

CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

Số: 012/2019/CBTT-OGC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

— 000 —

Hà Nội, ngày 19 tháng 4 năm 2019

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK 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: **Lê Huy Giang**

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 2018 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 19/4/2019 tại đường dẫn: <http://oceangroup.vn/quan-he-co-dong/cong-bo-thong-tin/cong-bo-bao-cao-thuong-nien-nam-2018>

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.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT;

Người được ủy quyền công bố thông tin
Phó Tổng Giám đốc



Lê Huy Giang

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo thường niên năm 2018



OCEAN GROUP

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2018

Hà Nội, tháng 4 năm 2019

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.

Kính thưa Quý vị,

Trong năm 2018, OceanGroup vẫn tiếp tục phải đối mặt với những khó khăn từ biến cố tháng 10/2014. Đặc biệt, sau khi Tòa án Nhân dân Quận Ba Đình áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 đã khiến mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty ngưng trệ. Để bảo vệ quyền lợi của Công ty cũng như của hàng nghìn cổ đông, chúng tôi đã gửi đơn kháng cáo bản án sơ thẩm của Tòa Ba Đình ngay sau khi nhận được quyết định chính thức từ Tòa án.

Bên cạnh đó, chúng tôi xác định những khó khăn, trở ngại đến từ ngoại cảnh sẽ không làm ảnh hưởng tới những nỗ lực cùng nhau vực dậy OceanGroup của tập thể CB-NV Công ty. Ngược lại, đó là chất keo dính để chúng tôi đoàn kết hơn, gắn bó hơn, xác định một mục tiêu duy nhất là chung sức đẩy con thuyền Ocean Group tiếp tục ra khơi.

Qua những vụ việc xảy ra xung quanh OceanGroup, chúng tôi càng trân trọng hơn những cổ đông, những nhà đầu tư vẫn kiên trì ủng hộ Công ty trong suốt giai đoạn khó khăn. Sự đồng hành của Quý vị chính là đòn bẩy để Ban lãnh đạo và toàn thể CB-NV OceanGroup mạnh mẽ đứng vững và bước từng bước chắc chắn tiến lên phía trước. Chúng tôi tin tưởng rằng, trong nhiệm kỳ mới 2019 - 2024, một bộ máy mới được bầu ra bởi sự tin nhiệm của các Cổ đông sẽ thể hiện sự quyết tâm cải tổ Công ty trong thời gian tới, thể hiện tính minh bạch trong quản lý, đưa ra các định hướng mới mẻ để tạo đà phát triển cho OceanGroup dẫn lấy lại vị thế của mình.

Trong năm 2019 này, OceanGroup tiếp tục tập trung vào các lĩnh vực thế mạnh là bất động sản, kinh doanh khách sạn nghỉ dưỡng. Bên cạnh đó, Công ty sẽ đánh giá lại hiệu quả các khoản đầu tư và tìm các đối tác chiến lược để thực hiện thoái vốn tại một số Công ty hoạt động chưa hiệu quả. Bộ máy nhân sự sẽ được tinh giản và hoạt động dựa trên sự đánh giá năng suất lao động; cũng như sẵn sàng bồi dưỡng và đào tạo nguồn nhân lực để chủ động với những yêu cầu phát triển trong nhiệm kỳ mới này.

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

Chủ tịch



Lê Quang Châu

II. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch : Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0102278484
- Vốn điều lệ : 3.000.000.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 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
- Mã cổ phiếu : OGC

Quá trình hình thành và phát triển:

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 Tiền.

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 60.000m². 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 5.400m², 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 BĐBP, trực tiếp là Bộ chỉ huy BĐBP các tỉnh, thành phố, các đồn, đơn vị BĐBP 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 TMCP Quốc dân.
- **12/2017:** Xử lý và thu hồi được khoản công nợ lớn từ đối tác.

