

Số: 010/2018/CBTT-OGC

Hà Nội, ngày 17 tháng 4 năm 2018

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ  
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCCK TPHCM**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương**

Mã chứng khoán: **OGC**

Địa chỉ trụ sở chính: số 4 Láng Hạ, P. Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024. 37727252

Fax: 024. 37727073

Người thực hiện công bố thông tin: **Nguyễn Thị Dung**

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà VNT Tower, 19 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội

Điện thoại (di động, cơ quan, nhà riêng): 024. 37727252

Fax: 024. 37727073

Loại thông tin công bố:

24 giờ

Bất thường

Theo yêu cầu

Định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

+ Công bố Báo cáo thường niên năm 2017 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 17/4/2018 tại đường dẫn: <http://oceangroup.vn/quan-he-co-dong/cong-bo-thong-tin/cong-bo-bao-cao-thuong-nien-nam-2017>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Người được ủy quyền công bố thông tin

Phó Tổng Giám đốc

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT;



Nguyễn Thị Dung

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo thường niên năm 2017



**OCEAN GROUP**

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2017**

---

Hà Nội, tháng 4 năm 2018

## I. THÔNGIỆP CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

**Kính thưa Quý cổ đông, khách hàng và đối tác,**

Tôi xin thay mặt cho toàn thể CB-NV Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (OceanGroup), trân trọng gửi tới Quý vị lời cảm ơn sâu sắc và lời chúc sức khỏe.

**Kính thưa Quý vị,**

Những biến cố xảy ra năm 2014 vẫn để lại những ảnh hưởng không nhỏ đến OceanGroup, khiến Công ty tiếp tục phải đối mặt với nhiều khó khăn: sự thiếu hụt về nguồn vốn, các khoản công nợ phải trả đến hạn, các khoản nợ lớn là những nguyên nhân chính gây hướng xấu đến kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2017 của OceanGroup...


Bất động sản, kinh doanh khách sạn nghỉ dưỡng vẫn là lĩnh vực hoạt động chính của Công ty trong những năm qua và những năm tiếp theo. Trên cơ sở các nguồn lực hiện có của OceanGroup, trong năm 2017, Công ty tập trung mọi nguồn lực vào những dự án trọng yếu của Công ty, song song với việc tìm kiếm đối tác quan tâm/hợp tác/chuyển nhượng; đánh giá lại hiệu quả các khoản đầu tư và thoái vốn tại một số Công ty chưa mang lại lợi nhuận; tiếp tục tái cơ cấu nhân sự theo hướng “gọn, nhẹ, chuyên sâu” nhằm tăng năng suất lao động và chuẩn bị nguồn lực sẵn sàng đáp ứng tốt cho các yêu cầu công việc của những năm tiếp theo mà theo OceanGroup đánh giá là sẽ có nhiều bước biến chuyển.

Với sự nỗ lực không ngừng của toàn thể lãnh đạo và nhân viên OceanGroup cùng với sự tin tưởng của các Quý cổ đông và ủng hộ của Quý đối tác, những nỗ lực của chúng tôi đã gặt hái được một số kết quả nhất định trong năm 2017: thống nhất được phương thức và kế hoạch trả nợ đối với một số đối tác, tiếp tục khởi kiện một số đối tác có công nợ với Công ty và thu hồi được một số khoản nợ.

Chúng tôi trân trọng những giá trị mà Quý vị - những cổ đông, khách hàng và đối tác đã mang lại cho OceanGroup, nhất là trong giai đoạn khó khăn vừa qua. Sự tin tưởng và đồng hành của Quý vị chính là mục tiêu mà Ocean Group cố gắng duy trì và nhân rộng trong thời gian tới, bên cạnh việc giữ vững ổn định về tài chính và phát huy những dự án thế mạnh của Công ty.

Kính chúc Quý vị dồi dào sức khỏe, thật nhiều niềm vui và gặt hái những thành công!

Trân trọng!

✧ Thay mặt Hội đồng Quản trị 



## II. THÔNG TIN CHUNG/*GENERAL INFORMATION*

### 1. Thông tin khái quát/*General information*

- Tên giao dịch/*Tradingname* : Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số/*Certificate of business registration No* : 0102278484
- Vốn điều lệ/*Charter capital* : 3.000.000.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu/*Owner's capital*: 1.198.194.960.575 đồng
- Địa chỉ trụ sở : Số 4 Láng Hạ, Thành Công, Ba Đình, Hà Nội
- Văn phòng giao dịch : Tầng 3, VNT Tower, 19 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội
- Số điện thoại/*Telephone* : 024 3772 7252
- Số fax/*Fax* : 024 3772 7073
- Website : [www.OceanGroup.vn](http://www.OceanGroup.vn)
- Mã cổ phiếu (nếu có)/*Securities code (if any)*: OGC

### Quá trình hình thành và phát triển/*Incorporation and development process:*

#### Năm 2007:

- ◉ 5/2007: Thành lập Tập Đoàn Đại Dương (OceanGroup).

#### Năm 2009:

- ◉ 01/01/2009: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (OGC) thực hiện đầu tư và nắm cổ phần chi phối trong Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương.
- ◉ 31/12/2009: OGC thực hiện đầu tư và nắm cổ phần chi phối trong Công ty cổ phần Truyền thông Đại Dương, Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương, Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng VNT.
- ◉ 31/12/2009: OGC nắm 50% quyền kiểm soát trong Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiên.

#### Năm 2010:

- ◉ 01/01/2010: Đánh dấu chặng đường phát triển và sự lớn mạnh về quy mô và lĩnh vực hoạt động, Tập đoàn Đại Dương đã công bố hệ thống nhận diện thương hiệu mới với những hình ảnh thể hiện những giá trị mới của một tập đoàn kinh tế đa ngành, năng động và phát triển bền vững.
- ◉ 09/4/2010: Chính thức ra mắt công đoàn cơ sở - Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương. Công đoàn là đại diện cho toàn thể cán bộ nhân viên Công ty, giúp người lao động làm việc tốt hơn, đóng góp hiệu quả hơn cho tổ chức và xã hội.
- ◉ 16/4/2010: OGC đã được Sở giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh quyết định chấp thuận niêm yết với số vốn điều lệ 2.500 tỷ đồng. Giá trị vốn hóa trên thị trường của OGC xấp xỉ 10.400 tỷ đồng, tăng 38,7% so với giá chào sàn. Tính thanh khoản của mã cổ phiếu OGC khá cao và thường xuyên nằm trong danh sách 10 cổ phiếu giao dịch nhiều nhất.

- **14/7/2010:** OGC hợp tác với SSG xây dựng Trung tâm thương mại lớn tại Văn Thánh, Quận Bình Thạnh - TP HCM. Theo thỏa thuận này Tập đoàn Đại Dương sẽ được quyền khai thác 5 tầng đế của tòa tháp làm Trung tâm thương mại.
- **01/10/2010:** Công ty cổ phần Khách sạn Dịch vụ Đại Dương, thành viên của Tập đoàn Đại Dương đã niêm yết 100 triệu cổ phiếu trên sàn chứng khoán HNX với tổng giá trị chứng khoán niêm yết là 1.000 tỷ đồng.
- **7/10/2010:** OGC ký kết hợp tác kinh doanh với Legamex và Lega Fashion House tại TP HCM. Đây là dự án hỗn hợp Khu trung tâm Thời trang - Thương mại - Dịch vụ và cao ốc văn phòng với diện tích sàn là 60.000m<sup>2</sup>. Tổng vốn đầu tư 800 tỷ đồng.
- **31/12/2010:** Khai trương khách sạn 4 sao StarCity Saigon, đây là một trong những khách sạn đầu tiên trong hệ thống chuỗi khách sạn mang thương hiệu StarCity của Công ty cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương, thành viên của Tập đoàn Đại Dương.

#### Năm 2011:

- **22/6/2011:** Tập đoàn Đại Dương và Tổng công ty Đường Sắt Việt Nam ký kết thỏa thuận hợp tác toàn diện nhằm khai thác phát huy thế mạnh, kinh nghiệm và năng lực của mỗi bên trên các lĩnh vực hoạt động kinh doanh.
- **11/7/2011:** Công ty cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương, Ngân hàng TMCP Đại Dương - thành viên của Tập đoàn Đại Dương và Công ty liên doanh khách sạn quốc tế Lào Cai ký kết hợp đồng vay vốn và quản lý khách sạn cho dự án xây dựng khách sạn tiêu chuẩn quốc tế 4 sao.
- **19/8/2011:** Tập đoàn Đại Dương và Bộ tư lệnh Bộ đội Biên phòng ký kết thỏa thuận hợp tác toàn diện cùng thực hiện dự án đầu tư và kinh doanh "Trung tâm thương mại – Văn phòng – Khách sạn – Căn hộ cho thuê tại 25 Trần Khánh Dư, Hoàn Kiếm, Hà Nội". Theo thỏa thuận hợp tác, Bộ tư lệnh Bộ đội Biên phòng đã lựa chọn OceanGroup là đối tác đầu tư kinh phí, thực hiện xây dựng và khai thác kinh doanh dự án trên. Dự án này tọa có tổng diện tích là 5.400m<sup>2</sup>, tổng vốn đầu tư dự kiến là khoảng 600 tỷ đồng.
- **9/2011:** Triển khai hệ thống OceanMart. Đây là mạng lưới trung tâm thương mại với các chức năng: ngân hàng thương mại, trung tâm thu mua hàng nông sản cho nông nghiệp nông thôn, trung tâm thương mại, siêu thị, nhà hàng dịch vụ và vui chơi giải trí tại các huyện, thị, thành phố trực thuộc tỉnh với mục tiêu phục vụ đa dạng các nhu cầu về tài chính, tín dụng, thương mại, dịch vụ, hỗ trợ người dân nguồn cung cấp hàng hóa giá rẻ, đảm bảo chất lượng trong đó có cung cấp cả giống cây trồng, phân bón, thuốc bảo vệ thực vật cho nông dân và tạo công ăn việc làm cho một bộ phận người dân ở khu vực nông thôn.

#### Năm 2012:

- **01/2012:** Khai trương và đưa vào hoạt động Sunrise Hội An Resort tiêu chuẩn quốc tế 5 sao, với 222 phòng nghỉ và biệt thự hướng ra biển.
- **17/2/2012:** Ký kết thỏa thuận hợp tác với Bộ Tư Lệnh BĐBP. Nội dung bao gồm: Bộ Tư lệnh BĐBP tuyên truyền, vận động nhân dân khu vực biên giới và tham mưu cho cấp ủy chính quyền, các đoàn thể địa phương, tạo môi trường thuận lợi cho việc duy trì, phát triển các dự án kinh tế xã hội mà OGC đầu tư ở khu vực biên giới. OGC chỉ đạo

các đơn vị thành viên chủ động phối hợp với Bộ Tư lệnh BDBP, trực tiếp là Bộ chỉ huy BDBP các tỉnh, thành phố, các đồn, đơn vị BDBP xây dựng các bản làng biên giới thành các điểm sáng về kinh tế – xã hội, quốc phòng – an ninh.

- **12/2012:** Khai trương TTTM, siêu thị OceanMart Hà Đông, OceanMall Thăng Long. Hai trung tâm siêu thị này cung cấp trên 20.000 chủng loại hàng hóa phong phú với cam kết cung cấp hàng hóa an toàn, đảm bảo chất lượng, tươi ngon, xanh sạch đến với khách hàng với phong cách và chất lượng phục vụ hoàn hảo. Các mặt hàng được trưng bày theo từng chủng loại và được phân khu riêng biệt, giúp người tiêu dùng có thể dễ dàng lựa chọn theo nhu cầu. Ngoài các dịch vụ truyền thống của các TTTM hiện đại, OceanMart tiếp tục triển khai nhiều dịch vụ nhằm mang lại nhiều lợi ích hơn cho khách hàng, như dịch vụ giao hàng miễn phí, mua hàng online...

#### Năm 2013:

- **22/4/2013:** Thành lập Sở giao dịch hàng hóa INFO theo Giấy phép do Bộ Công Thương cấp, với vốn điều lệ 150 tỉ đồng và giao dịch 3 mặt hàng chính là café, cao su và thép. Với mục đích góp phần kết nối thị trường hàng hóa trong nước với quốc tế, xóa bỏ khoảng cách sản xuất và thị trường, chống đầu cơ giá và hiện tượng tư thương ép giá nông dân, chuẩn hóa tiêu chuẩn hàng hóa Việt Nam, huy động vốn phục vụ sản xuất... Sở giao dịch hàng hóa INFO kỳ vọng sẽ trở thành một kênh thông tin uy tín, giúp đỡ người nông dân tự tin vươn ra thị trường quốc tế.
- **7/2013:** Tiếp nối sự thành công của OceanMart Hà Đông và OceanMart Thăng Long, ngày 26/7/2013, Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (OceanRetail) chính thức khai trương siêu thị thứ 3 – Đại siêu thị OceanMart Thanh Xuân, tại TTTM Vincom Mega Mall - Royal City 72A Nguyễn Trãi, Hà Nội. Với tiêu chí sẽ mang lại cho người tiêu dùng một nơi mua sắm tin cậy. OceanRetail cam kết mang đến sự khác biệt từ chuỗi siêu thị mang thương hiệu OceanMart của mình, đó là sự tin cậy cho khách hàng về nguồn gốc, chất lượng, giá cả và sự tiện nghi thư giãn khi mua sắm.
- **11/2013,** OceanRetail đã có thêm OceanMart Trung Hòa (khai trương tháng 10/2011) và OceanMart Phạm Ngọc Thạch (khai trương tháng 11/2013).

#### Năm 2014:

- **02/2014,** OceanGroup tham gia dự án nâng cấp, cải tạo cao tốc Hà Nội – Bắc Giang theo hình thức BOT.
- **10/2014,** OceanGroup công bố thông tin chuyển nhượng cổ phần tại OceanRetail. Theo đó, 100% cổ phần của OceanRetail đã được chuyển nhượng cho các đối tác, trong đó 70% cổ phần được chuyển nhượng cho Vingroup.
- **10/2014,** OceanGroup ký Hợp đồng chính thức Dự án cải tạo nâng cấp Quốc lộ 1 đoạn Hà Nội-Bắc Giang với Bộ Giao thông Vận tải.
- **10/2014,** Chủ tịch Hà Văn Thắm bị bắt tạm giam để điều tra về những sai phạm cá nhân trong lĩnh vực ngân hàng.

**Năm 2015:**

- 4/2015: Ngân hàng Nhà nước mua lại OceanBank với giá 0 đồng. OceanBank không còn là Công ty Liên kết của OceanGroup.
- 8/2015: Chuyển nhượng thành công cổ phần tại Công ty Cổ phần Ngôi Sao Xanh (Công ty tách ra từ Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long) với mức lợi nhuận ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất là khoảng 1.700 tỷ đồng.

**Năm 2016:**

- 01/2016: Hoàn thành và thông xe kỹ thuật dự án Đường cao tốc quốc lộ 1A đoạn Hà Nội – Bắc Giang.
- 01/2016: Khai trương và đưa vào hoạt động khách sạn Starcity Nha Trang tiêu chuẩn quốc tế 4 sao với 204 phòng nghỉ.
- 25/05/2016: Chính thức vận hành và thu phí hoàn vốn dự án cao tốc Hà Nội - Bắc Giang.
- 14/9/2016: Động thổ Dự án TTTM - Văn phòng - Khách sạn – Căn hộ cho thuê tại 25 Trần Khánh Dư, Hoàn Kiếm, Hà Nội.

**Năm 2017:**

- 12/2017: Tái cơ cấu thành công khoản nợ tại Ngân hàng Quốc dân
- 12/2017: Xử lý và thu hồi được khoản công nợ lớn từ đối tác

**2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh/***Lines and locations of the business:***2.1. Ngành nghề kinh doanh theo đăng ký của Công ty**

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng;
- Đại lý mua, bán hàng hóa; môi giới thương mại;
- Dịch vụ quản lý bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản;
- Bán lẻ thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ gạch ốp lát, thiết bị vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát sỏi và vật liệu xây dựng khác trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ kính xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ sơn, màu, véc ni trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ đồ ngũ kim trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán buôn phế liệu, phế thải kim loại, phi kim loại (trừ các loại Nhà nước cấm);
- Bán buôn đồ ngũ kim;
- Bán buôn gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh;
- Bán buôn sơn, véc ni; ✕

- Bán buôn kính xây dựng;
- Bán buôn gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi;
- Bán buôn xi măng;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Bán buôn sắt, thép;
- Thiết kế kiến trúc công trình;
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh;
- Bán buôn lương thực, thực phẩm, đồ hộp, nước tinh khiết, nước giải khát và dầu ăn các loại;
- Kinh doanh sản giao dịch bất động sản (trừ định giá bất động sản);
- Kinh doanh trung tâm thương mại;
- Kinh doanh khách sạn, nhà hàng, nhà nghỉ (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, vũ trường, quán bar);
- Đầu tư xây dựng công trình thủy điện;
- Quảng cáo thương mại;
- Cung cấp các dịch vụ viễn thông, truyền thông, phát thanh, truyền hình;
- Giới thiệu xúc tiến thương mại;
- 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;
- Tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật và tài chính);
- Thiết kế quy hoạch xây dựng;
- Thiết kế nội thất, ngoại thất công trình;
- Xác định chỉ tiêu suất vốn đầu tư, định mức, đơn giá xây dựng công trình; chỉ số giá xây dựng; Lập, thẩm tra dự toán xây dựng công trình; Xác định giá gói thầu, giá hợp đồng trong hoạt động xây dựng; Lập hồ sơ thanh toán, quyết toán hợp đồng; Lập hồ sơ thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình;
- Thiết kế hệ thống điện công trình dân dụng, công nghiệp; Thiết kế công trình đường dây và trạm biến áp đến 35KV;
- Thiết kế cấp thoát nước công trình xây dựng;
- Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp;
- Thiết kế hệ thống phòng cháy, chữa cháy.

## 2.2. Địa bàn kinh doanh:

Hiện nay, OceanGroup có một số dự án bất động sản đã hoàn thiện, đi vào hoạt động khai thác và dự án đang trong giai đoạn bắt đầu triển khai trên địa bàn Hà Nội, Hà Tĩnh, Hồ Chí Minh; hoạt động kinh doanh dịch vụ khách sạn tại Nha Trang, Hội An, Quảng Ninh.

