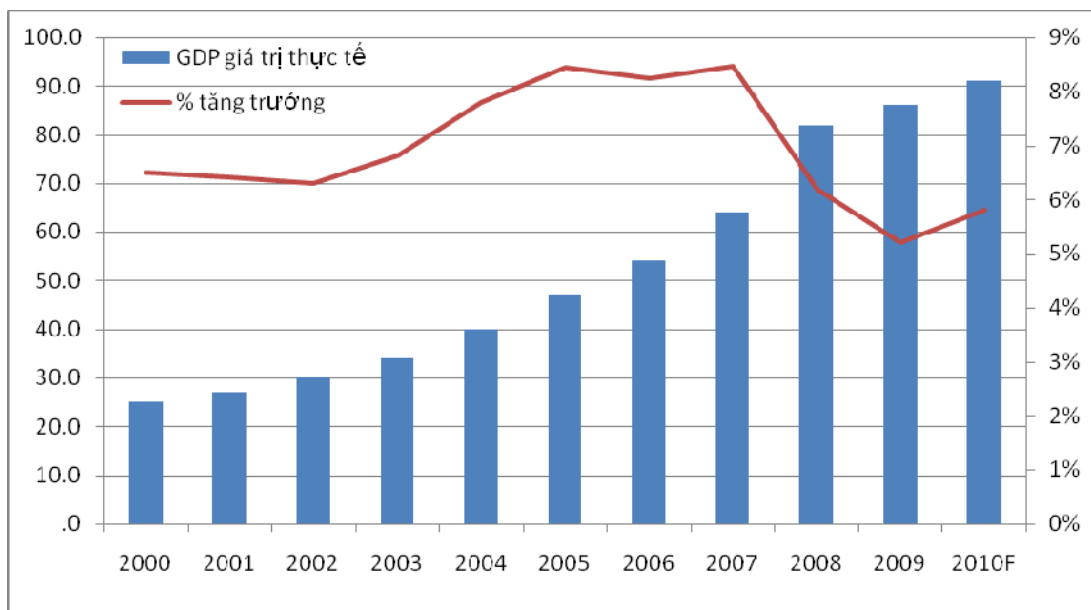
06.10. Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã ký kết.....	60
07. Báo cáo kết quả kinh doanh	61
08. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	63
09. Chính sách đối với người lao động.....	65
10. Chính sách cổ tức.....	67
11. Tình hình hoạt động tài chính	67
12. Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng	75
13. Tài sản	90
14. Kế hoạch lợi nhuận đến năm 2012.....	91
15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận	93
16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết	94
17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng	94
V. CỔ PHIẾU NIÊM YẾT	94
01. Loại chứng khoán	94
02. Mệnh giá	94
03. Tổng số chứng khoán niêm yết	94
04. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật:	94
05. Phương pháp tính giá.....	96
06. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....	99
07. Các loại thuế có liên quan	99
VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT	100
01. Tổ chức tư vấn niêm yết.....	100
02. Tổ chức kiểm toán	100
VII. PHỤ LỤC	100

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

01. Rủi ro về kinh tế

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

GDP đã tăng trở lại từ mức thấp nhất 3,1% trong Quý I/2009 (so với Quý I/2008) lên 4,5% trong quý II và 5,76% trong Quý III để tổng thể cả năm 2009 đạt mức 5,32%. Sự phục hồi theo hình chữ V được nhiều người kỳ vọng đang dần thành hiện thực. Thống kê tăng trưởng như sau: khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 1,83%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 5,52%; khu vực dịch vụ tăng 6,63%¹. Hoạt động các doanh nghiệp đã bớt khó khăn hơn do tiếp cận được nguồn vốn hỗ trợ lãi suất của Chính phủ nên đã giảm bớt được chi phí vốn, hạ giá thành sản phẩm, thị trường lao động đã ấm trở lại, hệ thống ngân hàng, tài chính đã an toàn, lãi suất tiền gửi ngân hàng đang có xu hướng tăng.



Hình 1: Sơ đồ thể hiện biến đổi GDP và % tăng trưởng kinh tế Việt Nam qua các năm

Việt Nam tiếp tục có nhiều triển vọng tăng trưởng kinh tế cao giai đoạn hậu khủng hoảng nhờ vào xu hướng gia tăng mạnh mẽ của vốn đầu tư nước ngoài, sản lượng công nghiệp và đầu tư tư nhân cùng với việc mở rộng các kênh huy động vốn mới của nền kinh tế trong bối cảnh tiến trình cải cách hành chính không ngừng được đẩy mạnh.

Các gói kích thích kinh tế và các chính sách tài chính – tiền tệ của Chính phủ đã phát huy tác dụng, điều này giúp cho doanh nghiệp tiếp cận các khoản vay với chi phí thấp. Kinh tế nước ta đã dần dần ổn định và phục hồi. Tuy nhiên, việc liên tục thực hiện chính sách tiền tệ nới lỏng, tăng

¹ Nguồn: Tổng cục thống kê

mạnh cung tiền có thể dẫn đến nguy cơ lạm phát. Bên cạnh đó, thâm hụt ngân sách dự báo sẽ tăng mạnh do Chính phủ tiếp tục thực hiện các kế hoạch kích thích kinh tế.

Tuy nhiên hạn chế rủi ro về kinh tế như rủi ro về lạm phát, tỷ giá hối đoái, lãi suất... Công ty phải xây dựng kế hoạch kinh doanh phù hợp với sự biến động của thị trường, tìm kiếm nguồn vốn với chi phí rẻ, kết hợp với việc tiết kiệm chi phí hoạt động, tìm kiếm đầu ra cho sản phẩm của Công ty nhằm mục đích tăng doanh số và lợi nhuận.

02. Rủi ro về pháp luật

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

03. Rủi ro đặc thù, ngành nghề

Rủi ro trong hoạt động kinh doanh bất động sản

Năm 2009 được đánh giá là năm kinh doanh có hiệu quả của các doanh nghiệp bất động sản. Với đặc thù là tỷ lệ vốn vay chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu vốn, các doanh nghiệp này được ưu đãi khá nhiều trong năm 2009 về lãi suất và thuế. Tuy nhiên, sang năm 2010 khi các ưu đãi của Chính phủ cắt giảm, cùng với dự báo lãi suất sẽ tăng trở lại, các chi phí nguyên vật liệu như xi măng, sắt thép, gạch, đá, xăng dầu... cũng sẽ biến động theo chiều hướng tăng sẽ làm ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Rủi ro về cạnh tranh

Với sự hấp dẫn của ngành kinh doanh bất động sản sẽ kéo theo sự hình thành các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực này càng nhiều, đồng thời việc tham gia vào thị trường bất động sản của các tổ chức nước ngoài có tiềm lực mạnh về tài chính, công nghệ, quản lý và nhân lực dẫn đến sự cạnh tranh giữa các doanh nghiệp ngày càng gay gắt.

Rủi ro về giá đền bù giải phóng mặt bằng

Ngành bất động sản thường gặp rủi ro về việc đền bù giải phóng mặt bằng cho dự án. Việc giải tỏa đền bù chậm sẽ làm chậm tiến độ thực hiện dự án và làm tăng chi phí đền bù giải tỏa từ đó làm giảm lợi nhuận của OGC.

Tuy nhiên với uy tín trong việc đầu tư các dự án bất động sản lớn, OGC đã hạn chế được phần lớn loại rủi ro này. Hiện nay, các dự án OGC đang triển khai đã hoàn thành công tác đền bù, giải phóng mặt bằng đạt 100% nhưng đây là một rủi ro mà OGC luôn phải tính đến.

Rủi ro trong thanh toán

Do đặc thù ngành kinh doanh bất động sản có các sản phẩm được mua bán trước khi hình thành nên giá bán thường được thương thảo trước khi có sản phẩm. Tuy nhiên, quá trình đầu tư xây dựng thường diễn ra trong thời gian dài và chịu sự tác động của các yếu tố đầu vào cũng sẽ ảnh hưởng tới giá thành công trình.

Rủi ro trong hoạt động kinh doanh chứng khoán, dịch vụ khách sạn, truyền thông và ngân hàng

Rủi ro này OGC chịu sự tác động gián tiếp qua hoạt động của Công ty con: Công ty cổ phần Chứng khoán Đại Dương (OCS), Công ty cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (OHC), Công ty cổ phần truyền thông Đại Dương (OMC) và Công ty liên kết: Ngân hàng TMCP Đại Dương (OJB).

Hoạt động kinh doanh chứng khoán:

Năm 2007 là năm đầu tiên Việt Nam gia nhập WTO cùng với các cam kết về mở cửa thị trường hàng hoá dịch vụ đặc biệt là việc mở cửa thị trường tài chính, ngân hàng và chứng khoán. Về lĩnh vực kinh doanh chứng khoán, các nhà đầu tư nước ngoài được tham gia góp vốn cổ phần thành lập các công ty chứng khoán tại Việt Nam với tỷ lệ tối đa là 49% vốn điều lệ và tỷ lệ này được tăng lên đến 100% vào năm 2012. Như vậy ngoài các đối thủ cạnh tranh trong nước là các công ty chứng khoán đã và đang được Ủy ban chứng khoán Nhà nước cấp Giấy phép thành lập và hoạt động ngày một gia tăng, OCS cũng sẽ đứng trước sức ép cạnh tranh rất lớn khi đối thủ nước ngoài vượt trội về công nghệ, kinh nghiệm, nhân sự và tiềm lực tài chính. Cạnh tranh gay gắt một mặt sẽ thúc đẩy OCS phải nỗ lực trong hoạt động kinh doanh, mặt khác cũng tạo ra áp lực lớn để duy trì và phát triển thị phần hoạt động kinh doanh.

Hoạt động kinh doanh dịch vụ, khách sạn:

Việt Nam có một nền chính trị ổn định, an toàn cùng với nền văn hóa, môi trường thiên nhiên phong phú đa dạng đã góp phần giúp cho ngành Du lịch Việt Nam có tốc độ tăng trưởng cao trong các năm gần đây. Tuy nhiên do việc phát triển cơ sở hạ tầng trong ngành chưa đồng bộ, khai thác còn ồ ạt đã dẫn đến sự xuống cấp của các địa điểm du lịch...

Cạnh tranh trong kinh doanh khách sạn được thể hiện rõ nhất là giá thuê phòng và dịch vụ. OHC sở hữu 4 dự án khách sạn lớn tại Hà Nội, Hội An, Nha Trang, TPHCM. Đây là những trung tâm kinh tế lớn của cả nước và ngày càng có nhiều khách sạn cao cấp do các nhà đầu tư trong và ngoài nước đầu tư tại đây, số lượng phòng tăng khiến cho sự cạnh tranh về giá ngày càng gay gắt. OHC luôn chú trọng nâng cao chất lượng, đa dạng hóa dịch vụ và tận dụng tối đa vị trí thuận lợi của các khách sạn. Điều này sẽ giảm thiểu được sự cạnh tranh về giá phòng và dịch vụ.

Hoạt động kinh doanh truyền thông:

Lĩnh vực truyền thông là một lĩnh vực mới phát triển mạnh ở Việt Nam một vài năm gần đây. Cũng như các lĩnh vực khác, lĩnh vực truyền thông cũng chịu sự cạnh tranh gay gắt từ các công ty truyền thông trong và ngoài nước. Với nguồn nhân lực trẻ, năng động và đặc biệt quan tâm tới việc đổi mới công nghệ, OMC đã đứng vững và các sản phẩm do OMC cung cấp ngày càng đa dạng và có uy tín.

OJB phải đối mặt với sự cạnh tranh ngày càng gay gắt từ các ngân hàng trong nước và nước ngoài:

Sau khi Việt Nam gia nhập WTO, ngành ngân hàng trong nước phải đối mặt với sự cạnh tranh từ các ngân hàng nước ngoài về quy mô và năng lực tài chính. Trong lộ trình gia nhập WTO, nước ta đã đưa ra những quy định riêng đối với các ngân hàng nước ngoài muốn hoạt động tại Việt Nam. Tính đến thời điểm hiện nay có khoảng 41 ngân hàng nước ngoài hoạt động dưới hình thức chi nhánh và phải chịu một số quy định riêng. Tuy nhiên, theo cam kết của Việt Nam trong lộ trình gia nhập WTO của ngành ngân hàng thì các quy định đối với hoạt động của Ngân hàng nước ngoài sẽ dần bị xóa bỏ theo đó sẽ làm gia tăng rủi ro cạnh tranh từ các ngân hàng nước ngoài đối với OJB.

Với việc nới lỏng chính sách áp dụng cho ngành ngân hàng của NHNNVN, OJB cũng còn phải đối mặt với sự cạnh tranh ngày càng gay gắt từ các ngân hàng trong nước. Điều này có thể ảnh hưởng lớn đến tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng tương lai của Công ty.

Để giảm rủi ro cạnh tranh với các Ngân hàng trong và ngoài nước, OJB đã xây dựng định hướng phát triển, hoàn chỉnh hệ thống dịch vụ phù hợp với thực tiễn, ăn nhập với tình hình thế giới, xây dựng đội ngũ quản lý, đội ngũ cán bộ nhân viên với kinh nghiệm quốc tế trong lĩnh vực ngân hàng để hỗ trợ cho chiến lược phát triển của OJB... Ngoài ra OJB cũng hợp tác với các đối tác chiến lược là những ngân hàng quốc tế và các chuyên gia tư vấn cùng xây dựng chiến lược và đa dạng hóa sản phẩm, dịch vụ cho ngân hàng, cụ thể là dịch vụ Internet Banking, Mobile phone banking...

Với tiềm lực tài chính và kinh nghiệm của mình, Công ty sẽ hạn chế những rủi ro này ở mức thấp nhất.

04. Rủi ro liên quan đến quá trình tăng vốn nhanh chóng và tái cấu trúc tập đoàn

Công ty cổ phần Tập đoàn Đại Dương (OGC) thành lập và hoạt động từ tháng 5/2007 với vốn điều lệ ban đầu là 10 tỷ đồng, đến Quý I năm 2010 vốn điều lệ đã tăng lên 2.500 tỷ đồng. Việc tăng vốn nhanh sẽ làm cho Công ty gặp khó khăn trong việc sử dụng vốn và quản lý vốn hiệu quả; đồng thời để duy trì được lợi ích của các cổ đông của Công ty thì doanh số và lợi nhuận cũng phải tăng tỉ lệ thuận với việc tăng vốn điều lệ. Mặt khác, việc tái cấu trúc tập đoàn theo hướng đầu tư tài chính và kinh doanh bất động sản cũng tiềm ẩn rủi ro trong quá trình hoạt động của OGC về quản trị điều hành, về hiệu quả sử dụng vốn của công ty con cũng như việc quản trị và kiểm soát rủi ro trong quá trình hoạt động công ty con, công ty mẹ trong Tập đoàn, đây cũng là một thách thức với OGC.

Tuy nhiên, với định hướng rõ ràng khi mới thành lập, OGC hoạt động trên 2 lĩnh vực chính là đầu tư tài chính và đầu tư kinh doanh bất động sản, cả 2 lĩnh vực này đều đòi hỏi số vốn lớn. Trong giai đoạn từ năm 2007 – 2009, OGC vừa huy động vốn vừa tái cấu trúc tập đoàn, với số vốn hiện tại OGC đã nâng cao được năng lực tài chính để có thể cơ cấu vốn tại các Công ty con, công ty liên kết và triển khai các dự án bất động sản với tổng mức đầu tư lớn. OGC cần phải kiểm soát và định hướng phát triển đối với các Công ty con nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh từ đó nâng cao hiệu quả sử dụng vốn đầu tư vào các Công ty con này. Đối với các dự án bất động sản, OGC cần xây dựng và thực hiện tốt các quy chế quản lý chi phí, giám sát, kiểm định chất lượng để tối đa hóa lợi nhuận. Với đội ngũ Ban lãnh đạo có nhiều năm kinh nghiệm và có chuyên môn chuyên sâu về tài chính – ngân hàng – chứng khoán – kinh doanh bất động sản, quản lý dự án, đầu tư và xây

dựng, OGC quản trị và kiểm soát được rủi ro trong quá trình hoạt động, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và đảm bảo lợi ích của các cổ đông.

05. Rủi ro biến động giá cổ phiếu niêm yết

Cổ phiếu OGC được niêm yết trên thị trường chứng khoán Việt Nam sẽ đem lại cho OGC nhiều lợi ích trong việc khẳng định uy tín, quảng bá thương hiệu, huy động vốn cho các dự án đầu tư... Tuy nhiên, rủi ro biến động giá cổ phiếu trên thị trường là khó tránh khỏi. Sự biến động giá cổ phiếu của OGC có thể gây ảnh hưởng đến thương hiệu, giá trị, tâm lý các khách hàng của OGC.

06. Rủi ro khác

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

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

01. Tổ chức đăng ký niêm yết

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương

Đại diện:

Ông **Hà Văn Thắm**

Bà **Nguyễn Thị Dung**

Bà **Lê Thị Minh Nguyệt**

Bà **Đặng Thị Hồng Vân**

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

Chức vụ: **Tổng Giám đốc**

Chức vụ: **Trưởng Ban Kiểm soát**

Chức vụ: **Kế toán trưởng**

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

02. Tổ chức tư vấn niêm yết

Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương

Đại diện: Ông **Vũ Hồng Sơn**

Chức vụ: **Tổng Giám đốc**

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

III. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT

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

Công ty	: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương
Tập đoàn Đại Dương	: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương
OGC	: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương
BTGD	: Ban Tổng Giám đốc
BKS	: Ban Kiểm soát
OCS	: Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương
OHC	: Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương
OJB	: Ngân hàng TMCP Đại Dương
OMC	: Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương
ĐHĐCĐ	: Đại hội đồng cổ đông
ĐKKD	: Đăng ký kinh doanh
TGD	: Tổng Giám đốc
HĐQT	: Hội đồng quản trị
TMCP	: Thương mại cổ phần
TNHH	: Trách nhiệm hữu hạn
CP	: Cổ phần
Báo cáo tài chính	: Là báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương – công ty mẹ
Báo cáo tài chính hợp nhất	: Là báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các Công ty con theo quy định.
BĐS	: Bất động sản

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

01. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

01.1. Giới thiệu chung

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (gọi tắt là: “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103017634 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 31/05/2007 thay đổi lần 6 ngày 10/02/2010.

Tên công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Tên tiếng Anh: OCEAN GROUP.,JSC

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

Điện thoại: +844 3772 6789

Fax: +844 3772 6878

Website: www.oceangroup.vn

Email: info@oceangroup.vn



Tài khoản số: 80000491700100001 TMCP Đại Dương - chi nhánh HN
Mã số thuế: 0102278484
Vốn điều lệ: 2.500.000.000.000 (Hai nghìn năm trăm tỷ) đồng
Giấy CNDKKD: Số 0103017634 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 31/05/2007 thay đổi lần 6 ngày 10/02/2010

Ngành nghề kinh doanh: .

- o Tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật và tài chính);
- o Xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, cao ốc văn phòng, các công trình hạ tầng, công trình công nghiệp, công trình dân dụng;
- o Giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- o Cung cấp các dịch vụ viễn thông, truyền thông, phát thanh, truyền hình;
- o Quảng cáo thương mại;
- o Đầu tư xây dựng công trình thủy điện;
- o Kinh doanh khách sạn, nhà hàng, nhà nghỉ (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, vũ trường, quán bar);
- o Kinh doanh trung tâm thương mại;
- o Kinh doanh sàn giao dịch bất động sản (trừ định giá bất động sản);
- o Buôn bán lương thực, thực phẩm, đồ hộp, nước tinh khiết, nước giải khát và dầu ăn các loại;
- o Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh;
- o Thiết kế kiến trúc công trình;
- o Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ được kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

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

01.2. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương được thành lập từ các cổ đông là cá nhân, được cấp GCNĐKKD ngày 31/5/2007 và làm lễ ra mắt Tập đoàn Đại Dương vào ngày 05/6/2007 tại Hà Nội. Với số vốn điều lệ ban đầu thành lập là 10 tỷ đồng, sau gần 3 năm hoạt động, vốn điều lệ của OGC đã tăng lên 2.500 tỷ đồng. Năm 2009 đánh dấu bước ngoặt và lớn mạnh của OGC, đã hoàn thành việc tái cấu trúc công ty, OGC nắm giữ cổ phần chi phối tại các công ty con là: OHC, OCS, OMC, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng VNT.

OGC đầu tư vào các công ty liên kết: OceanBank (OJB)

Lĩnh vực hoạt động chủ yếu của Công ty:

Hoạt động đầu tư:

- o Đầu tư vào Ngân hàng Thương mại cổ phần Đại Dương (OJB) 20% vốn điều lệ của OJB. Công ty là một trong những đối tác chiến lược, cổ đông lớn của OJB, vốn điều lệ của OJB là 2.000 tỷ đồng
- o Đầu tư vào Công ty cổ phần Chứng khoán Đại Dương (OCS) 75% vốn điều lệ của OCS và là công ty mẹ của OCS, vốn điều lệ của OCS là 300 tỷ đồng;
- o Đầu tư vào Công ty cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (OHC) 79% vốn điều lệ của OHC và là công ty mẹ của OHC, vốn điều lệ của OHC là 530 tỷ đồng;
- o Đầu tư vào Công ty cổ phần Truyền thông Đại Dương (OMC) 50% vốn điều lệ của OMC và là công ty mẹ của OMC, vốn điều lệ của OMC là 20 tỷ đồng;
- o Đầu tư vào Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng VNT (chủ đầu tư KCN Minh Đức, Hưng Yên) 50% vốn điều lệ của VNT và là công ty mẹ của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng VNT có vốn điều lệ 80 tỷ đồng;

Kinh doanh bất động sản:

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

- o Dự án VNT TOWER Nguyễn Trãi, Hà Nội
- o Dự án Starcity Lê Văn Lương, Hà Nội
- o Dự án Starcity Center, Hà Nội
- o Khu Công nghiệp Minh Đức, Hưng Yên

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

01.3. Tóm tắt quá trình tăng vốn

01.3.1. Quá trình tăng vốn và tái cấu trúc Công ty

Tại ngày 31/05/2007, vốn điều lệ của Công ty là **10.000.000.000** đồng. Đến nay, vốn điều lệ của Công ty là **2.500.000.000.000** đồng. Quá trình tăng vốn của Công ty như sau:

a) Tăng vốn điều lệ từ 10.000.000.000đ (Mười tỷ đồng) lên 150.000.000.000đ (Một trăm năm mươi tỷ đồng) thông qua việc phát hành cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1:14.

- o Căn cứ thực hiện: Quyết định của Đại hội đồng cổ đông bất thường số 01/QĐ- 2008 ngày 24/11/2008
- o Ngày chốt danh sách cổ đông : 24/11/2008
- o Số lượng cổ đông tại ngày chốt : 03
- o Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông
- o Mệnh giá : 100.000đ (Một trăm ngàn đồng)/cổ phần
- o Tổng số cổ phiếu phát hành : 1.400.000 (Một triệu bốn trăm nghìn) cổ phần.

Trong đó: Phát hành cho cổ đông hiện hữu: 1.400.000 cổ phần theo tỷ lệ 1:14

- o Giá phát hành : 100.000đ (Một trăm ngàn đồng) /cổ phần
- o Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá : 140.000.000.000đ (Một trăm bốn mươi tỷ đồng)
- o Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành : 140.000.000.000đ (Một trăm bốn mươi tỷ đồng)
- o Số lượng cổ đông sau đợt phát hành : 03 (ba) cổ đông.

b) Tăng vốn điều lệ từ 150.000.000.000đ (Một trăm năm mươi tỷ đồng) lên 390.000.000.000đ (Ba trăm chín mươi tỷ đồng) thông qua việc phát hành cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1:1,6

- o Căn cứ thực hiện: Quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 02/QĐ-2008 ngày 10/12/2008
- o Ngày chốt danh sách cổ đông : 10/12/2008
- o Số lượng cổ đông tại ngày chốt : 03
- o Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông
- o Mệnh giá : 100.000đ (Một trăm ngàn đồng)/cổ phần
- o Tổng số cổ phiếu phát hành : 2.400.000 (Hai triệu bốn trăm nghìn) cổ phần

Trong đó: Phát hành cho cổ đông hiện hữu: 2.400.000 cổ phần theo tỷ lệ 1:1,6

- o Giá phát hành : 100.000đ (Một trăm ngàn đồng)/cổ phần

- o Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: 240.000.000.000đ (Hai trăm bốn mươi tỷ đồng)
- o Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành: 240.000.000.000đ (Hai trăm bốn mươi tỷ đồng)
- o Số lượng cổ đông sau đợt phát hành : 03 (ba) cổ đông

c) Tăng vốn điều lệ từ 390.000.000.000đ (Ba trăm chín mươi tỷ đồng) lên 1.968.000.000.000đ (Một ngàn chín trăm sáu mươi tám tỷ đồng) thông qua việc phát hành cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1:4,046

- o Căn cứ thực hiện: Quyết định của Đại hội đồng cổ đông bất thường số 01/QĐ/2009 ngày 15/12/2009
- o Ngày chốt danh sách cổ đông : 15/12/2009
- o Số lượng cổ đông tại ngày chốt : 03
- o Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông
- o Mệnh giá : 10.000đ (Mười ngàn đồng)/cổ phần
- o Tổng số cổ phiếu phát hành : 157.800.000 (Một trăm năm bảy triệu cổ phần)
Trong đó: Phát hành cho cổ đông hiện hữu: 157.800.000 cổ phần theo tỷ lệ 1:4,046
- o Giá phát hành : 10.000đ (Mười ngàn đồng) /cổ phần
- o Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: 1.578.000.000.000đ (Một ngàn năm trăm bảy mươi tám tỷ đồng)
- o Cổ đông hiện hữu đăng ký mua : 64.826.000 cổ phần
- o Số cổ phần còn lại Công ty chào bán cho 04 (bốn) tổ chức và 02 (hai) cá nhân với giá chào bán là 10.000đ/ cổ phần.
- o Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành: 1.578.000.000.000đ (Một ngàn năm trăm bảy mươi tám tỷ đồng)
- o Số lượng cổ đông sau đợt phát hành : 09 (chín) cổ đông.

d) Tăng vốn điều lệ từ 1.968.000.000.000đ (Một ngàn chín trăm sáu mươi tám tỷ đồng) lên 2.500.000.000.000đ (Hai ngàn năm trăm tỷ đồng) thông qua việc phát hành riêng lẻ.