Năm 2018:

- **02/2018:** Hoàn thành giao dịch chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương theo phương án tái cơ cấu khoản nợ tại Ngân hàng TMCP Quốc Dân với mức lợi nhuận ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất khoảng 41 tỷ đồng (do khoản đầu tư này đã được lập dự phòng trên báo cáo tài chính các năm trước).
- **10/2018:**
 - Ngày 3/10/2018, Tòa án Nhân dân quận Ba Đình đã ban hành Quyết định khẩn cấp tạm thời cấm thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2018 theo đơn yêu cầu của Doanh nghiệp tư nhân Hà Bảo (cổ đông lớn của Công ty).
 - Ngày 18/10/2018, tòa án Nhân dân quận Ba Đình đã ban hành Quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời với nội dung tạm dừng một số điều Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2018 của Công ty.
- **11/2018:** Hoàn thành cơ bản việc bàn giao mặt bằng cho đối tác nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại Dự án Hạ Đình.
- **12/2018:** Trong năm 2018, thu hồi được một phần lớn khoản công nợ từ đối tác ~130 tỷ đồng.
- **12/2018:** Hoàn thành một số thỏa thuận với các đối tác để ghi nhận giao dịch chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Công ty Cổ phần Trung tâm Văn hóa thể thao giải trí Hà Nội với khoản lợi nhuận ghi nhận tổng cộng khoảng 38,9 tỷ đồng.

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:

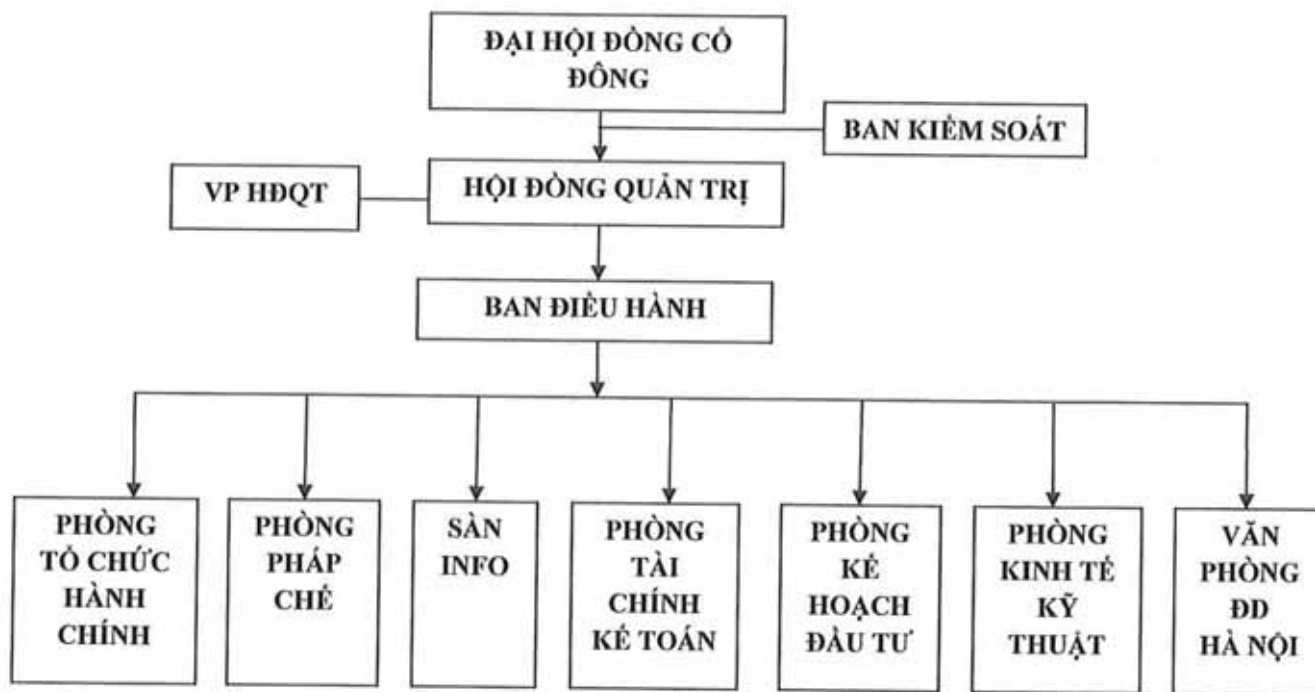
Hiện nay, OceanGroup có một số dự án bất động sản đã hoàn thiện, đi vào hoạt động khai thác và dự án đang trong giai đoạn bắt đầu triển khai trên địa bàn Hà Nội, Hà Tĩnh, Hồ Chí Minh; hoạt động kinh doanh dịch vụ khách sạn tại Nha Trang, Hội An, Quảng Ninh.