Theo đó, các dự án đưa lại lợi nhuận cho OceanGroup trong thời gian vừa qua gồm:

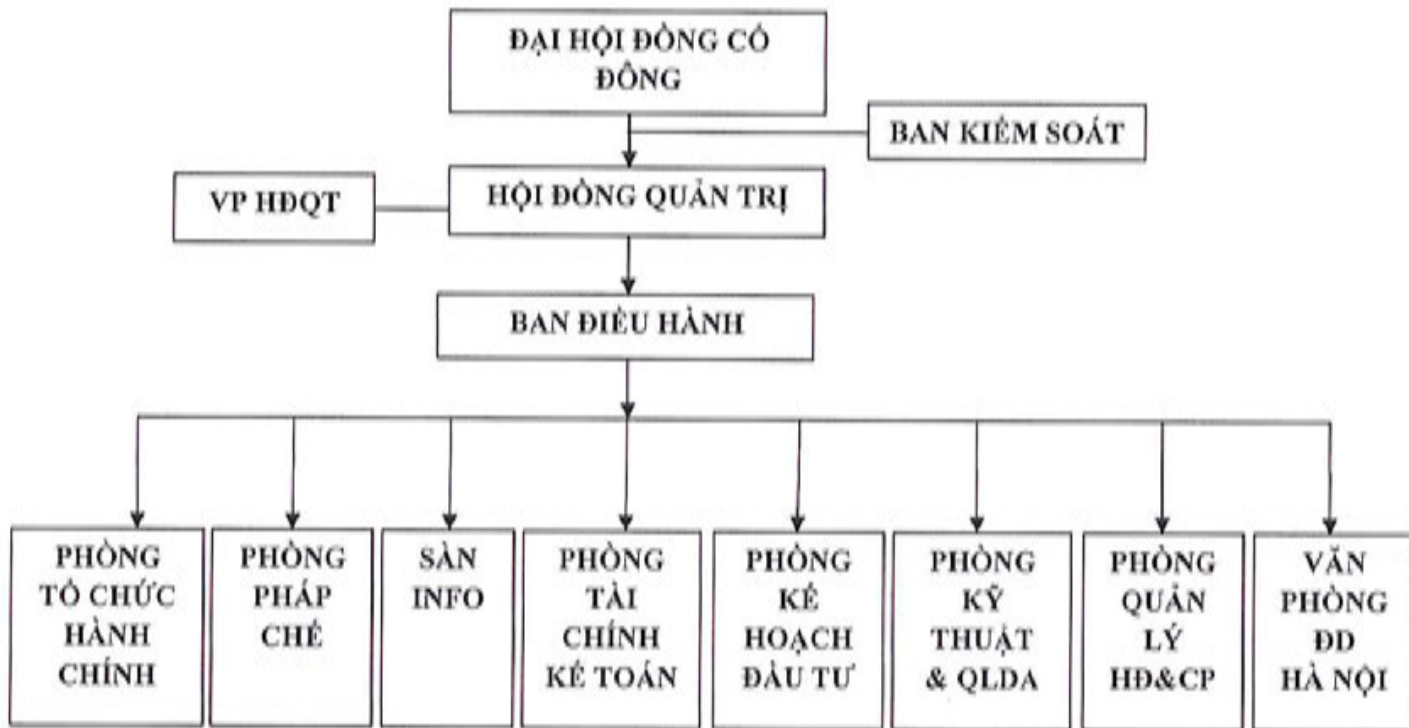
- Chuyển nhượng bất động sản (chủ yếu là các căn hộ chung cư);
- Hoạt động khách sạn và dịch vụ (chuỗi khách sạn Sunrse và Starcity của công ty con OCH);



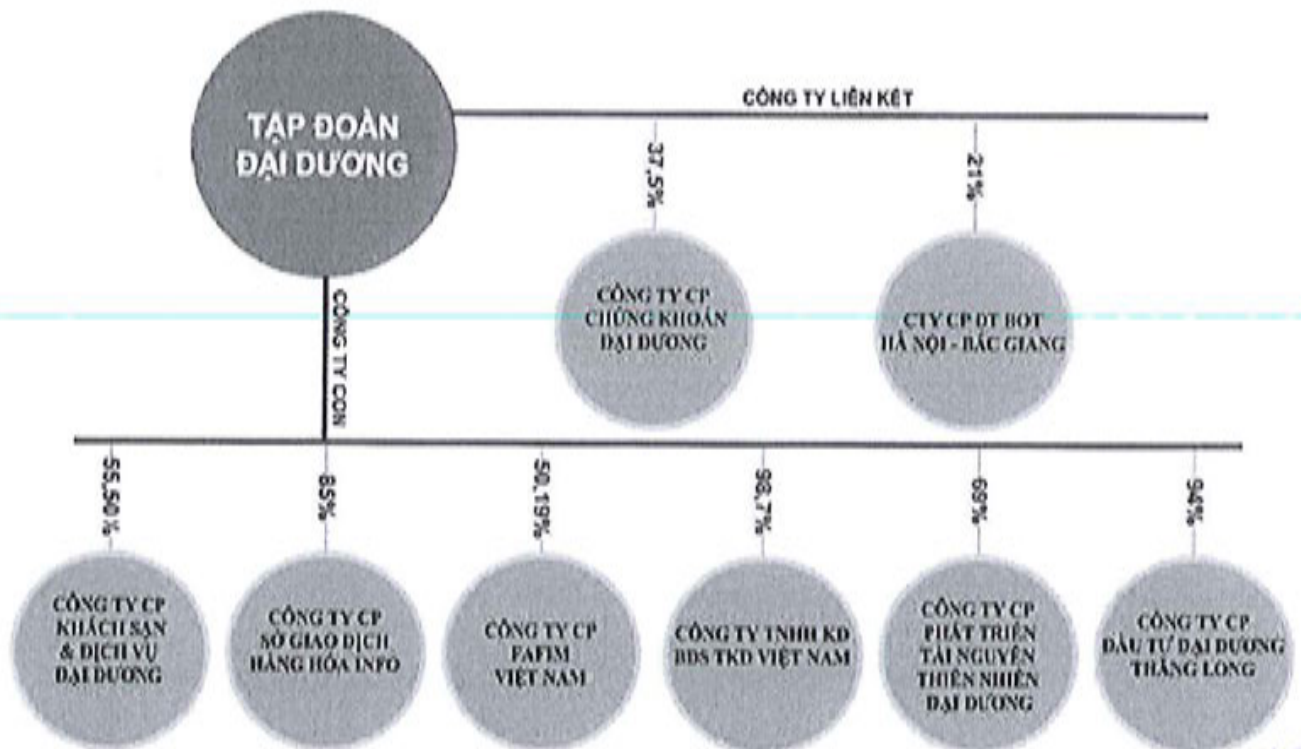
- Hoạt động kinh doanh bánh kẹo và kem của công ty Givral (công ty con của OCH);
- Hoạt động chuyển nhượng cổ phần trong đó chủ yếu là các cổ phần chưa niêm yết. *f*

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý/ *Information about governance model, business organization and managerial apparatus*

3.1 Cơ cấu mô hình quản trị/ *Management structure*



3.2. Các công ty con, công ty liên kết/ *Subsidiaries, associated companies*



#### 4. Định hướng phát triển/*Development orientations*

##### 4.1. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty/*Main objectives of the Company*

Với sự tận tâm của tất cả các thành viên OceanGroup, với tình yêu và niềm tin vững vàng vào thương hiệu OceanGroup, chúng ta đã vững vàng bước qua những năm khó khăn bằng sự quyết tâm, một tập thể không ngại khó, không ngại khổ. Mọi hoạt động đều tập trung đảm bảo tính lâu dài, liên tục và bền vững theo tôn chỉ xuyên suốt quá trình hình thành và phát triển:

- *Sự tin cậy*: đối với khách hàng, đối tác, cổ đông thông qua nền tảng vững vàng và minh bạch trong mọi hoạt động; Uy tín và cam kết chất lượng với từng sản phẩm dịch vụ đưa ra thị trường.
- *Sự cải tiến*: trong mọi sản phẩm dịch vụ, trong mọi thời điểm và ở bất cứ nơi đâu nhằm cung cấp cho khách hàng những sản phẩm dịch vụ đơn giản, tiện nghi và thuận tiện nhất để trải nghiệm và nâng tầm cuộc sống.
- *Trách nhiệm*: thực hiện mọi cam kết để tạo ra một môi trường nghề nghiệp tốt nhất cho CBNV, gia tăng giá trị đầu tư cho cổ đông, tôn trọng pháp luật và trách nhiệm xã hội.

##### 4.2. Chiến lược phát triển trung và dài hạn/*Development strategies in medium and long term*

Năm 2017, việc vay vốn, huy động vốn vẫn tiếp tục khó khăn, uy tín của Tập đoàn chưa hoàn toàn hồi phục; các khoản công nợ đến hạn vẫn còn và yêu cầu về nguồn vốn để triển khai các dự án là rất quan trọng. Vì vậy, OceanGroup tiếp tục tập trung mọi nguồn lực vào lĩnh vực nòng cốt/thể mạnh của Công ty: bất động sản và kinh doanh khách sạn nghỉ dưỡng. OceanGroup đang rà soát kỹ lưỡng các khoản đầu tư, tái cơ cấu các khoản đầu tư, có kế hoạch dòng tiền cụ thể, chuyển nhượng cổ phần/dự án, đánh giá lại hiệu quả và tập trung triển khai một số dự án trọng điểm, giảm thiểu các chi phí hoạt động, kiện toàn bộ máy nhân sự nhằm cải thiện các chỉ số tài chính và dần từng bước định vị lại định hướng của một Tập đoàn đa ngành trên thị trường.

##### 4.3. Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty/*Corporate objectives with regard to Corporate environment, society and community Sustainability*

Bên cạnh việc góp phần thúc đẩy sự phát triển và tiến bộ của cộng đồng nơi có các dự án của Công ty, OceanGroup sẵn sàng chia sẻ và đóng góp hỗ trợ những hoàn cảnh khó khăn, người nghèo thông qua những hoạt động tình nghĩa do Công đoàn Công ty trực tiếp thực hiện.

Phát triển bền vững là một tiêu chí của OceanGroup, chính bởi vậy, các dự án của Công ty luôn chú trọng tới vấn đề bảo vệ môi trường sinh thái thông qua quá trình thẩm định và thực hiện các dự án theo tuân theo những quy chuẩn về môi trường.

##### 5. Các rủi ro/*Risks*: (Nêu các rủi ro có thể ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh hoặc đối với việc thực hiện các mục tiêu của của Công ty, trong đó có rủi ro về môi trường)/*Specify the risks probably affecting the production and business operations or the realization of the Company's objectives, including environmental risks*.

Chúng tôi tin rằng 2017 là năm cuối cùng chúng ta phải chịu ảnh hưởng từ những biến cố đã qua. Những khó khăn đã dần qua, hiện tại, OceanGroup đang từng bước lấy lại ổn định trong hoạt động kinh doanh, niềm tin từ các đối tác, cổ đông, cơ cấu nhân sự tổ chức Công ty đảm bảo tinh gọn và hoạt động ổn định, bền vững, tạo đà phát triển cho một năm 2018 với nhiều khởi sắc.

Tuy nhiên, những rủi ro vẫn tiềm ẩn từ những yếu tố khách quan, như:

- Từ kinh tế vĩ mô, làm thế nào giữ được tăng trưởng bền vững trong môi trường lạm phát thấp. Việc xử lý hài hoà giữa tăng trưởng ngắn hạn và tái cấu trúc tổng thể là rất khó khăn, đồng thời chú ý đến diễn biến phức tạp trên thế giới và khu vực, vì thách thức lớn nhất thường đến từ bên ngoài.
- Từ tự nhiên, những hệ lụy từ hiệu ứng nhà kính gây biến đổi khí hậu - mưa bão, lũ lụt, gây ảnh hưởng trực tiếp tới việc thực hiện xây dựng các dự án bất động sản khiến cho tiến độ kéo dài, từ đó kéo theo những thiệt hại về kinh tế;

### III. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM/Yearly Operations

#### 1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh/Situation of production and Business operations

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2017	Kế hoạch 2017	Tỷ lệ so với kế hoạch (%)
1	Tổng doanh thu	1.280	1.272	100,6%
2	Tổng chi phí	1.711	1.247	137%
3	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(431)	26	
4	Lợi nhuận sau thuế	(471)	(14)	
5	Lợi nhuận trên cổ phiếu (EPS)	(1.575)	(47)	
6	Lợi nhuận sau thuế không gồm dự phòng	372	(14)	

Năm 2017 là năm rất khó khăn với Tập đoàn, việc triển khai thực hiện KH SXKD năm 2017 đã không đạt so với kế hoạch đề ra do những nguyên nhân khách quan, chủ quan như sau:

- Việc giám sát thương hiệu làm bất lợi hơn cho Công ty trong việc huy động vốn và tạo niềm tin từ các tổ chức tín dụng cũng như các đối tác bên cạnh thị trường BĐS chưa thực sự thuận lợi. Nhiều dự án chậm trễ triển khai thực hiện do thiếu nguồn vốn chủ và vốn vay thương mại.
- Các dự án đang thực hiện đang dờ bị dừng vốn vay và giải ngân thương mại từ năm 2014 đến nay dẫn đến dự án bị tạm dừng và bị thu hồi trước thời hạn (Dự án Bắc Giang, Dự án Cột Đồng Hồ).
- Các dự án hợp tác với nhiều Bên chông chéo, thiếu vốn để thi công trong khi OGC liên tục phải thực hiện việc nộp thuế, tiền thuê đất, sử dụng đất. Đây là một chi phí lớn trong lúc OGC đang gặp khó khăn về vốn.
- Các dự án xây lắp và do OGC làm chủ đầu tư bị gián đoạn do không bàn giao được (Nam Đàn Plaza, Phương Đông), CBNV nghỉ, thôi việc, chuyển chuyên dẫn đến khó khăn trong hoàn công quyết toán công trình.
- Một số khoản nợ quá hạn chưa thanh toán, các đối tác liên tục gây sức ép, khởi kiện thuê các công ty đòi nợ để thu hồi nợ.
- Việc thu hồi nợ khó khăn, các khoản hỗ trợ vốn thiếu tài sản đảm bảo, hoặc tài sản đảm bảo giá trị không cao gây khó khăn trong việc thu hồi, cơ cấu công nợ và gia tăng trích lập dự phòng và ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả đầu tư dự án.

- Trong năm 2017, Công ty đã đàm phán được với đối tác để giảm giá mua tại Dự án Starcity Lê Văn Lương khi ký hợp đồng mua bán chính thức từ 803,7 tỷ đồng xuống 684,7 tỷ đồng và thỏa thuận thành công với Ngân hàng Quốc Dân để tái cơ cấu khoản nợ tại ngân hàng này để được miễn giảm khoản chi phí lãi vay 131,7 tỷ đồng. Những hoạt động này đã mang lại lợi ích rất tốt cho Công ty, tuy nhiên, do ảnh hưởng của các khoản công nợ, đầu tư từ năm 2014 đến nay dẫn đến Công ty phải trích lập các khoản dự phòng theo các quy định về kế toán là 843,8 tỷ đồng.
- Việc xảy ra với nguyên nhân khách quan do cơ quan quản lý nhà nước khởi tố vụ án tại Ngân hàng Ocean Bank dẫn đến OGC mất toàn bộ vốn đầu tư tại Ngân hàng này (~1.250 tỷ đồng), các khoản công nợ gần như phải tất toán, trong đó có khoản công nợ chưa đến hạn.

Với những khó khăn chính như trên, trong năm 2017 OGC mặc dù nỗ lực nhưng kết quả SXKD không đạt hiệu quả như Kế hoạch đã đề ra.

## 2. Tổ chức và nhân sự/*Organization and Human resource*

### 2.1. Danh sách Ban điều hành/*List of the Board of Directors:*

TT	Họ tên	Chức vụ	Ghi chú
1	Lê Huy Giang	Tổng Giám đốc	Từ nhiệm ngày 14/06/2017
2	Nguyễn Hữu Tâm	Tổng Giám đốc	Từ nhiệm ngày 06/03/2018
3	Nguyễn Thị Dung	Phó Tổng Giám đốc	

#### Ông Lê Huy Giang - Tổng Giám đốc

Họ và tên	Lê Huy Giang
Giới tính	Nam
Ngày sinh	28/04/1972
Quốc tịch	Việt Nam
Địa chỉ thường trú	Số 16/103/6 Phố Cù Chính Lan, Khương Mai, Thanh Xuân, Hà Nội
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ QTKD, Kỹ sư xây dựng
Tổng số cổ phần nắm giữ đến ngày 31/12/2017	
✓ Số cổ phần đại diện:	
✓ Số cổ phần cá nhân nắm giữ:	0
Những người có liên quan nắm giữ cổ	0

phiếu của Công ty	
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích của Công ty	Không

**Ông Nguyễn Hữu Tâm - Tổng Giám đốc**

Họ và tên	Nguyễn Hữu Tâm
Giới tính	Nam
Ngày sinh	19/07/1971
Quốc tịch	Việt Nam
Địa chỉ thường trú	Xuân Đài, Phù Linh, Sóc Sơn, Hà Nội
Trình độ chuyên môn	Quản trị Kinh doanh
Tổng số cổ phần nắm giữ đến ngày 31/12/2017	
✓ Số cổ phần đại diện:	
✓ Số cổ phần cá nhân nắm giữ:	0
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của Công ty	0
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích của Công ty	Không

**Bà Nguyễn Thị Dung - Phó Tổng Giám đốc**

Họ và tên	Nguyễn Thị Dung
Giới tính	Nữ
Ngày sinh	19/02/1971
Quốc tịch	Việt Nam
Địa chỉ thường trú	Số 32 ngõ 242 Đường Láng, Đống Đa, Hà Nội
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Quản lý dự án
Tổng số cổ phần nắm giữ đến ngày 31/12/2017	
✓ Số cổ phần đại diện:	
✓ Số cổ phần cá nhân nắm giữ:	0.38%
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của Công ty	0

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích của Công ty	Không
---	-------

## 2.2. Những thay đổi trong ban điều hành/ *Changes in the Board of Management*

- Hội đồng Quản trị thông qua việc từ nhiệm chức danh Tổng Giám đốc của Ông Lê Huy Giang kể từ ngày 14/06/2017
- Bỏ nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc với Ông Lê Huy Giang kể từ ngày 14/06/2017
- Bỏ nhiệm chức danh Tổng Giám đốc với Ông Nguyễn Hữu Tâm kể từ ngày 02/10/2017
- Hội đồng Quản trị thông qua việc từ nhiệm chức danh Tổng Giám đốc của Ông Nguyễn Hữu Tâm kể từ ngày 06/03/2018

## 2.3. Số lượng cán bộ, nhân viên /*Number of staffs*

- Số lượng cán bộ, nhân viên Tập đoàn tính tới ngày 31/12/2017: 1.834 người
- Trong đó, nhân sự của Công ty CP Tập đoàn Đại Dương: 50 người

## 2.4. Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động/ *Summary and changes of the employee policies*

Trong xu thế hội nhập thế giới, OceanGroup càng coi nguồn nhân lực là yếu tố cốt lõi và là tài sản quý giá. Chính vì vậy, chính sách nhân sự của OceanGroup được xây dựng với mục đích biến nguồn nhân lực trở thành ưu thế đặc biệt, lợi thế cạnh tranh giữ vai trò quyết định để thực hiện thành công những mục tiêu chiến lược đề ra.