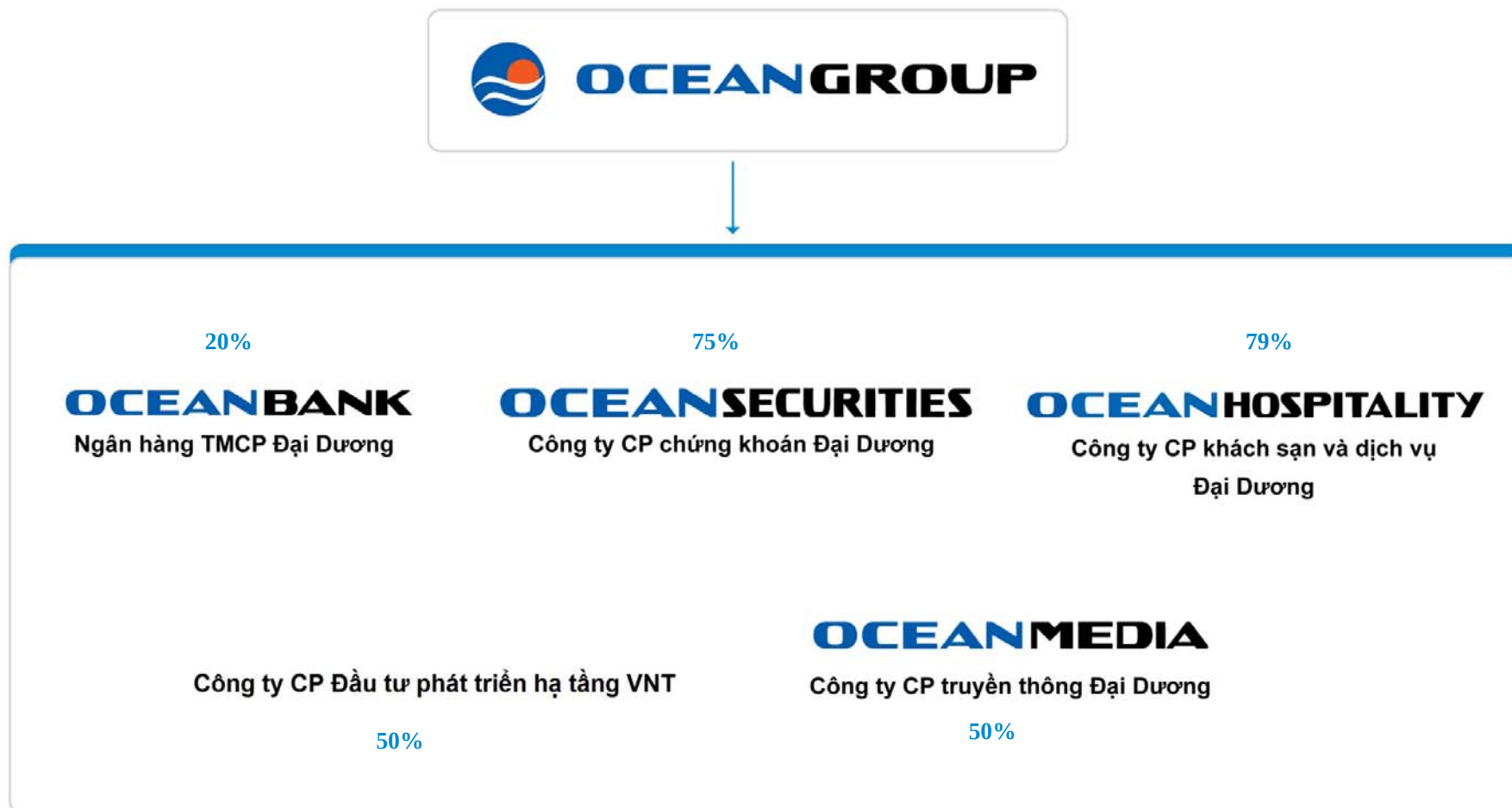
- o Căn cứ thực hiện: Quyết định của Đại hội đồng cổ đông bất thường số 01/QĐ/2010 ngày 18/01/2010
- o Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông
- o Mệnh giá : 10.000đ (Mười ngàn đồng)/cổ phần
- o Tổng số cổ phiếu phát hành : 53.200.000 (Năm mươi ba triệu hai trăm ngàn cổ phần)

- o Giá phát hành : 18.000đ (*Mười tám ngàn đồng*)/ cổ phần
- o Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá : 532.000.000.000đ (*Năm trăm ba mươi hai tỷ đồng*)
- o Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành: 957.600.000.000đ (*Chín trăm năm mươi bảy tỷ sáu trăm triệu đồng*)
- o Số lượng cổ đông sau đợt phát hành : 12 (*Mười hai*) cổ đông

01.3.2. Quá trình tái cấu trúc

Song song với quá trình tăng vốn, OGC thực hiện việc tái cấu trúc các Công ty con và Công ty liên kết thông qua việc mua lại cổ phần của các cá nhân, tổ chức sở hữu cổ phần tại các đơn vị thành viên này. OGC thực hiện đầu tư và nắm cổ phần chi phối trong Công ty cổ phần Chứng khoán Đại Dương từ ngày 01/01/2009; Công ty cổ phần Truyền thông Đại Dương, Công ty cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương và Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng VNT từ ngày 31/12/2009 và đã hợp nhất các báo cáo tài chính của các công ty con này trong báo cáo tài chính hợp nhất của OGC trong năm 2009.

Việc tái cấu trúc thông qua việc mua lại cổ phần các đơn vị thành viên đã phát sinh lợi thế thương mại. OGC đã sử dụng giá ghi sổ của tài sản, công nợ của các Công ty con này tại ngày mua và so sánh với giá mua để xác định lợi thế thương mại. Giá trị lợi thế thương mại theo Báo cáo kiểm toán hợp nhất năm 2009 của OGC là: **427.822.929.366** đồng.

02. Cơ cấu tổ chức Công ty

Nguồn: Công ty cổ phần Tập đoàn Đại Dương

Hình 2: Cơ cấu tổ chức của OGC

02.1. Công ty cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (OHC)

- o Số vốn OGC đã góp 420.000.000.000 đồng (*Tính theo mệnh giá cổ phiếu 10.000 đ/CP*)
- o Vốn điều lệ: 530.000.000.000 đồng
- o Địa chỉ: Thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương
- o Thành lập ngày: 24/7/2006 theo Giấy CNĐKKD số 080033887 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp (đăng ký thay đổi lần 4 ngày 18/12/2009).
- o Ngành nghề kinh doanh:
 - + Đầu tư và xây dựng hạ tầng, nhà ở, văn phòng, nhà xưởng, kho bãi;
 - + Thiết kế kỹ thuật (không bao gồm thiết kế công trình và thiết kế quy hoạch xây dựng);
 - + Tư vấn lập dự án xây dựng các công trình công nghiệp, nhà ở và công trình công cộng;
 - + Cho thuê nhà xưởng, văn phòng, nhà ở và kho bãi;
 - + Đại lý ký gửi, mua bán hàng hóa;
 - + Kinh doanh dịch vụ khách sạn, ăn uống, giải khát;
 - + Kinh doanh bất động sản;
 - + Sản xuất và chế biến thực phẩm;
 - + Mua bán lương thực, thực phẩm.

02.2. Công ty cổ phần chứng khoán Đại Dương (OCS)

- o Số vốn OGC đã góp: 225.000.000.000 đồng (tính theo mệnh giá cổ phiếu 10.000 đ/CP)
- o Vốn điều lệ: 300.000.000.000 đồng
- o Địa chỉ: Số 4 Láng Hạ - Ba Đình – Hà Nội
- o Thành lập ngày: 29/12/2006 theo Giấy phép hoạt động số 48/UBCK-GP do UBCKNN cấp.
- o Các dịch vụ OCS cung cấp:
 - + Dịch vụ môi giới
 - + Dịch vụ bảo lãnh phát hành
 - + Dịch vụ ủy thác đầu tư
 - + Dịch vụ tư vấn đầu tư chứng khoán
 - + Dịch vụ lưu ký chứng khoán
 - + Tự doanh chứng khoán
 - + Dịch vụ tư vấn tài chính doanh nghiệp và các dịch vụ tư vấn khác theo quy định của pháp luật.

02.3. Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng VNT

- o Số vốn OGC đã góp: 40.000.000.000 đồng (tính theo mệnh giá cổ phiếu 10.000 đ/CP)
- o Vốn điều lệ: 80.000.000.000 đồng
- o Địa chỉ: Mỹ Hào, Hưng Yên
- o Thành lập ngày: 18/01/2007 theo Giấy CNĐT số 052031000018 do Ban Quản lý các Khu công nghiệp Hưng Yên cấp.
- o Sơ bộ về tình hình hoạt động:

Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng VNT là chủ đầu tư của KCN Minh Đức trong đó OGC chiếm 50% vốn điều lệ.

Mục tiêu của dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; Cho thuê lại đất có gắn với hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh; Xây dựng nhà xưởng tại khu công nghiệp để bán và cho thuê.

02.4 Công ty cổ phần Truyền thông Đại Dương (OMC)

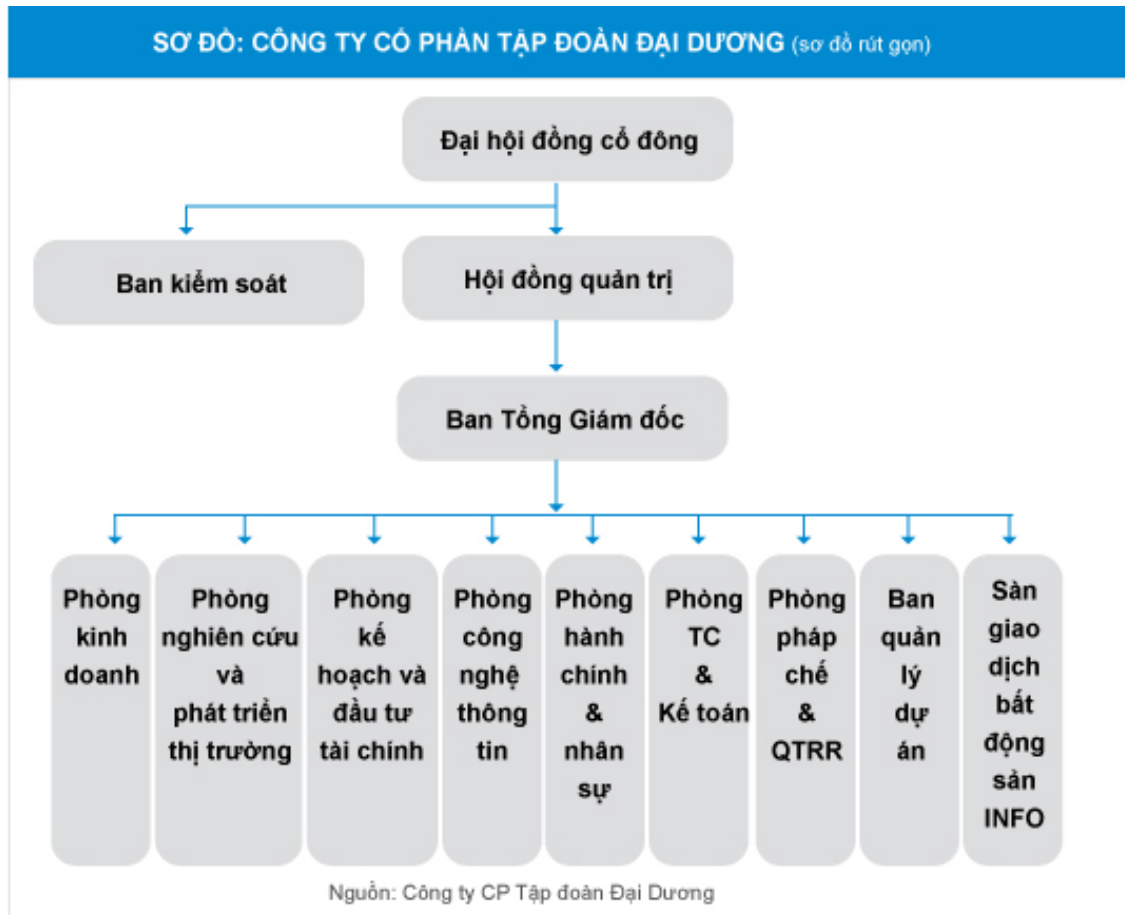
- o Số vốn OGC đã góp: 10.000.000.000 đồng (tính theo mệnh giá cổ phiếu 10.000 đ/CP)
- o Vốn điều lệ: 20.000.000.000 đồng
- o Địa chỉ: Tầng 9, số 4 Láng Hạ, Ba Đình, Hà Nội
- o Ngành nghề kinh doanh:
 - ✚ Cung cấp các dịch vụ viễn thông, truyền thông, phát thanh, truyền hình;
 - ✚ Tư vấn, lắp đặt hệ thống truyền thông, truyền hình và bưu chính viễn thông (không bao gồm các dịch vụ thiết kế công trình);
 - ✚ Quảng cáo thương mại;
 - ✚ Tư vấn, quảng cáo trên các phương tiện truyền thông và viễn thông;
 - ✚ Sản xuất các thiết bị phát thanh truyền hình và các thiết bị liên lạc vô tuyến (máy phát sóng, truyền hình cáp, liên lạc vệ tinh);
 - ✚ Dịch vụ chuyển giao công nghệ trong lĩnh vực truyền thông, truyền hình, truyền thông;
 - ✚ Tổ chức đào tạo nâng cao nghiệp vụ quảng cáo, truyền thông, truyền hình;
 - ✚ Dịch vụ đăng ký tên miền, dịch vụ hosting, lắp đặt mạng truyền thông, cung cấp các dịch vụ gia tăng trên mạng viễn thông;
 - ✚ Tư vấn trong lĩnh vực truyền thông, truyền hình;
 - ✚ Cung cấp, hỗ trợ, xử lý, lưu trữ nội dung, cơ sở dữ liệu trong lĩnh vực truyền thông, truyền hình, quảng cáo;
 - ✚ Dịch vụ vui chơi, giải trí trên truyền hình và các thông tin đại chúng khác...

02.5 Ngân hàng Thương mại cổ phần Đại Dương (OJB)

- o Số vốn OGC đã góp: 400.000.000.000 đồng (*tính theo mệnh giá cổ phiếu 10.000 đ/CP*)
- o Vốn điều lệ: 2.000.000.000.000 đồng
- o Địa chỉ: Số 199 Nguyễn Lương Bằng, Hải Dương
- o Thành lập ngày: Giấy đăng ký kinh doanh số 0800006089 do Sở KH&ĐT tỉnh Hải Dương cấp lần 1 ngày 12/3/1994 và thay đổi lần 11 ngày 13/11/2008.

- o Ngành nghề kinh doanh:
 - ✚ Kinh doanh tiền tệ, huy động vốn để cho vay;
 - ✚ Kinh doanh vàng bạc đá quý, ngoại tệ (khi Ngân hàng Nhà nước cho phép);
 - ✚ Kinh doanh các dịch vụ thanh toán chi trả tiền nhanh đối với khách hàng;
 - ✚ Ủy thác và nhận ủy thác vốn để cho vay;
 - ✚ Các dịch vụ khác khi được Ngân hàng nhà nước cho phép;
 - ✚ Làm đại lý thu đổi ngoại hối cho các tổ chức tín dụng khác;
 - ✚ Kinh doanh vàng theo quy định của pháp luật;
 - ✚ Hoạt động cung ứng các dịch vụ ngoại hối (cung cấp dịch vụ thanh toán quốc tế; thực hiện các giao dịch mua, bán ngoại tệ trên thị trường nước ngoài).

03. Cơ cấu Bộ máy quản lý của Công ty



Hình 3: Sơ đồ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương

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

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

HĐQT của OGC trong nhiệm kỳ này bao gồm:

- o Ông Hà Văn Thắm : Chủ tịch HĐQT
- o Ông Preben Hjortlund : Thành viên HĐQT
- o Ông Vũ Hồng Sơn : Thành viên HĐQT
- o Bà Lê Thị Thu Thủy : Thành viên HĐQT
- o Bà Ngô Thị Hồng Hải : Thành viên HĐQT

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

Ban kiểm soát của OGC trong nhiệm kỳ này gồm:

- o Bà Lê Thị Minh Nguyệt : Trưởng Ban kiểm soát
- o Bà Nguyễn Thị Lan Hương : Thành viên Ban kiểm soát
- o Bà Nguyễn Phương Thảo : Thành viên Ban kiểm soát

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

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

- o Bà Nguyễn Thị Dung : Tổng giám đốc
- o Ông Ooi Wah Teck : Phó Tổng Giám đốc phụ trách xây dựng – BĐS
- o Bà Đặng Thị Hồng Vân : Kế toán trưởng

03.5. Phòng kinh doanh:

- o Tổ chức bán hàng, tiêu thụ sản phẩm dịch vụ.
- o Thực hiện thống kê hàng hóa tồn kho, quản lý toàn bộ tài sản trước và sau khi đầu tư.
- o Nghiên cứu và hoạch định các chiến lược, các loại hình kinh doanh.
- o Thực hiện các thủ tục về nhà đất và bất động sản cho khách hàng, tổ chức bán hàng và thu hồi công nợ.
- o Phối hợp thực hiện thủ tục đầu tư các dự án, thanh và quyết toán các hợp đồng kinh tế, hợp đồng liên doanh của Công ty.

- o Phản hồi các thông tin từ khách hàng lên Ban Tổng Giám đốc để điều chỉnh chính sách thích hợp.
- o Tham mưu cho Tổng giám đốc về các chính sách đất đai.

03.6. Phòng nghiên cứu và phát triển thị trường:

- o Chịu trách nhiệm quảng bá thông tin liên quan đến Tập đoàn Đại Dương và các dự án của Công ty đến khách hàng thông qua các phương tiện truyền thông.
- o Chủ động tìm kiếm, tiếp xúc với khách hàng để giới thiệu về sản phẩm và dịch vụ của Công ty, đồng thời hướng dẫn thực hiện các thủ tục mua bán cho khách hàng, phối hợp với phòng kinh doanh hoàn tất quy trình mua bán.
- o Thực hiện khảo sát, thăm dò nhu cầu khách hàng và thực hiện các hoạt động nghiên cứu thị trường.
- o Giải đáp các thắc mắc, khiếu nại của khách hàng.
- o Thống kê lưu trữ hồ sơ và thông tin khách hàng.

03.7. Phòng Kế hoạch & Đầu tư Tài chính:

- o Lập ra kế hoạch dài hạn và ngắn hạn để từ đó hoạch định chiến lược kinh doanh phù hợp với tình hình của Công ty.
- o Quản lý và giám sát việc đầu tư góp vốn vào các công ty khác.

03.8. Phòng Công nghệ Thông tin:

- o Thực hiện các nghiệp vụ về công nghệ thông tin và thị trường chứng khoán.
- o Quản lý thông tin, công bố thông tin trên hệ thống các phương tiện thông tin đại chúng (chủ yếu là thông qua website của Công ty).
- o Cầu nối thông tin từ Lãnh đạo Tập đoàn Đại Dương đến các bộ phận, đơn vị trực thuộc, cổ đông và ngược lại.
- o Nhận và phản hồi thông tin một cách nhanh chóng, chính xác mọi hoạt động của Tập đoàn Đại Dương, Ban Lãnh đạo, các phòng ban, các dự án... và giải quyết các vấn đề về xã hội có liên quan hoặc ảnh hưởng tới Công ty.

03.9. Phòng Hành chính – Nhân sự:

- o Phụ trách các hoạt động về lễ tân, tiếp khách của Tập đoàn.
- o Tổ chức các hoạt động nội bộ, chăm sóc đời sống vật chất và tinh thần của nhân viên.
- o Quản lý và lưu hồ sơ Công ty.
- o Chịu trách nhiệm về hoạt động quản lý, tuyển dụng và đào tạo nhân sự.

03.10. Phòng Tài chính – Kế toán

- o Tham mưu và trực tiếp hỗ trợ Tổng Giám đốc trong các hoạt động tài chính, quản lý tài sản và các dự án đầu tư của Tập đoàn.
- o Tham mưu cho Tổng Giám đốc về việc điều hành, quản lý các hoạt động kinh tế, tính toán nguồn vốn cho các hoạt động kinh tế của đơn vị.
- o Đảm bảo việc hạch toán sổ sách theo các chuẩn mực kế toán hiện hành, phối hợp thực hiện quyết toán và thanh lý các hợp đồng kinh tế, hợp đồng thi công của Công ty với khách hàng.
- o Phân tích và kiểm soát hiệu quả của việc sử dụng vốn đầu tư.
- o Quản lý việc sử dụng và phối hợp với các phòng ban giải quyết công nợ khách hàng.

03.11. Phòng Pháp chế và Quản lý rủi ro:

- o Quản lý và soạn thảo văn bản quy phạm pháp luật. Tiếp nhận và phối hợp giải quyết các vướng mắc của khách hàng và nội bộ Công ty trên cơ sở thấu tình đạt lý.
- o Duy trì các biện pháp bảo vệ nội bộ, bảo mật thông tin đúng quy định Công ty và Pháp luật.
- o Xử lý những tiêu cực trong quá trình sản xuất kinh doanh. Ngăn ngừa những sai phạm trong các Hợp đồng kinh tế để giảm thiểu rủi ro trong kinh doanh.

03.12. Ban Quản lý dự án:

- o Trực tiếp theo dõi, đôn đốc quản lý chất lượng đầu tư dự án, phối hợp với phòng Đầu tư quản lý dự án hiệu quả.
- o Thay mặt Tổng Giám đốc giải quyết những vướng mắc trong quá trình đầu tư.
- o Trực tiếp khai thác dự án sau đầu tư.

03.13. Sàn giao dịch bất động sản INFO

- o Kinh doanh Bất động sản: bỏ vốn đầu tư tạo lập, mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản để bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua.
- o Kinh doanh dịch vụ Bất động sản: các dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản.

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

Bảng 1: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty tại thời điểm ngày 10/04/2010

STT	Họ và tên	Giá trị vốn góp (VND)	Tỷ lệ góp vốn(%)
1	Doanh nghiệp tư nhân Hà Bảo	793.820.100.000	31,75%
2	Công ty CP TM & Kho vận Thành Đông	200.000.000.000	8%
3	Công ty TNHH VNT	277.250.000.000	11,09%
4	Công ty CP Quản lý quỹ FPT	222.222.220.000	8,89%
	Tổng cộng	1.493.292.320.000	59,73%

Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương

Bảng 2: Danh sách cổ đông sáng lập theo GCNĐKKD thay đổi lần 6 ngày 10/02/2010

TT	Họ tên	Địa chỉ	Cổ phần	Tỷ lệ %
1	Hà Văn Thắm (*)	Tổ 10, cụm Nghi Tàm, phường Quảng An, Quận Tây Hồ, Hà Nội	113.068.300	45,2%
2	Hà Trọng Nam (*)	Số 6, tổ 28, phường Thanh Lương, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	23.051.100	9,2%
3	Hồ Thị Quỳnh Nga (*)	Tổ 10, cụm Nghi Tàm, phường Quảng An, Quận Tây Hồ, Hà Nội	5.550.000	2,2%
	Tổng cộng		141.669.400	56,7%

Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương

(*): Cổ đông sáng lập: Theo Biên bản số 02/BB/2010 ngày 25/02/2010, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã chấp thuận các cổ đông sáng lập này được chuyển nhượng cổ phần của mình cho các cổ đông khác.

Bảng 3: Danh sách cổ đông sáng lập đến ngày 10/04/2010

TT	Họ tên	Địa chỉ	Cổ phần	Tỷ lệ %
1	Hà Văn Thắm (*)	Tổ 10, cụm Nghi Tâm, phường Quảng An, Quận Tây Hồ, Hà Nội	82.159.785	32,86%
2	Công ty CP Đầu tư & TM Vneco Hà Nội	VP 5 Lê Văn Lương, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội	12.082.760	4,83%
3	Công ty CP Bảo Linh	Số 6 ngách 75 Minh Khai, Hai Bà Trưng, Hà Nội	5.026.855	2,01%
4	Công ty CP Đầu tư & XD Bảo Minh	Số 12 ngách Hồ Hàm Long, ngõ 1 Âu Cơ, Quảng An, Quận Tây Hồ, Hà Nội	12.425.000	4,97%
5	Công ty TNHH VNT	Số 18 Ngõ Quyền, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội	27.725.000	11,09%
6	Công ty CP Đầu tư & XD Sông Đà	Phòng 308 Pacific Place 83B Lý Thường Kiệt Hoàn Kiếm, Hà Nội	2.250.000	0,90%
	Tổng cộng		141.669.400	56,7%

Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương

(*) Ông Hà Văn Thắm nắm giữ 2.777.775 cổ phần chiếm 1,08% vốn điều lệ và là chủ sở hữu của Doanh nghiệp Tư nhân Hà Bảo nắm giữ 79.382.010 cổ phần chiếm 31,75%.

Căn cứ quy định tại Khoản 5 Điều 84 Luật doanh nghiệp đã được Quốc Hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam khóa XI kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 29/11/2005: “Trong thời hạn ba năm, kể từ ngày Công ty được cấp GCNĐKKD, cổ đông sáng lập có quyền tự do chuyển nhượng số cổ phần phổ thông của mình cho cổ đông sáng lập khác, nhưng chỉ được chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của ĐHĐCĐ”.

Công ty được cấp GCNĐKKD ngày 31/5/2007 nên quy định về hạn chế chuyển nhượng cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập nêu trên vẫn còn hiệu lực đến ngày 31/5/2010 đối với trường hợp các cổ đông sáng lập của OGC.