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

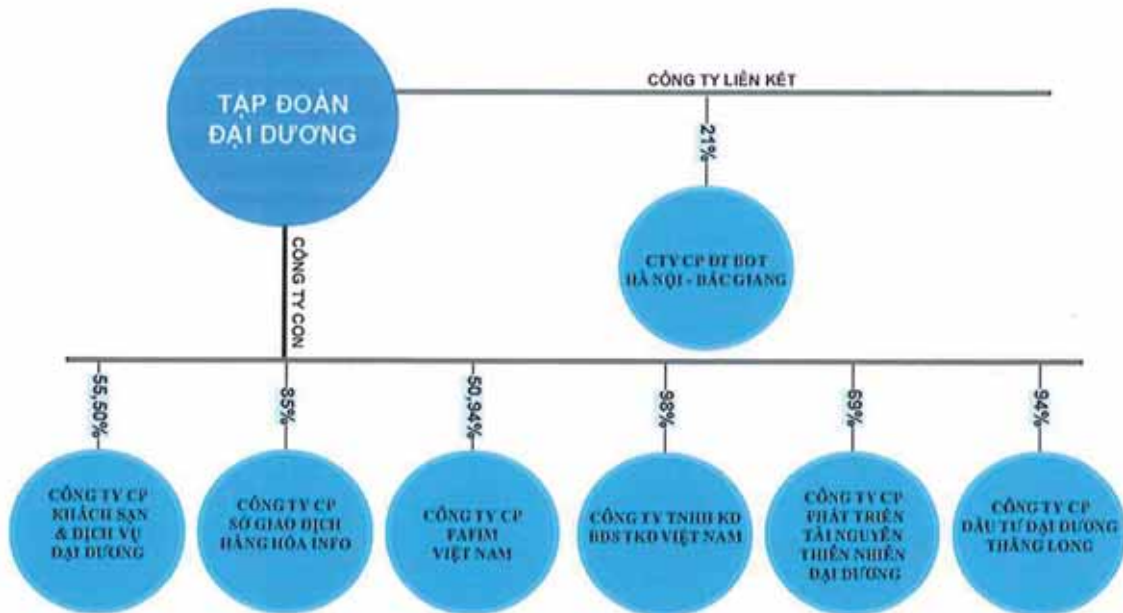
- Chuyển nhượng bất động sản (chủ yếu là các căn hộ chung cư);
- Hoạt động khách sạn và dịch vụ (chuỗi khách sạn Sunrse và Starcity của công ty con OCH);
- Hoạt động kinh doanh bánh kẹo và kem của công ty Givral (công ty con của OCH);
- Hoạt động chuyển nhượng cổ phần trong đó chủ yếu là các cổ phần chưa niêm yết.