### Chính sách tuyển dụng:

- Nguyên tắc tuyển dụng của OceanGroup là lựa chọn những ứng viên tốt nhất vào vị trí phù hợp dựa trên phẩm chất, khả năng, thái độ, năng lực, kinh nghiệm của ứng viên, không phân biệt tín ngưỡng, tôn giáo hay giới tính. Tất cả các ứng viên đều được tuyển dụng theo qui trình thống nhất.
- Ứng cử viên trong nội bộ được ưu tiên xem xét tuyển dụng vào vị trí đang cần nếu đủ tiêu chuẩn đáp ứng được cho vị trí cần tuyển.
- Tạo cho người đến làm việc có cơ hội trở thành cổ đông của OceanGroup.

### Chính sách đào tạo:

- Xây dựng và phát triển đội ngũ nhân viên thành thạo về nghiệp vụ, chuẩn mực trong đạo đức kinh doanh, nhiệt tình, chuyên nghiệp trong phong cách làm việc chính là mục tiêu trong công tác phát triển nguồn nhân lực. Do đó, đào tạo là công tác được ưu tiên hàng đầu của OceanGroup.
- OceanGroup đề cao văn hóa đào tạo và tự đào tạo. Tạo mọi điều kiện cho CBNV được đào tạo ngay tại vị trí làm việc với mục đích không chỉ duy trì chất lượng công việc hiện tại mà còn chuẩn bị cho CBNV có thể đảm đương công việc ở vị trí cao hơn khi cần thiết.

- **Đào tạo định hướng:** Những CBNV mới vào làm việc sẽ được tham gia chương trình định hướng. Chương trình này nhằm cung cấp các thông tin cần thiết cho người lao động về cơ cấu tổ chức, chính sách nhân sự, chế độ đãi ngộ, quyền lợi và nghĩa vụ của người lao động, cũng như lĩnh vực hoạt động của Công ty và định hướng, chiến lược phát triển đồng thời làm quen với văn hóa Công ty.
- **Đào tạo nghiệp vụ chuyên môn:** Tùy từng vị trí cụ thể, tính chất công việc, người lao động sẽ được tham gia khóa đào tạo nghiệp vụ chuyên môn. Chương trình này nhằm cung cấp các thông tin cần thiết để thực hiện công việc phải đảm nhiệm thông qua các qui định, nguyên tắc, và hướng dẫn cụ thể của các công việc đó. Chương trình đào tạo nghiệp vụ chuyên môn có thể được đào tạo định kỳ theo kế hoạch.

**Chính sách đãi ngộ với người lao động:**

Để người lao động yên tâm gắn bó lâu dài, Công ty luôn chú trọng đến việc xây dựng hệ thống lương, thưởng, phúc lợi, đãi ngộ cho người lao động phù hợp với từng thời kỳ và từng giai đoạn phát triển, đảm bảo tính linh hoạt, công bằng, tương xứng với mức độ cống hiến và cạnh tranh trong thị trường lao động.

**Cơ cấu thu nhập:**

- Lương cơ bản
- Lương kinh doanh
- Phụ cấp (tùy thuộc vào từng vị trí)
- Phụ cấp ăn ca
- Thưởng doanh thu (tùy thuộc vào tính chất của từng bộ phận cụ thể)

**Các loại phụ cấp:**

- Phụ cấp trách nhiệm
- Phụ cấp điện thoại
- Phụ cấp đi lại
- Phụ cấp thu hút
- Phụ cấp thâm niên vượt khung
- Phụ cấp khu vực (công tác biệt phái)

**Chính sách khen thưởng:**

Chính sách khen thưởng được áp dụng nhằm tạo động lực trong công tác cho CBNV gắn liền với thành tích công việc, hiệu quả sản xuất kinh doanh. Ocean Group áp dụng các chính sách thưởng cho CBNV vào các ngày Lễ/Tết.

**Chế độ bảo hiểm:**

Công ty luôn thực hiện nghiêm túc theo đúng qui định của pháp luật về chế độ bảo hiểm đối với người lao động. Người lao động sẽ được tham gia và hưởng các chế độ bảo hiểm sau:

- Bảo hiểm xã hội
- Bảo hiểm y tế
- Bảo hiểm thất nghiệp

**Chính sách khác:**

- Hàng năm tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho CBNV;



- Có chế độ nghỉ dưỡng phục hồi sức khỏe cho CBNV theo quy định của pháp luật lao động;
- Hàng năm Công ty tổ chức cho CBNV đi nghỉ mát, tổ chức các sự kiện kỷ niệm như: nhân dịp ngày thành lập Công ty, ngày lễ trong năm, ngày 8/3, ngày 20/10, ngày sinh nhật hàng tháng cho các thành viên có sinh nhật trong tháng. Các hoạt động tập thể khác với mục đích nhằm tạo sự gắn kết giữa các thành viên trong Công ty, tạo sân chơi cho mọi người;
- Chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho CBNV trong các trường hợp: cưới hỏi, ốm đau, hiếu, hỷ;
- Chăm lo đến các con của CBNV thông qua các chính sách quà tặng nhân dịp 1/6, thưởng cho các cháu có thành tích tốt, giỏi trong học tập.

**Về quản trị nguồn nhân lực:**

- Tinh gọn và hoàn chỉnh cơ cấu các Phòng - Ban, sắp xếp lại chức năng, nhiệm vụ cụ thể nhằm phát huy được hết hiệu suất công việc của các bộ phận, quản lý hiệu quả nhất năng suất lao động với chi phí thấp nhất;
- Chuẩn hóa các quy trình phối hợp làm việc giữa Tập đoàn với các đơn vị thành viên, giữa các Phòng – Ban nhằm mang lại hiệu quả hỗ trợ và phối hợp công việc hiệu quả một cách nhanh nhất;
- Tuyển dụng bổ sung những nhân sự giỏi cho các vị trí nghiệp vụ, ưu tiên nhân sự cho mảng quản lý tài chính dự án, kinh doanh trực tiếp để đẩy nhanh tiến độ dự án, nâng cao doanh số hoạt động cho Tập đoàn;
- Đẩy mạnh công tác đào tạo về nghiệp vụ, kỹ năng quản lý, kỹ năng mềm đối với các cán bộ quản lý, nhân viên nghiệp vụ... nhằm không ngừng nâng cao năng lực của đội ngũ cán bộ và chuyên môn;
- Đề cao tính kỷ luật và khuyến khích sự phát triển năng lực của mỗi cá nhân thông qua các chính sách đãi ngộ hấp dẫn để thu hút và giữ nhân tài.

**3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án/ *Investment activities, project implementation***
**3.1. Các khoản đầu tư lớn/*Major investments:***

STT	DỰ ÁN	CHỨC NĂNG	TIẾN ĐỘ	ĐẦU TƯ (Tỷ đồng)
1	Licogi 19	Tòa nhà hỗn hợp văn phòng và căn hộ chung cư	Hoàn thành GPMB. Dự án đang lập hồ sơ xin điều chỉnh TMB 1/500 và phương án kiến trúc theo Quy hoạch tuyến Lê Văn Lương đã được UBND TP phê duyệt với mật độ 40% và chiều cao 25 tầng.	66
2	25 Trần Khánh Dư	Trung tâm thương mại, văn phòng, khách sạn, căn hộ	Hoàn thành GPMB. Dự án đang lập hồ sơ xin phê duyệt TMB 1/500 và phương án kiến trúc sơ bộ với mật độ	16

			50%, chiều cao 21 tầng.	
3	Công viên Yên Hòa	Khu công viên – Hồ điều hòa tại khu đô thị Tây Nam Hà Nội	Hoàn thành GPMB, xin phép cấp có thẩm quyền cho phép thi công hạ tầng kỹ thuật dự án. Đang lập hồ sơ điều chỉnh TMB 1/500 và phương án kiến trúc theo văn bản hướng dẫn của Sở QHKT và UBND quận Cầu Giấy.	78
4	Chợ Nhật Tân	Quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Nhật Tân	Hoạt động ổn định. Tiến hành lập dự án mới theo như cam kết khi tham gia đấu thầu chợ.	11
5	Can Lộc	Tổ hợp thương mại tài chính dịch vụ và nhà ở	Hoàn thành GPMB và hoàn thành thi công hạ tầng. Đang làm việc với các cấp có thẩm quyền để gia hạn thời gian thực hiện dự án và bổ sung chức năng cho khu đất.	10
6	GDI số 7 Trường Chinh	Công trình văn phòng, căn hộ cho thuê kết hợp thiết kế thời trang và nguyên liệu phục vụ ngành dệt may	Hoàn thành thi công cọc Đại trà. Tiếp tục đàm phán với các đối tác để triển khai Dự án.	150

### 3.2. Các công ty con, công ty liên kết/Subsidiaries, associated companies:

STT	TÊN CÔNG TY	GIỚI THIỆU CHUNG
<b>I</b>	<b>CÔNG TY CON</b>	
1	Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (OCH)	Địa chỉ: Số 4 Láng Hạ, Thành Công, Ba Đình, Hà Nội Vốn điều lệ: 2.000.000.000.000 VND (Hai nghìn tỷ đồng) Ngành nghề kinh doanh: - Dịch vụ lưu trú ngắn ngày, chi tiết: khách sạn; - Dịch vụ ăn uống, nhà hàng, dịch vụ phục vụ đồ uống; - Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; - Sản xuất và chế biến thực phẩm; - Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác, hoạt động tư vấn quản lý; - ...

		Tỷ lệ sở hữu vốn của OGC: 50,94%
2	Công ty CP Sở giao dịch hàng hóa INFO (Infocomex)	<p>Địa chỉ: Số 4 Láng Hạ, Thành Công, Ba Đình, Hà Nội</p> <p>Vốn điều lệ: 150.000.000.000 VND (Một trăm năm mươi tỷ đồng)</p> <p><b>Ngành nghề kinh doanh:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tổ chức môi giới giao dịch các loại hàng hóa như: cà phê, thép, cao su;</li> <li>- Giao nhận hàng hóa;</li> <li>- Dịch vụ kho vận;</li> <li>- Hỗ trợ khách hàng tiếp cận vốn tín dụng ngân hàng;</li> <li>- Cung cấp thông tin thị trường;</li> <li>- Hợp tác quốc tế trong lĩnh vực giao dịch hàng hóa;</li> </ul> <p>Tỷ lệ sở hữu vốn của OGC: 85%</p>
3	Công ty CP Fafim Việt Nam	<p>Địa chỉ: Số 19 Nguyễn Trãi, Khương Trung, Thanh Xuân, Hà Nội</p> <p>Vốn điều lệ: 96.738.280.000 VND (Chín mươi sáu tỷ, bảy trăm ba mươi tám triệu, hai trăm tám mươi nghìn đồng)</p> <p><b>Ngành nghề kinh doanh:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sao chép bản ghi các loại;</li> <li>- Hoạt động phát hành phim điện ảnh, phim video và chương trình truyền hình;</li> <li>- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề;</li> <li>- Hoạt động chiếu phim, sản xuất phim điện ảnh, phim video và chương trình truyền hình;</li> <li>- Quảng cáo;</li> <li>- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;</li> <li>- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;</li> <li>- ...</li> </ul> <p>Tỷ lệ sở hữu vốn của OGC: 50,19%</p>
4	Công ty CP Phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại Dương (ONRC)	<p>Địa chỉ: Số 4 Láng Hạ, Thành Công, Ba Đình, Hà Nội</p> <p>Vốn điều lệ: 60.000.000.000 VND (Sáu mươi tỷ đồng)</p> <p><b>Ngành nghề kinh doanh:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Trồng và chăm sóc rừng;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Khai thác, chế biến gỗ;</li> <li>- Khai thác khoáng sản;</li> <li>- Sản xuất đồ dùng bằng gỗ;</li> </ul> <p><b>Tỷ lệ sở hữu vốn của OGC: 69%</b></p>
5	<b>Công ty CP Đầu tư Đại Dương Thăng Long (OTL)</b>	<p><b>Địa chỉ:</b> Số 4 Láng Hạ, Thành Công, Ba Đình, Hà Nội</p> <p><b>Vốn điều lệ:</b> 550.040.000.000 VND (Năm trăm năm mươi tỷ không trăm bốn mươi triệu đồng)</p> <p><b>Ngành nghề kinh doanh:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Xây dựng công trình công ích;</li> <li>- Hoạt động thiết kế chuyên dụng;</li> <li>- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;</li> <li>- Hoàn thiện công trình xây dựng;</li> <li>- ...</li> </ul> <p><b>Tỷ lệ sở hữu vốn của OGC: 94%</b></p>
6	<b>Công ty TNHH KD BDS TKD Việt Nam</b>	<p><b>Địa chỉ:</b> Số 25 Trần Khánh Dư - Quận Hoàn Kiếm - Hà Nội</p> <p><b>Vốn điều lệ:</b> 115.000.000.000 VND (Một trăm mười lăm tỷ đồng)</p> <p><b>Ngành nghề kinh doanh:</b> Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng</p> <p><b>Tỷ lệ sở hữu vốn của OGC: 98,7%</b></p>
<b>II</b>	<b>CÔNG TY LIÊN KẾT</b>	
6	<b>Công ty CP Chứng khoán Đại Dương (OCS)</b>	<p><b>Địa chỉ:</b> Số 4 Láng Hạ, Thành Công, Ba Đình, Hà Nội</p> <p><b>Vốn điều lệ:</b> 600.000.000.000 VND (Sáu trăm tỷ đồng)</p> <p><b>Ngành nghề kinh doanh:</b></p> <p>OCS đã đăng ký và được phép thực hiện tất cả các loại hình hoạt động kinh doanh trên thị trường chứng khoán theo quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán, cụ thể:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Môi giới chứng khoán;</li> <li>- Tư vấn tài chính Doanh nghiệp, phát hành và Bảo Lãnh phát hành, niêm yết;</li> <li>- Lưu ký chứng khoán và quản lý sổ cổ đông;</li> <li>- Tự doanh;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Phân tích và tư vấn đầu tư ;</li> <li>- Mua bán sáp nhập doanh nghiệp;</li> </ul> <p><b>Tỷ lệ sở hữu vốn của OGC: 37,5%</b></p>
7	<b>Công ty CP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang (BOT)</b>	<p><b>Địa chỉ:</b> Số 14, Lô B1, Khu Đô thị mới Nam Từ Sơn, Xã Phù Chẩn, Thị xã Từ Sơn, Tỉnh Bắc Ninh</p> <p><b>Vốn điều lệ:</b> 496.322.400.000 (Bốn trăm chín mươi sáu tỉ ba trăm hai mươi hai triệu bốn trăm nghìn đồng)</p> <p><b>Ngành nghề kinh doanh:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ, công trình công ích;</li> <li>- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng;</li> <li>- Hoàn thiện công trình xây dựng;</li> <li>- Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;</li> <li>- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;</li> <li>- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;</li> <li>- Bán buôn kim loại và quặng kim loại;</li> <li>- Thu gom rác thải độc hại;</li> <li>- ...</li> </ul> <p><b>Tỷ lệ sở hữu vốn của OGC: 21%</b></p>

#### 4. Tình hình tài chính/ *Financial situation*

##### 4.1. Tình hình tài chính/*Financial situation*

STT	Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2016	Thay đổi (%)
1	Tổng giá trị tài sản	5.355,50	6.027,36	89%
2	Tổng doanh thu	1.280,50	1.235,19	104%
3	Lợi nhuận/(lỗ) từ SXKD	(411,38)	(711,19)	58%
4	Lợi nhuận/(lỗ) khác	(19,70)	(19,62)	100%
5	Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	(431,08)	(730,81)	59%
6	Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế	(471,44)	(794,27)	59%

**4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu/Major financial benchmarks**

STT	Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2016
1	<i>Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>		
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	0,48	0,79
	Hệ số thanh toán nhanh	0,41	0,70
2	<i>Các chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>		
	Nợ/Tổng tài sản	1,19	0,80
	Nợ/Vốn chủ sở hữu	7,56	4,03
3	<i>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>		
	Vòng quay hàng tồn kho		
	- Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	1,79	2,59
	- Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,21	0,19
4	<i>Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>		
	Lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu	(0,37)	(0,64)
	Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	(0,56)	(0,66)
	Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	(0,09)	(0,13)
	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Tổng Doanh thu	(0,32)	(0,58)

Như đã trình bày ở mục III.1, năm 2017 là một năm vô cùng khó khăn đối với Tập đoàn. Tập đoàn đã có khoản lỗ sau thuế lên đến 471 tỷ đồng. Điều này dẫn đến các chỉ số tài chính nêu chung của năm 2017 đều kém hơn so với năm 2016.

Mặc dù vậy, không phải là không có những điểm sáng nhất định. Tổng doanh thu trong năm 2017 tăng đạt 104% so với cùng kỳ năm trước. Ngoài ra, lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh đã giảm so với năm 2016. Và dòng tiền từ hoạt động sản xuất kinh doanh tăng hơn rất nhiều so với cùng kỳ năm trước. Các chỉ tiêu về năng lực hoạt động như doanh thu trên tổng tài sản và các chỉ tiêu về khả năng sinh lời đã được cải thiện so với năm 2016. Điều này cho thấy Tập đoàn đã có những nỗ lực nhất định, bước đầu tăng trưởng.