Bảng 4: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 10/04/2010

Nội dung	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ
Cổ đông trong nước	255	249.571.000	99,93%
Tổ chức	16	214.303.347	85,72%
Cá nhân	239	35.540.653	14,21%
Cổ đông ngoài nước	8	429.000	0,17%
Tổ chức	0	0	0
Cá nhân	8	429.000	0,17%
Tổng	263	250.000.000	100%

Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương

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

Bảng 5: Danh sách các Công ty con và công ty liên kết mà OGC nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối (tính đến ngày 01/03/2010)

STT	Diễn giải	Số cổ phần nắm giữ (CP)	Giá trị vốn góp theo mệnh giá (VND)	Tỉ lệ góp vốn(%)
1	Công ty con			
	Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (OHC)	42.000.000	420.000.000.000	79%
	Công ty CP chứng khoán Đại Dương (OCS)	22.500.000	225.000.000.000	75%
	Công ty CP Đầu tư phát triển hạ tầng VNT	4.000.000	40.000.000.000	50%
	Công ty CP Truyền thông Đại Dương (OMC)	1.000.000	10.000.000.000	50%
2	Công ty liên kết			
	Ngân hàng TMCP Đại Dương (OJB)	40.000.000	400.000.000.000	20%
	Tổng cộng		1.095.000.000.000	

Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương, mệnh giá cổ phần 10.000đ/cp

Chi tiết các công ty con, công ty liên kết xem tại mục 2 Cơ cấu tổ chức OGC và mục 06 điểm 06.1 – hoạt động đầu tư tài chính

Những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc chi phối OGC: Không có

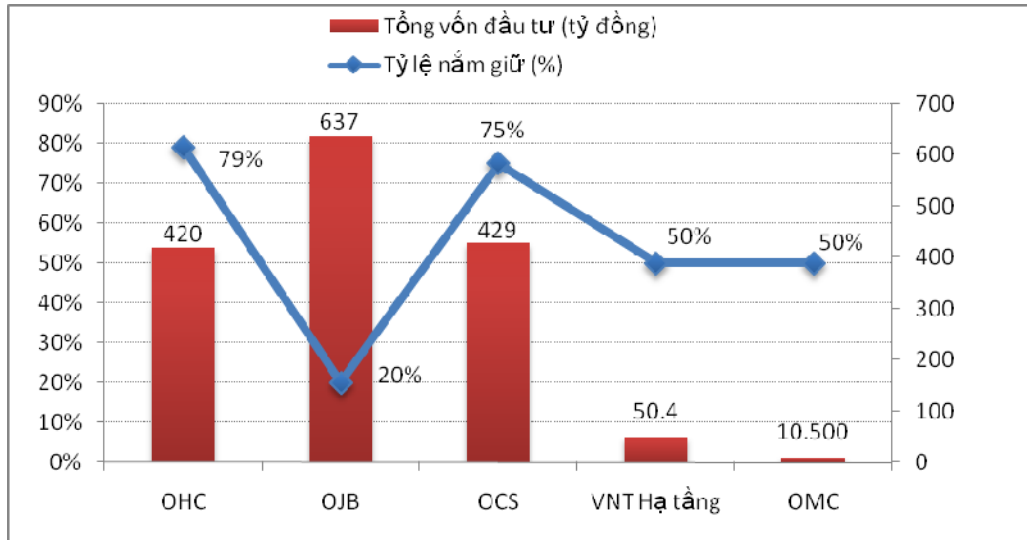
06. Hoạt động kinh doanh

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương hoạt động kinh doanh chủ yếu trên 2 lĩnh vực: **Đầu tư góp vốn** vào các Công ty trong và ngoài Tập đoàn Đại Dương và **Đầu tư kinh doanh Bất động sản**.

06.1. Hoạt động đầu tư tài chính

Hoạt động đầu tư tài chính của Công ty chủ yếu là hoạt động đầu tư góp vốn và các Công ty con. Cụ thể như sau:

Bảng 6: Cơ cấu các khoản đầu tư tài chính của OGC (tính theo giá trị đầu tư)



Trong năm 2009, OGC thực hiện đầu tư và nắm cổ phần chi phối trong OCS từ ngày 01/01/2009; OMC, OHC và Công ty CP Đầu tư phát triển hạ tầng VNT từ ngày 31/12/2009. OGC nhận được 17,711 tỷ đồng lợi nhuận được chia từ OCS và 33,239 tỷ đồng từ OJB.

Tại ngày 31/12/2009, OGC nắm 50% quyền kiểm soát trong Công ty CP Kem Tràng Tiền, tuy nhiên quyền kiểm soát này chỉ làm tạm thời vì Công ty con này đã được bán ngày 22/02/2010. Theo đó chúng tôi không trình bày khoản đầu tư này vào hoạt động hoạt động đầu tư tài chính của OGC.

a) Ngân hàng TMCP Đại Dương (OJB):

- o Ngay từ đầu năm 2007, OJB đã chuyển mình nhanh chóng bằng việc hội nhập cùng các ngân hàng bạn trên thị trường liên ngân hàng, hoạt động tín dụng gia tăng từng bước ổn định và phát triển cùng việc tập trung quản lý rủi ro tín dụng tại Trung tâm điều hành, công tác huy động vốn từ dân cư và tổ chức kinh tế tăng đều qua các quý, số điểm giao dịch của ngân hàng tăng.
- o OJB đã được bình chọn là một trong bốn mươi doanh nghiệp vinh dự nhận cúp vàng Doanh nghiệp hội nhập và phát triển năm 2007 do Ban Tuyên giáo Trung ương, Báo điện tử Đảng Cộng sản Việt Nam, Bộ Công thương, Bộ Văn hoá Thể thao và Du lịch, Đài Truyền hình Việt Nam, Hiệp hội doanh nghiệp vừa và nhỏ, Ủy ban Quốc gia Hội nhập kinh tế quốc tế và Công ty Truyền thông Đông Nam phối hợp tổ chức; Bằng khen của UBND Tỉnh Hải Dương về thành tích kinh doanh năm 2007; Doanh nghiệp tiêu biểu Việt Nam 2009; Thương mại dịch vụ Việt Nam-Vietnam Top Trade Services Awards 2009 do Bộ

Công thương bình chọn và trao giải; Top 500 doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam-VNR500 năm 2007, 2008 và 2009...

Hoạt động:

OJB hiện triển khai tất cả các nghiệp vụ Ngân hàng đa năng, hiện đại như Bảo lãnh phát hành Trái phiếu, kinh doanh ngoại hối, các sản phẩm cho vay và huy động vốn...OJB cung cấp đa dạng các sản phẩm dịch vụ cho khách hàng doanh nghiệp bao gồm: dịch vụ tín dụng, dịch vụ hỗ trợ doanh nghiệp trong lĩnh vực xuất nhập khẩu, dịch vụ bảo lãnh, thanh toán trong và ngoài nước, dịch vụ kinh doanh ngoại tệ...OJB đặc biệt quan tâm đến đối tượng khách hàng cá nhân với đa dạng sản phẩm dịch vụ bán lẻ như: tiết kiệm, tín dụng, thanh toán, bảo lãnh, dịch vụ tài khoản chuyển tiền, xác định năng lực tài chính, dịch vụ kinh doanh ngoại tệ...Dịch vụ Thẻ, Home Banking, Internet Banking, Mobile Banking...là bước đột phá trong công nghệ thanh toán của OJB.

Năm 2009, OJB có bước phát triển mới về hoạt động thanh toán, đặc biệt là mảng thanh toán quốc tế, OJB đã kết nối hệ thống SWIFT, trở thành thành viên SWIFT với mạng lưới ngân hàng đại lý gồm hơn 65 ngân hàng lớn trên thế giới.

Nhân sự:

Xác định nguồn nhân lực là yếu tố quan trọng số một và với mục tiêu quyết tâm đến năm 2010 trở thành một trong những ngân hàng thương mại hàng đầu của Việt Nam, OJB thu hút nhiều nhân lực có trình độ quản lý giỏi, chuyên viên tài chính cao cấp, các chuyên gia nước ngoài, đặc biệt là những nhân sự biết kết hợp trình độ quản lý chuyên môn sâu, năng lực xây dựng văn hoá tổ chức hiện đại với hiệu quả tổng thể. Tính đến hết tháng 12/2009, OJB đã có 900 nhân viên. Dự kiến năm 2010, tổng số CBNV của OJB sẽ đạt mức 1.500 người.

Ở OJB, mỗi con người là tài sản, là nguồn vốn và vì vậy chúng tôi coi trọng việc chiêu mộ, trọng dụng và đãi ngộ nhân tài. Mỗi cá nhân được lựa chọn công việc phù hợp với trình độ chuyên môn và sự yêu thích. Phương châm của OJB là: Nguyên tắc linh hoạt, tự chủ công việc, thượng tôn trách nhiệm và kỷ luật chặt chẽ.

Hợp tác đa phương:

OJB đã ký kết hợp tác với nhiều đối tác như: Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Tổng công ty CP Tài chính Dầu khí Việt Nam, Công ty CP Tài chính đường thủy Việt Nam, Công ty Chuyển mạch Tài chính QG Việt Nam... để hỗ trợ kinh nghiệm, chia sẻ công nghệ cũng như hợp tác toàn diện trong lĩnh vực tài chính ngân hàng.

Đặc biệt, tháng 01/2009 OJB đã ký kết cổ đông chiến lược với Tập đoàn Dầu khí Việt Nam, đánh dấu bước phát triển mới của OJB và ghi nhận sự hấp dẫn của thương hiệu OJB với các đối tác kinh tế lớn.

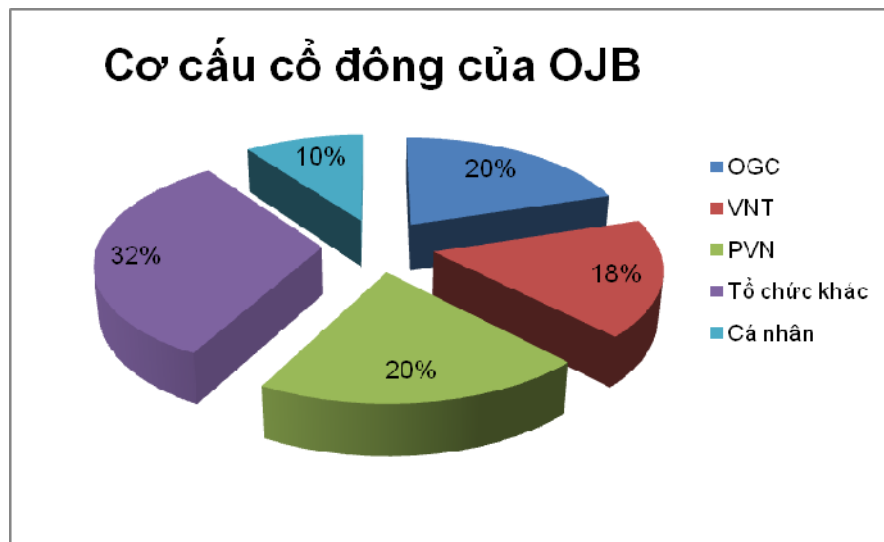
Mạng lưới:

Phát triển mạng lưới rộng và mạnh, thành lập thêm chi nhánh, phòng giao dịch đồng nghĩa với việc chiếm lĩnh thị phần và xây dựng năng lực cạnh tranh nên đây là một trong những ưu tiên hàng đầu trong kế hoạch của OJB. Tính đến tháng 12/2009, OJB có 80 chi nhánh và phòng giao dịch tại các vùng kinh tế trọng điểm của cả nước: Hà Nội, Quảng Ninh, Hải Dương, Đà Nẵng, Nghệ An, Quảng Ngãi, Vũng Tàu, Sài Gòn, Cà Mau. Năm 2010 OJB dự kiến sẽ mở thêm 10 chi nhánh và nâng số phòng giao dịch lên con số trên 100.

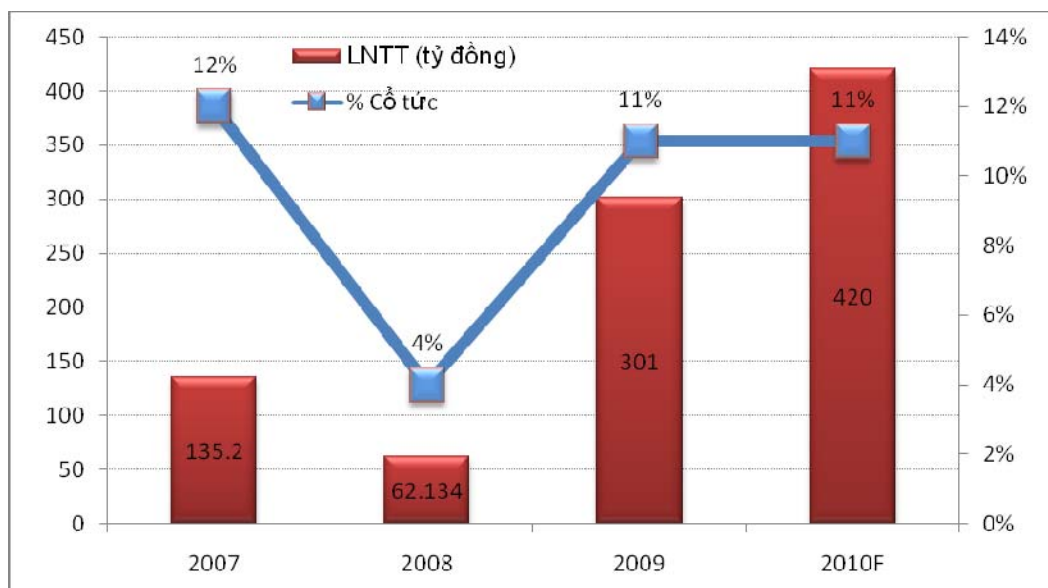
Công nghệ:

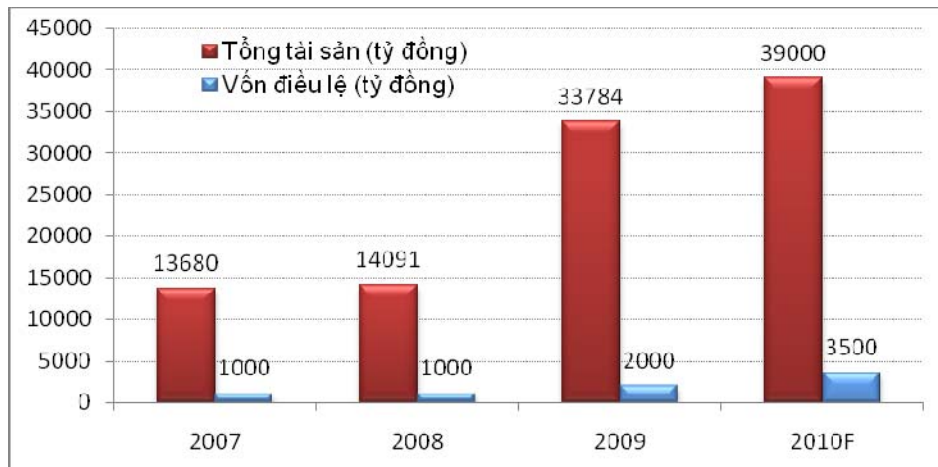
Hệ thống CNTT là nền tảng cho việc tiếp tục phát triển đa dạng các sản phẩm ngân hàng hiệu quả, các dịch vụ giá trị gia tăng cho khách hàng, đồng thời là cơ sở để quản trị ngân hàng theo chuẩn mực hiện đại. Phần mềm Corebanking đi vào hoạt động giúp OJB trở thành ngân hàng có công nghệ cao nhất trong thời gian ngắn nhất, OJB cũng triển khai hệ thống cáp quang tốc độ cao kết nối toàn hệ thống.

Kết nối thành công với hệ thống chuyển mạch quốc gia Banknet VN cho phép thẻ OJB thực hiện giao dịch tại hơn 4000 máy ATM trên toàn quốc. OJB đang vững chắc triển khai dịch vụ Internet Banking, Home Banking, Mobile Banking hướng tới cung cấp dịch vụ tài chính trên nền tảng công nghệ hiện đại, đồng thời xây dựng hạ tầng dữ liệu Data Center an toàn, bảo mật cao. Ứng dụng CNTT là nhiệm vụ hàng đầu trong chiến lược phát triển, đổi mới của OJB.



Hình 4: Biểu đồ cơ cấu cổ đông của OJB





Hình 5: Kết quả hoạt động kinh doanh của OJB qua một số



Lễ công bố cổ đông chiến lược Tập đoàn dầu khí Việt Nam



OG và Kumho ký kết thỏa thuận hợp tác

năm

Hình 6: *Hợp tác giữa OJB và một số đơn vị khác*



Hợp tác giữa OJB và một số đơn vị khác



BIDV



VINASHIN



b) Công ty CP Chứng khoán Đại Dương (OCS)

Công ty cổ phần chứng khoán Đại Dương được thành lập ngày 29/12/2006 với số vốn điều lệ ban đầu là 50 tỷ đồng, đến hết năm 2009 vốn điều lệ của Công ty là 300 tỷ đồng, mạng lưới của OCS bao gồm trụ sở chính tại số 4 Láng Hạ, Ba Đình, Hà Nội, chi nhánh Sài Gòn tại số 185-187 Nguyễn Thái Học, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Số lượng nhân sự của OCS đến nay gần 70 người đều có trình độ đại học và sau đại học. Trong 3 năm hoạt động, tình hình tài chính lành mạnh, kết quả kinh doanh các năm qua của OCS đều có lãi, năm 2009 doanh thu thuần đạt 208,2 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế 24,4 tỷ đồng, cổ tức của các cổ đông năm 2009 là 12% (Nguồn: Công ty CP Chứng khoán Đại Dương – Báo cáo tài chính đã được kiểm toán).

Dự kiến năm 2010, OCS niêm yết trên sàn chứng khoán, cổ tức 12%. Định hướng hoạt động các năm tiếp theo là đầu tư công nghệ hiện đại – nâng cao chất lượng đội ngũ nhân sự - cung cấp dịch vụ chứng khoán đạt chuẩn trong nước và khu vực.

Công ty chứng khoán Đại Dương đã và đang triển khai tất cả các nghiệp vụ tài chính, chứng khoán phục vụ khách hàng.

Dịch vụ môi giới:

Với dịch vụ môi giới của OCS, lệnh của Quý khách sẽ được thực hiện theo một quy trình được xây dựng và kiểm soát chặt chẽ đem lại sự hợp lý trong thao tác nhằm đạt tiêu chuẩn nhanh nhất về thời gian và độ chính xác tối đa. Việc kinh doanh chứng khoán của khách hàng do vậy có tính cạnh tranh cao, với mức phí hợp lý. Hệ thống đặt lệnh qua điện thoại, internet cũng giúp khách hàng có thể đặt lệnh từ xa một cách hiệu quả.

Dịch vụ bảo lãnh phát hành

Bảo lãnh phát hành cũng là một trong những nghiệp vụ đang được OCS chú trọng. Chúng tôi đã và đang cung cấp dịch vụ bảo lãnh phát hành riêng lẻ và phát hành ra công chứng cổ phiếu và trái phiếu cho một số doanh nghiệp và luôn được khách hàng tín nhiệm trong các đợt phát hành. Với dịch vụ này, OCS hỗ trợ khách hàng:

- ✚ Xác định giá trị, lãi suất, cơ cấu chứng khoán và thời điểm phát hành phù hợp với điều kiện thị trường và nhu cầu huy động vốn của công ty.
- ✚ Xây dựng đề án phát hành chứng khoán.
- ✚ Đảm bảo các thủ tục hành chính, thủ tục phát hành, in ấn chứng chỉ.
- ✚ Thành lập tổ hợp bảo lãnh phát hành nếu cần thiết.
- ✚ Thực hiện bán ngoài và hỗ trợ bán trong doanh nghiệp nếu cần thiết.

- ✚ Đảm bảo các thủ tục thanh toán, tạm lưu ký, trung gian chuyển nhượng, quản lý danh sách cổ đông... đối với cổ phiếu phát hành.
- ✚ Bao tiêu toàn bộ số cổ phiếu không được phát hành hết.

Dịch vụ ủy thác đầu tư

Với bề dày kinh nghiệm thị trường và ý kiến tư vấn của các Chuyên gia, OCS có thể hỗ trợ quý khách đầu giá mua cổ phần với mức giá hợp lý nhất.

Dịch vụ tư vấn doanh nghiệp

OCS cung cấp dịch vụ tư vấn tài chính hoàn hảo cho các doanh nghiệp, từ các bước tái cơ cấu doanh nghiệp, xây dựng chiến lược, cho tới cổ phần hóa và niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán. Với đội ngũ nhân viên giàu kinh nghiệm, OCS có thể giúp doanh nghiệp cải thiện tình hình hoạt động, nâng cao giá trị cổ phiếu, tái cơ cấu vốn và phát triển quy mô dễ dàng hơn. Với dịch vụ này, OCS có thể giúp doanh nghiệp trong việc:

- ✚ **Xác định giá trị doanh nghiệp:** hỗ trợ doanh nghiệp chuẩn bị báo cáo tài chính, báo cáo dự đoán các thông số rủi ro, các chi phí tài chính, tốc độ tăng trưởng, tư vấn tính toán các tỷ lệ tài chính và các tài liệu khác phù hợp với yêu cầu của các phương pháp định giá và mô hình định giá khác nhau. Tư vấn lựa chọn phương pháp định giá và mô hình định giá phù hợp. Giúp doanh nghiệp xử lý vướng mắc và tồn tại về tài chính, đánh giá đúng lợi thế và tiềm năng phát triển của doanh nghiệp theo đúng quy định của pháp luật Việt Nam.
- ✚ **Tư vấn cổ phần hóa:** Lập phương án cổ phần hóa và phương án hoạt động sau cổ phần hóa. Tư vấn xây dựng điều lệ công ty cổ phần mới. Tư vấn phương án bán đấu giá cổ phiếu ra bên ngoài. Giúp doanh nghiệp tổ chức Đại hội Cổ đông, thành lập Công ty cổ phần. Bảo vệ thành công kết quả tư vấn cổ phần hóa trước các cơ quan hữu quan.
- ✚ **Tư vấn bán đấu giá cổ phần lần đầu:** Xây dựng phương án phát hành cổ phần lần đầu. Xác định giá trị cổ phiếu doanh nghiệp và giá bán cổ phần khởi điểm. Hoàn tất các thủ tục bán cổ phần lần đầu. Soạn thảo Bản Công bố thông tin cho đợt phát hành. Tổ chức Đấu giá cổ phần.
- ✚ **Tư vấn niêm yết:** Cơ cấu lại vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp. Điều chỉnh điều lệ phù hợp với yêu cầu và điều kiện hoạt động của công ty niêm yết. Tổ chức Đại hội Cổ đông về vấn đề niêm yết. Soạn thảo hồ sơ đăng ký niêm yết.

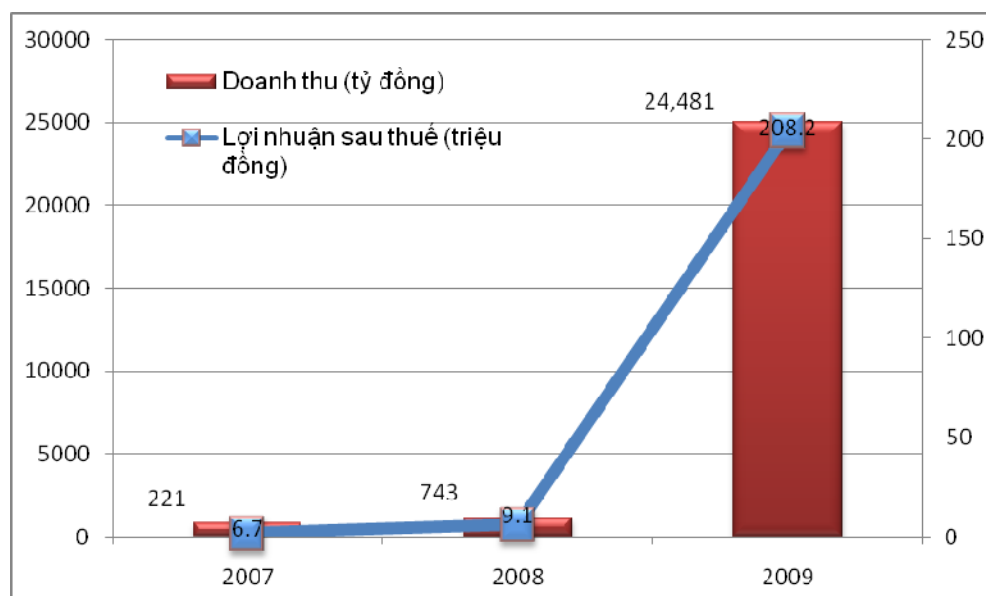
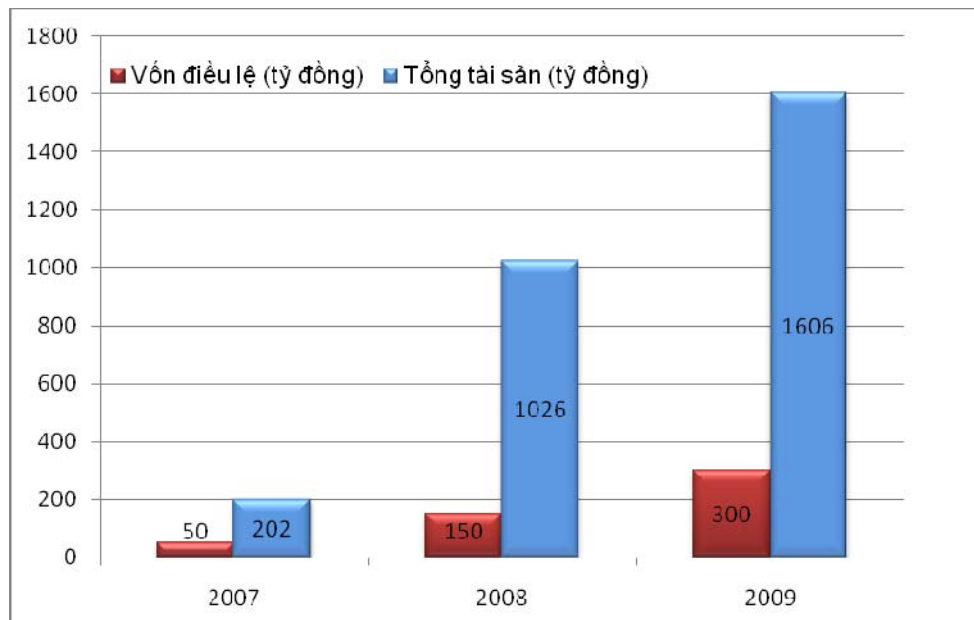
Dịch vụ lưu ký chứng khoán

Là thành viên lưu ký của Sở GDCK TP.HCM và Sở GDCK Hà Nội, OCS thực hiện việc lưu giữ, bảo quản chứng khoán, các chứng từ có giá của khách hàng an toàn, hiệu quả và giúp khách hàng thực hiện các quyền của mình đối với chứng khoán theo đúng quy trình và quy định của TTGDCK. Với kinh nghiệm và thực tiễn hoạt động OCS nắm vững các thủ tục lưu ký đối với từng

loại chứng khoán niêm yết và chưa niêm yết. Bên cạnh đó, công tác lưu ký của OCS được thực hiện trên cơ sở quy trình và các quy trình của TTGDCK, đảm bảo chính xác và an toàn tuyệt đối về chứng khoán lưu ký cho khách hàng.