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

3.1. Cơ cấu mô hình quản trị



3.2. Các công ty con, công ty liên kết



4. Định hướng phát triển

4.1. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

Các chuyên gia kinh tế cho rằng thương mại toàn cầu đang mất đà vì nhiều lý do và tăng trưởng kinh tế yếu hơn vào năm 2019 là gần như chắc chắn. Sự phục hồi thương mại thế giới hiện đang bị đe dọa bởi căng thẳng thương mại Mỹ - Trung, cùng với việc tăng cường bảo hộ ở nhiều quốc gia. Trước tình hình kinh tế vĩ mô nhiều bất ổn như vậy, 2019 chưa được dự đoán là một năm khởi sắc đối với OGC. Tuy nhiên với những nỗ lực của toàn thể Công ty và những thành công nhất định có được trong năm 2018, HĐQT xác định năm 2019 OGC sẽ có những chuyển biến lớn về tổ chức và hoạt động. Tiếp tục cơ cấu tài chính, kêu gọi các sự hợp tác/dầu tư và củng cố các nguồn lực. Công ty xác định các lĩnh vực: Bất động sản và kinh doanh khách sạn nghỉ dưỡng vẫn là các hoạt động chính của Công ty. Tập trung tái cấu trúc doanh nghiệp đẩy mạnh đầu tư.

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

Năm 2019, 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.

Hội đồng Quản trị tiếp tục chỉ đạo Ban Giám đốc tiếp tục rà soát danh mục đầu tư, tìm kiếm các nhà đầu tư cùng hợp tác đầu tư một số dự án trọng điểm, thoái vốn tại một số khoản đầu tư chưa thực sự hiệu quả; đẩy mạnh công tác thu hồi nợ, tái cơ cấu nợ, kiểm soát chi phí hoạt động của Công ty. Cụ thể:

4.2.1. Đối với các dự án Bất động sản:

- 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 để tập trung nguồn lực vào các Dự án trọng điểm;
- Đẩy mạnh công tác quảng bá để tối ưu doanh thu từ dịch vụ nghỉ dưỡng của các khu Resort. 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 đến 2 Dự án mới về lĩnh vực Bất động sản và nghỉ dưỡng.

4.2.2. Đối với các hoạt động đầu tư:

Xem xét thoái vốn tại các các doanh nghiệp không đem lại lợi nhuận để tạo nguồn vốn cho hoạt động kinh doanh và thanh toán các khoản nợ đến hạn;

4.2.3. Đối với 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.

4.4.4. Quản lý chi phí:

Trong thời gian qua, các chi phí hoạt động của Công ty đã được tiết giảm ở mức rất thấp. Trong năm 2019, Công ty tiếp tục duy trì việc cắt giảm chi phí, thực hiện việc tiết kiệm trong tất cả các khâu nhằm tối đa lợi nhuận.

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

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:

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 2019 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 để 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

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2018	Kế hoạch 2018 điều chỉnh	Tỷ lệ so với kế hoạch (%)
1	Tổng doanh thu	1.357	1.172	116%
2	Tổng chi phí	1.268	1.062	119%
3	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	89	111	80%
4	Lợi nhuận sau thuế	48	58	83%
5	Lợi nhuận trên cổ phiếu (EPS)	160	193	83%

(*) Kế hoạch điều chỉnh theo Nghị quyết số 004/2018/NQ-HĐQT-OGC ngày 26/9/2018).