**5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu/ Shareholders structure, change in the owner's equity**
**5.1. Cổ phần/shares**

- Cổ phiếu phổ thông chuyển nhượng tự do: 299.999.999 cổ phần
- Cổ phiếu quỹ: 1 cổ phần

**5.2. Cơ cấu cổ đông/Shareholders structure**

Theo danh sách Cổ đông chốt ngày 29/11/2017 thì Công ty có 8.322 cổ đông với cơ cấu chi tiết như sau:

**a. Tỷ lệ cổ đông sở hữu:**

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân

1	Cổ đông nhà nước	-	0%	-	-	-
2	Cổ đông sáng lập/ cổ đông FDI	7.923.909	2,64%	5	4	1
	- Trong nước	7.923.909	2,64%	5	4	1
	- Nước ngoài	-	-	-	-	-
3	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn CP trở lên)	84.779.140	28,26%	1	1	-
	- Trong nước	84.779.140	28,26%	1	1	-
	- Nước ngoài	-	-	-	-	-
4	Công đoàn Công ty	-	0,00%	-	-	-
	- Trong nước	-	0,00%	-	-	-
	- Nước ngoài	-	0,00%	-	-	-
5	Cổ phiếu quỹ	1	0,00%	1	1	-
6	Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi (nếu có)	-	0,00%	-	-	-
7	Cổ đông khác	207.296.950	69,10%	8.315	51	8.264
	- Trong nước	204.972.164	68,32%	8.260	41	8.219
	- Nước ngoài	2.324.786	0,77%	55	10	45
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>300.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>8.322</b>	<b>57</b>	<b>8.265</b>
<b>Trong đó: - Trong nước</b>		<b>297.675.214</b>	<b>99,23%</b>	<b>8.267</b>	<b>47</b>	<b>8.220</b>
- Nước ngoài		2.324.786	0,77%	55	10	45

b. Cơ cấu cổ đông là cổ đông lớn và nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp (NĐTCKCN):

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông (*)	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông lớn sở hữu từ 5% vốn CP trở lên không phải là NĐTCKCN	84.779.140	28%	1	1	-
	- Trong nước	84.779.140	28%	1	1	-
	- Nước ngoài	-	0%	-	-	-
2	NĐTCKCN là cổ đông lớn sở hữu từ 5% vốn CP trở lên	-	0%	-	-	-
	- Trong nước	-	0%	-	-	-
	- Nước ngoài	-	0%	-	-	-
3	NĐTCKCN là cổ đông sở hữu < 5% vốn CP	-	0%	-	-	-
	- Trong nước	-	0%	-	-	-
	- Nước ngoài	-	0%	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>84.779.140</b>	<b>28%</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>-</b>

**c. Loại hình sở hữu**

Đối tượng	Số lượng CP hạn chế chuyển nhượng			Số lượng CP chuyển nhượng tự do	Tổng cộng	Tỷ lệ sở hữu (%)
	(1)	(2)	(3)			
1	2			3	4 = 2 + 3	5
<b>I. Cổ đông đặc biệt</b>				<b>1,138,720</b>	<b>1,138,720</b>	<b>0,38%</b>
1. Hội đồng quản trị				1,138,720	1,138,720	0,38%
2. Ban Giám đốc						
3. Ban kiểm soát						
4. Giám đốc tài chính						
5. Kế toán trưởng/ Trưởng phòng TCKT						
6. Người được ủy quyền CBTT						
<b>II. Cổ phiếu quỹ</b>				<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0,00%</b>
<b>III. Công đoàn Công ty</b>						
<b>IV. Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi (nếu có)</b>						
<b>V. Cổ đông khác</b>				<b>299.800.000</b>	<b>299.800.000</b>	<b>99,93%</b>
<b>1. Trong nước</b>				<b>297.475.214</b>	<b>297.475.214</b>	<b>99,16%</b>
1.1 Cá nhân				198.791.271	198.791.271	66,26%
1.2 Tổ chức				98.683.943	98.683.943	32,89%
- Trong đó Nhà nước:				-	-	0,00%
<b>2. Nước ngoài</b>				<b>2.324.786</b>	<b>2.324.786</b>	<b>0,77%</b>
2.1 Cá nhân				1.149.380	1.149.380	0,38%
2.2 Tổ chức				1.175.406	1.175.406	0,39%
<b>TỔNG CỘNG:</b>				<b>300.000.000</b>	<b>300.000.000</b>	<b>100,00%</b>

**5.3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu/Change in the owner's equity**

Trong năm 2017, Công ty không thực hiện tăng vốn cổ phần theo các hình thức chào bán ra công chúng, chào bán riêng lẻ, chuyển đổi trái phiếu, chuyển đổi chứng quyền, phát hành cổ phiếu thường, trả cổ tức bằng cổ phiếu.

**5.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ/Transaction of treasury stocks**

Trong năm 2017, Công ty không có các thay đổi về cổ phiếu quỹ, số lượng cổ phiếu quỹ hiện có là 01 cổ phiếu.

**5.5 Các chứng khoán khác/Other securities**

Trong năm 2017, Công ty không phát sinh các giao dịch chứng khoán khác.



## 6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty/Report related impact of the Company on the environment and society

Phát triển bền vững là mục tiêu cơ bản của OceanGroup và chúng tôi hiểu rõ sự phát triển bền vững là sự phát triển kinh tế- xã hội lành mạnh, dựa trên việc sử dụng hợp lý tài nguyên và bảo vệ môi trường nhằm đáp ứng được lợi ích kinh tế nhưng vẫn dung hòa với sự phát triển của xã hội và sự ổn định của môi trường. Trong các năm qua, OceanGroup đã vận dụng nhiều ý tưởng sáng tạo hướng đến phong cách kinh doanh trong lành như:

- Đảm bảo môi trường làm việc Xanh: cây xanh được bố trí hợp lý và văn phòng luôn được cung cấp đủ ánh sáng;
- Sử dụng năng lượng tiết kiệm: phát động phong trào tiết kiệm giấy, điện, hạn chế sử dụng các thiết bị tiêu tốn năng lượng, tái sử dụng các đồ dùng tại nơi làm việc;
- Kinh doanh minh bạch và lành mạnh: OceanGroup luôn hướng đến chữ tín đối với tất cả các đối tác; cam kết cung cấp thông tin cho các đối tác và cổ đông một cách kịp thời, đầy đủ và trung thực.

Nhận thức sâu sắc, tầm quan trọng của các các bộ nhân viên đối với sự phát triển của Tập đoàn. OceanGroup luôn tập trung nguồn lực vào con người. Chúng tôi tự hào rằng trong suốt những năm khó khăn qua, OceanGroup vẫn luôn đảm bảo được thu nhập và chế độ cho người lao động. Bên cạnh việc đảm bảo các chính sách chế độ đối với người lao động, OceanGroup vẫn thực hiện đều đặn việc tổ chức cho toàn bộ cán bộ công nhân viên đi khám sức khỏe định kỳ, tổ chức các hoạt động ngoại khóa, nghỉ mát, tổ chức thường xuyên việc thăm hỏi, chúc mừng, tặng quà cho cán bộ trong các ngày sinh nhật, cưới hỏi, thăm hỏi khi ốm đau, gặp khó khăn trong cuộc sống; tổ chức các ngày lễ kỷ niệm, sinh hoạt tập thể chung để nâng cao tinh đoàn kết.

Đối với các dự án bất động sản, nòng cốt của Công ty, chúng tôi đều thực hiện việc thuê tư vấn chuyên nghiệp lập báo cáo đánh giá tác động môi trường một cách nghiêm ngặt và đúng quy trình. Công ty luôn phối hợp chặt chẽ cùng bên tư vấn để đồng thời nghiên cứu, tham khảo, tiếp thu những kiến nghị, đánh giá, tham vấn của các đối tượng liên quan để bổ sung vào bản báo cáo, nhằm hạn chế tối đa các tác động bất lợi của dự án (nếu có) tới môi trường tự nhiên, sự đa dạng sinh học cũng như môi trường sinh sống của cộng đồng. Bởi vậy, các số liệu và thông tin đánh giá được sử dụng trong báo cáo là hoàn toàn khách quan, trước khi gửi cho Sở Tài nguyên Môi trường và UBND tỉnh/thành (nơi có dự án) phê duyệt.

Tất cả các báo cáo của OceanGroup sẽ tập trung nhận định và thực hiện các yêu cầu của cơ quan chức năng, về:

- Chịu trách nhiệm thực hiện và áp dụng các biện pháp giảm thiểu và xử lý ô nhiễm môi trường trong suốt quá trình đầu tư xây dựng và đi vào hoạt động của dự án. Như: thực hiện đúng quy định về đảm bảo trật tự, an toàn và vệ sinh môi trường trong quá trình xây dựng; đảm bảo tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn và độ rung trong quá trình thi công xây dựng và vận hành dự án; tuân thủ đúng các biện pháp giảm thiểu bụi và khí thải phát sinh trong quá trình thi công xây dựng và vận hành dự án; thu gom và xử lý chất thải rắn sinh hoạt theo quy định; xử lý nước thải sinh hoạt và nước thải phát sinh trong quá trình thi công xây dựng và khai thác vận hành trước khi thải ra hệ thống thoát nước chung trong khu vực và ra môi trường;...
- Chủ động đền bù những thiệt hại về môi trường (nếu có) do những yếu tố khách quan tác động đem lại;

- Đảm bảo nguồn kinh phí đầu tư xây dựng và vận hành các công trình xử lý môi trường đã cam kết;
- Thực hiện chương trình giám sát môi trường hàng năm trong quá trình quản lý và vận hành dự án, gửi báo cáo định kỳ đến Chi cục Bảo vệ Môi trường (thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội) để kiểm tra, giám sát;

Đánh giá tác động môi trường, xã hội được coi là công cụ quản lý môi trường; đây là một trong những nội dung cần thiết phải có trong xem xét phê duyệt cho phép dự án thực thi. Nó không những là công cụ quản lý môi trường mà còn là một nội dung giúp quy hoạch dự án thân thiện với môi trường và là một phần của chu trình dự án. Thông qua bản đánh giá, OceanGroup chủ động có ý thức nâng cao trách nhiệm trong việc lựa chọn loại hình dự án và công nghệ thi công, điều hành, phòng ngừa và giảm thiểu tác động xấu tới môi trường – xã hội do hoạt động của các dự án gây ra, góp phần vào sự ổn định xã hội, hạn chế các xung đột do ô nhiễm môi trường, giảm tác động xấu tới sức khỏe cộng đồng.

#### **IV. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC/ Report and assessment of the Board of Management**

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

- Do ảnh hưởng của thị trường bất động sản trong suốt những năm vừa qua và những ảnh hưởng của dự kiến bất khả kháng đối với Tập đoàn từ năm 2014, năm 2017, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (OceanGroup) vẫn gặp nhiều khó khăn trong việc triển khai công tác sản xuất kinh doanh (SXKD) theo kế hoạch đã đề ra. OGC thiếu nguồn vốn, cơ cấu các khoản mục đầu tư, các khoản công nợ đến hạn phải trả lớn. Khả năng tiếp cận các nguồn vốn vay khó khăn do thương hiệu của Tập đoàn sụt giảm.

##### **Kết quả SXKD năm 2017:**

*Đơn vị tính: tỷ đồng.*

STT	Chỉ tiêu	Năm 2016	Kế hoạch 2017	Thực hiện 2017
1	Tổng doanh thu	1.235	1.272	1.280
2	Tổng chi phí	1.966	1.247	1.711
3	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(731)	26	(431)
4	Lợi nhuận sau thuế	(794)	(14)	(471)

Trong đó, kết quả kinh doanh theo lĩnh vực:

*Đơn vị tính: tỷ đồng.*

Lĩnh vực	Doanh thu
Bất động sản	49
Hàng hóa, thành phẩm	557
Dịch vụ	528
Các hoạt động khác	146
<b>Tổng</b>	<b>1.280</b>

Nguyên nhân lỗ chủ yếu trong năm 2017 là do Công ty phải trích lập các khoản dự phòng theo quy định của chế độ kế toán khoảng 844 tỷ đồng. Nếu loại trừ ảnh hưởng của việc trích lập dự phòng thì Công ty đạt mức lợi nhuận sau thuế ~372 tỷ đồng.

**\* Những thành tựu năm 2017:**

**1.1. Hoạt động đầu tư và kinh doanh Bất động sản:**

Trong kế hoạch phát triển Tập đoàn giai đoạn 2015-2020, bên cạnh lĩnh vực kinh doanh đầu tư phát triển hạ tầng, giải trí, sản xuất và du lịch dịch vụ thì OGC luôn xác định đầu tư BĐS và dịch vụ khách sạn nghỉ dưỡng là lĩnh vực kinh doanh mũi nhọn, là lĩnh vực kinh doanh chính có tính chiến lược với Tập đoàn. Với các lợi thế về kinh nghiệm quản lý và đầu tư các Dự án, đồng thời các Dự án có vị trí tốt ở Thủ đô và các tỉnh, thành phố lớn của Việt Nam, các Dự án về BĐS, Khách sạn nghỉ dưỡng đã và đang triển khai mang lại doanh thu và lợi nhuận cho Tập đoàn. Tình hình triển khai các Dự án như sau:

**a. Dự án StarCity Lê Văn Lương**

- Dự án StarCity Lê Văn Lương là tòa nhà hỗn hợp cao cấp xây dựng trên diện tích 3.724m<sup>2</sup>, cao 27 tầng với tổng vốn đầu tư ~1.000 tỷ đồng. Khối đế của tòa nhà có 5 tầng gồm văn phòng cho thuê, khu thể thao, giải trí và khu mua sắm.
- Dự án đã hoàn thành và bàn giao cho cư dân từ năm 2014 nhưng chưa hoàn thiện các thủ tục pháp lý có liên quan. Trong năm 2017, Công ty đã làm việc với Công ty Vneco để thống để ký hợp đồng mua bán bất động sản thay thế cho Hợp đồng góp vốn bất động sản và ủy quyền bán đã ký trước đây, giá trị mua bán được điều chỉnh giảm từ 803,7 tỷ đồng xuống 684,7 tỷ đồng. Thời điểm hoàn thành bàn giao dự kiến của Dự án trong năm 2018 để sớm tiến hành các thủ tục cấp GCNQSDĐ cho khách hàng.

**b. Dự án VNT Nguyễn Trãi**

- Dự án VNT Nguyễn Trãi tọa lạc ngay tại giao lộ đường Nguyễn Trãi và đường Trường Chinh, chỉ mất 10 phút lái xe vào trung tâm thành phố và mất 5 phút để tới TTTM lớn.

- Dự án VNT Nguyễn Trãi có tổng mức đầu tư khoảng 400 tỷ đồng, cung cấp 3.500m<sup>2</sup> diện tích sinh hoạt văn hóa cộng đồng, 14.655m<sup>2</sup> nhà ở chung cư, 3.923m<sup>2</sup> nhà vườn và 5.835m<sup>2</sup> diện tích văn phòng, siêu thị. Hiện tại các căn hộ đã được bàn giao cho khách hàng và khối đế gồm văn phòng – thương mại đã được khai thác sử dụng.
- Dự án đã cơ bản hoàn thành công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân.

#### c. Dự án VNT Hạ Đình

- Trong năm 2017, Công ty đã hoàn thành việc ký hợp đồng chuyển nhượng dự án cho đối tác để đối trừ công nợ (Tập đoàn Vingroup) liên quan công nợ còn lại từ việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Ngôi Sao Xanh. Thời gian dự kiến hoàn thành việc chuyển nhượng trong năm 2018 sau khi hoàn thành việc bàn giao hồ sơ và tiến hành các thủ tục pháp lý có liên quan.

#### d. Dự án 25 Trần Khánh Dư

- Tổ hợp Văn phòng, TTTM, Khách sạn và Căn hộ cho thuê có vị trí tại số 25 Trần Khánh Dư, Hoàn Kiếm, Hà Nội với hơn 42.000m<sup>2</sup> sàn xây dựng.
- Đây là dự án do Bộ Tư lệnh Bộ đội Biên phòng và Công ty CP Tập đoàn Đại Dương là đồng chủ đầu tư. OceanGroup đã hoàn thành việc Giải phóng mặt bằng, tạo mặt bằng sạch.
- Sau khi hoàn thành thi công cọc thử và nén tĩnh cọc vào tháng 8/2016, Dự án không tiếp tục được triển khai do nguyên nhân khách quan Bộ Quốc phòng có yêu cầu Dự án tạm dừng và Công ty đã nỗ lực làm việc giải trình với các bộ phận chuyên môn Bộ Tư lệnh Bộ đội Biên phòng và Bộ Quốc phòng để tiếp tục thực hiện dự án trong thời gian sắp tới.
- Song song với việc thực hiện Dự án, Công ty đang đàm phán với các đối tác có tiềm năng và năng lực để hợp tác đầu tư cùng thực hiện việc xây dựng, kinh doanh và khai thác dự án đảm bảo lợi ích và hiệu quả đầu tư cho tất cả các Bên.

#### e. Dự án Công viên Yên Hòa

- Dự án Khu Công viên - Hồ điều hòa Yên Hòa nằm tại Khu đô thị Nam Trung Yên, có mặt tiếp giáp với 2 đường thuộc Khu đô thị là đường Vũ Phạm Hàm và Nguyễn Chánh, được coi là lá phổi xanh của phía Tây Nam thành phố Hà Nội. Đây là Dự án OceanGroup hợp tác đầu tư với Công ty TNHH VNT (Chủ đầu tư), là Dự án có vị trí đắc địa ở phía Tây Thành phố Hà Nội có diện tích đất là 112.410m<sup>2</sup>, tổng mức đầu tư dự kiến là 1.600 tỷ đồng.
- Dự án đã hoàn thành giải phóng mặt bằng giai đoạn 1 với tổng chi phí khoảng 280 tỷ đồng, Dự án đã được cấp phép xây dựng phần hạ tầng và hiện đang triển khai thi công một phần hạ tầng.
- Trong năm 2015, do yêu cầu từ UBND Thành phố Hà Nội về điều chỉnh mật độ xây dựng với khu tiện ích (từ 7,5% xuống 5%), ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư Dự án và sai khác với mật độ XD của Phương án khi Chủ đầu tư tham gia đấu giá Dự án. Cuối

năm 2016, UBND Thành phố tổ chức cuộc họp với OGC và có thông báo về kết luận của Tập thể UBND Thành phố Hà Nội tại cuộc họp về dự án đầu tư xây dựng Công viên Hồ điều hòa thuộc khu đô thị Tây Nam Hà Nội. Theo đó, Công ty đang thực hiện việc điều chỉnh quy hoạch và xin phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 theo ý kiến chỉ đạo của UBND Thành phố. Ngay sau khi có chấp thuận của cơ quan hữu quan, OceanGroup sẽ tiếp tục triển khai thực hiện dự án trong năm 2018.

**f. Dự án Cột Đồng Hồ - Time Tower và 02 dự án tại Quảng Yên, Đông Triều – Quảng Ninh**

- Ngày 23/6/2016, UBND tỉnh Quảng Ninh đã có Quyết định số 1886/QĐ-UBND về việc Chấm dứt hoạt động đầu tư đối với 03 Dự án của OGC làm chủ đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh, đồng thời có các quyết định thu hồi đất tại Dự án Time Tower để sử dụng cho mục đích công ích của thành phố.
- Công ty đang làm việc với UBND Tỉnh Quảng Ninh liên quan đến thủ tục thu hồi tiền ký quỹ của 03 Dự án và các chi phí hợp lý, hợp lệ của Dự án Cột Đồng Hồ. Trong năm 2017 và đầu năm 2018, Công ty đã thu hồi được các khoản tiền ký quỹ và một phần chi phí hợp lý, hợp lệ đã đầu tư theo kết quả kiểm tra giai đoạn 1 của các cơ quan chức năng.

**g. Dự án Gia đình Plaza**

- Dự án đầu tư xây dựng “Trung tâm thiết kế thời trang - Văn phòng - Căn hộ chung cư” (Gia Đình Plaza) tại số 7 đường Trường Chinh, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh. Gia đình Plaza được phê duyệt với chức năng trung tâm thiết kế thời trang, văn phòng, căn hộ chung cư trên diện tích khu đất 12.142m<sup>2</sup>.
- Dự án có tổng mức đầu tư dự kiến 716 tỷ đồng, hiện đã thi công xong phần cọc thí nghiệm, cọc đại trà. Năm 2015, OceanGroup cùng với các đối tác (GDI, GDTEX) đã đi đến thống nhất sẽ chọn một đối tác có tiềm năng ứng vốn thi công Dự án và hoàn trả bằng căn hộ hoặc tiền vốn theo tỷ lệ vốn ứng hoặc các Bên tiếp tục thực hiện triển khai Dự án trong thời gian tới.