Các dịch vụ tài chính khác

OCS đang tiếp tục phát triển các dịch vụ tài chính hiện đại khác để đem lại lợi ích cao nhất cho khách hàng. Dịch vụ tư vấn bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược đang là một mảng thị trường mà OCS chú trọng để phát triển, dựa trên thế mạnh về quan hệ thị trường và tính chuyên nghiệp của mình. OCS cũng sẽ triển khai mảng dịch vụ mua bán, sát nhập công ty trong thời gian tới đây.



Hình 7: Các biểu đồ mô tả tăng trưởng của OCS qua các năm



Hình 8: Sàn giao dịch của OCS

c) Công ty CP Đầu tư phát triển hạ tầng VNT

Hoạt động chủ yếu của Công ty CP Đầu tư phát triển hạ tầng VNT hoạt động chủ yếu đầu tư vào Khu công nghiệp Minh Đức.

Khu công nghiệp Minh Đức nằm trong địa phận huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên có diện tích 200 ha. Khu công nghiệp Minh Đức có vị trí giao thông rất thuận lợi, nằm trên đường cao tốc số 5 Hà Nội – Hải Phòng, cách Hà Nội 55 km, cách cảng biển Hải Phòng 55km, cách sân bay quốc tế Nội Bài 60 km và nằm trên trục đường quan trọng nối liền Hà Nội với các tỉnh và khu vực kinh tế phía Bắc. Từ đây có thể dễ dàng thông thương với các tỉnh thành lân cận cũng như các trung tâm kinh tế trọng điểm như Hà Nội, Hải Phòng, Quảng Ninh, vv... cũng như tiếp cận nhanh chóng các cảng biển, cảng đường bộ và cảng hàng không do đó tiết kiệm được nhiều chi phí và thời gian vận chuyển, đặc biệt là chi phí xuất nhập khẩu hàng hóa. (chi tiết dự án xem tại trang 51)

d) Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (OHC)

Sơ bộ về tình hình hoạt động: hiện nay, Công ty cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương đang tập trung vào mảng kinh doanh bất động sản, xây dựng chuỗi khách sạn cao cấp từ 4 – 5 sao tại các thành phố lớn như Hà Nội, Tp Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Hội An, Nha Trang,...

Dự kiến năm 2010, niêm yết cổ phiếu của OHC trên sàn chứng khoán, cổ tức khoảng 20%/Vốn điều lệ/năm, các năm tiếp theo cổ tức dự kiến 20% - 30%/Vốn điều lệ/năm (Nguồn: Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương).

Thu nhập của Công ty trong năm 2010 sẽ dựa vào việc bán căn hộ Condetel và biệt thự tại 2 dự án du lịch biển là Starcity Novotel Hội An và Starcity Nha Trang.

Với hệ thống hơn 1.000 phòng được phân loại theo tiêu chuẩn quốc tế nằm ở các vị trí đẹp và thuận lợi nhất tại Hà Nội, Hội An, Nha Trang và TP Hồ Chí Minh, các khách sạn OHC sẽ đáp ứng và thỏa mãn nhu cầu của các cá nhân cũng như doanh nghiệp trong và ngoài nước đến du lịch, tìm kiếm cơ hội hợp tác, đầu tư, hoặc tổ chức hội nghị, sự kiện (MICE tourism)... tại Việt Nam.



Hình 9: Các khách sạn và dự án khách sạn do OHC làm chủ đầu tư

Đơn vị tính: USD

STT	Tên khách sạn	Tiến độ thực hiện	Lợi nhuận trước thuế dự tính		
			Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012
1	Starcity Hanoi Westlake	Dự kiến hoàn thành năm 2011	3.168.589	6.281.790	11.081.821
2	Starcity-Novotel Hội An	Dự kiến hoàn thành năm 2010	7.245.919	5.026.693	7.898.203
3	Starcity Nha Trang	Dự kiến hoàn thành năm 2011	6.893.100	4.595.400	189.111
4	Starcity Sài Gòn	Dự kiến hoàn thành năm 2010	1.622.527	6.318.925	11.139.394
Tổng cộng			18.930.135	22.222.808	30.308.529

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

Bảng 7: Bảng dự tính kế hoạch kinh doanh OHC

e) **Công ty CP Truyền thông Đại Dương (OMC)**

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

Trong giai đoạn 2010 – 2015, Ocean Media sẽ tiếp tục đầu tư và nâng cao năng lực nhằm đáp ứng tốt nhất các nhu cầu của khách hàng bằng các dịch vụ truyền thông tiếp thị tổng thể, xứng đáng là doanh nghiệp truyền thông hàng đầu của Việt Nam trong thời kì hội nhập. Hiện tại Công ty đã ký hợp đồng với VTV sản xuất và khai thác chương trình hài cuối tuần (như chương trình gặp nhau cuối tuần).

Hình 10: Một số hình ảnh hoạt động của OMC



Kế hoạch tăng vốn, tỷ lệ nắm giữ và dự tính lợi nhuận thu được từ các Công ty con trong 3 năm tới:

Bảng 8: Bảng kế hoạch dự tính lợi nhuận thu được từ hoạt động đầu tư tài chính

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Diễn giải	Năm 2009					Năm 2010					Năm 2011					Năm 2012				
		VĐL 2009	%Cổ tức 2009	Tỷ lệ % góp vốn	Giá trị vốn góp	LN từ HĐTC	VĐL 2010	%Cổ tức 2010	Tỷ lệ % góp vốn	Số vốn góp	LN từ HĐTC	VĐL 2011	Cổ tức 2011	Tỷ lệ % góp vốn	Số vốn góp	LN từ HĐTC	VĐL 2012	Cổ tức 2012	Tỷ lệ % góp vốn	Số vốn góp	LN từ HĐTC
I	Công ty con																				
1	OHC	530.000		79%	420.000	0	900.000	20%	68%	607.500	121.500	1.000.000	20%	61%	607.500	121.500	1.000.000	30%	61%	607.500	182.250
2	OCS	300.000	8%	75%	225.000	17.711	400.000	12%	75%	300.000	36.000	500.000	15%	75%	375.000	56.250	1.000.000	15%	75%	750.000	112.500
3	OMC	20.000		50%	10.000	0	20.000	10%	50%	10.000	1.000	20.000	15%	50%	10.000	1.500	20.000	15%	50%	10.000	1.500
II	Đầu tư vào công ty liên kết																				
5	OJB	2.000.000	11%	20%	400.000	33.239	3.500.000	12%	20%	700.000	84.000	5.000.000	12%	20%	1.000.000	120.000	7.000.000	12%	20%	1.400.000	168.000
	Tổng cộng				1.055.000	50.950				1.617.500	242.500				1.992.500	299.250				2.767.500	464.250
	Lưu ý: giá trị vốn góp tính theo mệnh giá 10.000 đ/cổ phiếu																				

(Nguồn: Công ty CP Tập đoàn Đại Dương)

Bảng kế hoạch trên được OGC lập trên cơ sở kế hoạch tăng vốn và tỷ lệ % cổ tức của các Công ty con xây dựng.

OGC nắm quyền kiểm soát đối với OHC, OMC và Công ty CP Đầu tư phát triển hạ tầng VNT từ ngày 31/12/2009 nên OGC chỉ thu được lợi nhuận từ OCS là 17,711 tỷ đồng và từ OJB là 33,239 tỷ đồng. Công ty CP Đầu tư phát triển hạ tầng VNT được thành lập thực hiện dự án Khu công nghiệp Minh Đức, kế hoạch lợi nhuận được trình bày tại mục **06.2.4**.

Đối với OHC kinh doanh trong lĩnh vực khách sạn và dịch vụ sở hữu các khách sạn lớn như: Starcity Hà Nội Westlake, Starcity – Novotel Hoian Hotel, Starcity Nha Trang, Starcity Sài Gòn dự tính sẽ hoàn thành và đưa vào khai thác trong thời gian tới dự tính sẽ thu được khoản lợi nhuận lớn cho OGC.

Đồng thời khi nền kinh tế thoát khỏi suy thoái ngành tài chính sẽ có nhiều thuận lợi để phát triển, với vị thế và uy tín của OCS và OJB trong ngành hứa hẹn sẽ đạt được kết quả kinh doanh tốt trong những năm tới.

06.2. Đầu tư kinh doanh Bất động sản

Trong các năm gần đây khi thị trường bất động sản sôi động, OGC đã tận dụng được lợi thế và nắm bắt cơ hội kịp thời, nên hoạt động kinh doanh bất động sản đã đóng góp đáng kể vào doanh thu, lợi nhuận của công ty. Năm 2009, tỷ trọng doanh thu của kinh doanh bất động sản chiếm 32%; năm 2010 và các năm tiếp theo doanh thu và lợi nhuận từ kinh doanh bất động sản sẽ tăng cao và chiếm tỷ trọng chủ yếu trong tổng doanh thu và lợi nhuận của OGC.

Tại các thành phố lớn và các trung tâm thương mại (đặc biệt là Thủ đô Hà Nội), khi quỹ đất tại các trung tâm và vị trí đẹp ngày càng khan hiếm trong khi nhu cầu có xu hướng tăng. Nhận thức được điều này OGC từ khi thành lập với sự năng động của mình đã sở hữu được nhiều dự án với quy mô, diện tích, vị trí đẹp và đang xây dựng hứa hẹn sẽ đem lại cho OGC các khoản lợi nhuận lớn.

Hoạt động đầu tư bất động sản là hoạt động sử dụng rất nhiều vốn, việc thiếu vốn trong khi xây dựng sẽ ảnh hưởng trực tiếp tới tiến độ triển khai các dự án. Việc OGC liên tục tăng vốn điều lệ một phần đầu tư vào hoạt động tài chính (công ty con và công ty liên kết) phần lớn còn lại sẽ nhằm bổ sung vốn lưu động phục vụ cho các hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản.

Hiện nay, OGC đang triển khai thực hiện các dự án bất động sản lớn tại Hà Nội và các tỉnh, thành phố lớn, cụ thể:

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

STT	Tên dự án	Vị trí	Công năng	Diện tích đất (m ²)	Tổng mức đầu tư dự tính (tỷ đồng)	Tổng Doanh thu dự tính (tỷ đồng)
1	Dự án VNT Tower Nguyễn Trãi	Số 19 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội	Công trình công cộng, văn phòng và nhà ở	2.800	380,564	682,694
2	Dự án Starcity Lê Văn Lương	Lô số 2, ô đất 4.1-CC Lê Văn Lương, Hà Nội	Khu chung cư, văn phòng và nhà ở	3.724	760,568	1.710,756
3	Dự án Starcity Center	Lô HH khu đô thị Đông Nam, Trần Duy Hưng, Hà Nội	Căn hộ cao cấp, văn phòng và khu thương mại	50.000	8.112	12.130,756 (tính cho 4 năm)
4	Khu Công nghiệp Minh Đức	Huyện Mỹ Hào, Hưng Yên	Xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật	2.000.000	388,5	615,125

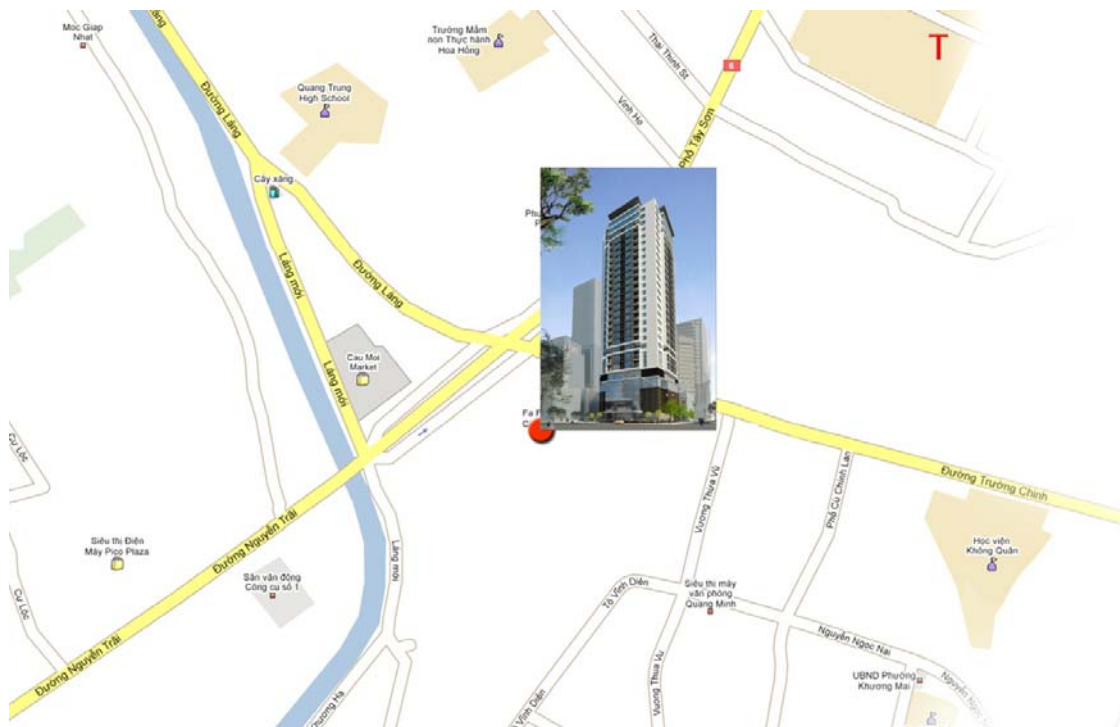
(Nguồn: Công ty CP Tập đoàn Đại Dương)

Các dự án từ trên chúng tôi sẽ trình bày cụ thể tại các mục dưới, một số dự án khác OGC đang tiến hành làm thủ tục, sau khi thủ tục hoàn tất sẽ triển khai trong thời gian tới.

06.2.1. Dự án VNT Tower Nguyễn Trãi

a) Giới thiệu về dự án

- o Tên dự án : Công trình hỗn hợp nhà ở, rạp chiếu phim văn phòng và chung cư
- o Địa điểm : Số 19 Nguyễn Trãi, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội



- o Quy mô dự án :

Chỉ tiêu	Giá trị	ĐV
Tổng diện tích khu đất	2.800	m ²
Diện tích sàn căn hộ	18.900	m ²
Diện tích biệt thự	1.176,3	m ²
Diện tích sàn TM&VP thuê thu 1 lần	855	m ²
Diện tích sàn TM&VP cho thuê	887,7	m ²
Đỗ xe		chỗ

b) Tính pháp lý

- o Chủ đầu tư : Công ty TNHH VNT

Công ty TNHH VNT đã ký kết hợp đồng góp vốn đầu tư bất động sản và ủy quyền bán cho OGC theo hợp đồng số 121-HD-GOPVON-25090902-999SC2 ngày 25/09/2009. Theo đó OGC được VNT ủy quyền toàn bộ trong việc quyết định bán, mua, bán lại, chứng thực cho quá trình mua/bán của khách hàng/nhà đầu tư thứ cấp.

- c) Tình trạng : thực hiện đầu tư từ quý III/2009 đến quý IV/2011

Hiện công trình đang xây dựng các tầng hầm

Dự án đã ký hợp đồng bán căn hộ dưới dạng hợp đồng góp vốn kinh doanh cho 100% diện tích.

d) Phân tích tài chính dự án

- o Tổng mức đầu tư : **380.564.182** nghìn đồng
- o Căn cứ tính toán: Đơn giá mua được căn cứ vào hợp đồng góp vốn đầu tư dự án giữa VNT và OGC. Giá bán và giá thuê lấy theo giá tương đương với các khu đô thị, trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê có vị trí tương đồng.
- o Bảng dự tính lãi lỗ tổng thể

Đơn vị tính: nghìn đồng

STT	Diễn giải	Diện tích	Đơn giá mua	Chi phí	Đơn giá bán/Cho thuê 40 năm	Doanh thu	Lợi nhuận
1	Sàn căn hộ	18.900	16.364	309.272.727	25.000	472.500.000	163.227.273
2	Biệt thự	1.176,3	36.364	42.774.545	60.000	70.578.000	27.803.455
3	Cho thuê TTTM và VP dài hạn	855	16.364	13.990.909	25.000	21.375.000	7.384.091
	Cho thuê TTTM và VP định kì (tính cho 40 năm)	887,8	16.364	14.526.000	3.330	118.241.640	103.715.640
	Tổng			380.564.182		682.694.640	302.130.458

- o Bảng dự tính dòng tiền

Đơn vị tính: nghìn đồng

Diễn giải	Năm 2009	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012
Dòng tiền ra	205.691.396	132.471.952	70.022.132	3.808.862
Chi đầu tư	205.691.396	114.420.653	60.452.133	-
Chi quản lý và bán hàng	-	18.051.299	9.569.999	3.808.862
Dòng tiền vào	98.307.000	253.577.500	182.458.500	67.235.750
Thu bán căn hộ	98.307.000	211.133.500	154.820.250	51.606.750
Thu bán biệt thự	-	42.444.000	21.222.000	7.074.000
Doanh thu cho thuê dài hạn VP	-	-	6.416.250	8.555.000
Thu thuê VP hàng năm	-	-	-	-
Thu phí quản lý	-	-	-	-
Vốn bổ sung cho dự án của OGC	107.384.396			
Thặng dư	-	121.105.548	112.436.368	63.426.889

o Bảng dự tính lãi lỗ từng năm

Đơn vị tính: nghìn đồng

Chỉ tiêu	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012
Doanh thu	351.884.500	182.458.500	67.235.750
Chi phí	170.276.972	104.711.044	41.865.280
Lợi nhuận	181.607.528	77.747.456	25.370.470

Hình 11: Dự án VNT Tower Nguyễn Trãi



VNT TOWER - 19 NGUYEN TRAI - HA NOI

06.2.2. Dự án Starcity Lê Văn Lương

a) Giới thiệu về dự án

- o Tên dự án : Đầu tư xây dựng tòa nhà hỗn hợp chung cư, dịch vụ và bãi đỗ xe (Starcity Lê Văn Lương)
- o Địa điểm : Công trình được xây dựng tại lô số 2, ô đất 4.1-CC, đường Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Thành Phố Hà Nội.

Vị trí thuận lợi, nằm trực tiếp trên trục đường lớn là đường Lê Văn Lương, nằm trong khu quy hoạch mới với cơ sở hạ tầng đồng bộ. Tiếp giáp với nhiều khu đô thị mới như Trung Hòa - Nhân Chính, The Manor, Trung Yên... khu Trung tâm hội nghị Quốc gia, siêu thị BigC... Hệ thống dịch vụ, trường học, y tế đầy đủ.



Hình 12: Sơ đồ vị trí dự án Starcity Lê Văn Lương

- o Quy mô dự án :

Chỉ tiêu	Giá trị	ĐV
Tổng diện tích khu đất	3.724	m ²
Diện tích sàn căn hộ	29.704	m ²
Diện tích sàn TM&VP thuê thu 1 lần	3.398	m ²
Diện tích sàn TM&VP cho thuê	3.400	m ²
Đỗ xe	143	chỗ

b) Tính pháp lý

- o Chủ đầu tư : Công ty CP Đầu tư và Thương mại VNECO Hà Nội

Công ty CP Đầu tư và Thương mại VNECO đã ký kết hợp đồng góp vốn đầu tư bất động sản và ủy quyền bán cho OGC theo hợp đồng số 121-HD-GOPVON-07110901-999SC1 ngày 07/11/2009. Theo đó OGC được VNECO ủy quyền toàn bộ trong việc quyết định bán, mua, bán lại, chứng thực cho quá trình mua/bán của khách hàng/nhà đầu tư thứ cấp.

c) Tình trạng

- o Tiến độ: Thực hiện đầu tư từ quý III/2009 đến quý IV/2011
Hiện dự án đang thi công móng cọc

d) Phân tích tài chính dự án

- o Tổng mức đầu tư : **760.568.945** nghìn đồng
- o Căn cứ tính toán: Đơn giá mua được căn cứ vào hợp đồng góp vốn đầu tư dự án giữa VNECO và OGC. Giá bán và giá thuê lấy theo giá tương đương với các khu đô thị, trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê có vị trí tương đồng.
- o Bảng dự tính lãi lỗ của dự án dự tính

Đơn vị tính: nghìn đồng

STT	Diễn giải	Diện tích	Đơn giá mua	Chi phí	Đơn giá bán/Cho thuê 40 năm	Doanh thu	Lợi nhuận
1	Diện tích sàn căn hộ	29.704	20.836	618.923.345	38.000	1.128.752.000	509.828.655
2	Diện tích sàn TTTM và VP cho thuê dài hạn	3.398	20.836	70.801.964	38.000	129.124.000	58.322.036
	Diện tích sàn TTTM và VP cho thuê định kì (tính cho 40 năm)	3.400	20.836	70.843.636	3.330	452.880.000	382.036.364
	Tổng	36.502		760.568.945		1.710.756.000	950.187.055

o Bảng báo cáo dòng tiền dự tính

Đơn vị tính: nghìn đồng

Diễn giải	Năm 2009	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012
Dòng tiền ra	124.100.000	276.712.628	313.152.923	209.762.233
Chi đầu tư	124.100.000	247.000.000	288.684.360	184.565.640
Chi quản lý và bán hàng		29.712.628	24.468.563	25.196.593
Dòng tiền vào	25.300.000	405.841.420	392.487.120	407.047.730
Thu bán căn hộ	25.300.000	405.841.420	348.805.290	348.805.290
Doanh thu cho thuê dài hạn VP		-	43.681.830	58.242.440
Thu thuê VP hàng năm		-	-	-
Thu phí quản lý		-	-	-
Vốn bổ sung cho dự án của OGC	98.800.000			
Dòng tiền ròng	-	129.128.792	79.334.198	197.285.497

o Bảng dự tính lãi lỗ từng năm

Đơn vị tính: nghìn đồng

Chỉ tiêu	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012
Doanh thu	431.141.420	392.487.120	407.047.730
Chi phí	333.940.206	275.456.315	230.550.208
Lợi nhuận trước thuế	97.201.214	117.030.806	176.497.522

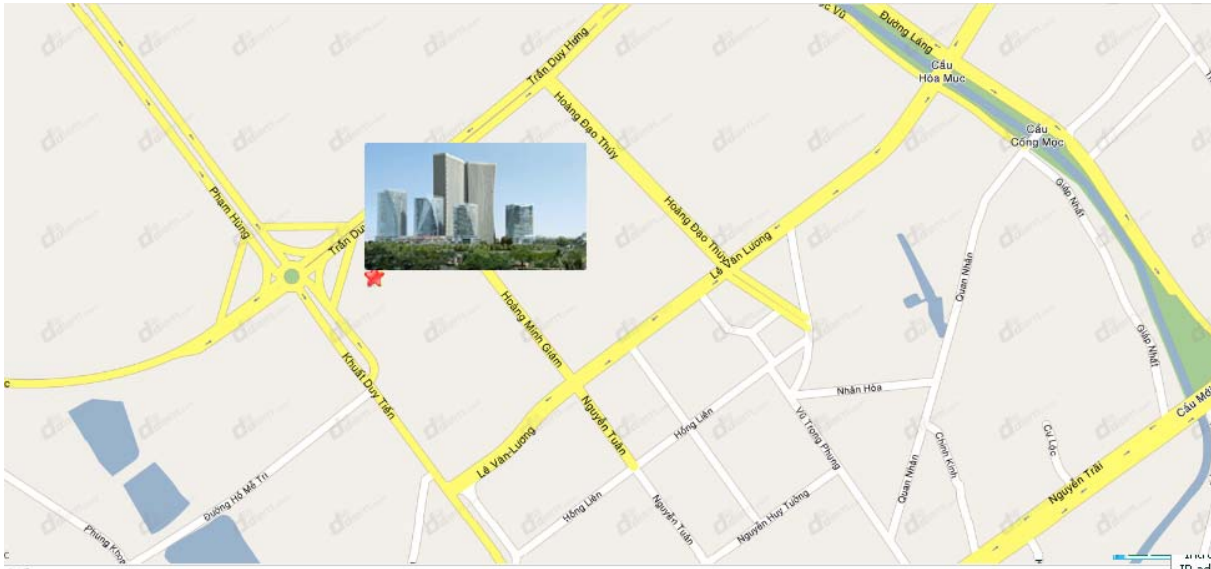


Hình 13: Dự án Starcity Lê Văn Lương

06.2.3. Dự án Starcity Center

a) Giới thiệu về dự án

- o Tên dự án : Starcity Center
- o Địa điểm : Lô HH Khu Đô thị Đông Nam Trần Duy Hưng nằm tại ngã tư Khuất Duy Tiến và Trần Duy Hưng, Quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội



Hình 14: Sơ đồ vị trí dự án Starcity Center

- o Quy mô dự án : Diện tích khu đất 5ha
- o Mô tả dự án: Starcity là một dự án kiến trúc đô thị thuộc vành đai ngoại ô thứ 3 của Hà Nội, nơi giao nhau giữa đường Trần Duy Hưng và Khuất Duy Tiến (VD3). Dự án là một điểm mốc của thành phố. Nằm ở vị trí lý tưởng, tại nơi giao nhau giữa 2 tuyến phố có lưu lượng giao thông lớn, thuộc địa bàn đang trên đà phát triển.

Đây là một tổ hợp công trình các văn phòng, nhà ở và trung tâm thương mại. Các khối tháp được bố trí một cách cân đối để đảm bảo hướng khí hậu tốt nhất, ấm áp mùa đông, thoáng khí mùa hè và chắn nắng tốt.

Dự án sở hữu tất cả cơ sở hạ tầng hiện đại của một standing cao cấp, sân thượng của trung tâm thương mại được bố trí bể bơi, cây xanh thảm cỏ và sân tennis thư giãn... Chúng bổ sung cho trung tâm thương mại, nơi mà không gian vui chơi giải trí (rạp chiếu bóng, cafe, nhà hàng) chiếm một diện tích lớn.

Mặt trước được tạo thành bởi những “Bức tường rèm” kết hợp với những tấm chắn nắng trên các mặt tiếp xúc với hướng nắng

b) Tính pháp lý của dự án

- o Chủ đầu tư : Công ty cổ phần Đại Dương Thăng Long (OGC nắm giữ 70% vốn)
- o Quá trình hình thành dự án: Là dự án do thành phố Hà Nội giao cho Vinaconex để Vinaconex đầu tư phát triển thương mại và văn phòng cho thuê và lấy tiền đối ứng cho dự án xây dựng bảo tàng (cạnh Trung tâm Hội nghị Quốc gia). Vinaconex đã chuyển nhượng

bằng hình thức ký hợp đồng với OGC và các đối tác khác thành lập Công ty Cổ phần Đại Dương – Thăng Long xây dựng dự án. OGC đã chuyển 408,75 tỷ đồng cho Vinaconex và Vinaconex đã dùng số tiền này để xây dựng bảo tàng. Dự án đã được UBND Thành phố Hà Nội chấp thuận các chỉ tiêu quy hoạch dựa trên Thông tư của Bộ xây dựng ký ngày 29/07/2009.

c) Tình trạng

- o Tiến độ : Tiến hành triển khai vào quý II/2010
- o Hiện dự án đã chuyển nhượng ¼ diện tích của khu làm văn phòng và Trung tâm thương mại cho OJB để làm trụ sở và khai thác.

d) Phân tích tài chính của dự án

- o Tổng mức đầu tư : **8.112.000.000 nghìn đồng**
- o Cơ sở để tính toán dự án: Chi phí đầu vào dựa trên các thỏa thuận hợp đồng đã ký và dựa trên mức chi phí xây dựng cao nhất mà các nhà đầu tư dự án BĐS cao cấp nước ngoài chi phí.