Năm 2018 là năm rất khó khăn với Tập đoàn, sau 02 năm thua lỗ lớn do ảnh hưởng của việc trích lập dự phòng các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán tồn tại từ năm 2014 thì năm 2018, Tập đoàn đã có lợi nhuận, mặc dù số liệu không lớn nhưng với việc trích lập các khoản dự phòng đã giảm, doanh thu có sự tăng trưởng thì kết quả đạt được là hết sức đáng khích lệ, là tiền đề để Công ty xây dựng kế hoạch tiếp tục có lợi nhuận trong những năm tiếp theo. Các nguyên nhân khách quan và chủ quan trong quá trình triển khai thực hiện KH SXKD năm 2018 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 BDS 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 Khu đô thị số 1 Bắc Giang, Dự án Cột Đồng Hồ, cụm dự án tại tỉnh Quảng Ninh).
- 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 chuyển 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. Công ty đang nỗ lực tái cấu trúc các khoản nợ để giảm áp lực tài chính trong ngắn hạn, đồng thời thoái vốn một số khoản đầu tư để thực hiện các phương án tái cơ cấu các khoản 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. Tổng số tiền thu hồi được trong năm ~130 tỷ đồng, vẫn còn rất nhỏ so với số dư công nợ cần phải thu hồi.
- 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.
- Năm 2018 là năm diễn ra nhiều sự kiện lớn, trong đó liên quan đến việc xét xử phúc thẩm Ông Hà Văn Thắm (nguyên Chủ tịch HĐQT OGC) và xét kháng cáo của OGC về các vấn đề liên quan đến quyền lợi của mình tại Tòa án nhân cấp cao tại Hà Nội, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã ban hành Bản án số 281/2018/HSPT ngày 04/5/2018 theo đó Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của OGC tại vụ án này, theo đó việc thu hồi khoản vốn đầu tư 1.250 tỷ đồng trên đây là chưa có cơ sở.
- Trong năm 2018, ngoài việc Ban điều hành chỉ đạo các hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty thì OGC xảy ra vụ việc khởi kiện của Nhóm cổ đông lớn liên quan đến Nghị quyết đại hội cổ đông thường niên năm 2018. Cụ thể:
 - Ngày 11/09/2018, Tòa án Nhân dân quận Ba Đình đã thụ lý giải quyết việc kinh doanh thương mại số 42/2018/TLST-KDTM về việc “Yêu cầu hủy Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông” của nhóm cổ đông lớn của Công ty yêu cầu Hủy toàn bộ nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 số 002/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/08/2018. Tiếp đó, ngày 18/10/2018, Tòa án Nhân dân quận Ba Đình có ban hành Quyết định Thay đổi Biện pháp Khẩn cấp Tạm thời số 146/2018/QĐ-BPKCTT. Vì vậy, từ ngày 18/10/2018 Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương chỉ có 04 thành

viên không bị tác động bởi Quyết định 146/2018/QĐ-BPKCTT.

- Công ty đã thực hiện các thủ tục kiến nghị khiếu nại Quyết định Thay đổi Biện pháp Khẩn cấp Tạm thời này của Tòa án Nhân dân quận Ba Đình.
- Tòa án nhân dân quận Ba Đình đã mở và hoãn xử 03 lần việc khởi kiện của Cổ đông lớn Hà Bảo. Công ty đã thực hiện việc chấp hành quy định của Tòa án theo đúng các quy định hiện hành của Pháp luật. Tuy nhiên, đây là sự cố khách quan và là đáng tiếc cho OGC. Việc khởi kiện và Thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa Án đã có sự vào cuộc của truyền thông và ảnh hưởng trực tiếp đến OGC. Việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngoài những hệ lụy về ảnh hưởng hoạt động chỉ đạo xuyên suốt của HĐQT cũng kéo theo ảnh hưởng đến uy tín của Doanh nghiệp của niềm tin CBNV công ty. Thực hiện đúng quy định, Công ty đã chấp hành và thực hiện theo quy định đối với hoạt động của Công ty trong đó có các nội dung liên quan đến quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án.
- Ngày 3/4/2019, Tòa Án Nhân dân Quận Ba Đình đã có Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 01/2019/QĐST-KDTM về việc Yêu cầu hủy nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông với quyết định: Chấp thuận đơn yêu cầu của Doanh nghiệp Tu nhân Hà Bảo, hủy Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2018 số 002/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/08/2018 và tiếp tục duy trì Quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số 146/2018/QĐ-BPKCTT. Tại ngày lập báo cáo này, Công ty đang thực hiện các thủ tục kháng cáo quyết định giải quyết việc dân sự của Tòa án Nhân dân quận Ba Đình nêu trên để yêu cầu Tòa án Nhân dân thành phố Hà Nội giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Việc có lãi trở lại sau 02 năm thua lỗ là nỗ lực rất lớn của Công ty trong khi đang trải qua giai đoạn với rất nhiều khó khăn. Việc có lãi trở lại cũng giúp cổ phiếu của Công ty vẫn tiếp tục duy trì giao dịch trên Sàn giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh. Giá trị cổ phiếu trên thị trường chứng khoán của Công ty luôn được nhiều nhà đầu tư quan tâm với số lượng giao dịch lớn, giá giao dịch cũng đã có những thay đổi trong suốt thời gian vừa qua.