**h. Dự án Lega Fashion House**

- Dự án “Trung tâm thiết kế thời trang - Thương mại dịch vụ - Cao ốc văn phòng”- Lega Fashion House được xây dựng tại số 106 đường 3/2, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh, trên diện tích khu đất 5.620 m<sup>2</sup>.
- Dự án đã hoàn thành thi công cọc thí nghiệm. OceanGroup cùng các Chủ đầu tư trong Liên danh đang nghiên cứu phương án chuyển đổi mục đích sử dụng đất của Dự án từ văn phòng sang căn hộ kinh doanh.
- Dự án cũng đã được HĐQT của OceanGroup phê duyệt chủ trương tìm đối tác có năng lực quan tâm đến Dự án để hợp tác cùng đầu tư xây dựng, kinh doanh và khai thác hoặc thoái toàn bộ phần vốn góp của OceanGroup vào Dự án cho đối tác. Hiện nay, các Bên đang trong quá trình thương thảo để đối tác mới tham gia vào dự án và hoàn trả phần vốn đã góp của OceanGroup.

**i. Dự án Tổ hợp tài chính thương mại và dịch vụ nhà ở Can Lộc - Hà Tĩnh**

- Dự án Tổ hợp tài chính thương mại và Nhà ở dịch vụ Can Lộc có địa chỉ tại Huyện Can Lộc, tỉnh Hà Tĩnh. Dự án có diện tích 28.053 m<sup>2</sup> mật độ xây dựng 51,6%, tổng mức đầu tư ~ 60 tỷ đồng. Dự án đã được UBND tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận và cấp Giấy CNĐT, hoàn thành công tác GPMB và thi công hạ tầng dự án.
- Do ảnh hưởng từ sự việc của Tập đoàn năm 2014, Dự án tạm dừng triển khai thực hiện. OceanGroup đã làm việc với UBND tỉnh Hà Tĩnh xin chủ trương điều chỉnh công năng, danh mục đầu tư và gia hạn tiến độ Dự án đến hết năm 2018. Đồng thời Công ty cũng đang làm việc với đối tác để chuyển nhượng Dự án do việc thực hiện dự án tại thời điểm hiện nay không mang lại hiệu quả cho Công ty.

**j. Dự án Tòa nhà hỗn hợp VP và CC Lê Văn Lương (Licogi 19)**

- Dự án chưa triển khai thực hiện do tổng mặt bằng và phương án kiến trúc cũ hiệu quả thấp, công ty thiếu vốn và điều chỉnh thiết kế. Hiện công ty đang triển khai thủ tục xin gia hạn giấy CNĐT cùng triển khai công tác thiết kế theo chỉ tiêu mới. Đồng thời, Ban Điều hành cũng tích cực tìm kiếm các đối tác thực hiện phương án chuyển nhượng vốn góp tại Dự án, tái cơ cấu tình hình tài chính tại Dự án này.

**k. Chợ Nhật Tân**

- Trong năm qua Công ty đã phê duyệt và hoàn thành công tác sửa chữa chợ trong đầu năm 2018, nhằm duy trì công tác quản lý và điều hành hoạt động của chợ đảm bảo an toàn và hiệu quả. Công ty đang làm việc với các cơ quan ban ngành để thống nhất về đơn giá cho thuê để bắt đầu thu tiền trong thời gian sắp tới.

**1.2. Tình hình thực hiện các gói thầu Xây lắp**

Tiếp theo năm 2016, năm 2017, Công ty không triển khai thêm các hợp đồng về nhận thầu xây lắp ngoài 02 Dự án Tổng thầu EPC đã tạm dừng thực hiện từ năm 2014 là Dự án: Tòa nhà Nam Đàn Plaza và Trung tâm hội nghị 800 chỗ, văn phòng làm việc và Thương mại Phương Đông - TP Vinh. Cụ thể như sau:

- Các gói thầu Xây lắp (Nam Đàn Plaza và Trung tâm thương mại 800 chỗ ngồi tại Khách sạn Phương Đông) do thời gian thi công dài và công tác quyết toán chưa chặt chẽ do một số CBNV công ty đã chuyển việc, gây khó khăn trong ký hồ sơ quyết toán Công trình.
- Căn cứ văn bản hướng dẫn của Bộ Xây dựng. Căn cứ hướng dẫn của Bộ Xây dựng, Công ty đã thuê Công ty Tư vấn độc lập để đánh giá toàn bộ quá trình xây lắp dự án làm cơ sở để các Bên quyết toán, kiểm toán Dự án.
- Hiện nay, Công tác tư vấn đang triển khai thực hiện và cơ bản hoàn thành.
- Công ty đang làm việc với chủ đầu tư và nhà thầu thi công để hoàn thành các thủ tục nghiệm thu, quyết toán và thanh toán trong thời gian tiếp theo.

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

OceanGroup chính thức tham gia đầu tư vào lĩnh vực Hạ tầng giao thông vận tải từ tháng 3/2014 bằng việc góp vốn thành lập Công ty CPĐT BOT Hà Nội - Bắc Giang đầu tư theo phương thức BOT Dự án: Cải tạo nâng cấp Quốc lộ 1 đoạn Hà Nội - Bắc Giang.

- Dự án có chiều dài ~ 45 km được đầu tư đồng bộ theo tiêu chuẩn đường cao tốc với tổng mức đầu tư ~4.200 tỷ đồng. Dự án được các nhà đầu tư triển khai quyết liệt trong đó OceanGroup xác định là lĩnh vực đầu tư mới, mở thêm hướng mới trong phương hướng phát triển Tập đoàn giai đoạn 2015-2020.
- Với chỉ đạo quyết liệt và tập trung cao, Dự án đã hoàn thành và được Bộ GTVT phát lệnh thông xe kỹ thuật tháng 12/2015. Đã bắt đầu thu phí từ tháng 6/2016 đạt so với kế hoạch đã đề ra, Dự án đang vận hành hoạt động và triển khai giai đoạn 2. Dự án này trong tương lai sẽ có nguồn thu ổn định về cho Tập đoàn.

### 1.4. Khách sạn & Dịch vụ:

Năm 2017, Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương tiếp tục duy trì được những lợi thế sẵn có là thành viên của tập đoàn kinh tế mạnh và đa ngành, trên cơ sở đó khẳng định vị thế của một trong những công ty quản lý và kinh doanh khách sạn hàng đầu Việt Nam, góp phần đưa thương hiệu khách sạn Việt ngang tầm quốc tế với những kết quả đã đạt được như sau:

- Đảm bảo tăng trưởng về doanh thu từ nhóm ngành kinh doanh cốt lõi là dịch vụ khách sạn và thực phẩm;
- Duy trì tỷ lệ lấp đầy phòng của các khách sạn trong chuỗi luôn ở mức cao;
- Giảm tối đa các chi phí hoạt động kinh doanh;
- Nâng cao giá trị thương hiệu Starcity, Sunrise của công ty bằng việc tăng cường chiến lược định vị và tái cấu trúc hai thương hiệu;
- Đầu tư phát triển nguồn nhân lực đặc biệt là nhân sự chất lượng cao, chăm lo cho đời sống của cán bộ nhân viên nhằm đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty.
- OCH cũng đang có các kế hoạch nâng cấp các khách sạn của mình trong năm 2018 để mang lại giá trị cao hơn cho các du khách và nguồn thu cho Tập đoàn trong tương lai.
- Trong năm 2017, Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của OCH đạt: 1.105 tỷ đồng.

### 1.5. Thương mại

- Kể từ khi nhận giấy phép của Bộ Công Thương vào tháng 4/2013, Sở giao dịch hàng hóa INFO đã tập trung nghiên cứu chuyên sâu, khảo sát thực tiễn, đào tạo nhân lực cũng như chuẩn bị cơ sở vật chất cần thiết để đưa Sở Giao dịch đi vào hoạt động.
- Tuy nhiên, hiện nay do tình hình tài chính của OceanGroup đang gặp khó khăn nên OceanGroup không ưu tiên đầu tư nguồn lực vào Sở giao dịch hàng hóa INFO.

### 1.6. Trồng rừng

- Hiện Công ty Cổ phần phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại Dương (ONRC) đang triển khai mở rộng diện tích trồng rừng tại huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn theo

giấy chứng nhận đầu tư trên diện tích 4.300 ha. Năm 2017, Công ty tiếp tục thực hiện việc chăm sóc, bảo vệ 300 ha rừng tại 2 Xã Nam Quan và Lợi Bắc, huyện Lộc Bình.

- Công ty ONRC đang gặp khó khăn trong việc đối tác là Công ty ICity không góp vốn chủ sở hữu để doanh nghiệp hoạt động. Trong năm qua, OceanGroup vẫn tiếp tục chủ động ứng vốn để chăm sóc rừng và duy trì hoạt động của công ty.
- Công ty đã hoàn thành việc tái cơ cấu toàn diện trong đầu năm 2017 và có kế hoạch phát triển dự án trồng rừng trong thời gian tới.
- Công ty đã hoàn thành việc tái cơ cấu toàn diện, có kế hoạch giữ các diện tích rừng trồng đang bị các hộ dân tái lấn chiếm, đồng thời xây dựng các phương án phát triển dự án trồng rừng trong các năm tiếp theo.

#### 1.7. Dịch vụ chứng khoán

- Năm 2017 là một năm thuận lợi của thị trường chứng khoán khi chỉ số chứng khoán đã tăng từ mức 600 điểm lên hơn 1.000 điểm. Tuy nhiên, OCS trong năm 2017 vẫn bị âm vốn do ảnh hưởng của các hoạt động từ năm 2014 và sự sụt giảm của thương hiệu Ocean nên hoạt động thực sự không hiệu quả và tăng trưởng như mức tăng trưởng chung của thị trường.
- Cuối năm 2017, Công ty đã thực hiện việc ký hợp đồng thoái toàn bộ vốn tại OCS với giá 13.000 đồng/cổ phần, tổng giá trị 292,5 tỷ đồng theo phương án xử lý khoản nợ tại NCB. Thời gian hoàn thành việc chuyển nhượng là 31/1/2018.
- Trong năm 2017, cùng với sự khởi sắc của thị trường chứng khoán, việc tái cơ cấu lại tình hình tài chính cùng với việc chuyển nhượng cổ phần của các cổ đông, OCS cũng đã hoàn nhập được các khoản dự phòng tại thời điểm 31/12/2017, số vốn chủ sở hữu đạt 671 tỷ đồng trên vốn điều lệ 600 tỷ đồng. Qua đó, mang lại khoản lợi nhuận ~100 tỷ đồng ghi nhận trên BCTC hợp nhất của Công ty.

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

- Năm 2017, Công ty OceanGroup không triển khai đầu tư mới về lĩnh vực mua thêm các cổ phần, cổ phiếu ở các công ty khác. Công ty chỉ thực hiện góp vốn thêm vào Công ty ONRC để duy trì hoạt động của Công ty này trước khi có các kế hoạch tái cơ cấu hoạt động.
- Các cổ phần hiện OceanGroup đang nắm giữ ở các Công ty như: PVR, Vietcom, Fafilm, Infocomex, ONRC, BOT, OCH, OCS... về cơ bản hoạt động ổn định. Tỷ lệ nắm giữ cổ phần của OceanGroup ngoài OCH, Infocomex, ONRC, Fafim và OCS lớn (trên 30%), còn lại ở các công ty khác nhỏ, không chi phối hoạt động.
- Trong năm 2017, HĐQT Công ty cũng đã phê duyệt phương án xử lý một phần khoản nợ NCB bằng cổ phần OCS (trình bày trên đây) và một phần cổ phiếu Vietcom để thu hồi về một phần tài sản đảm bảo là cổ phiếu OCH.

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

- Công ty đã nỗ lực đẩy mạnh công tác thực hiện thu hồi công nợ, tuy nhiên gặp rất nhiều khó khăn và không đạt được kết quả như kỳ vọng do nhiều nguyên nhân khác nhau. ✱



- Công ty đã thuê một công ty tư vấn luật thực hiện thủ tục tố tụng tại Tòa án và thực hiện giai đoạn tiền tố tụng thay mặt OGC thực hiện thu hồi nợ với các đối tác.
- Trong đầu năm 2017, công ty thu hồi nợ được giá trị ~ 80 tỷ đồng từ đối tác nợ là Công ty Mạnh Hà. Bên cạnh đó, OGC cũng đã tiến hành khởi kiện 02 đơn vị, vụ việc đang được toà án xử lý theo quy định và dự kiến thu được một số tài sản để cản trừ nợ.
- Việc thu hồi công nợ chưa đạt được kết quả đã ảnh hưởng trực tiếp đến KHSXKD của Công ty, tăng các khoản trích lập dự phòng dẫn đến các khoản lỗ chính của công ty trong năm tài chính.
- Trong năm 2015, Công ty đã thanh toán được khoản công nợ lớn khoảng 2.300 tỷ đồng, đồng thời tái cơ cấu thành công khoản nợ quá hạn từ 6/2015 tại Ngân hàng TMCP Quốc Dân. Trong năm 2017, công ty thực hiện thu được giá trị ~ 171 tỷ đồng từ đối tác trong đó có 75 tỷ thu từ việc chuyển nhượng Dự án Hạ Đình, 71 tỷ đồng thu từ tiền ký quỹ và bồi hoàn Dự án Cột đồng hồ, thu hồi tạm ứng cá nhân và một số khoản thu khác, Công ty cũng thu hồi được ~100 tỷ đồng từ khoản phải thu tại SSG. Theo đó, các công nợ đã thanh toán, công nợ còn lại không lớn và về cơ bản đã giảm được áp lực. Công ty sẽ tiếp tục tái cơ cấu danh mục đầu tư và tiếp tục triển khai thực hiện đầu tư để tạo nguồn thanh toán các khoản nợ đến hạn với các Ngân hàng và đối tác.

## 2. Tình hình tài chính/ *Financial Situation*

### 2.1. Tình hình tài chính

#### 2.1.1. Tình hình kết quả SXKD

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2017	Kế hoạch 2017	Tỷ lệ so với kế hoạch (%)
1	Tổng doanh thu	1.280	1.272	100,6%
2	Tổng chi phí	1.711	1.247	137%
3	Tổng lợi nhuận / (lỗ) kế toán trước thuế	(431)	26	
4	Lợi nhuận / (lỗ) sau thuế	(471)	(14)	
5	Lợi nhuận / (lỗ) trên cổ phiếu (EPS)	(1.575)	(47)	

Năm 2017 tiếp tục là một năm khó khăn của OceanGroup sau sự kiện bất khả kháng vào cuối năm 2014. Năm 2017 Công ty đã cố gắng nỗ lực với chỉ tiêu doanh thu đạt 92% so với kế hoạch đề ra.

Do ảnh hưởng của các khoản trích lập dự phòng như trình bày tại mục 1.9 trên đây với số tiền khoảng 859 tỷ đồng đã ảnh hưởng trực tiếp đến lợi nhuận thuần của Công ty.

#### 2.1.2. Tình hình tài sản

STT	Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2016	Thay đổi (%)
1	Tổng giá trị tài sản	5.355,50	6.027,00	-11%
2	Tổng doanh thu	1.165,49	1.235,19	-6%
3	Lợi nhuận/(lỗ) từ SXKD	(411,38)	(711,19)	-42%

4	Lợi nhuận/(lỗ) khác	(19,7)	(19,62)	0%
5	Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	(431,08)	(730,81)	-41%
6	Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế	(471,44)	(794,28)	-41%

Tổng tài sản tính đến ngày 31/12/2017 là 5.355,5 tỷ đồng giảm 11% so với thời điểm ngày 31/12/2016, chủ yếu ở các khoản phải thu do khoản trích lập dự phòng 859 tỷ đồng đã ảnh hưởng trực tiếp đến tổng tài sản của Công ty. Tài sản ngắn hạn tại ngày 31/12/2017 giảm 390 tỷ đồng so với 31/12/2016 chủ yếu do dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi tăng 673 tỷ đồng, và số dự tiền và tương đương tiền tăng 213 tỷ đồng. Tài sản dài hạn tại ngày 31/12/2017 cũng giảm 283 tỷ đồng so với tại ngày 31/12/2016 chủ yếu do khoản trích lập dự phòng phải thu dài hạn tăng 164 tỷ đồng.

Dòng tiền từ hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2017 đã dương trên 343 tỷ đồng so với dương 66 tỷ đồng của năm 2016 do hoạt động sản xuất kinh doanh đã phần nào được phục hồi.

### 2.1.3. Tình hình nợ phải trả

Về cơ bản, tình hình nợ phải trả tại ngày 31/12/2017 đã được cải thiện hơn so với tại ngày 31/12/2016. Các khoản vay chính là khoản vay Ngân hàng TMCP Quốc Dân và Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam. Trong năm, Công ty đã đàm phán thành công với Ngân hàng TMCP Quốc Dân về phương án trả nợ gốc và nợ lãi. Tuy nhiên, các tài sản của Tập đoàn chủ yếu là các tài sản dài hạn, có giá trị nên các chỉ tiêu tài chính trên được đánh giá là có thể chấp nhận được đối với Tập đoàn, nhất là trong giai đoạn thị trường bất động sản vẫn còn gặp rất nhiều khó khăn và do ảnh hưởng của sự kiện bất khả kháng đối với Tập đoàn từ năm 2014.

### 2.1.4. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

STT	Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2016
<b>1</b>	<b>Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>		
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	0,48	0,79
	Hệ số thanh toán nhanh	0,41	0,70
<b>2</b>	<b>Các chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>		
	Nợ/Tổng tài sản	1,19	0,80
	Nợ/Vốn chủ sở hữu	7,56	4,03
<b>3</b>	<b>Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>		
	Lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu	(0,37)	(0,64)
	Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	(0,56)	(0,66)
	Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	(0,09)	(0,13)
	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Tổng Doanh thu	(0,36)	(0,58)

## 3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý/ *Improvements in organizational structure, policies, management*


### 3.1. Về quản lý tài chính, chi phí:

- Tiếp tục tái cơ cấu mạnh mẽ nguồn vốn đầu tư, lên kế hoạch và thực hiện rút vốn tại những lĩnh vực, những dự án đầu tư không hiệu quả để tập trung vào những lĩnh vực kinh doanh thế mạnh và có tiềm năng;
- Quản lý chặt chẽ dòng tiền và xây dựng cơ cấu vốn đầu tư theo ngắn hạn và dài hạn theo từng dự án, tránh việc mất cân đối thu – chi gây ảnh hưởng tới hoạt động đầu tư và uy tín của Công ty;
- Quản lý tiết kiệm chi phí và nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh, tăng lợi nhuận, triển khai đa dạng hình thức huy động vốn hiệu quả; phù hợp với định hướng phát triển trung, dài hạn của Tập đoàn;
- Tăng cường công tác kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro. Bổ sung nhân sự cho kiểm soát nội bộ và pháp lý nhằm hạn chế rủi ro trong quá trình hoạt động, sớm phát hiện và xử lý các sai phạm kịp thời, tránh gây thiệt hại về tài chính;
- Phân tích và đánh giá một cách toàn diện về hiệu quả của các dự án BĐS. Tập trung vào những dự án mang lại hiệu quả đầu tư và đáp ứng được nhu cầu thực của thị trường. Chủ động triển khai và triển khai tổng thể, chi tiết đối với các dự án được phê duyệt. Kết hợp cùng các đơn vị thành viên trong các dự án xây dựng nhằm đưa lại cho khách hàng những sản phẩm có chất lượng cao nhất với chi phí đầu vào tốt nhất;
- Chủ động về tài chính và quan hệ tốt với các cơ quan chức năng có liên quan, các đối tác, bạn hàng để thúc đẩy các dự án bất động sản bắt kịp tiến độ và tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc kịp thời nếu có;
- Kiện toàn hệ thống văn bản, quy chế, quy định... trình HĐQT ban hành và tổ chức thực hiện trong Công ty tạo sự thống nhất, chặt chẽ theo quy chuẩn.