Giá bán dựa trên mức giảm 20% so với các dự án tương đương và thấp hơn về lợi thế (Hà Nội Chamvit Hotel, Keangnam).

Bên cạnh đó, để xây dựng kế hoạch tài chính cho dự án Starcity Center một cách hợp lý, OGC đã hợp đồng thẩm định với Công ty TNHH Colliers International Việt Nam (COLLIERS International) thực hiện thẩm định đối với dự án Starcity Center. Thông qua so sánh Starcity Center đối với các đối thủ cạnh tranh như: Hà Nội Charmvit Plaza, Keangnam Hanoi Landmark Tower, Crowne Plaza, The Manor & Garden và Indochina Plaza để đưa ra giá trị của Starcity Center.

o Bảng dự tính doanh số của dự án

Đơn vị tính: nghìn đồng

Diễn giải	Diện tích	Đơn giá	Giá trị
CHI PHÍ			
Chi mua đất*	42.575	15.719	669.253.668
Chi nghĩa vụ tài chính, thuế			330.746.332
Chi phí quản lý, lãi trong 4 năm			650.000.000
Chi xây dựng phần công trình trên mặt đất (*) không bao gồm diện tích XD của tòa nhà OJB - do OJB tự chi phí	351.000	12.000	4.212.000.000
Chi xây dựng tầng hầm (trong đó có 40.000 m ² tầng hầm trên cùng dùng làm thương mại và dịch vụ), trừ diện tích của OJB	90.000	25.000	2.250.000.000
Tổng chi			8.112.000.000
DOANH THU			
Bán sản căn hộ	180.400	50.000	9.020.000.000
Văn phòng và TTTM cho thuê, không tính phần diện tích của OJB	100.400		-
Tiền thuê năm đầu (2013) cho phần diện tích cho thuê kinh doanh (tỷ lệ 30%)	50.200	5.700	143.070.000
Cho thuê định kì VP (50 năm), thu tiền ngay	50.200	50.000	2.510.000.000
Thu tiền chuyển nhượng của OJB	12.500	30.000	375.000.000
Thu phụ phí thuế từ OJB			82.686.583
Tổng doanh số			
Tổng thu nhập của dự án sau 4 năm			12.130.756.583

(*)Lưu ý: Doanh thu và chi phí không bao gồm thuế GTGT

Phần xây dựng khu văn phòng đã chuyển nhượng cho OJB (12.000 m²) nên loại trừ diện tích khu văn phòng

o Báo cáo dự tính dòng tiền

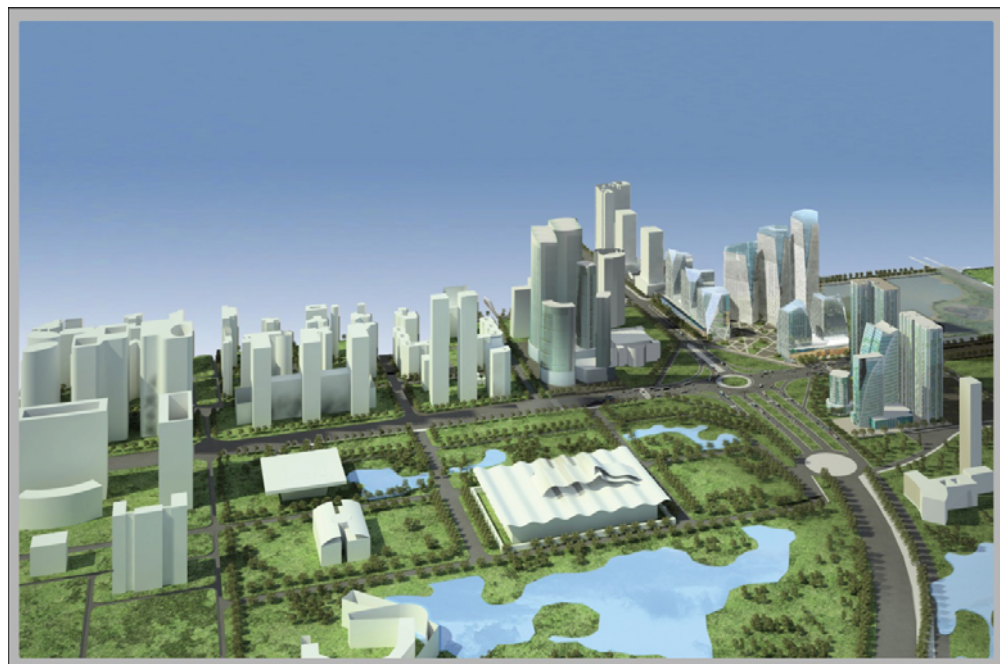
Đơn vị tính: nghìn đồng

Diễn giải	Năm 2009	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013
Dòng tiền ra	408.750.000	3.202.838.312	2.763.916.667	2.776.666.667	73.267.500
Chi đầu tư đất, thuế	408.750.000	600.000.000			
Chi quản lý và bán hàng, tư vấn, lãi ngân hàng		250.000.000	200.000.000	150.000.000	50.000.000
Chi phí xây dựng		2.154.000.000	2.154.000.000	2.154.000.000	
Thuế TNDN		198.838.312	409.916.667	472.666.667	23.267.500
Dòng tiền vào	175.000.000	3.374.353.250	3.993.666.667	4.444.666.667	143.070.000
Doanh thu bán căn hộ		2.255.000.000	3.157.000.000	3.608.000.000	
Doanh thu cho thuê VP&TTTM dài hạn**		836.666.667	836.666.667	836.666.667	
Doanh thu cho thuê VP định kì		-			143.070.000
Thu từ OJB	175.000.000	282.686.583			
Vốn bổ sung dự án	233.750.000				
Thặng dư	-	171.514.937	1.229.750.000	1.668.000.000	69.802.500
Thặng dư cho OGC (70%)		120.060.456	860.825.000	1.167.600.000	48.861.750

o Báo cáo dự tính lãi lỗ từng năm

Đơn vị tính: nghìn đồng

Chỉ tiêu	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013
Doanh thu	3.549.353.250	3.993.666.667	4.444.666.667	143.070.000
Chi phí	2.754.000.000	2.354.000.000	2.554.000.000	50.000.000
Lợi nhuận trước thuế	795.353.250	1.639.666.667	1.890.666.667	93.070.000
Thuế TNDN	198.838.312	409.916.667	472.666.667	23.267.500
Lợi nhuận sau thuế	596.514.937	1.229.750.000	1.418.000.000	69.802.500
Lợi nhuận sau thuế cho OGC	417.560.456	860.825.000	992.600.000	48.861.750



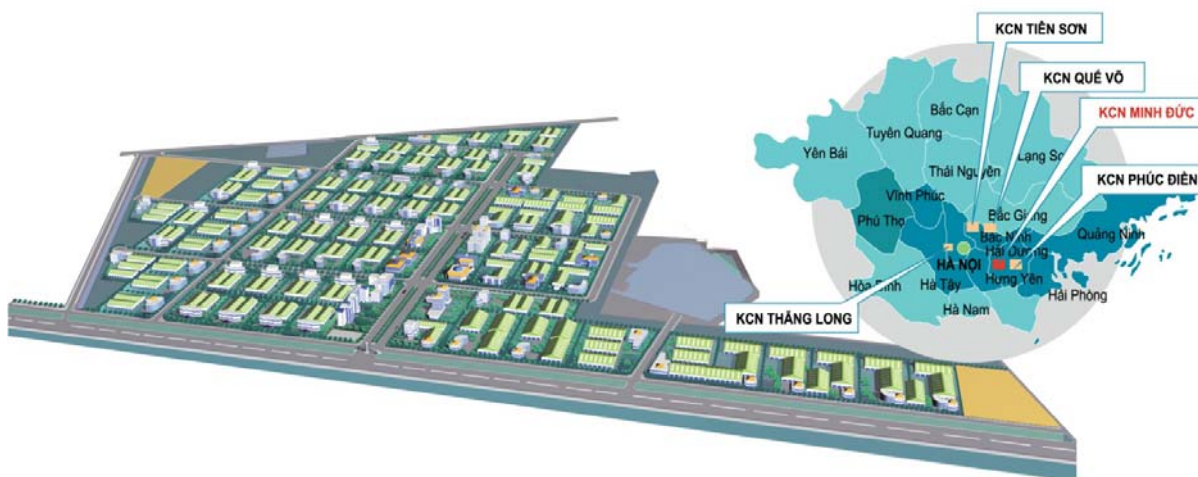
Hình 15: Dự án Starcity Center

06.2.4. Khu Công nghiệp Minh Đức

a) Giới thiệu về dự án

- o Tên dự án : Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Minh Đức
- o Địa điểm : Khu Công nghiệp Minh Đức thuộc huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên, nằm phía Nam quốc lộ 5 cách trung tâm thị trấn Phố Nối khoảng 7km, cách Thủ đô Hà Nội 35km

Hình 16: Sơ đồ vị trí dự án Khu công nghiệp Minh Đức



- o Quy mô dự án :

STT	Chỉ số	Thông số
1	Tổng diện tích đất	2.000.000 m ²
2	Tổng diện tích đất có thể cho thuê được	1.330.000 m ²

b) Tính pháp lý của dự án

- o Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng VNT

Trong đó: Công ty TNHH VNT và các cổ đông khác chiếm 50% vốn điều lệ

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương chiếm 50% vốn điều lệ

- o Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng VNT được hưởng các ưu đãi cho dự án như sau: Được miễn tiền thuê đất trong 07 năm, kể từ ngày bàn giao đất trên thực địa; Được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 04 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 07 năm tiếp theo.

c) Tình trạng

- o Tiến độ : đã đền bù xong

d) Phân tích tình hình tài chính của dự án

- o Tổng mức đầu tư : **388,5 tỷ đồng**

- o Các chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng được tính theo giá thành của Sở Xây dựng Hưng Yên và mức cho thuê đất được tính trên cơ sở so sánh ở mức thấp hơn các dự án khu công nghiệp với các dự án xung quanh trên cùng trục đường 5 (do chủ đầu tư là doanh nghiệp Việt Nam 20% và do chủ đầu tư là Công ty Mishubishi – khu công nghiệp Thăng Long cách vị trí Khu công nghiệp Minh Đức 2km là 50%)
- o Bảng dự tính lãi lỗ của dự án

Đơn vị tính: nghìn đồng

STT	Diễn giải	Diện tích (m2)	Đơn giá	Chi phí
1	Đất đền bù	2.000.000	93	185.000.000
2	Chi phí xây dựng hạ tầng	2.000.000	296	592.000.000
3	Tổng chi			777.000.000
4	Tổng chi của OG theo tỷ lệ 50%			388.500.000
5	Đất cho thuê 50 năm	1.330.000	925	1.230.250.000
6	Tổng thu của OG			1.230.250.000
7	Tổng thu của OG theo tỷ lệ 50%			615.125.000
8	Lợi nhuận			226.625.000

- o Bảng báo cáo dự tính dòng tiền

Đơn vị tính: nghìn đồng

Diễn giải	Năm 2009	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012
Dòng tiền ra	201.056.472	136.117.428	253.362.550	253.389.150
<i>Chi đầu tư</i>	201.056.472	109.743.528	233.100.000	233.100.000
<i>Chi quản lý và bán hàng</i>		26.373.900	20.262.550	20.289.150
<i>Thuế TNDN tạm tính</i>		-	-	-
Dòng tiền vào	-	492.898.000	370.671.000	371.203.000
<i>Doanh thu cho thuê</i>		492.100.000	369.075.000	369.075.000
<i>Doanh thu quản lý</i>		798.000	1.596.000	2.128.000
Dòng tiền ròng	201.056.472	356.780.572	117.308.450	117.813.850
Thặng dư		356.780.572	117.308.450	117.813.850
Thặng dư thuộc OGC (50%)		178.390.286	58.654.225	58.906.925

Lưu ý: Dự án Khu công nghiệp Minh Đức do VNT, các cổ đông khác và OGC cùng góp vốn để thực hiện trong đó OGC nắm 50%.

o Bảng dự tính lãi lỗ từng năm

Đơn vị tính: nghìn đồng

Chỉ tiêu	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012
Doanh thu	492.898.000	370.671.000	371.203.000
Chi phí	337.173.900	253.362.550	253.389.150
Lợi nhuận	155.724.100	117.308.450	117.813.850
Lợi nhuận của OGC	77.862.050	58.654.225	58.906.925



Hình 17: Mô hình Dự án Khu Công nghiệp Minh Đức

06.2.5. Tổng hợp các dự án

Căn cứ vào số liệu được trình bày về các dự án nêu trên, chúng tôi đưa ra số tổng hợp về các dự án như sau:

o Báo cáo dự tính dòng tiền tổng hợp

Đơn vị tính: nghìn đồng

	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012
Dòng tiền ra (cash out)	1.451.061.766	1.686.544.619	1.720.713.093
Dòng tiền ra từ hoạt động đầu tư BĐS	409.184.580	383.175.054	213.571.095
Dự án VNT Nguyễn Trãi	132.471.952	70.022.132	3.808.862
Dự án Star LVL	276.712.628	313.152.923	209.762.233
Star City Center			
KCN Minh Đức			
Dòng tiền ra từ hoạt động đầu tư tài chính	337.500.000	400.000.000	592.000.000
CTCP Khách sạn Đại Dương (OHC)	187.500.000	-	-
CTCP Chứng khoán Đại Dương (OCS)	75.000.000	200.000.000	296.000.000
CTCP Truyền thông Đại Dương (OMC)	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đại Dương (OJB)	75.000.000	200.000.000	296.000.000
Vay ngắn hạn dài hạn thanh toán	60.000.000	30.000.000	40.000.000
Thanh toán lãi vay	24.675.000	24.675.000	24.675.000
Thuế	69.702.186	48.694.565	50.466.998
Cổ tức thanh toán	500.000.000	750.000.000	750.000.000
Chi quản lý	50.000.000	50.000.000	50.000.000
Dòng tiền vào (Cash in)	2.158.369.662	1.793.674.845	2.165.040.405
Dòng tiền vào từ hoạt động đầu tư BĐS	957.869.662	1.494.424.845	1.700.790.405
VNT Tower	253.577.500	182.458.500	67.235.750
Star Lê Văn Lương	405.841.420	392.487.120	407.047.730
Star City Center	120.060.456	860.825.000	1.167.600.000
KCN Minh Đức	178.390.286	58.654.225	58.906.925
Dòng tiền vào từ hoạt động đầu tư tài chính	242.500.000	299.250.000	464.250.000
CTCP Khách sạn Đại Dương (OHC)	121.500.000	121.500.000	182.250.000
CTCP Chứng khoán Đại Dương (OCS)	36.000.000	56.250.000	112.500.000
CTCP Truyền thông Đại Dương (OMC)	1.000.000	1.500.000	1.500.000
Ngân hàng TMCP Đại Dương (OJB)	84.000.000	120.000.000	168.000.000
Phát hành tăng vốn	958.000.000		
Thặng dư	707.307.896	107.130.226	444.327.312

06.3. Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm

Bảng 10: Cơ cấu doanh thu theo khoản mục của Công ty (Công ty mẹ)

Đơn vị tính: nghìn đồng

Chỉ tiêu	31/12/2009	
	Giá trị	%Tổng doanh thu
Doanh thu thuần bán hàng hóa	23.750.134	17%
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	3.161.879	2%
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	17.341.596	12%
Doanh thu hoạt động tài chính	96.550.493	68%
Thu nhập khác	1.798.489	1%
Tổng chi phí	98.407.335	
Tổng doanh thu	142.602.591	

(Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2008, 2009 đã được kiểm toán)

Bảng 11: Cơ cấu doanh thu theo khoản mục của Công ty (Hợp nhất)

Đơn vị tính: nghìn đồng

Chỉ tiêu	31/12/2009	
	Giá trị	%Tổng doanh thu
Doanh thu thuần bán hàng hóa	23.738.224	7%
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	3.161.879	1%
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	17.341.596	5%
Doanh thu hoạt động kinh doanh chứng khoán	201.951.083	60%
Doanh thu hoạt động tài chính	45.601.485	13%
Thu nhập khác	1.829.315	1%
Lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	45.464.553	13%
Tổng chi phí	291.186.632	
Tổng doanh thu	339.088.135	

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

Năm 2009, Doanh thu của OGC từ hoạt động tài chính chiếm 68% tổng doanh thu (Công ty mẹ) chủ yếu từ tiền lãi đầu tư trái phiếu và từ cổ tức, lợi nhuận được chia. Hoạt động xây dựng, kinh doanh bất động sản bắt đầu được triển khai vào cuối năm 2009 nên chưa đóng góp cho kết quả hoạt động kinh doanh trong năm. Hoạt động xây dựng, thi công công trình bắt đầu triển khai và đóng góp 12% tổng doanh thu (Công ty mẹ). Ngoài ra, OGC hoạt động kinh doanh thương mại chiếm 17% tổng doanh thu. Doanh thu từ hoạt động kinh doanh chứng khoán từ OCS chiếm 60% tổng doanh thu (Hợp nhất) đem lại khoản lợi nhuận 17,711 tỷ đồng lợi nhuận cho Công ty mẹ.

Nhìn vào cơ cấu doanh thu của OGC trong năm 2009 chưa thể hiện được tiềm năng doanh thu của OGC. Trong thời gian tới, với 2 hoạt động chính là đầu tư tài chính và kinh doanh bất động sản sẽ là 2 hoạt động chủ đạo đem lại nguồn thu cho OGC.

Bảng 12: Cơ cấu lợi nhuận theo từng loại hình doanh thu (Công ty mẹ)

Đơn vị tính: nghìn đồng

Chỉ tiêu	31/12/2009		
	Giá trị	Doanh thu tương ứng	%LN/DT
Lợi nhuận từ bán hàng hóa	1.660.145	23.750.134	7,0%
Lợi nhuận từ hoạt động cung cấp dịch vụ	512.601	3.161.879	16,2%
Lợi nhuận từ hoạt động xây dựng	113.070	17.341.596	0,7%
Lợi nhuận từ hoạt động tài chính	48.758.665	96.550.493	50,5%
Lợi nhuận hoạt động khác	933.317	1.798.489	51,9%

(Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2008, 2009 đã được kiểm toán)

Bảng 13: Cơ cấu lợi nhuận theo từng loại hình doanh thu (Hợp nhất)

Đơn vị tính: nghìn đồng

Chỉ tiêu	31/12/2009		
	Giá trị	Doanh thu tương ứng	%LN/DT
Lợi nhuận từ bán hàng hóa	1.648.236	23.738.224	7%
Lợi nhuận từ hoạt động cung cấp dịch vụ	512.601	3.161.879	16%
Lợi nhuận từ hoạt động xây dựng	113.070	17.341.596	1%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh chứng khoán	26.538.641	201.951.083	13%
Lợi nhuận từ hoạt động tài chính	4.121.545	45.601.485	9%
Lợi nhuận hoạt động khác	934.050	1.829.315	51%
Lãi lỗ trong công ty liên kết liên doanh	45.464.553	45.464.553	100%

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

Lợi nhuận của OGC trong năm 2009 chủ yếu từ hoạt động kinh doanh chứng khoán từ OCS và từ hoạt động liên kết liên doanh (OJB). Sang năm 2010 khi các dự án bất động sản được triển khai, hoạt động này sẽ chiếm tỷ trọng khoảng 70% lợi nhuận hàng năm của OGC và 30% từ cổ tức, lợi nhuận được chia.

06.4. Chi phí sản xuất

Bảng 14: Cơ cấu chi phí theo khoản mục của Công ty (Công ty mẹ)

Đơn vị tính: nghìn đồng

Khoản mục	Năm 2008		Năm 2009	
	Giá trị	%TDT	Giá trị	%TDT
Giá vốn hàng bán	0		41.967.792	29,4%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	250.311	7.8%	1.945.102	1,36%
Chi phí tài chính	2.815.742	87.8%	47.791.829	33,5%
Chi phí bán hàng	0		5.837.439	4,1%
Chi phí khác	0		865.172	0,6%
Tổng doanh thu	3.208.517		142.602.591	
Tổng chi phí	3.066.054		98.407.335	

(Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2008, 2009 đã được kiểm toán)

Bảng 15: Cơ cấu chi phí theo khoản mục của Công ty (Hợp nhất)

Đơn vị tính: nghìn đồng

Khoản mục	Năm 2009	
	Giá trị	%TDT
Giá vốn hàng bán	217.380.235	64,1%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25.593.754	7,55%
Chi phí tài chính	41.479.939	12,23%
Chi phí bán hàng	5.837.439	1,72%
Chi phí khác	895.264	0,26%
Tổng doanh thu	339.088.135	
Tổng chi phí	291.186.632	

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

Việc quản lý các khoản chi phí sao cho hiệu quả tiết kiệm nhất sẽ là nhân tố hết sức quan trọng giúp cho OGC hoàn thành được kế hoạch đề ra. Bởi vậy, đối với từng hoạt động OGC đã xây dựng rất chi tiết quy chế tài chính đối với từng hoạt động. Điều này sẽ giúp cho OGC quản lý tốt các chi phí phát sinh khi OGC bước vào triển khai các dự án lớn từ năm 2010.

06.5. Trình độ công nghệ

OGC luôn quan tâm đến việc ứng dụng các công nghệ tiên tiến và phù hợp với từng giai đoạn phát triển cụ thể. Sau hơn 3 năm hoạt động trong lĩnh vực đầu tư tài chính và kinh doanh bất động sản, cho đến nay OGC có trong tay đội ngũ chuyên gia tài chính, chứng khoán và kiến trúc sư, kỹ sư xây dựng được đào tạo bài bản tại các trường đại học danh tiếng trong và ngoài nước. Đội ngũ chuyên gia, nhân viên của OGC có nhiều kinh nghiệm trong quản lý, điều hành các dự án xây

dựng, kinh doanh bất động sản lớn và hoạt động đầu tư tài chính cũng như các nghiệp vụ của ngân hàng đầu tư.

Đối với lĩnh vực kinh doanh dự án bất động sản, Công ty cũng chú trọng hợp tác với nhiều đối tác trong và ngoài nước để phát triển, sáng tạo trong khâu thiết kế và xây dựng với mục đích cung cấp cho thị trường các dự án phù hợp, đáp ứng nhu cầu bất động sản người tiêu dùng trong khu vực.

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

Sau những thành công trong hoạt động đầu tư tài chính góp vốn vào các công ty như OJB, OCS, OMC,... OGC bước đầu đã thành công trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, nhiều dự án bất động sản lớn của OGC đã và đang triển khai như dự án VNT Tower Nguyễn Trãi, Starcity Lê Văn Lương, Starcity Center tại những vị trí đắc địa ở Hà Nội hứa hẹn mang lại doanh thu và lợi nhuận cao trong những năm tới.

Hiện tại, Công ty đang xây dựng và chuẩn bị đưa vào khai thác sử dụng chuỗi các khách sạn lớn với tiêu chuẩn từ 4-5 sao tại Hà Nội, Hội An, Nha Trang, Sài Gòn thông qua hoạt động đầu tư vào Công ty cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (OceanHotel) mà Công ty nắm giữ đến 79% cổ phần.

Ngoài ra, Công ty đã và đang xây dựng các sản phẩm mới trong lĩnh vực thực phẩm thông qua việc đầu tư vốn vào Công ty OceanFood...

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

Chất lượng sản phẩm dịch vụ luôn được OGC chú trọng nhằm tạo dựng uy tín và niềm tin lâu dài đối với khách hàng. Trong suốt quá trình từ tổ chức lập hồ sơ dự án đến khi kết thúc bàn giao công trình Công ty đều thực hiện tổ chức kiểm tra chất lượng công việc theo quy định hiện hành của Nhà nước đối với các công trình xây dựng đặc biệt là các dự án bất động sản lớn với các tòa nhà cao tầng đáp ứng những tiêu chuẩn ngặt nghèo về xây dựng, cháy nổ, an ninh, an toàn công trình và mỹ quan đô thị.

Đối với các dự án do Công ty làm chủ đầu tư thì việc giám sát, kiểm tra chất lượng công trình được Công ty thuê bởi nhiều công ty hàng đầu trong lĩnh vực xây dựng trong nước và Quốc tế về chuyên ngành tư vấn thiết kế, kỹ thuật và giám sát.

Công ty đang đàm phán và dự định áp dụng tiêu chuẩn quản lý chất lượng ISO trong các hoạt động của Công ty trong thời gian tới nhằm nâng cao chất lượng và hiệu quả hoạt động để tạo ra những sản phẩm có chất lượng cao, cạnh tranh được trên thị trường.

06.8. Hoạt động Marketing

OGC hoạt động và trưởng thành từ lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản, bằng sự năng động sáng tạo, luôn lắng nghe, thấu hiểu và tận tình phục vụ khách hàng, lấy đạo đức kinh doanh làm nền tảng cho sự phát triển của Công ty. OGC đã nhanh chóng thu hút được sự quan tâm của nhiều đối tượng khách hàng không chỉ bởi phương thức bán hàng đa dạng, thanh toán

tiện lợi mà còn bởi tinh thần, thái độ phục vụ chân tình, lịch sự và những dịch vụ hậu mãi tốt nhất. Sàn bất động sản của OGC hoạt động hiệu quả, đây là nơi quảng bá trực tiếp hình ảnh, thương hiệu OGC tới các nhà đầu tư, khách hàng.



Hình 18: Lễ khai trương Sàn giao dịch Bất động sản INFO

Trong bối cảnh hàng hóa, dịch vụ đa dạng và phong phú, người tiêu dùng gặp khó khăn trong việc lựa chọn cho mình những sản phẩm chất lượng, phù hợp với nhu cầu và khả năng kinh tế. Chính vì thế đòi hỏi Công ty phải có bộ phận nghiên cứu thị trường, Marketing giỏi, chuyên nghiệp tiếp cận giới thiệu chi tiết về sản phẩm của Công ty để khách hàng hiểu rõ hơn và yên tâm hơn khi chọn mua.