2. Tổ chức và nhân sự

2.1. Danh sách Ban điều hành

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

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 31/12/2018	
✓ 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 31/12/2018	
✓ Số cổ phần đại diện:	0
✓ Số cổ phần cá nhân nắm giữ:	
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của Công ty	0
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích của Công ty	Không

Ông Lê Huy Giang – Phó 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 31/12/2018	
✓ 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

2.2. Những thay đổi trong ban điều hành

- 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

- Số lượng cán bộ, nhân viên Tập đoàn tính tới ngày 31/12/2018: 1.662 người
- Trong đó, nhân sự của Công ty CP Tập đoàn Đại Dương: 47 người

2.4. Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động

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, hỗ trợ (tùy thuộc vào từng vị trí)
- Thưởng doanh thu (tùy thuộc vào tính chất của từng bộ phận cụ thể)

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
3.1. Các khoản đầu tư lớn

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.	70
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 50%, chiều cao 21 tầng.	16
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	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
5	Dự án Legafashion House	Công trình trung tâm thiết kế thời trang và cao ốc văn phòng cho thuê	Hoàn thành GPMB, chi phí thuê đất, tư vấn thiết kế bản vẽ thi công và dự toán theo phương án được phê duyệt; Tư vấn thẩm tra; Thi công rà phá bom mìn, vật nổ; San lấp mặt bằng; Thi công thí nghiệm thử tải cọc.	44

3.2. Các công ty con, công ty liên kết

STT	TÊN CÔNG TY	GIỚI THIỆU CHUNG
I	CÔNG TY CON	
1	Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (OCH)	<p>Địa chỉ: Số 4 Láng Hạ, Thành Công, Ba Đình, Hà Nội</p> <p>Vốn điều lệ: 2.000.000.000.000 VND (Hai nghìn tỷ đồng)</p> <p>Ngành nghề kinh doanh chính:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - ... <p>Tỷ lệ sở hữu vốn của OGC: 55,50%</p>
2	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>Ngành nghề kinh doanh chính:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hoạt động chiếu phim, sản xuất phim điện ảnh, phim video và chương trình truyền hình; - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; - ... <p>Tỷ lệ sở hữu vốn của OGC: 50,19%</p>
3	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>Ngành nghề kinh doanh chính:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trồng và chăm sóc rừng; - Khai thác, chế biến gỗ; - Khai thác khoáng sản; - Sản xuất đồ dùng bằng gỗ; <p>Tỷ lệ sở hữu vốn của OGC: 69%</p>

4	Công ty CP Đầu tư Đại Dương Thăng Long (OTL)	<p>Địa chỉ: Số 4 Láng Hạ, Thành Công, Ba Đình, Hà Nội</p> <p>Vốn điều lệ: 550.040.000.000 VND (Năm trăm năm mươi tỷ, không trăm bốn mươi triệu đồng)</p> <p>Ngành nghề kinh doanh:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; - Hoàn thiện công trình xây dựng; - ... <p>Tỷ lệ sở hữu vốn của OGC: 86,5%</p>
5	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>Ngành nghề kinh doanh:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tổ chức môi giới giao dịch các loại hàng hóa như: cà phê, thép, cao su; - Giao nhận hàng hóa; - Dịch vụ kho vận; - Hỗ trợ khách hàng tiếp cận vốn tín dụng ngân hàng; - Cung cấp thông tin thị trường; - Hợp tác quốc tế trong lĩnh vực giao dịch hàng hóa; <p>Tỷ lệ sở hữu vốn của OGC: 85%</p>
6	Công ty TNHH KD BDS TKD Việt Nam	<p>Địa chỉ: Số 25 Trần Khánh Dư - Quận Hoàn Kiếm - Hà Nội</p> <p>Vốn điều lệ: 115.000.000.000 VND (Một trăm mười lăm tỷ đồng)</p> <p>Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng</p> <p>Tỷ lệ sở hữu vốn của OGC: 98,7%</p>
II CÔNG TY LIÊN KẾT		
7	Công ty CP Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang (BOT)	<p>Địa chỉ: Số 14, Lô B1, Khu Đô thị mới Nam Từ Sơn, Xã Phù Chấn, Thị xã Từ Sơn, Tỉnh Bắc Ninh</p> <p>Vốn điều lệ: 496.322.400.000 (Bốn trăm chín mươi sáu tỉ,</p>