### 3.2. Về quản trị nguồn nhân lực:

- Tinh gọn và hoàn chỉnh cơ cấu các Phòng - Ban, sắp xếp lại chức năng, nhiệm vụ cụ thể nhằm phát huy được hết hiệu suất công việc của các bộ phận, quản lý hiệu quả nhất năng suất lao động với chi phí thấp nhất;
- Chuẩn hóa các quy trình phối hợp làm việc giữa Tập đoàn với các đơn vị thành viên, giữa các Phòng – Ban nhằm mang lại hiệu quả hỗ trợ và phối hợp công việc hiệu quả một cách nhanh nhất;
- Tuyển dụng bổ sung những nhân sự giỏi cho các vị trí nghiệp vụ, ưu tiên nhân sự cho mảng quản lý dự án, kinh doanh trực tiếp để đẩy nhanh tiến độ dự án, nâng cao doanh số hoạt động cho Tập đoàn;
- Đẩy mạnh công tác đào tạo về nghiệp vụ, kỹ năng quản lý, kỹ năng mềm đối với các cán bộ quản lý, nhân viên nghiệp vụ... nhằm không ngừng nâng cao năng lực của đội ngũ cán bộ và chuyên môn;
- Đề cao tính kỷ luật và khuyến khích sự phát triển năng lực của mỗi cá nhân thông qua các chính sách đãi ngộ hấp dẫn để thu hút và giữ nhân tài.

### 4. Đánh giá những nguyên nhân ảnh hưởng đến thực hiện kế hoạch SXKD năm 2017

Năm 2017 là năm rất khó khăn với Tập đoàn, việc triển khai thực hiện KH SXKD năm 2017 đã không đạt so với kế hoạch đề ra do những nguyên nhân khách quan, chủ quan như sau: 

- Việc giảm sút thương hiệu làm bất lợi hơn cho Công ty trong việc huy động vốn và tạo niềm tin từ các tổ chức tín dụng cũng như các đối tác bên cạnh thị trường BĐS chưa thực sự thuận lợi. Nhiều dự án chậm trễ triển khai thực hiện do thiếu nguồn vốn chủ và vốn vay thương mại.
- Các dự án đang thực hiện đang dờ bị dừng vốn vay và giải ngân thương mại từ năm 2014 đến nay dẫn đến dự án bị tạm dừng và bị thu hồi trước thời hạn (Dự án Bắc Giang, Dự án Cột Đồng Hồ).
- Các dự án hợp tác với nhiều Bên chông chéo, thiếu vốn để thi công trong khi OGC liên tục phải thực hiện việc nộp thuế, tiền thuê đất, sử dụng đất. Đây là một chi phí lớn trong lúc OGC đang gặp khó khăn về vốn.
- Các dự án xây lắp và do OGC làm chủ đầu tư bị gián đoạn do không bàn giao được (Nam Đàn Plaza, Phương Đông), CBNV nghỉ, thôi việc, chuyển chuyên dẫn đến khó khăn trong hoàn công quyết toán công trình.
- Một số khoản nợ quá hạn chưa thanh toán, các đối tác liên tục gây sức ép, khởi kiện thuê các công ty đòi nợ để thu hồi nợ.
- Việc thu hồi nợ khó khăn, các khoản hỗ trợ vốn thiếu tài sản đảm bảo, hoặc tài sản đảm bảo giá trị không cao gây khó khăn trong việc thu hồi, cơ cấu công nợ và gia tăng trích lập dự phòng và ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả đầu tư dự án.
- Trong năm 2017, Công ty đã đàm phán được với đối tác để giảm giá mua tại Dự án Starcity Lê Văn Lương khi ký hợp đồng mua bán chính thức từ 803,7 tỷ đồng xuống 684,7 tỷ đồng và thỏa thuận thành công với Ngân hàng Quốc Dân để tái cơ cấu khoản nợ tại ngân hàng này để được miễn giảm khoản chi phí lãi vay 131,7 tỷ đồng. Những hoạt động này đã mang lại lợi ích rất tốt cho Công ty, tuy nhiên, do ảnh hưởng của các khoản công nợ, đầu tư từ năm 2014 đến nay dẫn đến Công ty phải trích lập các khoản dự phòng theo các quy định về kế toán là 843,8 tỷ đồng.
- Việc xảy ra với nguyên nhân khách quan do cơ quan quản lý nhà nước khởi tố vụ án tại Ngân hàng Ocean Bank dẫn đến OGC mất toàn bộ vốn đầu tư tại Ngân hàng này (~1.250 tỷ đồng), các khoản công nợ gần như phải tất toán, trong đó có khoản công nợ chưa đến hạn.

## 5. Kế hoạch phát triển trong tương lai/ *Development plans in the future*

### 5.1. Mục tiêu năm 2018

Bất động sản, kinh doanh khách sạn nghỉ dưỡng vẫn là lĩnh vực hoạt động chính của Công ty trong những năm qua và những năm tiếp theo. Năm 2018, việc vay vốn, huy động vốn vẫn tiếp tục khó khăn, uy tín của Tập đoàn chưa đủ để hồi phục. Các khoản công nợ đến hạn vẫn còn và yêu cầu về nguồn vốn để triển khai các dự án là rất quan trọng ngoài việc tạo lợi nhuận cho Tập đoàn thì đáp ứng tiến độ Dự án là rất cấp thiết.

Trước nhận định đó, trên cơ sở các nguồn lực hiện có của OGC, OGC xác định mục tiêu chính để xây dựng KH SXKD năm 2018 như sau:

- **Đối với các Dự án Bất động sản:**
  - o Tiếp tục thực hiện triển khai Dự án hiện có của Tập đoàn là Dự án Tổ hợp Văn phòng, TTTM, Khách sạn và Căn hộ cho thuê có vị trí tại số 25 Trần Khánh Dư, Hoàn Kiếm,

Hà Nội. Song song với việc tìm kiếm đối tác chuyển nhượng, hợp tác kinh doanh thực hiện dự án.

- Thoái vốn ở các Dự án hiệu quả không cao như Dự án: Can Lộc, Licogi 19, Lega Fashion house.
- Thoái vốn ở các Công ty hoạt động không hiệu quả, tạo nguồn vốn kinh doanh và thanh toán nợ đến hạn như ONRC, PVR, Sở giao dịch hàng hóa Infocomex, hoàn thành công tác thoái vốn tại Vietcom và OCS theo phương án xử lý khoản nợ của OGC tại NCB đã thống nhất với NCB.
- Tiếp tục làm việc với các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan để đảm bảo hiệu quả đầu tư của OGC tại các Dự án: Công viên Yên Hòa, Dự án Licogi 19,...
- Đẩy mạnh công tác quảng bá để tối ưu doanh thu từ dịch vụ nghỉ dưỡng của các khu Resort: Sunrise Hội An, Sunrise Nha Trang, Stacity Nha Trang và Suối Mơ Quảng Ninh. Thực hiện nâng cấp, sửa chữa các khách sạn hiện có để tạo nguồn thu ổn định và tăng trưởng trong các năm tiếp theo.
- Nghiên cứu và tìm hiểu thị trường, đánh giá để đề xuất thực hiện hợp tác, phát triển, đầu tư 1-2 Dự án mới về lĩnh vực Bất động sản và nghỉ dưỡng.
- **VỀ MẶT TỔ CHỨC HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY:**
  - Tiếp tục tái cơ cấu nhân sự theo hướng “gọn, nhẹ, chuyên sâu” nhằm tăng năng suất lao động, kỷ luật lao động, nâng cao hiệu quả SXKD, nâng cao thu nhập cho người lao động và chuẩn bị nguồn nhân lực đáp ứng tốt yêu cầu công việc những năm tiếp theo.
- **QUẢN TRỊ CHI PHÍ**
  - Tiết giảm chi phí theo hướng tiết kiệm chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí tài chính và các chi phí khác nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh, tăng lợi nhuận.

#### Cụ thể:

##### 5.1.1. Đối với lĩnh vực Đầu tư phát triển các dự án BDS

###### a. Dự án Starcity Lê Văn Lương và sàn văn phòng

- Tiếp tục thu tiền còn lại của khách hàng, hoàn thành công tác bàn giao từ chủ đầu tư và tiến hành làm sổ đỏ cho khách hàng.
- Cho thuê lấp đầy các sàn thương mại tòa nhà VNT 19 Nguyễn Trãi.

###### b. Dự án VNT Hạ Đình

- Hoàn thành công tác chuyển nhượng cho Vingroup hoặc đối tác trong năm 2018.

###### c. Dự án 25 Trần Khánh Dư

- Tổ hợp Văn phòng, TTTM, Khách sạn và Căn hộ cho thuê tại số 25 Trần Khánh Dư, Hoàn Kiếm, Hà Nội triển khai theo phương thức: tìm đối tác có năng lực để hợp tác đầu tư cùng thực hiện việc xây dựng, kinh doanh và khai thác.
- Trong trường hợp không thực hiện được phương án hợp tác đầu tư, Công ty sẽ huy động các nguồn lực trong tập đoàn để tiếp tục triển khai dự án.

###### d. Dự án Công viên - Hồ điều hòa Yên Hòa

- Năm 2018 Công ty tiếp tục làm việc với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh quy hoạch hoặc có phương án bổ sung để đầu tư Dự án có hiệu quả. Bên cạnh đó sẽ đẩy mạnh việc xúc tiến hợp tác với đối tác để thực hiện việc hợp tác đầu tư dự án.
- Triển khai việc đào hồ, xây dựng hạ tầng công viên trong quý II- quý III/2018.

#### **e. Cụm Dự án Tại tỉnh Quảng Ninh**

- Hoàn tất việc thu hồi số tiền đã đầu tư tại dự án, nguồn kinh phí này sẽ bổ sung cho nguồn vốn OGC nhằm phục vụ SXKD năm 2018.
- Hoàn tất công tác hoàn công quyết toán với các Nhà thầu thi công hạ tầng và móng ngầm.

#### **e. Dự án Gia đình Plaza**

- Với tổng mức đầu tư dự kiến 716 tỷ đồng, Dự án đã thi công xong phần cọc thí nghiệm, cọc đại trà. OceanGroup cùng với các đối tác (GDI, GDTEX) tiếp tục triển khai theo phương thức: Tìm đối tác có tiềm năng ứng vốn thi công Dự án và hoàn trả bằng căn hộ hoặc tiền vốn theo tỷ lệ vốn ứng.
- Công ty sẽ tiếp tục triển khai các công tác liên quan đến việc chính thức dừng nhận ủy quyền và vẫn là một bên hợp tác thực hiện dự án.

#### **f. Dự án Lega Fashion House**

- Dự án đã được HĐQT Công ty phê duyệt chủ trương tìm đối tác có năng lực quan tâm đến Dự án để hợp tác cùng đầu tư xây dựng, kinh doanh và khai thác hoặc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của OceanGroup vào Dự án cho đối tác. Trong năm 2018, OceanGroup tiếp tục tìm đối tác để thoái vốn dự án.

#### **g. Dự án Tổ hợp tài chính thương mại và dịch vụ nhà ở Can Lộc – Hà Tĩnh**

- Do việc đầu tư Dự án trong giai đoạn hiện nay là không hiệu quả, do đó Công ty sẽ tiếp tục làm việc với đối tác để thực hiện việc chuyển nhượng dự án này trong năm 2018.

#### **h. Dự án Tòa nhà hỗn hợp văn phòng và chung cư Lê Văn Lương (Licogi 19)**

Với quy mô 4.632 m<sup>2</sup>, mật độ XD 40% và tổng mức đầu tư dự kiến 1.400 tỷ đồng. Trong năm 2017, OceanGroup sẽ tập trung triển khai:

- Lập hồ sơ và trình Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh TMB, quy hoạch 1/500 dự án.
- Triển khai công tác thiết kế BVTC và thi công cọc thử/ cọc đại trà sau khi có phê duyệt của UBND TP Hà Nội.
- Tìm kiếm đối tác hợp tác đầu tư thực hiện dự án hoặc chuyển nhượng nếu có hiệu quả kinh tế cao.

#### **5.1.2. Công tác thực hiện các gói thầu Xây lắp**

- Dự án Tòa nhà Nam Đàn Plaza: OGC tập trung các thủ tục: Triển khai các thủ tục về chấm dứt hợp đồng trước thời hạn với các nhà thầu, lập hồ sơ hoàn công đối với các gói thầu dang dở của Dự án. Triển khai các thủ tục để bảo vệ công trình, làm việc với Ocean Bank để giao/ nhận dự án và thanh quyết toán Hợp đồng theo quy định của Pháp luật. *f*

- Dự án Trung tâm hội nghị 800 chỗ, văn phòng làm việc và thương mại Phương Đông: OceanGroup tập trung xử lý dứt điểm công tác quyết toán các hợp đồng và lập hồ sơ hoàn công với Dự án. Nếu đối tác không hợp tác Công ty sẽ tiến hành các thủ tục khởi kiện theo quy định của Pháp luật.
- Tiếp tục thuê Tư vấn đánh giá Dự án theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng để hoàn công quyết toán các gói thầu đang dở ở các dự án của OGC trước đây.

### 5.1.3. Đầu tư XD hạ tầng và các dự án BOT

Dự án nâng cấp Quốc lộ 1 đoạn Hà Nội - Bắc Giang đã hoàn thành giai đoạn một và đi vào hoạt động hiệu quả. Trong năm 2018 sẽ tiếp tục triển khai giai đoạn 2 liên quan các hạng mục còn lại cần hoàn thiện của Dự án.

### 5.1.4. Khách sạn & Dịch vụ

Tiếp tục kế thừa những năm trước, với những lợi thế sẵn có là Tập đoàn kinh tế mạnh và đa ngành, OceanGroup sẽ khẳng định vị thế của một trong những công ty quản lý và kinh doanh khách sạn hàng đầu Việt Nam, góp phần đưa thương hiệu khách sạn Việt ngang tầm quốc tế. Năm 2018, OCH (con ty con của OceanGroup) sẽ tập trung triển khai:

- Đảm bảo tăng trưởng về doanh thu từ kinh doanh dịch vụ khách sạn, du lịch lữ hành;
- Duy trì tỷ lệ lấp đầy phòng của các khách sạn trong chuỗi luôn ở mức cao;
- Giảm tối đa các chi phí hoạt động kinh doanh;
- Tiếp tục nâng cao giá trị thương hiệu Starcity, Sunrise của công ty bằng việc tăng cường chiến lược định vị và tái cấu trúc hai thương hiệu; thực hiện sửa chữa, nâng cấp các khách sạn hiện có để tạo nguồn thu ổn định và tăng trưởng trong tương lai.
- Nghiên cứu và tìm hiểu thị trường, đánh giá để đề xuất thực hiện hợp tác, phát triển, đầu tư 1-2 Dự án mới về lĩnh vực Bất động sản và nghỉ dưỡng.

### 5.1.5. Thương mại (Sở giao dịch hàng hóa INFO)

Năm 2018, căn cứ theo tình hình thực tế, OceanGroup tiếp tục không ưu tiên đầu tư nguồn lực vào Sở giao dịch hàng hóa INFO, duy trì hoạt động Sở theo quy định và có thể tìm kiếm đối tác tiềm năng để hợp tác hoặc thoái vốn.

### 5.1.6. Công ty Cổ phần phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại Dương

Năm 2018, OGC sẽ tiếp tục duy trì bảo vệ, chăm sóc cây đã trồng, đầu tư cho Công ty ONRC cùng với các cổ đông khác, triển khai kinh doanh xen kẽ các cây trồng nông nghiệp ngắn ngày có hiệu quả cao bù các chi phí của ONRC. Bên cạnh đó, tránh đầu tư dàn trải, tạo nguồn vốn khả dụng, OGC có thể xem xét thoái vốn cho các đối tác tiềm năng tại Công ty ONRC.

### 5.1.7. Hoạt động đầu tư cổ phần/cổ phiếu

- Năm 2018, trên cơ sở điều kiện thực tế, Công ty có thể xem xét việc triển khai đầu tư mới, kinh doanh về lĩnh vực mua/ bán thêm các cổ phần, cổ phiếu ở các Công ty khác nếu có cơ hội và thực sự hiệu quả.
- Đối với các cổ phần hiện OceanGroup đang nắm giữ ở các Công ty như: PVR, Vietcom, Fafilm, Infocomex, ONRC, BOT, OCH,... OceanGroup sẽ:
  - o Tái cơ cấu danh mục đầu tư; ✕

- o Xem xét thoái vốn tại các doanh nghiệp không mang lại hiệu quả cho Công ty trong suốt những năm vừa qua như PVR, Fafim, ONRC, OCS hoặc khi đạt hiệu quả cao như Vietcom nhằm bù vốn hoạt động cho Doanh nghiệp, thực hiện các nhu cầu cần thiết, cấp bách của Công ty, chi trả các khoản công nợ tại đã quá hạn thanh toán tại các tổ chức tín dụng để tránh các khoản lãi, lãi phạt lớn, bán giải chấp các tài sản đảm bảo (như khoản nợ tại NCB, Oceanbank).

#### 5.1.9. Công tác thu hồi công nợ và thanh toán nợ

OceanGroup hiện có công nợ phải thu và còn một số công nợ phải trả đến hạn (chủ yếu là nguồn vốn huy động cho các Dự án), trong năm 2018 OceanGroup sẽ:

- Đẩy mạnh công tác thu hồi công nợ;
- Thuê đơn vị tư vấn luật thực hiện thu hồi nợ theo quy định của Pháp luật.
- Tái cơ cấu danh mục đầu tư (thoái vốn cổ phần, cổ phiếu như trình bày tại mục trên đây, Chuyển nhượng một số Dự án hiệu quả không cao nhằm tạo nguồn tiền bổ sung vốn cho Doanh nghiệp;
- Triển khai các dự án mới, tăng cường công tác bán hàng, cho thuê sản thương mại;
- Trả công nợ đến hạn, tái cơ cấu nợ xấu từ các nguồn trên.