Ý thức được tầm quan trọng của hoạt động marketing nên các chi phí bán hàng như chi phí quảng cáo, chi phí khai thác và hỗ trợ khách hàng, năm 2009 vẫn được Công ty quan tâm đầu tư đúng mức và ngày càng đa dạng hơn. Cụ thể như sau:

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

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

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

Thương hiệu hình ảnh của OGC bao gồm:

- o Các chữ viết tắt: OCEANGROUP
- o Logo:



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

06.10. Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã ký kết**Bảng 16: Các hợp đồng lớn đang thực hiện***Đơn vị tính:*

TT	Tên công trình	Giá trị hợp đồng	Thời gian khởi công	Hoàn thành	Tên cơ quan ký hợp đồng
1.	Xây dựng tòa nhà văn phòng cao cấp 29 Nguyễn Đình Chiểu – Hà Nội	20.725.680.000	12/02/2009	31/12/2009	Công ty CP Tư vấn ĐTXD và Kinh doanh nhà
2	Thiết kế Tổ hợp trung tâm thương mại văn phòng – 35 Tràng Tiền, Hà Nội	3.080.000.000	15/11/2008	15/11/2009	Công ty Cp Tràng Tiền
3	Thiết kế dự án Nhà ở, rạp chiếu phim, văn phòng và chung cư	813.050.000	10/7/2009	T6/2016	Công ty Cp Tư vấn thiết kế Bắc Bộ
4	Góp vốn đầu tư bất động sản DA Đầu tư xây dựng tòa nhà Hỗn hợp chung cư dịch vụ và bãi đỗ xe Starcity Lê Văn Lương	\$43.802.400	Tháng 12/2009	Dự kiến Q4/2012	Công ty CP Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội
5	Góp vốn đầu tư bất động sản Công trình hỗn hợp nhà ở, rạp chiếu phim, văn phòng và chung cư số 19 Nguyễn Trãi, HN	418.620.600.000	Tháng 9/2009	Dự kiến Q4/2012	Công ty TNHH VNT
6	Góp vốn đầu tư Lô HH, Khu đô thị mới Đồng nam – Trần Duy Hưng, HN	408.750.000.000	Dự kiến tháng 7/2010	Dự kiến Q4/2013	Công ty TNHH Sonakali

(Nguồn: Công ty CP Tập đoàn Đại Dương)

07. Báo cáo kết quả kinh doanh

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

Bảng 17: Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của OGC (Công ty mẹ)

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2008		Năm 2009	
	Giá trị	% Tăng giảm so với năm 2007	Giá trị	% Tăng giảm so với năm 2008
Tổng giá trị tài sản	730.931.412.320	45634,5%	2.599.033.629.229	256%
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	0		44.253.608.059	
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	142.463.714		43.261.939.266	30267%
Lợi nhuận khác	0		933.316.724	
Lợi nhuận trước thuế	142.463.714		44.195.255.990	30922%
Lợi nhuận sau thuế	142.463.714		44.195.255.990	30922%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức				

(Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2008, 2009 đã được kiểm toán)

Bảng 18: Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh (Hợp nhất)

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2009
	Giá trị
Tổng giá trị tài sản	4.821.777.221.096
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	246.192.783.310
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	1.502.899.591
Lợi nhuận khác	934.050.030
Lợi nhuận trước thuế	47.901.502.974
Lợi nhuận sau thuế	42.894.182.730
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (*)	9,5%

(*): Tỷ lệ cổ tức này sẽ được thực hiện theo NQĐHĐCĐ

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

Từ khi chính thức đi vào hoạt động OGC đã tích cực trong việc xây dựng cơ cấu tổ chức, đầu tư kinh doanh bất động sản và đầu tư tài chính thành lập các Công ty con hoạt động trong nhiều lĩnh vực khác nhau. Năm 2008 mặc dù bị ảnh hưởng do khủng hoảng kinh tế thế giới và trong nước nhưng Công ty vẫn duy trì, đẩy mạnh hoạt động, tìm kiếm cơ hội đầu tư. Nhìn vào kết quả kinh doanh năm 2008, 2009 OGC chưa đạt được nhiều thành công. Tuy nhiên từ năm 2010, khi các dự án đưa vào triển khai (một số dự án đã được bán hết trong năm 2009) sẽ đem lại cho OGC kết quả kinh doanh đột biến, bức tranh lợi nhuận của OGC sẽ khác hẳn so với các năm trước.

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

- o Việt Nam là quốc gia có tốc độ tăng trưởng GDP trong nhiều năm liền đạt mức cao, mức sống của người dân được cải thiện đáng kể. Thêm vào đó, nhiều dự báo cho thấy dân số của Việt Nam đang tăng nhanh, vì vậy nhu cầu phát triển cơ sở hạ tầng, nhà ở và xây dựng tăng.
- o Sau khi Việt Nam gia nhập WTO và được Hoa Kỳ thông qua Quy chế thương mại bình thường vĩnh viễn (PNTR) đã thúc đẩy làn sóng đầu tư từ nước ngoài vào Việt Nam tăng một cách mạnh mẽ vài năm gần đây, góp phần thúc đẩy kinh tế xã hội phát triển.
- o Các chính sách của Chính phủ đều nhằm mục đích định hướng, thúc đẩy cho nền kinh tế phát triển, tạo điều kiện thông thoáng để kích thích đầu tư trong và ngoài nước, tạo điều kiện thuận lợi giúp người dân an cư lạc nghiệp như chính sách cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà và người nước ngoài được mua căn hộ trong 50 năm tại Việt Nam, khuyến khích đầu tư phát triển khu công nghiệp, khu chế xuất, cải cách hành chính tại các cơ quan công quyền, tăng mức lương cơ bản hàng năm...
- o Đội ngũ cán bộ quản trị, điều hành của OGC có trình độ và nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh tế - tài chính, cũng như lĩnh vực đầu tư các dự án bất động sản. Đội ngũ lãnh đạo và CBCNV luôn được quan tâm đào tạo, đào tạo lại để có khả năng thích ứng linh hoạt với nền kinh tế thị trường trong bối cảnh hội nhập.
- o Với nguyên tắc đảm bảo tiến độ dự án và chất lượng công trình, thương hiệu sản phẩm của OGC được nhiều người tiêu dùng, nhà đầu tư trong và ngoài nước, đặc biệt là tại Hà Nội tin nhiệm.
- o Hiện tại, OGC đang thực hiện các dự án bất động sản lớn thông qua các hợp đồng góp vốn đầu tư bất động sản và chuyển nhượng diện tích sàn các dự án như VNT Tower 19 Nguyễn Trãi Hà Nội, Starcity Lê Văn Lương, Starcity Center Hà Nội. Các dự án này đều nằm tại vị trí trung tâm Hà Nội với diện tích đất hơn 6 ha và nhiều quỹ đất đang trong quá trình hoàn tất thủ tục pháp lý. Đây là một lợi thế lớn khi OGC thực hiện xây dựng và khai thác kinh doanh.
- o Ngoài việc kinh doanh các dự án bất động sản, hoạt động đầu tư tài chính góp vốn vào các công ty con và công ty liên kết cũng mang lại một khoản lợi tức đáng kể trong năm 2009 và hứa hẹn lợi tức năm 2010 và các năm tiếp theo sẽ cao hơn khi kinh tế trong nước và thế giới hồi phục, thị trường tài chính - tiền tệ - chứng khoán phát triển ổn định và bền vững giúp cho các công ty chứng khoán, ngân hàng thương mại và các công ty mà OGC đầu tư góp vốn sẽ kinh doanh hiệu quả hơn.
- o Cùng với sự tăng trưởng của thị trường chứng khoán, thị trường bất động sản Việt Nam đang có dấu hiệu ấm dần, các số liệu kinh tế vĩ mô của Việt Nam đến hết năm 2009 đều khả quan... Đây là tiền đề để OGC tiếp tục đầu tư vào các dự án tiềm năng, đồng thời khai thác hết các dự án đã và đang đầu tư.

b) Những khó khăn

- o Kinh tế thế giới và trong nước đã qua đáy của khủng hoảng, nhưng thị trường tài chính – tiền tệ - chứng khoán năm 2010 vẫn tiềm ẩn những rủi ro, biến động bất thường, thị trường bất động sản tuy có sự phục hồi nhẹ trong năm 2009 nhưng vẫn tiềm ẩn rủi ro do nền kinh tế chưa tăng trưởng cao vì ảnh hưởng của khủng hoảng.
- o Tình trạng lạm phát, tăng giá xăng dầu, điện, nước, vật liệu xây dựng có ảnh hưởng đáng kể đến hoạt động kinh doanh của Công ty.
- o Tham gia hội nhập nền kinh tế thế giới đã tạo ra sự cạnh tranh gay gắt giữa các doanh nghiệp nói chung và các doanh nghiệp ngành bất động sản nói riêng.

08. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành**a) Vị thế của OGC trong ngành;*****Điểm mạnh của OGC***

- o Đối với hoạt động đầu tư tài chính, OGC có thế mạnh khi đầu tư góp vốn vào OCS, OJB, OHC, OMC,... các công ty này đều hoạt động kinh doanh có hiệu quả trong các năm qua và từng bước khẳng định được vị thế và hình ảnh trên thị trường, OJB với cổ đông chiến lược là Tập đoàn Dầu khí Việt Nam (góp 20% vốn điều lệ) đã và đang là một trong những ngân hàng thương mại cổ phần trẻ năng động, phát triển, dịch vụ đa dạng và hiện đại, mục tiêu sẽ trở thành ngân hàng thương mại cổ phần hàng đầu Việt Nam trong những năm tới.
- o Đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản, với tiềm lực tài chính mạnh và sự hậu thuẫn về vốn của Ngân hàng, việc triển khai thực hiện các dự án với tổng mức đầu tư lớn sẽ có nhiều thuận lợi. Các dự án với quỹ đất lớn, vị trí thuận lợi tại trung tâm Thủ đô (như đã phân tích tại điểm thuận lợi (7.2 ở trên) tạo cho OGC có sức cạnh tranh với các doanh nghiệp trong cùng ngành.
- o Đội ngũ nhân sự của OGC với các chuyên gia giàu kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính – chứng khoán – ngân hàng – xây dựng – kinh doanh bất động sản, đã và đang quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh có hiệu quả là một thuận lợi và lợi thế đáng kể của OGC.
- o Về năng lực tài chính, với số vốn điều lệ là 1.968 tỷ đồng (thực góp) tại thời điểm 31/12/2009, hệ số vay và nợ thấp chỉ chiếm 5,2% trên tổng tài sản, các khoản phải trả khác chủ yếu là nhận góp vốn, đặt cọc từ các tổ chức, cá nhân để thực hiện các dự án bất động sản. Ngoài ra, với uy tín và mối quan hệ của OGC với các tổ chức tín dụng trong và ngoài nước tạo điều kiện thuận lợi để OGC huy động vốn thực hiện các dự án trung và dài hạn. Quý I năm 2010 OGC tăng vốn điều lệ lên 2.500 tỷ đồng và sẽ tiếp tục tăng vốn trong các năm tiếp theo để nâng cao tiềm lực tài chính đầu tư vào các công ty con và thực hiện các dự án bất động sản khác trong tương lai.

Vị thế của OGC trong lĩnh vực bất động sản

- o Việc so sánh chỉ số tài chính của các công ty kinh doanh bất động sản chỉ có tính tương đối, thường chỉ phản ánh hiệu quả hoạt động của các công ty này trong quá khứ mà

không thể hiện được giá trị tiềm năng và các lợi thế riêng biệt của từng công ty do việc kinh doanh bất động sản mang tính đặc thù rất cao. OGC có tổng tài sản và vốn chủ sở hữu tương đối lớn so với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản khác đang niêm yết chứng khoán trên sàn, nhưng doanh thu và lợi nhuận lại đang ở mức khiêm tốn so với các công ty khác. Nguyên nhân là do các dự án kinh doanh bất động sản của OGC đang trong quá trình xây dựng và chỉ được hạch toán vào doanh thu và lợi nhuận từ năm 2010 trở đi.

Bảng 19: So sánh một số chỉ tiêu tài chính năm 2009 của các công ty trong cùng ngành

Đơn vị tính: nghìn đồng

MCK	Vốn điều lệ	Tổng tài sản	Vốn chủ sở hữu	Doanh thu	Lợi nhuận sau thuế
SJS	800.000.000	3.002.391.000	1.755.759.000	1.099.919.000	729.567.000
VIC	1.996.272.000	14.549.355.000	2.112.203.000	1.967.093.000	843.040.000
NTL	164.000.000	1.161.652.000	532.650.000	1.373.671.000	519.452.000
TDH	378.750.000	1.819.704.000	1.239.635.000	482.414.000	285.077.000
OGC*	1.968.000.000	4.821.777.221	2.029.086.360	246.192.783	42.894.183

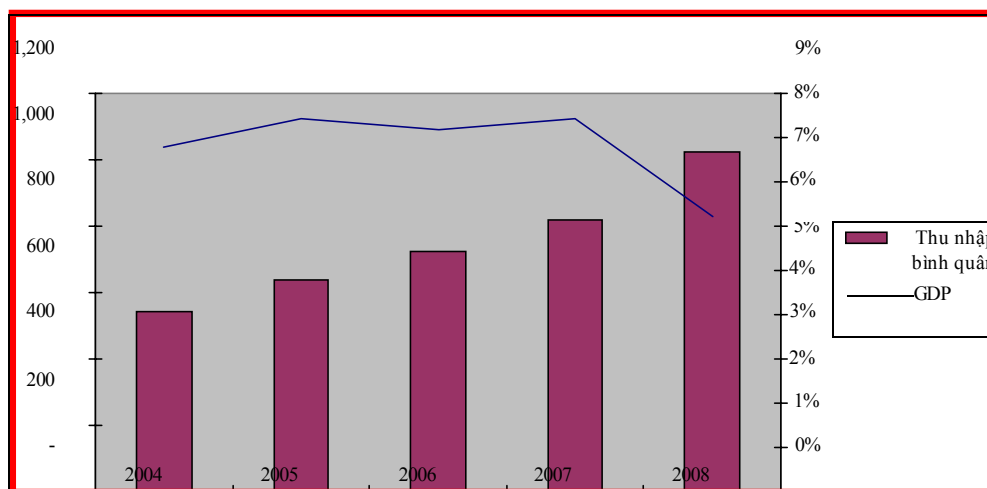
(*): Kết quả kinh doanh hợp nhất của OGC

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

b) Triển vọng phát triển của ngành;

Việt Nam là quốc gia có tốc độ tăng trưởng GDP khá cao và ổn định trong nhiều năm qua, các chuyên gia phân tích cho rằng trong các năm tới, tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam sẽ duy trì ở mức 5,5%-6,5%, đây là tiền đề quan trọng cho sự phát triển của ngành kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.

Hình 19: Tăng trưởng GDP và thu nhập bình quân đầu người tại Việt Nam



Nguồn: Tổng cục thống kê Việt Nam, đơn vị tính TNBQ: USD/người

Với xuất phát điểm là một nước nông nghiệp lạc hậu, cơ sở hạ tầng thấp, Việt Nam có nhu cầu rất lớn trong việc đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng khu công nghiệp, nhà ở, khu đô thị. Sau khủng hoảng, ngành xây dựng được dự đoán là sẽ có bước tăng trưởng mạnh mẽ và bền vững trong dài hạn. Các dự án của OGC tập trung chủ yếu tại Hà Nội nên diễn biến của thị trường bất động sản tại Hà Nội có ảnh hưởng lớn đến hoạt động kinh doanh của OGC. Theo dự báo của CBRE (Công ty TNHH CB Richard Ellis Việt Nam), thị trường bất động sản căn hộ tại hai đô thị lớn nhất nước hiện đang có những dấu hiệu phục hồi. OGC với lợi thế các dự án bất động sản căn hộ, chung cư cao cấp sẽ tận dụng những biến động tích cực của thị trường, đẩy mạnh tốc độ tăng trưởng trong những năm tới. Thêm vào đó, cùng với sự phát triển của nền kinh tế và thu nhập ngày càng tăng của người dân thì tiềm năng du lịch ngày càng lớn mạnh. Việt Nam được biết đến như một điểm du lịch hòa bình, ổn định và thân thiện trong lòng du khách thế giới. Hội đồng Lữ hành và du lịch thế giới (WTTC) cho biết Việt Nam sẽ là điểm đến du lịch với mức tăng trưởng cao thứ sáu trên thế giới trong thập kỷ tới và lượng khách du lịch dự kiến sẽ tăng 7,5%/năm từ nay đến năm 2016. Chính vì vậy, kinh doanh dịch vụ khách sạn, khu du lịch sinh thái và khu nghỉ dưỡng cao cấp của OHC (công ty con của OGC), sẽ là ngành kinh doanh tiềm năng mang lại mức sinh lời cao.

- c) **Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới.**
- o Với vị thế và triển vọng phát triển của thị trường bất động sản cả nước nói chung và của khu vực Hà Nội nói riêng, định hướng phát triển chung của OGC là phù hợp khi những dự án của Công ty tập trung giải quyết các nhu cầu nhà ở và phát triển đô thị trong khu vực.
 - o Theo quy hoạch xây dựng vùng Thủ đô sau mở rộng (sáp nhập Hà Tây vào Hà Nội) thì khu vực phía Tây và Tây Bắc Hà Nội sẽ là hướng phát triển lâu dài và là khu trung tâm Hành chính của Thủ đô. Các dự án bất động sản của OGC đều nằm ở phía tây Hà Nội và trên những con đường lớn nối trung tâm Thủ đô cũ với khu vực phía tây hứa hẹn nhiều tiềm năng và triển vọng phát triển trong những năm tới.
 - o Chính sách phát triển của Công ty hướng đến phân khúc thị trường căn hộ chung cư cao cấp và các văn phòng thương mại cho thuê là phù hợp với định hướng, chính sách phát triển thị trường bất động sản của Nhà nước.

09. Chính sách đối với người lao động

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

Bảng 20: Cơ cấu lao động theo trình độ và giới tính (tính đến ngày 31/12/2009)

TT	Trình độ	Số lượng
1	Trên đại học	7
2	Đại học và Cao đẳng	32
3	Trung + Sơ cấp	2
	Tổng cộng	41

TT	Giới tính	Số lượng
1	Nam	26
2	Nữ	15
	Tổng cộng	41

09.2. Chính sách đối với người lao động

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

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

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

b) Chính sách đào tạo

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

10. Chính sách cổ tức

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

Năm 2008 OGC không tiến hành trả cổ tức cho cổ đông. Cổ tức năm 2009 được trả bằng tiền mặt với tỷ lệ 9,5% theo NQĐHĐCĐ.

11. Tình hình hoạt động tài chính

11.1. Các chỉ tiêu cơ bản

o Trích khấu hao

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

	Số năm
Phương tiện vận tải	6
Thiết bị văn phòng	3
Tài sản cố định khác	3

o Mức lương bình quân

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

o Thanh toán và các khoản nợ đến hạn

Tính đến thời điểm 31/12/2009, Công ty đã thanh toán hết các khoản nợ đến hạn.

o Các khoản phải nộp theo luật định

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

Bảng 21: Thuế và các khoản phải nộp theo luật định (Công ty mẹ)

Đơn vị tính: đồng

STT	Khoản mục	31/12/2008	31/12/2009
1	Thuế giá trị gia tăng	-	-
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
3	Thuế thu nhập cá nhân	-	31.397.850
4	Các loại phí phải nộp khác	-	-
Tổng cộng		-	31.397.850

(Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2008, 2009 đã được kiểm toán)

Bảng 22: Thuế và các khoản phải nộp theo luật định (Hợp nhất)

Đơn vị tính: đồng

STT	Khoản mục	31/12/2009
1	Thuế giá trị gia tăng	44.650.016
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.911.060.602
3	Thuế thu nhập cá nhân	123.270.161
4	Các loại phí phải nộp khác	0
Tổng cộng		6.078.980.779

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

o **Trích lập các quỹ theo luật định**

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

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

Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2009 của Công ty đã thông qua việc trích lập các quỹ như sau (Nghị quyết số 05/2010/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/03/2010):

- Trích Quỹ dự trữ bổ sung Vốn điều lệ : 3%;
- Trích Quỹ khen thưởng –phúc lợi : 1%
- Trích các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu : 1%

Bảng 23: Số dư tại các quỹ của OGC (Công ty mẹ)
(Đơn vị tính: đồng)

Chi tiêu	31/12/2009
	Giá trị
Quỹ đầu tư phát triển	-
Quỹ dự phòng tài chính	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-
Quỹ khen thưởng phúc lợi	-
Tổng cộng	-

(Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2008, 2009 đã được kiểm toán)

Bảng 24: Số dư tại các quỹ của OGC (Hợp nhất)
Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2009
	Giá trị
Quỹ đầu tư phát triển	29.600.750
Quỹ dự phòng tài chính	31.327.750
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	96.000.000
Quỹ khen thưởng phúc lợi	163.084.476
Tổng cộng	320.012.976

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

o **Tổng dư nợ vay**

Bảng 25: Bảng kê chi tiết các khoản vay tại thời điểm 31/12/2009 (Công ty mẹ)
Đơn vị tính: đồng

STT	Ngân hàng	Số dư tại ngày 31/12/2009	Thời hạn (tháng)	Lãi suất (%năm)	Mục đích
I	Vay và nợ đến hạn	30.000.000.000			
1	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	30.000.000.000		10,5%	Bổ sung vốn lưu động
II	Vay và nợ dài hạn	105.000.000.000			
1	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	105.000.000.000		10,5%	Bổ sung vốn lưu động
Tổng cộng		135.000.000.000			

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

Bảng 26: Bảng kê chi tiết các khoản vay tại thời điểm 31/12/2009 (Hợp nhất)

Đơn vị tính: đồng

STT	Ngân hàng	Số dư tại ngày 31/12/2009	Thời hạn vay	Lãi suất (%năm)	Mục đích
I	Vay và nợ đến hạn	577.970.747.044			
1	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	30.000.000.000		10,5%	Bổ sung vốn lưu động
2	Ngân hàng Thương mại cổ phần Dầu khí Toàn Cầu-GP Bank	45.000.000.000	12 tháng	9,2%	Hợp tác kinh doanh
3	Ngân hàng Thương mại cổ phần Dầu khí Toàn Cầu-GP Bank	130.000.000.000	11 tháng	9,2%	Đầu tư KCN Minh Đức
4	Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà TP HCM (HDB) - CN Hoàn Kiếm	100.000.000.000	03 tháng	11,5%	Bổ sung vốn lưu động
5	Công ty TNHH VNT	239.970.747.044	02 năm	12,0%	Bổ sung vốn lưu động
6	Công ty CP Đại An	33.000.000.000	12 tháng	12,75%	Đầu tư KCN Minh Đức
II	Vay và nợ dài hạn	170.937.359.231			
1	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	105.000.000.000		10,5%	Bổ sung vốn lưu động
2	Ngân hàng TMCP Đại Dương	54.985.559.838	38 tháng	Lãi suất thả nổi của OJB + 0,5%/tháng	Bổ sung vốn lưu động
3	Ngân hàng Phương Nam	10.951.799.393	03 năm	10,5%	Bổ sung vốn lưu động
Tổng cộng		748.908.106.275			

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

o **Tình hình công nợ đến nay**
Các khoản phải thu
Bảng 27: Các khoản phải thu (Công ty mẹ)

Đơn vị tính: đồng

Các chỉ tiêu	31/12/2008	31/12/2009
Phải thu khách hàng	-	15.751.040.171
Trả trước cho người bán	-	66.102.500.000
Các khoản phải thu khác	105.020.000.000	1.129.659.903
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-
Tổng cộng	105.020.000.000	82.983.200.074

(Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2008, 2009 đã được kiểm toán)

Bảng 28: Các khoản phải thu (Hợp nhất)

Đơn vị tính: đồng

Các chỉ tiêu	31/12/2009
Các khoản phải thu ngắn hạn	1.145.738.489.359
Phải thu khách hàng	147.024.715.814
Trả trước cho người bán	71.334.909.405
Các khoản phải thu khác (*)	927.995.092.540
Dự phòng phải thu khó đòi	-616.228.400
Các khoản phải thu dài hạn	1.270.711.108.327
Tổng cộng	2.416.449.597.686

(*): Trong số tổng các khoản phải thu khác có 918.025.959.724 đồng là các khoản tiền Công ty cổ phần Chứng khoán Đại Dương ứng trước tiền mua chứng khoán với các cá nhân, tổ chức và lãi dự thu đến 31/12/2009.

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

Các khoản phải trả
Bảng 29: Các khoản phải trả (Công ty mẹ)

Đơn vị tính: đồng

Các chỉ tiêu	31/12/2008	31/12/2009
Nợ ngắn hạn	340.910.742.221	83.209.787.940
Vay và nợ ngắn hạn	334.560.000.000	30.000.000.000
Phải trả cho người bán	-	3.190.068.826
Người mua trả tiền trước	-	565.457.683
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	-	31.397.850
Phải trả người lao động	-	234.911.457
Các khoản phải trả, phải nộp khác	6.350.742.221	49.187.952.124
Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	-
Nợ dài hạn	105.020.000.000	1.129.659.903
Phải trả dài hạn khác	-	-
Vay và nợ dài hạn	105.020.000.000	1.129.659.903
Tổng cộng	445.930.742.221	84.339.447.843

(Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2008, 2009 đã được kiểm toán)

Bảng 30: Các khoản phải trả (Hợp nhất)

Đơn vị tính: đồng

Các chỉ tiêu		31/12/2009
Nợ ngắn hạn		2.063.377.588.738
Vay và nợ ngắn hạn		577.970.747.044
Phải trả cho người bán		26.085.375.368
Người mua trả tiền trước		19.070.731.586
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		6.078.980.779
Phải trả người lao động		3.031.398.589
Chi phí phải trả		3.914.112.262
Các khoản phải trả, phải nộp khác		1.427.226.243.110
Nợ dài hạn		478.148.964.851
Phải trả dài hạn khác		307.100.946.660
Vay và nợ dài hạn		170.937.359.231
Dự phòng trợ cấp mất việc làm		110.658.960
Tổng cộng		2.541.526.553.589

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

Theo báo cáo kiểm toán năm 2009 và Báo cáo tài chính Quý I/2010 do OGC lập, tại 2 thời điểm 31/12/2009 và 31/03/2010 các thành viên HĐQT, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát và các đối tượng liên quan không còn các khoản cho OGC vay và vay của OGC.