	<p>ba trăm hai mươi hai triệu, bốn trăm nghìn đồng)</p> <p>Ngành nghề kinh doanh:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ, công trình công ích; - Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng; - Hoàn thiện công trình xây dựng; - Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác; - Vận tải hàng hóa bằng đường bộ; - Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; - Bán buôn kim loại và quặng kim loại; - Thu gom rác thải độc hại; - ... <p>Tỷ lệ sở hữu vốn của OGC: 21%</p>
--	--

4. Tình hình tài chính

4.1. Tình hình tài chính

STT	Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2017	Thay đổi (%)
1	Tổng giá trị tài sản	4.715	5.355	88%
2	Tổng doanh thu	1.357	1.281	106%
3	Lợi nhuận/(lỗ) từ SXKD	101	(411)	
4	Lợi nhuận/(lỗ) khác	(12)	(20)	
5	Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	89	(431)	
6	Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế	48	(471)	

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

STT	Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2017
1	Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	0,88	0,48
	Hệ số thanh toán nhanh	0,76	0,41
2	Các chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
	Nợ/Tổng tài sản	0,81	1,19

	Nợ/Vốn chủ sở hữu	4,39	7,56
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
	Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	2,50	1,79
	Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,26	0,21
4	Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
	Lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu	0,04	(0,37)
	Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,06	(0,56)
	Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,01	(0,09)
	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Tổng Doanh thu	0,08	(0,36)

Như đã trình bày ở mục III.1, năm 2018 vẫn là một năm vô cùng khó khăn với Tập đoàn. Tuy nhiên Công ty đã huy động toàn bộ nội lực sẵn có của mình để hoàn thành 116% tổng doanh thu, trên 80% kế hoạch lợi nhuận và đã có lãi sau 2 năm liên tiếp 2016, 2017 bị lỗ lớn. Các chỉ số tài chính nói chung được cải thiện rất nhiều so với cùng kỳ năm 2017.

Tổng doanh thu trong năm 2018 đã tăng 16% so với năm 2017. Hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn đã đi dần vào ổn định, doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng trưởng qua từng năm, các khoản dự phòng trích lập đã giảm và kết quả tích cực đạt được là lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh hơn 101 tỷ đồng. Trong năm 2018, Công ty cũng đã hoàn thành việc cơ cấu lại một số khoản nợ, chuyển nhượng một số tài sản, dự án không hiệu quả theo các phương án tái cơ cấu Tập đoàn. Do vậy, mặc dù chỉ tiêu tổng tài sản tại thời điểm 31/12/2018 chỉ bằng 88% so với tại ngày 31/12/2017, tuy nhiên, số nợ của Tập đoàn cũng giảm tương ứng. Qua đó, các chỉ tiêu và khả năng thanh toán ngắn hạn và chỉ tiêu cơ cấu vốn dài hạn đều được cải thiện rõ rệt.