#### 5.2. Các chỉ tiêu kinh tế kế hoạch SXKD năm 2018

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Kế hoạch 2018
1	Tổng doanh thu	Tỷ đồng	1.393
2	Tổng chi phí	Tỷ đồng	1.152
3	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	Tỷ đồng	241
4	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	188

#### 5.3. Các giải pháp thực hiện Kế hoạch SXKD năm 2018

##### a. Giải pháp nguồn vốn, quản lý tài chính

Năm 2018 là năm dự báo tình hình thị trường Bất động sản vẫn duy trì mức tăng trưởng tốt, tuy vẫn còn nhiều khó khăn. Việc sụt giảm thương hiệu Tập đoàn từ nguyên nhân khách quan vẫn còn ảnh hưởng nặng nề tới Tập đoàn. Trong thời gian qua với sự nỗ lực của toàn thể nhân viên Công ty, niềm tin nơi đối tác và bạn hàng đã dần được khôi phục, tuy nhiên việc huy động vốn vẫn gặp rất nhiều khó khăn. Để triển khai KHSXKD năm 2018, giải pháp về nguồn vốn như sau:

- Tập trung tái cơ cấu danh mục đầu tư theo hướng tinh gọn hiệu quả, thoái vốn ở các công ty, doanh nghiệp hoạt động không hiệu quả;
- Tiếp tục tập trung tái cơ cấu danh mục đầu tư theo hướng tinh gọn hiệu quả, thoái vốn ở các công ty, doanh nghiệp hoạt động không hiệu quả;
- Tiếp tục tìm các đối tác để chuyển nhượng các Dự án hiệu quả không cao cho các đối tác có năng lực;



- Tiếp tục đẩy mạnh công tác thu tiền bán hàng, thu hồi công nợ/tái cơ cấu các khoản công nợ đến hạn;
- Vay vốn từ các tổ chức tín dụng trên cơ sở tin cậy và dự nguồn tài sản thế chấp đảm bảo nguồn vốn cần thiết;
- Quản lý chặt chẽ dòng tiền và xây dựng cơ cấu vốn đầu tư theo ngắn hạn và dài hạn theo từng dự án, tránh việc mất cân đối thu – chi gây ảnh hưởng tới hoạt động đầu tư và uy tín của Công ty;
- Quản lý tiết kiệm chi phí và nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh, tăng lợi nhuận. Nghiên cứu và tăng cường các hoạt động hợp tác và hỗ trợ đầu tư với các đối tác tiềm năng, triển khai đa dạng hình thức huy động vốn hiệu quả; phù hợp với định hướng phát triển trung, dài hạn của Tập đoàn;
- Tăng cường công tác kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro. Bổ sung nhân sự cho kiểm soát nội bộ và pháp lý, cũng như sử dụng một số Đơn vị tư vấn pháp lý chuyên nghiệp nhằm hạn chế rủi ro trong quá trình hoạt động, sớm phát hiện và xử lý các sai phạm kịp thời, tránh gây thiệt hại về tài chính;
- Chủ động về tài chính và quan hệ tốt với các đối tác, bạn hàng để thúc đẩy các dự án bất động sản bắt kịp tiến độ và tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc kịp thời nếu có.
- Tiếp tục kiện toàn hệ thống văn bản, quy chế, quy định... và cập nhật các thay đổi theo quy định pháp luật trình cấp có thẩm quyền ban hành và tổ chức thực hiện trong Công ty tạo sự thống nhất, chặt chẽ theo quy chuẩn và quy định của Pháp luật.

#### **b. Giải pháp thị trường**

- Xây dựng và đề xuất chính sách bán hàng, giá bán linh hoạt, phù hợp thị trường nhằm thúc đẩy thanh khoản sản phẩm, hoàn thành kế hoạch thu tiền các dự án đã bán hàng, tiền góp vốn của các cá nhân, tổ chức;
- Tổ chức hoạt động nhằm thiết lập mối quan hệ giữa OceanGroup và khách hàng, tạo sự gắn kết, chia sẻ kịp thời quyền lợi và trách nhiệm giữa hai bên;
- Làm việc với các Tổ chức tín dụng về phương án hỗ trợ khách hàng vay vốn ưu đãi.

#### **c. Giải pháp tổ chức quản lý, lao động, tiền lương:**

- Kiểm soát và thực hiện tốt công tác tiết kiệm, chống lãng phí;
- Tiếp tục xây dựng và thực hiện các quy định quản lý nội bộ, các chính sách và chế độ tiền lương, các quy trình, quy chế thực hiện công việc ... phù hợp tình hình SXKD trong năm 2018 và phù hợp quy định pháp luật;
- Tiếp tục xây dựng hoàn thiện cơ cấu tổ chức, mô tả công việc, tiêu chuẩn chức danh, yêu cầu kỹ năng, trình độ cho từng CBCNV làm cơ sở bố trí nhân sự phù hợp;
- Tổ chức đánh giá lại CBCNV, theo đó sẽ giải quyết cho nghỉ không lương đối với các CBCNV tạm chưa có việc, hoặc cho nghỉ với các CBCNV công ty không sắp xếp được việc hoặc không đáp ứng được yêu cầu của Công ty.
- Phối hợp đào tạo chuyên sâu theo chức năng thực hiện công việc từng vị trí với đào tạo, kèm cặp nội bộ, đặc biệt chú trọng đào tạo trong lĩnh vực triển khai mới;

- Tiếp tục thực hiện đầy đủ và đúng các quy định về công bố thông tin công ty niêm yết liên quan đến hoạt động Công ty phù hợp quy định của UBCK, Sở GD&ĐT và quy định pháp luật liên quan;
- Thực hiện tốt công tác kiểm điểm tình hình thực hiện, báo cáo định kỳ và đề xuất các giải pháp, phương án điều chỉnh linh hoạt, phù hợp với thực tế thực hiện Kế hoạch SXKD năm 2018 đảm bảo mục tiêu phát triển bền vững theo phương hướng chỉ đạo của HĐQT/ ĐHĐCĐ trong năm 2018.

**6. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán (nếu có) - (Trường hợp ý kiến kiểm toán không phải là ý kiến chấp thuận toàn phần)/Explanation of the Board of Directors for auditor's opinions (if any) – (In case the auditor's opinions are not absolutely approved)**

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

**6.1. Ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

a) “Nhu Công ty trình bày tại Thuyết minh số 6(1b), 6(2), 6(3), 6(4), 6(5), 6(6a), 6(6b), 6(7), 6(8), 6(9b), 6(10), 6(12b), 6(13a), 8(1), 8(2a), 8(2b), 8(2c), 8(2d), 8(2e), 8(3), 8(4), 8(6), 8(8), 8(9), 8(11), 8(14), 8(16), 8(17), 8(18), 8(19) và 9(1) của Báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có các khoản nợ phải thu, khoản góp vốn cho các đối tác để triển khai một số dự án đầu tư với số tiền nợ gốc đã bù trừ với số dư phải trả và dự phòng đã trích lập là 335,2 tỷ đồng đang được trình bày trên Khoản mục “Trả trước cho người bán ngắn hạn”, “Phải thu khác” và “Trả trước cho người bán dài hạn” (số liệu này tại ngày 31/12/2016 là: 574,1 tỷ đồng). Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty cùng các đối tác liên quan chưa cung cấp đầy đủ thông tin và tài liệu về các giao dịch này. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để đánh giá khả năng thu hồi cũng như khả năng tiếp tục thực hiện và thu được lợi ích kinh tế trong tương lai của các khoản trả trước/phải thu/dự án này bằng các thủ tục thay thế. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số dư gốc và lãi phát sinh tương ứng hay không.”

Giải trình của OceanGroup: OGC và các đơn vị thành viên vẫn đang tiếp tục thực hiện các biện pháp để đôn đốc, thu hồi các khoản hỗ trợ vốn này bao gồm việc thuê đơn vị tư vấn luật có chức năng đòi nợ để thực hiện đánh giá các khoản công nợ và thực hiện các thủ tục đòi nợ theo quy định của pháp luật, khởi kiện một số đối tác nhằm thu hồi nợ. Các đối tác này vẫn đang có các hoạt động sản xuất kinh doanh và thể hiện trách nhiệm thanh toán đối với các khoản công nợ với OGC. Trong năm 2017, OGC và các đơn vị thành viên đã tiến hành trích lập dự phòng cho các khoản này dựa trên dựa trên thời gian quá hạn thanh toán quy định tại Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 và các đánh giá thận trọng dựa trên BCTC chưa được kiểm toán và các thông tin tài chính khác. OGC và các đơn vị thành viên tin tưởng việc trích lập dự phòng phải thu khó đòi là thận trọng và phù hợp với các thông tin mà chúng tôi có được tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

b) “Nhu Công ty trình bày tại Thuyết minh số 4d(2), 4d(7), 4d(9), 4d(10), 7 (không bao gồm 7(2)), 8(2c) và Thuyết minh số 8(5) phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày 31

tháng 12 năm 2017, các khoản hỗ trợ vốn, các khoản phải thu về chi phí sử dụng vốn đã quá hạn thanh toán và các khoản đầu tư khác được Công ty trích lập dự phòng phải thu khó đòi và dự phòng đầu tư tài chính theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC. Sau khi trích lập dự phòng và đánh giá giá trị tài sản đảm bảo, giá trị khoản hỗ trợ vốn, chi phí sử dụng vốn và các khoản đầu tư khác là 136.768.677.894 đồng (số liệu này tại ngày 31/12/2016 là: 664.530.124.971 đồng). Chúng tôi không thu thập được đầy đủ các bằng chứng về giá trị có thể thu hồi đối với các khoản này cũng như không thể thực hiện được các thủ tục thay thế để đánh giá giá trị dự phòng cần phải trích lập. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.”

Giải trình của OGC: OGC và các đơn vị thành viên vẫn đang tiếp tục thực hiện các biện pháp để đôn đốc, thu hồi các khoản hỗ trợ vốn này bao gồm việc thuê đơn vị tư vấn luật có chức năng đòi nợ để thực hiện đánh giá các khoản công nợ và thực hiện các thủ tục đòi nợ theo quy định của pháp luật, khởi kiện một số đối tác nhằm thu hồi nợ. Các đối tác này vẫn đang có các hoạt động sản xuất kinh doanh và thể hiện trách nhiệm thanh toán đối với các khoản công nợ với OGC. Trong năm 2017, OGC và các đơn vị thành viên đã tiến hành trích lập dự phòng cho các khoản này dựa trên dựa trên thời gian quá hạn thanh toán quy định tại Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 và các đánh giá thận trọng dựa trên BCTC chưa được kiểm toán và các thông tin tài chính khác. OGC và các đơn vị thành viên tin tưởng việc trích lập dự phòng phải thu khó đòi là thận trọng và phù hợp với các thông tin mà chúng tôi có được tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

c) “Tại ngày 31/12/2017, Công ty TNHH MTV Sao Hùm Nha Trang cho vay Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Trảng Tiền Nha Trang với số tiền gốc là: 162.200.000.000 đồng và lãi phát sinh tương ứng là 35.552.260.551 đồng. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban lãnh đạo Công ty TNHH MTV Sao hùm Nha Trang đang đánh giá khả năng thu hồi các khoản này. Đối với số dư này, chúng tôi chưa có đủ bằng chứng thích hợp để đánh giá khả năng thu hồi khoản này cũng như không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không. Chi tiết xem thuyết minh số 7(2) và số 8(15) phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.”

Giải trình của OGC: Ban lãnh đạo Công ty TNHH MTV Sao hùm Nha Trang đang làm việc với đối tác, khoản công nợ có thể thu hồi và cũng chưa có đủ cơ sở để trích lập dự phòng khoản công nợ chưa xác định thời điểm thanh toán. Công ty sẽ xem xét việc thực hiện việc trích lập dự phòng trong tương lai (nếu có).

## 6.2. Các vấn đề cần nhấn mạnh

a) “Nhu Công ty trình bày tại Thuyết minh số 1 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, tài sản ngắn hạn của Công ty nhỏ hơn nợ ngắn hạn là 477,12 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 388,66 tỷ đồng), số lỗ lũy kế của Công ty đến ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 2.884,3 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 lỗ lũy kế là 2.417,6 tỷ đồng) (chưa bao gồm ảnh hưởng của các vấn đề ngoại trừ nêu trên). Những yếu tố này, cùng những vấn đề ngoại trừ đã được nêu cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Báo cáo tài chính hợp nhất này chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể có phát sinh từ sự kiện này.”

Giải trình của OGC: Mặc dù có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty mẹ do tài sản ngắn hạn nhỏ hơn nợ ngắn hạn và công ty có lỗ lũy kế. Tuy nhiên, Công ty mẹ đang có chủ trương thoái vốn, chuyển nhượng ở một số dự án và công ty cũng đang tích cực thu hồi các khoản công nợ từ hỗ trợ vốn ngắn hạn cho đối tác và các khoản đã góp vốn vào các dự án đầu tư. Chính vì vậy, OGC đánh giá báo cáo tài chính được lập trên cơ sở giả định rằng OGC hoạt động liên tục là phù hợp.

b) “Nhu Công ty đã trình bày tại Thuyết minh số 6, Thuyết minh số 7, Thuyết minh số 19(1) và Thuyết minh số 22(6,8,11,12,13) phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đánh giá khả năng thu hồi một số khoản hỗ trợ vốn ngắn hạn và trả trước cho người bán dài hạn đối với một số công ty trên cơ sở bù trừ với các khoản Công ty phải trả với tổng số tiền 639.635.434.252 đồng. Mặc dù Công ty chưa ký với các đối tác này thỏa thuận về việc bù trừ công nợ phải thu, phải trả phát sinh từ các hợp đồng kinh tế khác nhau.”.

Giải trình của OGC: Theo các hợp đồng hỗ trợ vốn đã ký với các đối tác, các Công ty này đã đảm bảo nghĩa vụ hoàn trả bằng các khoản phải thu của các đối tượng này với OGC. Do vậy, OGC đánh giá rằng việc đánh giá khả năng thu hồi các khoản hỗ trợ vốn, phải thu dài hạn khác trên cơ sở bù trừ công nợ phải thu, phải trả từ các hợp đồng kinh tế khác nhau là phù hợp mặc dù giữa các bên chưa ký các biên bản bù trừ công nợ.

c) “Nhu Công ty trình bày tại Thuyết minh số 22(3) phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có thể có một số nghĩa vụ tiềm tàng theo các điều khoản ký kết trong hợp đồng nguyên tắc liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (ORC) (nay là Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce). Công ty đang trong quá trình đánh giá liệu có hay không các nghĩa vụ tiềm tàng phát sinh từ hợp đồng nguyên tắc nêu trên trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.”.

Giải trình của OGC: Trong năm 2014, Công ty đã thực hiện bán cổ phần Công ty Cổ phần Bán lẻ và Quản lý Bất động sản Đại Dương (“ORC”) (nay là Công ty Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce) do Công ty nắm giữ. Liên quan đến nghiệp vụ chuyển nhượng này, Công ty đã ký kết một hợp đồng nguyên tắc và các hợp đồng gián lược chi tiết với các đối tác mua. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, hợp đồng nguyên tắc vẫn chưa được thanh lý. Tuy nhiên, Chúng tôi tin tưởng rằng Công ty sẽ không phát sinh thêm một nghĩa vụ tài chính nào liên quan tới Hợp đồng nguyên tắc này.

d) “Nhu Công ty đã trình bày tại Thuyết minh số 28 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, trong năm 2017, Công ty đã ký hợp đồng mua bán căn hộ số 01/OGC-VNECO/HĐMB/SCLVL ngày 29/12/2017 với Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Vneco Hà Nội về việc nhận chuyển nhượng diện tích các căn hộ tại dự án StarCity Lê Văn Lương. Hợp đồng này đã thay thế cho hợp đồng Góp vốn đầu tư Bất động sản và ủy quyền bán số 21-HĐ-GOPVON-07110901-999SC1 ngày 07/11/2009, giá trị hợp đồng được điều chỉnh giảm từ 803,7 tỷ đồng xuống 684,7 tỷ đồng (đã bao gồm thuế GTGT). Căn cứ theo nội dung của Hợp đồng này, Công ty đã điều chỉnh giảm giá vốn lũy kế của các căn hộ đã bán thuộc Dự án Starcity Lê Văn

Lương đến thời điểm 31/12/2017 vào chỉ tiêu Giá vốn hàng bán trên Báo cáo Kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2017 với tổng số tiền: 101.454.510.363 đồng.”.

Giải trình của OGC: Trong năm 2017, Công ty đã nỗ lực đàm phán và ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với chủ đầu tư với giá mua được điều chỉnh giảm so với giá góp vốn dự kiến trước đây. Do đó, Công ty đã ghi nhận giảm giá vốn lũy kế của các căn hộ đã bán thuộc dự án vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2017. Việc ghi nhận này là phù hợp với bản chất của giao dịch và quy định kế toán hiện hành.

e) “Ngoài các vấn đề nêu trên, chúng tôi xin lưu ý người đọc về các khoản nợ tiềm tàng đã được trình bày tại Thuyết minh số 41 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.”.

Giải trình của OGC: Các khoản công nợ tiềm tàng đã được Công ty đánh giá một cách thận trọng và ghi nhận các khoản chi phí tiềm tàng có thể phát sinh. Công ty đang làm việc với các đối tác để xác định các quyền lợi và nghĩa vụ giữa các bên.

f) “Như đã trình bày tại thuyết minh số 10, Công ty chưa thuyết minh giá trị có thể thu hồi đối với các khoản nợ phải thu, cho vay quá hạn chi tiết cho từng đối tượng theo hướng dẫn tại Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.”.

Giải trình của OGC: Công ty đang thực hiện các biện pháp tích cực để thu hồi các khoản công nợ từ các đối tác, Công ty đánh giá việc không trình chi tiết các khoản dự phòng theo từng đối tượng công nợ là phù hợp với giai đoạn hiện nay của Công ty.

## **7. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty/*Assessment Report related to environmental and social responsibility of company***

Trong mọi hoạt động, OceanGroup sẽ vận dụng kinh nghiệm và năng lực quản lý, khai thác, mang đến cho khách hàng, đối tác, người lao động và địa phương nơi Công ty có dự án những giá trị về kinh tế, xã hội và đóng góp tích cực vào sự tiến bộ của cộng đồng.

Đối với các dự án bất động sản, OceanGroup chú trọng bảo vệ môi trường sinh thái thông qua quá trình thẩm định và thực hiện các dự án theo tuân theo những quy chuẩn về môi trường, tôn trọng và gìn giữ mọi cảnh quan tự nhiên; khai thác và xây dựng tuân thủ các nguyên tắc về bảo vệ môi trường; thực hiện theo đúng những cam kết đã nêu trong bản báo cáo tác động môi trường của dự án đã được cơ quan chức năng phê duyệt trước khi thực hiện.