11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 31: Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản của OGC (Công ty mẹ)

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản	Đơn vị tính	Năm 2008	Năm 2009
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: (Tổng tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	lần	0,9	1,07
+ Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn- Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	lần	0,9	1,06
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	lần	0,47	0,22
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	lần	0,87	0,29
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho: (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	vòng		143,08
+ Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản)	vòng		0,017
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%		99,9%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	3,7%	0,0%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	1,9%	0,0%
+ Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%		97,8%

(Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2008, 2009 đã được kiểm toán)

Chỉ tiêu về khả năng thanh toán cho thấy trạng thái tài chính hiện nay khá tốt. OGC chủ động trong việc thanh toán nợ ngắn hạn. Năm 2009, OGC tăng vốn từ 390 tỷ đồng lên 1.968 tỷ đồng điều này giúp cho OGC có khả năng tài chính dồi dào.

Cơ cấu vốn của OGC an toàn khi nguồn vốn chính từ vốn chủ sở hữu. Nợ phải trả chỉ bằng 29% so với vốn chủ sở hữu trong năm 2009.

Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần và Hệ số lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần trong năm 2009 của OGC khá cao. Tuy nhiên, hoạt động kinh doanh của OGC trong năm 2009 lợi nhuận thu được chủ yếu từ cổ tức và lợi nhuận được chia từ công ty con và công ty liên kết, hoạt động kinh doanh bất động sản chiếm tỷ trọng thấp. Sang năm 2010, các dự án bất động sản được triển khai, OGC cần kiểm soát tốt chi phí nhằm thu được lợi nhuận cao nhất.

Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu và Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản trong năm 2009 rất thấp do trong năm 2009 OGC tăng vốn và hoạt động kinh doanh bất động sản chưa được triển khai. Theo kế hoạch kinh doanh OGC trong các năm sau, bức tranh lợi nhuận của OGC sẽ khác hẳn so với năm 2009.

Bảng 32: Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản của OGC (Hợp nhất)

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản	Đơn vị tính	Năm 2009
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: (<i>Tổng tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn</i>)	lần	0,99
+ Hệ số thanh toán nhanh: (<i>Tài sản ngắn hạn- Hàng tồn kho</i>)/Nợ ngắn hạn	lần	0,99
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
+ Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	lần	0,53
+ Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	lần	1,25
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
+ Vòng quay hàng tồn kho: (<i>Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân</i>)	vòng	0,54
+ Vòng quay tổng tài sản (<i>Doanh thu thuần/ Tổng tài sản</i>)	vòng	0,051
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	17,4%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	%	2,1%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	0,9%
+ Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/ Doanh thu thuần	%	0,6%

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

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

HĐQT của OGC trong nhiệm kỳ này bao gồm:

Ông Hà Văn Thắm : Chủ tịch HĐQT

Ông Preben Hjortlund : Thành viên HĐQT

Ông Vũ Hồng Sơn : Thành viên HĐQT

Bà Lê Thị Thu Thủy : Thành viên HĐQT

Bà Ngô Thị Hồng Hải : Thành viên HĐQT

a) Ông Hà Văn Thắm – Chủ tịch HĐQT



- o Số CMND : 012345310
- o Giới tính : Nam
- o Ngày sinh : 11/12/1972
- o Nơi sinh : Xã An Hà, huyện Lạng Giang, Bắc Giang
- o Quốc tịch : Việt Nam
- o Dân tộc : Kinh
- o Quê quán : Xã An Hà, huyện Lạng Giang, Bắc Giang
- o Địa chỉ thường trú : Số 29, ngõ Âu Cơ, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội
- o Trình độ học vấn : Tiến sỹ
- o Trình độ chuyên môn
 - + Năm 2007: Tiến sỹ chuyên ngành Quản trị Kinh doanh tại Trường Đại học Công nghệ Paramount, Mỹ.
 - + Năm 2004: Thạc sỹ chuyên ngành Quản trị Kinh doanh tại Trường Colombia Common Wealth của Mỹ;
 - + Từ năm 1990 – 1993: Cử nhân chuyên ngành Quản trị Kinh doanh tại Trường ĐH Thương mại;

- o Quá trình công tác
 - + 2007 – nay: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Tập đoàn Đại Dương
 - + 2004 – 2007: Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP Nông thôn Hải Dương
 - + 2003 – 2004: Phó Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP Nông thôn Hải Dương
 - + 2001 – 2003: Tổng Giám đốc Công ty Liên doanh VietCans
 - + 1997 – 2001: Tổng Giám đốc Công ty TNHH VNT
 - + 1993 – 1997: Giám đốc Doanh nghiệp tư nhân Bình Minh
- o Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Chủ tịch HĐQT
- o Chức vụ tại các tổ chức khác :
 - + Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP Đại Dương
 - + Chủ tịch HĐQT Công ty CP Chứng khoán Đại Dương
 - + Chủ tịch HĐQT Công ty CP Truyền thông Đại Dương
 - + Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH VNT
- o Số lượng cổ phần sở hữu : 2.777.775 CP chiếm 1,08% vốn điều lệ
Đại diện cho Doanh nghiệp tư nhân Hà Bảo: 79.382.010 cổ phần
- o Các khoản nợ với Công ty : không
- o Khen thưởng
 - + Bằng khen và cúp “Vì sự nghiệp Văn hóa Doanh nhân Việt Nam” năm 2008 do Trung tâm Văn hóa Doanh nhân Việt Nam trao tặng;
 - + Bằng khen Doanh nghiệp trẻ xuất sắc năm 2008 của Hiệp hội các nhà Doanh nghiệp trẻ Việt Nam trao tặng;
 - + Bằng khen Cá nhân xuất sắc năm 2008 của UBND tỉnh Hải Dương.
- o Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- o Quyền lợi mâu thuẫn : Không

b) Ông Preben Hjortlund – TV HĐQT

- o Giới tính : Nam
- o Ngày sinh : 31/05/1957
- o Nơi sinh : Đan Mạch
- o Quốc tịch : Đan Mạch
- o Trình độ học vấn
 - + Thạc sỹ kinh tế tại trường Đại học Aalborg, Đan Mạch năm 1984, nhận được các chứng chỉ của các khóa đào tạo sau đại học tại trường Kinh tế và Quản trị kinh doanh, Copenhagen tại Đan Mạch và Mỹ về những lĩnh vực sau: Quản lý dự án, Quản lý hợp đồng, Thu mua và Kiểm toán, Ngân sách và Quy định Chính phủ.
- o Quá trình công tác
 - + **Từ tháng 4/2002 – Tháng 12/2007:** Tổng giám đốc Công ty TNHH Schmidt Việt Nam, chịu trách nhiệm quản lý toàn bộ việc cung cấp dịch vụ hàng ngày tới khách hàng bao gồm các vấn đề về pháp lý, hành chính và nguồn nhân lực.
 - + **Từ Tháng 1/1994 đến nay:** Giám đốc điều hành của Trung tâm Công nghệ Quốc tế Hà Nội (Hanoi International Technology Center), chịu trách nhiệm phát triển Trung tâm Công nghệ trong lĩnh vực công nghệ cao và hỗ trợ các nỗ lực của Việt Nam trong phát triển các Khu công nghệ cao tại Hà Nội và TP Hồ Chí Minh.
 - + **Từ 1983 đến tháng 12/1993:** Giữ các chức vụ tại một số tổ chức như sau: Giám đốc khu vực của Văn phòng UNIDO tại Hà Nội, Việt Nam, Chuyên gia liên kết Nhà kinh tế học Marketing cho UNIDO tại FADINAP/ESCAP, Bangkok; Trưởng Khu vực trong Bộ quốc phòng Đan Mạch ở Copenhagen, Đan Mạch; và Đối tác EU tại Văn phòng Đầu tư và Thương mại Sri Lanka, Copenhagen, Đan Mạch.
- o Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Thành viên HĐQT
- o Chức vụ tại các tổ chức khác

- + Khách sạn Trần Vũ, Hà Nội Chủ tịch HĐQT
 - + Trung tâm thương mại thế giới Chủ tịch HĐQT
 - + Công ty TNHH Y khoa Công nghệ cao Shimadzu Vietnam, Hà Nội - Chủ tịch HĐQT
 - + Kieler Việt Nam Thành viên HĐQT
 - + Bang & Olufsen Việt Nam Thành viên HĐQT
 - + Trung tâm Công nghệ Quốc tế Hà Nội (HITC) Thành viên HĐQT
 - + Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương – Thành viên HĐQT
- o Hội viên của các tổ chức:
- + 2008 – nay: Tư vấn viên của Quỹ Đầu tư quốc tế Đan Mạch
 - + 2007 – nay: Board Member of UNIS Hanoi
 - + 2004 – nay: Chủ tịch (1 năm) và hiện đang là Phó Chủ tịch thứ nhất của Phòng thương mại và Công nghiệp Châu Âu, Việt Nam.
 - + 2001 - 2003: Hội viên của Phòng thương mại Đan Mạch – Thái Lan
 - + 1998 –nay: Sáng lập viên – Hội viên của Diễn đàn Khu vực kinh tế tư nhân của Việt Nam
 - + 1998 – nay: Sáng lập viên và Chủ tịch của Phòng Thương mại Bắc Âu tại Việt Nam
 - + 1997 –nay: Đại diện của Tổ chức Danish Worldwide, Việt Nam
 - + 1978 – nay: Hội viên Hội liên hiệp Kinh tế và Pháp luật Đan Mạch
- o Số lượng cổ phần sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Đại diện cho Công ty cổ phần TM & Kho vận Thành Đông: 20.000.000 cổ phần
- o Các khoản nợ với Công ty: Không
- o Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- o Quyền lợi mâu thuẫn: Không

c) Ông **Vũ Hồng Sơn** – Thành viên HĐQT



- o Số CMND : 111320851
- o Giới tính : Nam
- o Ngày sinh : 15/02/1969
- o Nơi sinh : Trì Trung, Phú Xuyên, Hà Nội
- o Quốc tịch : Việt Nam
- o Dân tộc : Kinh
- o Địa chỉ thường trú : số 40 Nguyễn Công Trứ, phường Phúc La, Hà Đông, HN
- o Trình độ học vấn : Thạc sỹ kinh tế
- o Quá trình công tác :
 - + **12/2009 đến nay:** Thành viên HĐQT Công ty CP Tập đoàn Đại Dương
 - + **01/2008–6/2008:** Trợ lý Tổng Giám đốc – Ngân hàng TMCP Đại Dương
 - + **2007 – 2008:** Phó phòng tư vấn tài chính doanh nghiệp – Công ty chứng khoán Châu Á – Thái Bình Dương.
 - + **2000 – 2007:** Chuyên viên tổng hợp vốn XDCB thuộc NSNN Việt Nam – Kho Bạc Nhà nước Việt Nam.
 - + **1995 – 1999:** Cán bộ tín dụng, các bộ quản lý vốn dự án ODA Cục Đầu tư phát triển Hà Tây-Tổng cục Đầu tư phát triển - Bộ Tài chính
 - + **1993 – 1994:** Nhân viên tại Ngân hàng ĐT & PT Việt Nam, chi nhánh Hà Tây
- o Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Thành viên HĐQT
- o Chức vụ tại các tổ chức khác: Tổng Giám đốc Công ty CP Chứng khoán Đại Dương
- o Số lượng cổ phần sở hữu : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Đại diện cho Công ty CP Đầu tư & Xây dựng Bảo Minh: 12.425.000 cổ phần
- o Các khoản nợ với Công ty : không
- o Hành vi vi phạm pháp luật : không
- o Quyền lợi mâu thuẫn : không

d) Bà Lê Thị Thu Thủy – Thành viên HĐQT

- o Số CMND/Hộ chiếu : 012564355 Ngày cấp 02/12/2002 Nơi cấp: Hà Nội
- o Giới tính : Nữ
- o Ngày sinh : 31/12/1977
- o Nơi sinh : Nghệ An
- o Quốc tịch : Việt Nam
- o Dân tộc : Kinh
- o Địa chỉ thường trú : P1203 Nhà 17T9 Khu đô thị Trung Hòa-Nhân Chính, Hà Nội
- o Trình độ văn hoá : 12/12
- o Trình độ chuyên môn : Đại học
- o Quá trình công tác:
 - + **2006-2010:** Ngân hàng TMCP Đại Dương
 - + **1999- 2006:** Ngân hàng TMCP Nhà Hà Nội
- o Chức vụ hiện nay ở Công ty : Thành viên Hội đồng quản trị
- o Chức vụ tại các tổ chức khác: Phó Tổng giám đốc Ngân hàng TMCP Đại Dương
- o Hành vi vi phạm pháp luật : không
- o Số cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phần, chiếm 0% Vốn điều lệ.
Đại diện cho Công ty cổ phần Bảo Linh: 7.709.130 cổ phần
- o Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không
- o Số lượng cổ phiếu của những người liên quan: Không
- o Các khoản nợ đối với Công ty: Không

e) Bà Ngô Thị Hồng Hải – Thành viên HĐQT



- o Số CMND/Hộ chiếu : 013065524 Ngày cấp 11/12/2008 Nơi cấp: Hà Nội
- o Giới tính : Nữ
- o Ngày sinh : 20/07/1972
- o Nơi sinh : Hà Tây
- o Quốc tịch : Việt Nam
- o Dân tộc : Kinh
- o Địa chỉ thường trú : #1103 – E5, Khu đô thị Ciputra, Tây Hồ, Hà Nội.
- o Trình độ văn hoá : 12/12
- o Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ
- o Quá trình công tác:
 - + **2006 – Nay** : Thành viên sáng lập Công ty chứng khoán APEC
 - + **2006 – 2008** : Trưởng Ban Kiểm soát, Thành viên sáng lập Công ty chứng khoán SME
 - + **3 - 9/2006** : Trợ lý Chủ tịch Công ty Bitexco
 - + **2005 – Nay** : Sáng lập công ty TNHH Thương Mại, Đầu tư & Công nghệ Hòa Nam
 - + **10/04 – Nay** : Trưởng Đại diện VPĐD Công ty AREP tại Việt Nam
 - + **2004 – 2005** : Cố vấn quan hệ quốc tế và chính phủ, Tập đoàn Mega Medical, Trung Quốc
 - + **8/2002 – 2004** : Chủ tịch, Công ty TNHH Kolend, Việt nam
 - + **8/2002 – 2004** : Giám đốc, Công ty E&I Trade Co., Ltd, Seoul, Hàn Quốc
 - + **1 - 7/2001** : Phòng Thương mại & Công nghiệp Châu Âu tại Hàn Quốc Giám đốc Quỹ hợp tác Âu – Hàn
 - + **9 - 11/2001** : Diễn đàn Thương Mại và Phát Triển của Liên Hợp Quốc (UNCTAD – United Nations Conference on Trade and Development), Geneva, Thụy Sĩ

Thực tập sinh: Phụ trách nghiên cứu tổng hợp các ưu đãi thuế của các nước đang phát triển trong chính sách kêu gọi đầu tư.

- + **4 - 8/2001** : VIVENDI UNIVERSAL NET, Phòng đánh giá cơ hội đầu tư
Thực tập sinh: theo dõi & đánh giá cơ hội đầu tư vào các công ty start-up
 - + **1999 – 2001** : Sở Ngoại Vụ TP Hồ Chí Minh, Bộ Ngoại Giao
Phụ trách các quan hệ hợp trao đổi tác đào tạo & văn hóa với Pháp.
 - + **7/1998 - 9/1999**: Giám đốc Thương mại, Công ty Le Gourmet, Pháp
 - + **4/1996 - 5/1998**: Phó Giám đốc Công ty Cofaci Việt nam
 - + **9/1994 - 3/1996**: Trợ lý Ban lãnh đạo Cofaci France, phụ trách dự án đầu tư Cofaci Việt nam
-
- o Chức vụ hiện nay ở Công ty : Thành viên Hội đồng quản trị
 - o Hành vi vi phạm pháp luật : không
 - o Số cổ phiếu nắm giữ : 0 cổ phần, chiếm 0% Vốn điều lệ.
- Đại diện cho Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà: 12.347.225 cổ phần
- o Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không
 - o Số lượng cổ phiếu của những người liên quan: Không
 - o Các khoản nợ đối với Công ty : Không

Ban kiểm soát

Bà Lê Thị Minh Nguyệt : Trưởng Ban kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Lan Hương : Thành viên Ban kiểm soát

Bà Nguyễn Phương Thảo : Thành viên Ban kiểm soát

a) Bà Lê Thị Minh Nguyệt - Trưởng Ban kiểm soát



- o Số CMND : 013065280
- o Giới tính : Nữ
- o Ngày sinh : 24/04/1976
- o Nơi sinh : Thị xã Tuyên Quang, Tỉnh Tuyên Quang
- o Quốc tịch : Việt Nam
- o Dân tộc : Kinh
- o Quê quán : Việt Trì – Phú Thọ
- o Địa chỉ thường trú : P304 - V4A Tập thể Đại Học Giao Thông Ngọc Khánh – Ba Đình – Hà Nội
- o Trình độ học vấn : Cử nhân kinh tế
- o Trình độ chuyên môn
 - + Tốt nghiệp Cao đẳng chuyên ngành Kế toán - Kiểm toán năm 1999 tại trường Cao đẳng quản trị kinh doanh.
 - + Tốt nghiệp ĐH chuyên ngành kế toán năm 2003 tại Học Viện tài chính
 - + Chứng chỉ ngoại ngữ trình độ C do Trường ĐH ngoại ngữ cấp năm 1999
 - + Giấy chứng nhận Bồi dưỡng kế toán trưởng do Hội KHKT khoa kế toán trường ĐH Kinh tế quốc dân cấp năm 2000.
- o Quá trình công tác
 - + **Ngày 28/04/2009 đến nay:** Thành viên Ban Kiểm Soát NHTMCP Đại Dương nhiệm kỳ IV (2009-2013) theo kết quả bỏ phiếu tại ĐH đồng cổ đông ngày 28/4/2009

- + **T5/2008 đến T4/2009:** Thành viên BKS NH TMCP Đại Dương Nhiệm kỳ III.
 - + **T4/2005 - T4/2008:** Trưởng Ban kiểm soát theo quyết định chuẩn y số 448/QĐ – NHNN ngày 18/04/2005 tại NHTMCP Đại Dương (Tên cũ là NHTM Cổ phần Nông thôn Hải Hưng).
 - + **T3/2005 –T4/2005:** Thành viên Ban kiểm soát NH TMCP Nông thôn Hải Hưng.
 - + **T11/2004-T3/2005:** Phụ trách tài chính là đại diện và quản lý vốn đầu tư vào đơn vị khác của VNT.
 - + **T5/2003 –T10/2004:** kế toán trưởng Công ty TNHH VNT.
- o Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Trưởng BKS Công ty CP Tập đoàn Đại Dương
 - o Chức vụ tại các tổ chức khác : Phụ trách tài chính - kế toán Công ty TNHH VNT
 - o Số lượng cổ phần sở hữu : 10.000 cổ phiếu
 - Đại diện cho Công ty TNHH VNT : 27.725.000 cổ phần
 - o Các khoản nợ với Công ty : không
 - o Hành vi vi phạm pháp luật : không
 - o Quyền lợi mâu thuẫn : không
 - o Những đối tượng liên quan có sở hữu cổ phần của Công ty:

Họ tên	Đối tượng	Số CMTND	Số cổ phần nắm giữ (cổ phần)
Lê Thị Ánh Tuyết	Chị ruột	011819093	100.000

b) Bà Nguyễn Thị Lan Hương – Thành viên Ban kiểm soát

- o Số CMND : 100799804 ngày cấp 19/10/2000, Công an tỉnh Quảng Ninh
- o Giới tính : Nữ
- o Ngày sinh : 29/02/1984
- o Nơi sinh : Quảng Ninh
- o Quốc tịch : Việt Nam
- o Dân tộc : Kinh
- o Quê quán : Nam Lợi, Nam Trực, Nam Định
- o Địa chỉ thường trú : Tổ 8 KI, Hà Khánh, Hạ Long, Quảng Ninh
- o Trình độ học vấn : Cử Nhân
- o Trình độ chuyên môn : Luật Kinh tế
- o Trình độ chính trị : Đảng viên
- o Quá trình công tác :
 - + **Năm 2008 – nay:** Thành viên Ban Kiểm soát Công ty CP Sài Gòn - Givral
 - + **Năm 2007 – 2009:** Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại Bảo Long
 - + **Năm 2007 – nay:** Trợ lý Văn phòng HĐQT Ngân hàng TMCP Đại Dương
 - + **Năm 2006 - 2007:** Trợ lý Văn phòng Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP Nông thôn Hải Hưng
- o Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Tập đoàn Đại Dương
- o Chức vụ tại các tổ chức khác : Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương
- o Số lượng cổ phần sở hữu : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- o Các khoản nợ với Công ty : Không
- o Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- o Quyền lợi mâu thuẫn : Không
- o Những đối tượng liên quan có sở hữu cổ phần của Công ty: không

c) Bà **Nguyễn Thị Phương Thảo** – Thành viên Ban Kiểm soát



- o Ngày tháng năm sinh : 06/08/1981
- o Nơi sinh : Hải Phòng
- o Số chứng minh thư nhân dân: 031190543 do Công An Hải phòng cấp ngày 29/12/1998.
- o Quốc tịch : Việt Nam
- o Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú : Khu dân cư số 4 Đường Thuyết, phường Dư Hàng Kênh, quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng
- o Chỗ ở hiện tại: Số 16 ngách 6/100 Vĩnh Phúc, Ba Đình, Hà Nội
- o Địa chỉ liên lạc (thường xuyên): Số 16 ngách 6/100 Vĩnh Phúc, Ba Đình, Hà Nội
- o Điện thoại: 0904 680052
- o Trình độ văn hoá: 12/12
- o Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Luật học
 - + 2004 – 2007: Thạc sỹ Luật Kinh tế - ĐH Luật Hà Nội
 - + 1999 – 2003: Cử nhân Luật Kinh tế - ĐH Luật Hà Nội
- o Quá trình công tác
 - + **2007 – nay**: Phụ trách pháp chế Công ty CP Chứng khoán Đại Dương
 - + **2010 – nay**: Thành viên Ban Kiểm soát Công ty CP Tập đoàn Đại Dương
- o Chức vụ tại các tổ chức khác : Phụ trách pháp chế Công ty CP Chứng khoán Đại Dương
- o Số lượng cổ phần sở hữu : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- o Các khoản nợ với Công ty : Không
- o Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- o Quyền lợi mâu thuẫn : Không
- o Những đối tượng liên quan có sở hữu cổ phần của Công ty: Không

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

Bà Nguyễn Thị Dung : Tổng giám đốc
Ông Ooi Wah Teck : Phó Tổng Giám đốc phụ trách xây dựng – BĐS
Bà Đặng Thị Hồng Vân : Kế toán trưởng

a) Bà Nguyễn Thị Dung – Tổng Giám đốc

- o Số CMND : 011762182
- o Nơi cấp: Hà nội Ngày cấp: 21/08/1996
- o Giới tính : Nữ
- o Ngày sinh : 19/02/1971
- o Nơi sinh : Hà Đông – Hà Nội
- o Quốc tịch : Việt Nam
- o Dân tộc : Kinh
- o Quê quán : La Khê – Hà Đông – Hà Nội
- o Địa chỉ thường trú : Số nhà 32, Ngõ 242, Phường Thịnh Quang, Quận Đống đa, Thành phố Hà nội
- o Trình độ học vấn : Thạc sỹ
- o Trình độ chuyên môn
 - + Từ năm 2004 đến 2006: Chuyên ngành Quản lý dự án (sau đại học) – Trường Đại học Southern Queensland - Úc.
 - + Từ năm 1995 đến năm 2000: Cử nhân Kinh tế - Đại học Tài chính Kế toán
 - + Từ năm 1989 đến năm 1991: Khoa Đào tạo thư ký - Viện Quan hệ Quốc tế (Bộ Ngoại giao)
- o Quá trình công tác
 - + 2009 đến nay: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại dương
 - + 2007-2008: Giám đốc Công ty CP Dương Đại Việt Nam
 - + 1997-2008: Điều phối viên dự án - Ban Điều hành-Trung tâm Công nghệ Quốc tế Hà nội (HITC).