Với tinh thần tương thân tương ái, OceanGroup luôn dành sẵn quỹ dành cho các hoạt động xã hội, hướng tới hỗ trợ, chia sẻ với người nghèo, đồng bào vùng cao và các chiến sĩ ngoài hải đảo thông qua những hoạt động tình nghĩa do Công đoàn Công ty trực tiếp thực hiện.

## **V. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY/*Assessments of the Board of Management on the Company's operation***

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội/*Assessments of the Board of*

*Management on the Company's operation, including the assessment related to environmental and social responsibilities*

- HĐQT giám sát chặt chẽ Ban điều hành trong việc triển khai các Nghị quyết/ quyết định của HĐQT;
- Công ty đã tham gia đóng góp/ hỗ trợ trên các địa bàn có dự án của Công ty;
- Công ty đã quán triệt và thực hiện theo các chủ trương của Nhà nước v/v tiết kiệm điện, nước, dụng cụ làm việc...
- Các dự án của Công ty đều có báo cáo đánh giá tác động môi trường được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;
- Mặc dù 2017 tiếp tục là một năm khó khăn với nhiều hạn chế chưa đạt được như kỳ vọng của HĐQT và Quý Cổ đông, tuy nhiên HĐQT cùng toàn thể Công ty luôn nỗ lực để tạo sự ổn định và tạo đà phát triển trong năm tới.

**2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty/Assessment of Board of Directors on Board of Management' performance**

- Ban Giám đốc đã tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty;
- Mặc dù có nhiều thay đổi trong nhân sự của Ban Giám đốc trong năm 2017, tuy nhiên, HĐQT ghi nhận cố gắng của Ban Giám đốc trong việc duy trì sự ổn định của Công ty;
- Ban Giám đốc đang thực hiện các biện pháp mạnh trong việc thu hồi các khoản công nợ của Công ty và đã đạt được một số thành công ban đầu;
- Ban Giám đốc đã nỗ lực để đảm bảo vốn lưu động cho Công ty.

**3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị/Plans, orientations of the Board of Directors**

- Năm 2018 được dự đoán là một năm có nhiều chuyển biến tích cực đối với tình hình tài chính của OGC;
- Tiếp tục chỉ đạo và giám sát Ban Giám đốc điều hành Công ty để hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông giao phó;
- Tiếp tục chỉ đạo giảm chi phí hoạt động của Công ty;
- Tiếp tục có những đóng góp trong việc bảo vệ môi trường và phát triển của xã hội;
- Quản trị Công ty trong phạm vi quyền hạn và nhiệm vụ của HĐQT được quy định tại Pháp luật và Điều lệ Công ty;
- Chỉ đạo việc tuân thủ các quy định của Ủy ban chứng khoán.

**VI. QUẢN TRỊ CÔNG TY/ Corporate governance**

**1. Hội đồng quản trị/Board of Directors**

**1.1. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị/Members and structure of the Board of Directors: 05 thành viên**

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số cổ phần nắm giữ	Số lượng chức danh thành viên HĐQT nắm giữ tại các Công ty khác
1	Ông Lê Quang Thụ	Chủ tịch	0	01
2	Ông Hà Trọng Nam	Phó Chủ tịch	0	06
3	Bà Nguyễn Thị Dung	Thành viên	0	02
4	Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên	0	02
5	Bà Hoàng Thị Phương Lan	Thành viên Độc lập	0	01

**1.2. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị/The committees of the Board of Director:  
Văn phòng Hội đồng quản trị: 02 thành viên**

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ
1	Bà Lê Thị Ánh Tuyết	Chánh Văn phòng HĐQT
2	Bà Dương Thùy Chi	Trợ lý

**1.3. Hoạt động của Hội đồng quản trị/Activities of the Board of Directors:**

Đánh giá các cuộc họp HĐQT:

- Các cuộc họp HĐQT đều được diễn ra công khai, minh bạch, thực hiện đúng các quy định tại Điều lệ và Pháp luật
- Tổng số cuộc họp HĐQT: 34

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Kết quả
1	001	24/1	Thông qua chủ trương thực hiện dự án 25 TKD	Thông qua với tỷ lệ 100% thành viên dự họp có quyền biểu quyết
2	002	23/2	Thông qua các nội dung liên quan việc tham dự phiên tòa xử ông HVT, yêu cầu hủy bỏ NQ ĐHCĐ PVCR; báo cáo KQSXKD; thuê tư vấn luật trong	Thông qua với tỷ lệ 100% thành viên dự họp có quyền biểu

			vụ kiện Công ty Bảo Linh	quyết
3	003	10/3	Thông qua nhân sự ứng cử CTOTL; chủ trương liên quan đến tình hình tài chính công ty; chủ trương liên quan giao dịch giữa OGC và KDN; chủ trương liên quan giao dịch giữa OGC và Hoàng Thành; nội dung hòa giải với Bảo Linh; báo cáo công nợ; chủ trương đối với dự án Can Lộc.	Thông qua với tỷ lệ 100% thành viên dự họp có quyền biểu quyết
4	004	14/3	Thông qua việc tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2017	Thông qua với tỷ lệ 100% thành viên dự họp có quyền biểu quyết
4	005	17/3	Thông qua các nội dung làm việc với Công ty VNT liên quan đến dự án Khu đô thị Bắc Giang	Thông qua với tỷ lệ 100% thành viên dự họp có quyền biểu quyết
6	006	5/4	Thông qua báo cáo tài chính hợp nhất và chủ trương đối với cổ phần FF VN	Thông qua với tỷ lệ 100% thành viên dự họp có quyền biểu quyết
7	007	12/4	Thông qua chủ trương thực hiện dự án 25 TKD, giao thành viên HĐQT thực hiện công việc	Thông qua với tỷ lệ 100% thành viên dự họp có quyền biểu quyết
8	008	25/4	Thông qua chủ trương liên quan ĐHĐCĐ OCS	Thông qua với tỷ lệ 100% thành viên dự họp có quyền biểu quyết
9	009	25/4	Thông qua chủ trương liên quan ĐHĐCĐ Công ty Fafim Hồ Chí Minh	Thông qua với tỷ lệ 100% thành viên dự họp có quyền biểu quyết
10	010	25/4	Thông qua chủ trương liên quan đến việc họp ĐHĐCĐ Công ty Fafim Việt Nam	Thông qua với tỷ lệ 100% thành viên dự họp có quyền biểu quyết



11	011	25/4	Thông qua chủ trương liên quan đến việc hợp ĐHĐCĐ Công ty OCH	Thông qua với tỷ lệ 100% thành viên dự họp có quyền biểu quyết
12	012	25/4	Thông qua việc ủy quyền cho các tổ chức có liên quan tham dự ĐHĐCĐ Công ty OCH	Thông qua với tỷ lệ 100% thành viên dự họp có quyền biểu quyết
13	013	27/4	Thông qua báo cáo tài chính quý I/2017	Thông qua với tỷ lệ 100% thành viên dự họp có quyền biểu quyết
14	014	4/5	Thông qua chủ trương liên quan đến cổ phần PVR	Thông qua với tỷ lệ 100% thành viên dự họp có quyền biểu quyết
15	015	18/5	Thông qua chủ trương xử lý khoản công nợ liên quan đến các hợp đồng thuê mặt bằng tại Làng Quốc tế Thăng Long, thuê đơn vị tư vấn khởi kiện các đối tác có công nợ với OGC, chủ trương liên quan đến Công ty Bảo Linh, VNT, chủ trương liên quan đến dự án Hạ Đình, chủ trương liên quan đến dự án Starbowl, dự án 25 Trần Khánh Dư	Thông qua với tỷ lệ 100% thành viên dự họp có quyền biểu quyết
16	016	23/5	Thông qua việc tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 (lần III)	Cuộc họp không thành công do không đủ số lượng thành viên dự họp
17	017	1/6	Thông qua chủ trương liên quan đến dự án Công viên hồ điều hòa, công viên Hạ Đình và nguồn trả nợ cho Oceanbank, VNT Hạ Đình và các văn bản làm việc với Bộ tư lệnh	Thông qua với tỷ lệ 100% thành viên dự họp có quyền biểu quyết
18	018	9/6	Thông qua chủ trương ủy quyền cho các tổ chức tham dự ĐHĐCĐ bất thường OCH	Thông qua với tỷ lệ 100% thành viên dự họp có quyền biểu

				quyết
19	019	14/6	Thông qua chủ trương liên quan đến ĐHĐCĐ bất thường OCH, các nội dung liên quan đến nhân sự Ban điều hành và dự kiến tổ chức ĐHĐCĐ bất thường OGC	Thông qua với tỷ lệ 100% thành viên dự họp có quyền biểu quyết
20	020	22/6	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán AASC	Thông qua với tỷ lệ 100% thành viên dự họp có quyền biểu quyết
21	021	23/6	Thông qua các nội dung liên quan đến cuộc họp ĐHĐCĐ PVR	Thông qua với tỷ lệ 100% thành viên dự họp có quyền biểu quyết
22	022	11/7	Thông qua nhiệm vụ TK công việc hồ điều hòa, chủ trương đối với dự án Can Lộc, tiền ký quỹ của một số dự án và khởi kiện Vinafacade	Thông qua với tỷ lệ 100% thành viên dự họp có quyền biểu quyết
23	023	25/7	Thông qua báo cáo quản trị 06 tháng đầu năm, điều chỉnh KHSXKD, chủ trương thực hiện dự án công viên hồ điều hòa	Thông qua với tỷ lệ 100% thành viên dự họp có quyền biểu quyết
24	024	26/8	Thông qua UQ tham dự phiên tòa xử Ông Hà Văn Thắm, chủ trương liên quan đến vụ kiện Công ty Bảo Linh, thay đổi thời gian tổ chức ĐHĐCĐ	Thông qua với tỷ lệ 100% thành viên dự họp có quyền biểu quyết
25	025a	29/8	Thông qua báo cáo tài chính soát xét 06 tháng đầu năm 2017, điều chỉnh nội dung liên quan đến vụ kiện Công ty Eurowindow	Thông qua với tỷ lệ 100% thành viên dự họp có quyền biểu quyết
26	026	19/9	Thông qua chủ trương liên quan đến việc xử lý khoản nợ tại NCB và tiếp tục vụ kiện Công ty Bảo Linh	Thông qua với tỷ lệ 100% thành viên dự họp có quyền biểu quyết
27	027	2/10	Thông qua việc bổ nhiệm ông Nguyễn Hữu Tâm là Tổng giám đốc Công ty	Thông qua với tỷ lệ 75% thành viên dự họp có quyền biểu quyết

				(3/4 thành viên)
28	028	6/10	Thông qua chủ trương kháng cáo phần trách nhiệm bồi thường (phần dân sự) trong bản án hình sự sơ thẩm ông Hà Văn Thăm và đồng phạm	Thông qua với tỷ lệ 100% thành viên dự họp có quyền biểu quyết
29	029	9/11	Thông qua chủ trương liên quan đến dự án Can Lộc và các nội dung chuẩn bị ĐHĐCĐ bất thường năm 2017	Thông qua với tỷ lệ 100% thành viên dự họp có quyền biểu quyết
30	030	6/12	Thông qua chủ trương liên quan đến khoản công nợ với Mạnh Hà, ký HĐ mua bán với Vneco dự án Lê Văn Lương, chuyển nhượng cổ phần OCS và Vietcom	Thông qua với tỷ lệ 100% thành viên dự họp có quyền biểu quyết. Riêng nội dung liên quan đến chuyển nhượng cổ phần thông qua với tỷ lệ 60% thành viên dự họp có quyền biểu quyết (3/5 thành viên)

#### 1.4. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập/*Activities of Independent members of the Board of Directors*

- Công ty có 01 thành viên HĐQT độc lập, tham gia 97% các cuộc họp HĐQT của Công ty và đưa ra các ý kiến/ đề xuất/biểu quyết, đóng góp vào sự phát triển và hoạt động của Công ty.
- Tiểu ban trong HĐQT: Văn phòng HĐQT:
  - o Tổ chức các phiên họp và lấy ý kiến bằng văn bản; soạn thảo và ban hành các văn bản, tài liệu của HĐQT tuân thủ các Quy chế hoạt động, Điều lệ Công ty và Pháp luật;
  - o Phối hợp tổ chức ĐHĐCĐ thường niên/ bất thường của Công ty;
  - o Chuẩn bị tài liệu cuộc họp, trình Chủ tịch HĐQT thông qua và chuyển tới các thành viên tham gia họp;
  - o Lưu trữ, phát hành cung cấp các thông tin, bản sao biên bản họp, Nghị quyết Hội đồng Quản trị và các thông tin khác cho thành viên Hội đồng Quản trị, thành viên Ban kiểm soát và cổ đông của Công ty khi có yêu cầu.
- Danh sách các thành viên HĐQT có chứng chỉ đào tạo về quản trị Công ty: Không
- Danh sách các thành viên HĐQT tham gia các chương trình về quản trị Công ty trong năm: Không

**2. Ban Kiểm soát/Board of Supervisors**
**2.1. Hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2017**

Ban kiểm soát Công ty gồm có 01 trưởng ban kiểm soát và 03 thành viên:

TT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do công ty phát hành
1	Ông Lê Anh Dũng	Trưởng ban	0,00%
2	Ông Nguyễn Đức Trung	Thành viên	0,00%
3	Bà Lê Thị Băng Tâm	Thành viên	0,00%

Ban kiểm soát hoạt động một cách chủ động, hiệu quả theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, cụ thể:

- Có ý kiến về kế hoạch kinh doanh năm và báo cáo tình hình thực hiện;
- Xem xét các báo cáo tổng kết tài chính, kinh doanh do Ban Tổng giám đốc và Phòng tài chính kế toán công ty chuẩn bị;
- Thảo luận với kiểm toán viên độc lập về việc kiểm toán báo cáo tài chính;
- Thảo luận về những vấn đề khó khăn, tồn tại và các vấn đề mà kiểm toán viên độc lập muốn bàn bạc.

Nhìn chung, trong quá trình thực hiện nhiệm vụ của mình, Ban kiểm soát được HĐQT, Ban Giám đốc Công ty tạo mọi điều kiện thuận lợi để hoàn thành nhiệm vụ.

Tổng số cuộc họp của Ban kiểm soát: 02

STT	Nội dung	Kết quả
1	Rà soát tình hình tài chính của Công ty	Thông qua với tỷ lệ 100% thành viên dự họp có quyền biểu quyết
2	Rà soát các chủ trương chuyển nhượng/ hợp tác của Công ty	Thông qua với tỷ lệ 100% thành viên dự họp có quyền biểu quyết

**2.2. Kết quả giám sát hoạt động Kinh doanh, quản lý và điều hành của HĐQT và Ban Giám đốc**

- Năm 2017, Ban kiểm soát đánh giá các quy trình hoạt động đều tuân thủ theo đúng quy định;
- Ban kiểm soát nhận định HĐQT và các cấp quản lý của OGC đã đưa ra những đường hướng đúng đắn trong công tác quản lý và điều hành công ty;
- HĐQT và bộ máy điều hành đã thực hiện các quy định về quản trị Công ty và các quy định pháp luật hiện hành;
- Công ty kiểm toán độc lập đã thực hiện các chuẩn mực, quy trình về kiểm toán.

**2.3. Kế hoạch hoạt động của Ban kiểm soát năm 2017**

- Kiểm soát chiến lược: xem xét đánh giá hoạt động của HĐQT trong suốt niên độ, liên quan đến việc thực hiện các kế hoạch tài chính và kế hoạch hoạt động của Công ty theo các quyết định của Đại hội đồng cổ đông.
- Kiểm soát hoạt động: xem xét đánh giá các quy trình hoạt động kinh doanh, phát hiện những rủi ro tiềm tàng hoặc những thiếu sót từ đó đề xuất những kiến nghị và giải pháp phù hợp đến Ban lãnh đạo công ty.
- Kiểm soát báo cáo tài chính: kiểm tra, soát xét các báo cáo tài chính quý, bán niên, báo cáo tài chính năm nhằm đảm bảo tính hợp pháp và hợp lý của các số liệu tài chính.

**2.4. Kết luận**

- Ban kiểm soát đồng ý với các số liệu BCTC, ý kiến kiểm toán về BCTC đã kiểm toán năm 2017 của Công ty và các giải trình của Ban Giám đốc Công ty về các vấn đề này.

**3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát/*Transactions, remunerations and interests of the Board of Directors, Board of Management and Board of Supervisors***
**3.1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích/*Salary, rewards, remuneration and benefits***

Đơn vị: Đồng

Thù lao	Số người	Thành tiền
Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	08	2.040.000.000

**3.2. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ/*Transactions of internal shareholders:***

Các thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc), Kế toán trưởng, các cán bộ quản lý, Thư ký công ty không có giao dịch cổ phiếu của Công ty trong năm.

**3.3. Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ/*Contracts or transactions with internal***

*shareholders:*

Thông tin về giao dịch với các bên liên quan của Công ty được trình bày chi tiết tại báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty được công bố công khai trên website của Công ty: <http://oceangroup.vn>

**3.4. Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty/Implementation of regulations on corporate governance:**

Trong năm 2017, Công ty đã thực hiện đầy đủ các quy định về quản trị công ty theo quy định của pháp luật hiện hành và điều lệ Công ty.

**VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH/ Financial statements**

Báo cáo Tài chính đã được kiểm toán của Công ty và các giải trình của Công ty đối với các ý kiến của Kiểm toán viên đã được công bố công khai trên website của Công ty: <http://oceangroup.vn/quan-he-co-dong/bao-cao-tai-chinh/2017>

Chi tiết ý kiến của Kiểm toán viên về các giải trình của Công ty như sau:



Số: 120/18.030 /CV.KT7

Hà Nội, ngày 12 tháng 04 năm 2018

Kính gửi: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương  
Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh

Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC đã nhận được Công văn số 064/2018/CV-OGC ngày 10 tháng 04 năm 2018 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (OGC) về việc giải trình các ý kiến kiểm toán ngoại trừ và nhấn mạnh trong Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty OGC cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017. Sau khi xem xét các ý kiến giải trình của Công ty OGC, đối chiếu với Báo cáo tài chính riêng, Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán và các tài liệu do Công ty OGC cung cấp, chúng tôi xác nhận:

Các ý kiến giải trình được trình bày tại Công văn số 064/2018/CV-OGC ngày 10 tháng 04 năm 2017 của Công ty OGC là phù hợp với các tài liệu, thông tin tài chính mà Công ty OGC đã cung cấp cho chúng tôi trong quá trình thực hiện công việc cũng như phạm vi kiểm toán Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Công ty OGC.

Trân trọng!

Nơi nhận  
- Như trên  
- Lưu VT, KT7

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



T: (84) 24 2474 1993 | F: (84) 24 2420 3973 | 1 Lê Quang Hùng, Hàng Bài, Hoàn Kiếm, Hà Nội, Việt Nam

www.aasc.vn

HÃNG KIỂM TOÁN AASC

XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY  
CONFIRMATION BY THE COMPANY'S LEGAL REPRESENTATIVE

*[Handwritten signature]*