- + 1995-1996: Điều phối viên dự án - Phòng Dự án – Công ty Schmidt Việt nam
- + 11/1991 đến 31/12/1994: Thư ký – Kế toán Ban quản lý dự án – Bộ Tài chính
- o Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Tổng Giám đốc
- o Chức vụ tại các tổ chức khác :
- o Số lượng cổ phần sở hữu : 100.000 cổ phiếu
- Đại diện cho Công ty CP Đầu tư & Thương mại VNECO Hà Nội: 12.082.760 cổ phần
- o Các khoản nợ với Công ty : không
- o Khen thưởng: Liên tục trong 10 năm nhận được khen thưởng của Chủ tịch Hội đồng Quản trị Tập đoàn các Công ty Schmidt (Schmidt Group of Companies) là Tập đoàn nước ngoài có trụ sở tại Hồng Kông do có những cống hiến và đóng góp đối với sự phát triển của các dự án đầu tư của Tập đoàn tại Hà nội
- o Hành vi vi phạm pháp luật : không
- o Quyền lợi mâu thuẫn : không
- b) Ông **Ooi Wah Teck** – Phó Tổng giám đốc



- o Quốc tịch : USA
- o Trình độ chuyên môn: Cử nhân ngành khoa học xây dựng dân dụng trường Đại học Toledo - USA
- o Quá trình công tác
 - + **2009 – nay:** Phó Tổng giám đốc phụ trách xây dựng Công ty CP Tập đoàn Đại Dương
 - + **2007 – 2009:** Giám đốc điều hành dự án ATC Hồ Chí Minh, Việt Nam
 - + **2001 – 2006:** Giám đốc dự án Berjaya Land BerhadKuala Lumpur
 - + **1998 – 2001:** Giám đốc dự án WCT Engineering BerhadGlenmarie, Selangor
 - + **1995 – 1997:** Giám đốc dự án Superscope Dev. Sdn. Bhd.Kuala Lumpur
 - + **1993 – 1995:** Kỹ sư H.S. Liao Sdn. Bhd. Kuala Lumpur
 - + **1991 – 1993:** Kỹ sư dự án Jaya Tanjong Sdn. Bhd.Tg. Karang, Selangor
 - + **1990 – 1991:** Kỹ sư T.R. Worline & Assoc. IncSwanton, Ohio USA

- o Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Phó Tổng giám đốc phụ trách xây dựng
- o Số lượng cổ phần sở hữu : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- o Các khoản nợ với Công ty : không
- o Hành vi vi phạm pháp luật : không
- o Quyền lợi mâu thuẫn : không
- o Những đối tượng liên quan có sở hữu cổ phần của Công ty: không

c) Bà **Đặng Thị Hồng Vân** – Kế toán trưởng



- o Số CMND : 013100775
- o Giới tính : Nữ
- o Ngày sinh : 04/04/1979
- o Nơi sinh : Hải Dương
- o Quốc tịch : VN
- o Dân tộc : Kinh
- o Quê quán : Gia Khánh, Gia Lộc, Hải Dương
- o Địa chỉ thường trú : Phòng 204, Nhà B3, Tập thể Bản Đồ, Ngõ 79 Nguyễn Chí Thanh, Hà Nội
- o Trình độ học vấn : Cử nhân kinh tế
- o Trình độ chuyên môn : Kế toán
- o Quá trình công tác
 - + **Từ T5/2009 đến nay:** kế toán trưởng Công ty CP Tập đoàn Đại Dương.
 - + **Từ T1/2007 đến T4/2009:** Kế toán trưởng phụ trách tài chính Công ty CP Đầu tư và Tư vấn Xây dựng ADCOM.
 - + **Từ T3/2003-T12/2006:** Kế toán viên Công ty TNHH Tư vấn và Phát triển công nghệ ADCOM.
 - + **Từ T8/2001-T2/2003:** Ngân hàng ANZ, bộ phận khách hàng thẻ ATM.
- o Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Kế toán trưởng
- o Chức vụ tại các tổ chức khác : Không
- o Số lượng cổ phần sở hữu : 5.000 cổ phiếu

- o Các khoản nợ với Công ty : không
- o Hành vi vi phạm pháp luật : không
- o Quyền lợi mâu thuẫn : không
- o Những đối tượng liên quan có sở hữu cổ phần của Công ty: không

13. Tài sản

Bảng 33: Bảng giá trị tài sản của OGC (Công ty mẹ)

Đơn vị tính: đồng

Khoản mục	31/12/2008			31/12/2009		
	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
TSCĐ hữu hình	11.228.160	5.125.442	6.102.718	650.328.371	77.894.592	572.433.779
Nhà cửa vật kiến trúc	-	-	-	-	-	-
Máy móc thiết bị	-	-	-	-	-	-
Phương tiện vận tải	-	-	-	-	-	-
TSCĐ dùng trong quản lý	11.228.160	5.125.442	6.102.718	577.832.471	77.439.869	500.392.602
TSCĐ khác				72.495.900	454.723	72.041.177
TSCĐ vô hình	-	-	-	237.100.000	11.945.699	225.154.301

(Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2008, 2009 đã được kiểm toán)

Bảng 34: Bảng giá trị tài sản (Hợp nhất)

Đơn vị tính: đồng

Khoản mục	31/12/2009		
	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
TSCĐ hữu hình	20.460.739.824	7.678.789.197	12.781.950.627
Nhà cửa vật kiến trúc	-	-	-
Máy móc thiết bị	16.296.003.929	6.520.792.022	9.775.211.907
Phương tiện vận tải	3.103.521.393	1.004.672.112	2.098.849.281
TSCĐ dùng trong quản lý	617.551.551	106.408.005	511.143.546
TSCĐ khác	443.662.951	46.917.058	396.745.893
TSCĐ vô hình	1.019.429.250	525.712.687	493.716.563

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

Theo báo cáo kiểm toán năm 2009 và Báo cáo tài chính Quý I/2010 do OGC lập, OGC không sở hữu và sử dụng các tài sản là đất đai, bất động sản. Các dự án bất động sản OGC kinh doanh dưới hình thức thương mại và góp vốn liên doanh thực hiện dự án. Chi tiết các dự án triển khai được trình bày chi tiết tại **điểm 6.2, mục 6, phần IV** của bản cáo bạch.

14. Kế hoạch lợi nhuận đến năm 2012

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

Đơn vị tính: nghìn đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2009	Năm 2010		Năm 2011		Năm 2012
		Giá trị	Giá trị	% tăng giảm 2009	Giá trị	% tăng giảm 2010	Giá trị
1	Doanh thu thuần	142.602.590	1.025.525.920	619%	874.195.620	-15%	938.533.480
	Hoạt động đầu tư kinh doanh BDS(*)	44.253.608	783.025.920	1669%	574.945.620	-27%	474.283.480
	Thu từ đầu tư tài chính	96.550.493	242.500.000	151%	299.250.000	23%	464.250.000
	Hoạt động kinh doanh khác	1.798.489					
2	Chi phí giá thành	90.624.793	528.892.178	484%	404.842.359	-23%	297.090.488
	Hoạt động đầu tư kinh doanh BDS	41.967.792	504.217.178	1101%	380.167.359	-25%	272.415.488
	Chi phí tài chính	47.791.829	24.675.000	-48%	24.675.000	0%	24.675.000
	Hoạt động kinh doanh khác	865.172		-100%			
3	Chi phí quản lý	7.782.541	50.000.000	542%	50.000.000	0%	50.000.000
4	Lợi nhuận thu được từ các dự án BDS(**)		495.422.506		919.479.225	86%	1.051.506.925
5	Lợi nhuận trước thuế	44.195.256	942.056.248	2032%	1.338.832.486	42%	1.642.949.917
6	Lợi nhuận sau thuế	44.195.256	872.354.063	1874%	1.290.137.921	48%	1.592.482.919
7	Vốn điều lệ (***)	1.968.000.000	2.500.000.000	27%	3.000.000.000	0	3.000.000.000
8	Vốn chủ sở hữu	2.012.215.926	3.023.412.438		3.774.082.752		3.955.489.751
9	Thu nhập trên mỗi cổ phiếu	225	3.489		4.300		5.308
10	Tỷ suất LNST/ Vốn điều lệ	2,25%	34,89%		43,00%		53,08%
11	Tỷ suất LNST/ Vốn chủ sở hữu	2,20%	28,85%		34,18%		40,26%
12	Tỷ suất LNST/ Doanh thu thuần	31,0%	85,1%		147,6%		169,7%
13	Tỷ lệ cổ tức/ vốn điều lệ		20,0%		20,0%		20,0%

Nguồn: Công ty CP Tập đoàn Đại Dương

(*): Doanh thu OGC thu được từ 2 dự án VNT Tower và Starcity Lê Văn Lương

(**): Lợi nhuận được chia từ 2 dự án Starcity Center và Khu công nghiệp Minh Đức

(***): Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ dự tính sẽ nâng vốn điều lệ của OGC lên 3.000 tỷ đồng trong năm 2010

b) Kế hoạch doanh thu lợi nhuận (Hợp nhất)
Đơn vị: nghìn đồng

ST T	Chỉ tiêu	Năm 2009	Năm 2010		Năm 2011		Năm 2012	
		Giá trị	Giá trị	% tăng giảm 2009	Giá trị	% tăng giảm 2010	Giá trị	% tăng giảm 2011
1	Tổng doanh thu	339.088.136	2.042.649.402	502%	2.559.008.975	25%	3.126.674.535	22%
2	Tổng chi phí	291.186.633	802.915.398	176%	979.836.054	22%	1.198.946.095	22%
3	Lợi nhuận trước thuế	47.901.503	1.239.734.004	2488%	1.579.172.921	27%	1.927.728.441	22%
4	Lợi nhuận sau thuế	42.894.183	1.053.773.903	2357%	1.342.296.983	27%	1.638.569.174	22%
5	Vốn điều lệ	1.968.000.000	2.500.000.000	52%	3.000.000.000	0	3.000.000.000	0
6	Vốn chủ sở hữu	2.029.086.360	3.478.773.903	96%	4.721.070.886	19%	5.759.640.060	22%
6	Thu nhập trên mỗi cổ phiếu	985	4.215		4.474		5.462	
7	Tỷ suất LNST/Vốn điều lệ	2,18%	42,15%		44,74%		54,62%	
8	Tỷ suất LNST/Vốn chủ sở hữu	2,11%	30,29%		28,43%		28,45%	
9	Tỷ suất LNST/Doanh thu thuần	12,6%	51,6%		52,5%		52,4%	
10	Tỷ lệ cổ tức/vốn điều lệ		20,0%		20,0%		20,0%	

Nguồn: Công ty CP Tập đoàn Đại Dương
c) Căn cứ đạt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

Kế hoạch doanh thu lợi nhuận năm 2010 – 2012 của OGC được xây dựng dựa trên đánh giá triển vọng ngành. Nền kinh tế thế giới và Việt Nam đã từng bước hồi phục. Đây chính là điều kiện thuận lợi tạo tiền đề cho các dự án Bất động sản OGC sắp tiến hành triển khai.

Các dự án VNT Tower, Starcity Lê Văn Lương đã tiến hành triển khai và đã bán gần hết diện tích sàn dưới dạng hợp đồng góp vốn là cơ sở vững chắc cho việc thực hiện doanh thu năm 2010. Dự án Starcity Center dự kiến sẽ khởi công trong Quý II/2010. Dự án có vị trí đẹp và có quy mô lớn nhất trong các dự án OGC triển khai trong thời gian tới. Khu Công nghiệp Minh Đức có vị trí giao thông thuận tiện sẽ thu hút được nhiều nhà đầu tư, đầu tư xây dựng và phát triển tại đây. Các số liệu về giá bán được OGC đưa ra là khá thận trọng (thường thấp hơn 10-20%) giá bán của các sản phẩm bất động sản có vị trí tương đương, điều này sẽ làm cho sản phẩm của OGC đem đến hấp dẫn hơn. Với sự quyết tâm của Ban lãnh đạo và toàn thể công nhân viên trong Công ty, OGC tin tưởng rằng sẽ hoàn thành tốt kế hoạch đề ra.

Đối với kế hoạch doanh thu, lợi nhuận dự kiến của tập đoàn (hợp nhất) OGC xây dựng dựa trên tốc độ tăng trưởng bình quân về doanh thu, lợi nhuận của các công ty con trong thời gian qua và kế hoạch kinh doanh, tăng vốn trong thời gian sắp tới.

d) Định hướng phát triển năm 2010 và các năm tiếp theo**Về lĩnh vực kinh doanh bất động sản:**

Trong các năm tới OGC tiếp tục phát triển mạnh lĩnh vực kinh doanh bất động sản, cùng với các đối tác nhanh chóng đưa vào khai thác các dự án đang triển khai như:

VNT Tower 19 Nguyễn Trãi, Hà Nội;

Starcity Lê Văn Lương, Hà Nội

Stacity Center, Hà Nội;

Khu công nghiệp Minh Đức.

Và một số dự án khác Công ty đang tiến hành đàm phán...

Về lĩnh vực đầu tư tài chính:

Tiếp tục đầu tư góp vốn vào các công ty con và công ty liên kết, trong đó tập trung vào lĩnh vực ngân hàng (thông qua việc góp vốn vào OJB). Truyền thông (OMC); Khách sạn (OHC) theo lộ trình tăng vốn điều lệ của các Công ty này và mở rộng việc đầu tư góp vốn vào các lĩnh vực khác khi nền kinh tế phát triển. Riêng lĩnh vực truyền thông sẽ mở rộng hoạt động không chỉ là cung cấp thông tin mà còn sản xuất các chương trình theo nhiều lĩnh vực khác nhau theo yêu cầu của các đối tác và nhu cầu của khán giả trong và ngoài nước.

Đối với OCS dự kiến hợp tác với đối tác chiến lược nước ngoài để tái cấu trúc về vốn, về quản trị công ty, kiểm soát rủi ro, nâng cấp hệ thống công nghệ hiện đại. Đa dạng và đảm bảo chất lượng dịch vụ phục vụ các nhà đầu tư. Phát triển OCS theo các nghiệp vụ và lĩnh vực hoạt động như ngân hàng đầu tư và cạnh tranh được với các công ty chứng khoán đang hoạt động trên thị trường chứng khoán Việt Nam.

Đối với các dự án kinh doanh bất động sản thì phần văn phòng cho thuê và trung tâm thương mại sau khi hoàn thành năm 2013 sẽ là nguồn thu thường xuyên và ổn định cho Công ty.

Theo kế hoạch đưa ra từ năm 2010, khoản thu từ các dự án nêu trên là cho thuê văn phòng và trung tâm thương mại, chưa tính các nguồn thu từ việc triển khai thêm các dự án khác...

Đối với việc đầu tư tài chính góp vốn vào các công ty khác, OGC sẽ tăng cường quản trị và kiểm soát rủi ro, đồng thời hỗ trợ tích cực và kịp thời về kế hoạch, quản trị và tài chính cho các công ty con và công ty liên kết mà OGC góp vốn.

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

Chúng tôi, với tư cách là tổ chức tư vấn. Công ty CP Chứng khoán Đại Dương xin đưa ra đánh giá về hoạt động kinh doanh của Công ty CP Tập đoàn Đại Dương trong năm 2008 và 2009 dựa trên cơ sở thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích thực trạng hoạt động sản xuất kinh doanh và tình hình tài chính của OGC. Căn cứ vào tình hình thực tế các dự án Công ty đang triển khai và các dự án lớn khác sẽ triển khai trong thời gian tới, Công ty CP Chứng khoán Đại Dương cho rằng kế

hoạch lợi nhuận và cổ tức của OGC xây dựng trong các năm 2010 – 2012 là phù hợp và khả thi nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động tới hoạt động kinh doanh của Công ty. Đặc biệt, năm 2010 khi kinh tế thế giới và trong nước hồi phục, tăng trưởng ổn định thì những lĩnh vực kinh doanh của Công ty đều hứa hẹn mang lại doanh thu lớn và lợi nhuận cao.

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

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

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

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

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

V. CỔ PHIẾU NIÊM YẾT

- | | |
|--|--|
| 01. Loại chứng khoán: | Cổ phiếu phổ thông |
| 02. Mệnh giá: | 10.000 đ (Mười nghìn đồng)/1 cổ phiếu |
| 03. Tổng số chứng khoán niêm yết: | 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu) cổ phiếu |
| 04. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức niêm yết: | |

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

- | | |
|--|----------------------|
| - Trong thời gian 6 tháng kể từ ngày niêm yết: | 174.563.900 cổ phiếu |
| - Trong thời gian 6 tháng tiếp theo đó: | 87.281.950 cổ phiếu |

Công ty được cấp GCNĐKKD ngày 31/5/2007 nên quy định về hạn chế chuyển nhượng cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập nêu trên vẫn còn hiệu lực đến ngày 31/5/2010. Số lượng cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập tính đến ngày 31/5/2010: 141.669.400 cổ phiếu.

Thành viên chủ chốt gồm: Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng

TT	Họ và tên	Chức vụ	SLCP đang nắm giữ	Địa chỉ	CMND	Ngày cấp	Nơi cấp
	HĐQT						
1	Hà Văn Thắm	Chủ tịch	2.777.775	Tổ 10 Nghi	012345310	06/05/2007	Hà Nội

TT	Họ và tên	Chức vụ	SLCP đang nắm giữ	Địa chỉ	CMND	Ngày cấp	Nơi cấp
		HĐQT		Tâm, Tây Hồ, HN			
2	Vũ Hồng Sơn	TV HĐQT	0	Số 31 Lý Tự Trọng, Quang Trung, Hà Đông, HN	111320851	11/07/2001	Hà Nội
3	Preben Hjortlund	TV HĐQT	0	P1597, nhà G02, Ciputra, phường Xuân La, quận Tây Hồ, HN	203700224	12/02/2009	Đại sứ quán Đan Mạch tại Hà Nội
4	Lê Thị Thu Thủy	Thành viên HĐQT	0	P1203 Nhà 17 T9 Khu đô thị Trung Hòa – Nhân Chính, HN	012564355	02/12/2002	Hà Nội
5	Ngô Thị Hồng Hải	Thành viên HĐQT	0	#1103 – E5, Khu đô thị Ciputra, Tây Hồ, Hà Nội	013065524	11/12/2008	Hà Nội
Ban Giám đốc							
1	Nguyễn Thị Dung	Tổng Giám đốc	100.000	A10 Yên Lãng, Hà Nội	011762182	21/08/1996	Hà Nội
2	Ooi Wah Teck	Phó Tổng Giám đốc	0	48 Trần Nhân Tông, Hoàn Kiếm, Hà Nội	A20489117	22/07/2009	Đại sứ Quán Mỹ
Ban kiểm soát							
1	Lê Thị Minh Nguyệt	Trưởng Ban kiểm soát	10.000	F304 TT ĐHGTVT Ngọc Khánh, Ba Đình, HN	013065280	31/03/2008	Hà Nội
2	Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên BKS	0	Tổ 8, KI, Hà Khánh, Hạ Long, Quảng Ninh	100799804	19/10/2000	Quảng Ninh
3	Nguyễn Thị Phương Thảo	Thành viên BKS	0	Khu dân cư số 4, Đường Thuyết, phường Dư Hàng Kênh, quận Lê Chân, HP	031190543	29/12/1998	Hải Phòng
Kế toán trưởng							
1	Đặng Thị Hồng Vân	Kế toán trưởng	5.000	79 Nguyễn Chí Thanh,	013100775	28/06/2008	Hà Nội

TT	Họ và tên	Chức vụ	SLCP đang nắm giữ	Địa chỉ	CMND	Ngày cấp	Nơi cấp
				Hà Nội			
Tổ chức mà các TV trên làm đại diện phần vốn góp							
1	Doanh nghiệp tư nhân Hà Bảo	Do Ông Hà Văn Thắm làm đại diện	79.382.010	111 Phố Huế, Hai Bà Trưng, Hà Nội	101003056	22/12/09	Sở KHĐT Hà Nội
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	Do Bà Ngô Thị Hồng Hải làm đại diện	12.347.225	Phòng 308 Pacific Place 83B Lý Thường Kiệt, Hoàn Kiếm, HN	0103009007	23/8/2005	Sở KHĐT Hà Nội
3	Công ty CP Đầu tư & TM VNECO Hà Nội	Do Bà Nguyễn Thị Dung làm đại diện	12.082.760	VP5 Lê Văn Lương, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội	0103017094	21/8/1996	Sở KHĐT Hà Nội
4	Công ty CP Bảo Linh	Do Lê Thị Thu Thủy làm đại diện	7.709.130	Số 6 Ngách 75, Minh Khai, Hai Bà Trưng, HN	0103007143	22/3/2005	Sở KHĐT Hà Nội
5	Công ty CP Đầu tư & Xây dựng Bảo Minh	Do ông Vũ Hồng Sơn làm đại diện	12.425.000	Số 12 Ngách Hồ Hàm Long, Ngõ 1 Âu Cơ, P.Quảng An, Tây Hồ, HN	103013717	31/8/2006	Sở KHĐT Hà Nội
6	Công ty cổ phần TM & Kho vận Thành Đông	Do ông Preben Hjortlund làm đại diện	20.000.000	Số 71/310 Điện Biên Phủ, phường Bình Hàn, Hải Dương.	0800304166	09/02/2006	Sở KHĐT Hải Dương
7	Công ty TNHH VNT	Do Bà Lê Thị Minh Nguyệt làm đại diện	27.725.000	Số 4 Láng Hạ, Ba Đình, Hà Nội	051509	17/4/1997	Sở KHĐT Hà Nội

Chúng tôi cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 6 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu trong thời gian 6 tháng tiếp theo. Chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm nếu vi phạm cam kết này.

05. Phương pháp tính giá

a. Phương pháp chiết khấu dòng tiền DCF

Phương pháp chiết khấu dòng tiền DCF xác định giá trị cổ phiếu dựa trên dòng tiền dự tính mà các cổ đông OGC có thể nhận được trong tương lai (FCFE). Dòng tiền được đưa ra dựa trên kế hoạch kinh doanh của công ty.

Để xác định giá trị cổ phiếu OGC bằng cách chiết khấu dòng tiền vốn chủ sở hữu (FCFE), chúng tôi giả định quá trình phát triển của OGC thành hai giai đoạn. Giai đoạn 1: Từ 2010 và 2012 và giai đoạn sau 2012: giai đoạn tăng trưởng đều.

Bảng 35: Dự báo dòng tiền đối với chủ sở hữu từ 2010 đến 2012

Đơn vị tính: nghìn đồng

Năm	2010	2011	2012
Lợi nhuận trước thuế	942.056.248	1.338.832.486	1.642.949.917
Thuế	69.702.186	48.694.565	50.466.998
Lợi nhuận sau thuế (Công ty mẹ)	872.354.063	1.290.137.921	1.592.482.919
Khấu hao	31.421.435	31.421.435	31.421.435
(Đầu tư vốn) (1)	(1.298.920.653)	(749.136.493)	(776.565.640)
Tăng/giảm vốn lưu động	(50.000.000)	(50.000.000)	(50.000.000)
Nợ mới phát hành (2)			
(Nợ cũ thanh toán) (3)	(30.000.000)	(30.000.000)	(70.000.000)
FCFE	(475.145.155)	492.422.863	727.338.714
K	20%	20%	20%
PV(FCFE)	(395.954.296)	341.960.322	420.913.608

(1) Đầu tư vốn bao gồm tổng tiền góp vốn vào công ty con và công ty liên kết khi các doanh nghiệp này tăng vốn và giá trị đầu tư vào dự án VNT Tower và Starcity Lê Văn Lương

(2) Các dự án bất động sản của công ty không sử dụng vốn vay dài hạn nên không phát hành nợ

(3) Khoản nợ thanh toán là được dự tính trên kế hoạch trả nợ khoản vay 130 tỷ của Ngân hàng TMCP Hàng Hải.

Bảng 36: Giai đoạn tăng trưởng ổn định sau 2012 và định giá cổ phiếu

Chỉ tiêu	Giá trị
Tốc độ tăng trưởng (g)	10%
Tỷ lệ chiết khấu (k)	14.5%
FCFE(2012)	727.338.714 đồng
PV(FCFE giai đoạn tăng trưởng đều)	10.288.999.298 đồng
Giá trị doanh nghiệp	10.655.918.931 đồng
Số cổ phiếu phát hành	250.000.000 CP
Giá trị 1 CP OGC	42.624 đồng/CP

Như vậy, theo phương pháp chiết khấu dòng tiền, giá trị của cổ phiếu OGC được xác định là 42.624 đồng/CP.

b. Phương pháp so sánh PB

Theo phương pháp so sánh tỷ số P/B của các doanh nghiệp cùng kinh doanh bất động sản được niêm yết trên HOSE và HNX, giá cổ phiếu được tính theo công thức sau:

Theo P/B: Giá cổ phiếu = $BV_{2009} \times P/B_{\text{tham chiếu}}$

Trong đó BV_{2009} là giá trị sổ sách của OGC năm 2009

Theo kết quả giao dịch ngày 22/02/2010, P/B của các doanh nghiệp bất động sản lớn được niêm yết như sau:

STT	MCK	Tên	P(22/02)	Số CP lưu hành BQ (triệu CP)	BV	PB
1	SJS	Sudico	75.000	81.7	17.558	4.3
2	VIC	CTCP Vincom	97.500	153.8	10.581	9.2
3	NTL	Phát triển đô thị Từ Liêm	137.000	16.3	32.479	4.2
4	TDH	Nhà Thủ Đức	58.000	37.6	32.730	1.8
5	VCG	Vinaconex	48.600	150.0	18.394	2.6
6	Trung bình					4.4

Như vậy, P/B hiện tại của các doanh nghiệp bất động sản niêm yết trên sàn là 4.4. Để xác định giá cổ phiếu OGC theo P/B, mức P/B tham chiếu được lấy tròn là 4 lần. Theo BCTC kiểm toán năm 2009 của OGC, vốn chủ sở hữu của công ty là 2.028 tỷ đồng tương ứng Giá trị sổ sách (BV) là 10.309 đồng/CP. Như vậy giá cổ phiếu theo P/B như sau:

Giá cổ phiếu = $10.309 \times 4 = 41.236$ đồng/CP

c. Tổng hợp các phương pháp định giá

STT	Phương pháp	Đơn vị	Giá trị	Tỷ trọng
1	Phương pháp DCF	Đồng/cổ phần	42.624	80%
2	Phương pháp P/B	Đồng/cổ phần	41.236	20%
Trung bình		Đồng/cổ phần	42.346	

Bảng 37: Tổng hợp phương pháp định giá

Giá trị cổ phiếu OGC được xác định bằng phương pháp bình quân gia quyền của hai phương pháp định giá. Trong đó, tỷ trọng lớn dành cho phương pháp DCF (80%). Phương pháp P/B là 20%.

Như vậy giá trị cổ phiếu OGC là 42.346 đồng/cổ phần.

Theo các phương pháp định giá trên, giá cổ phiếu của OGC đạt **42.346** đồng/cổ phiếu. Tuy nhiên để hạn chế rủi ro trên thị trường chứng khoán và sự biến động giá cổ phiếu khi niêm yết, OGC thận trọng đưa ra giá dự kiến niêm yết cổ phiếu OGC trong ngày giao dịch đầu tiên trên Sở Giao dịch chứng khoán TP HCM là: **30.000 đồng/cp.**

Giá cổ phiếu được tính theo phương pháp trên là cơ sở để nhà đầu tư tham khảo khi giao dịch cổ phiếu niêm yết. Nhà đầu tư quan tâm có thể tính toán giá trị của cổ phiếu OGC theo nhiều phương pháp đầu tư khác để có quyết định của riêng mình.

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

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

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

Tính đến thời điểm ngày 10/04/2010, nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ 429.000 cổ phần của OGC.

07. Các loại thuế có liên quan

Đối với OGC:

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

- o *Theo Giấy CNĐT số 052031000018 do Ban Quản lý các Khu công nghiệp Hưng Yên cấp, Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng VNT được hưởng các ưu đãi cho dự án như sau: Được miễn tiền thuê đất trong 07 năm, kể từ ngày bàn giao đất trên thực địa; Được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 04 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 07 năm tiếp theo.*

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

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

Đối với nhà đầu tư:

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

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

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT

01. Tổ chức tư vấn niêm yết

Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương



OCEANSECURITIES®

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

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

Chi nhánh Sài Gòn: Tầng 2, số 185-187 Nguyễn Thái Học, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-8) 629062964; **Fax:** (84-8) 62906399

02. Tổ chức kiểm toán

Công ty TNHH Deloitte Việt Nam

Deloitte®

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

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

VII. PHỤ LỤC

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

Hà Nội, ngày 10 tháng 04 năm 2010

ĐẠI DIỆN CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN THỊ DUNG

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



HÀ VĂN THẨM

KẾ TOÁN TRƯỞNG



ĐẶNG THỊ HỒNG VÂN

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT



LÊ THỊ MINH NGUYỆT

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN ĐẠI DƯƠNG
TỔNG GIÁM ĐỐC



VŨ HỒNG SƠN