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

5.1. Cổ phần

- 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

Theo danh sách Cổ đông chốt ngày 31/12/2018 thì Công ty có 5.918 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	-	0,00%	-	-	-
2	Cổ đông sáng lập/ cổ đông FDI	4.459.409	1,49%	4	4	-
	- Trong nước	4.459.409	1,49%	4	4	-
	- Nước ngoài	-	0,00%	-	-	-

3	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn CP trở lên)	67.056.235	22,35%	3	2	1
	- Trong nước	67.056.235	22,35%	3	2	1
	- Nước ngoài	-	0,00%	-	-	-
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	228.484.355	76,16%	5.910	49	5.861
	- Trong nước	226.615.265	75,54%	5.855	37	5.818
	- Nước ngoài	1.869.090	0,62%	55	12	43
TỔNG CỘNG		300.000.000	100%	5.918	56	5.862
Trong đó: - Trong nước		298.130.910	99,38%	5.863	44	5.819
- Nước ngoài		1.869.090	0,62%	55	12	43

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

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 NĐTKCN	67.056.235	22,35%	3	2	1
	- Trong nước	67.056.235	22,35%	3	2	1
	- Nước ngoài	-	0%	-	-	-
2	NĐTKCN 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%	-	-	-
TỔNG CỘNG		67.056.235	22%	3	2	1

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
I. Cổ đông đặc biệt				15.000.000	15.000.000	5,00%
1. Hội đồng quản trị				15.000.000	15.000.000	5,00%
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						
II. Cổ phiếu quỹ				1	1	0,00%
III. Công đoàn Công ty						
IV. Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi (nếu có)						
V. Cổ đông khác				285.000.000	285.000.000	95,00%
1. Trong nước				283.130.910	283.130.910	94,38%
1.1 Cá nhân				216.873.913	216.873.913	72,29%
1.2 Tổ chức				66.256.997	66.256.997	22,09%
- Trong đó Nhà nước:				-	-	0,00%
2. Nước ngoài				1.869.090	1.869.090	0,62%
2.1 Cá nhân				731.810	731.810	0,24%
2.2 Tổ chức				1.137.280	1.137.280	0,38%
TỔNG CỘNG:				300.000.000	300.000.000	100,00%

5.3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Trong năm 2018, 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 thưởng, trả cổ tức bằng cổ phiếu.

5.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ

Trong năm 2018, 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

Trong năm 2018, 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

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 dung 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

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Tiếp theo những khó khăn còn tồn tại, năm 2018 Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (OGC) vẫn gặp nhiều khó khăn trong việc triển khai công tác sản xuất kinh doanh (SXKD) theo kế hoạch đã đề ra. Do khó khăn về nguồn vốn, cơ cấu các khoản mục đầu tư, các dự án chưa thể triển khai do nhiều nguyên nhân khách quan và chủ quan, công nợ phải thu vẫn còn lớn chưa thu hồi được nhiều và áp lực về các khoản công nợ đến hạn phải trả còn lại. Khả năng tiếp cận các nguồn vốn vay khó khăn do thương hiệu của Tập đoàn sụt giảm. Ngoài ra, năm 2018 OGC cũng xảy ra nhiều sự kiện ảnh hưởng trực tiếp đến KHSXKD của Công ty.

Kết quả SXKD năm 2018:
Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2018	Kế hoạch 2018 (*)	Tỷ lệ so với kế hoạch (%)
1	Tổng doanh thu	1.357	1.172	116%
2	Tổng chi phí	1.268	1.062	119%
3	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	89	111	80%
4	Lợi nhuận sau thuế	48	58	83%
5	Lợi nhuận trên cổ phiếu (EPS)	160	193	83%

(*) Kế hoạch điều chỉnh theo Nghị quyết số 004/2018/NQ-HDQT-OGC ngày 26/9/2018)

Trong đó, kết quả kinh doanh theo lĩnh vực:
Đơn vị tính: tỷ đồng

Lĩnh vực	Doanh thu
Bất động sản	98
Hàng hóa, thành phẩm	633
Dịch vụ	512
Các hoạt động khác	114
Tổng	1.357

Năm 2018 tiếp tục là một năm khó khăn của OceanGroup sau sự kiện bất khả kháng vào cuối năm 2014. Năm 2018 Công ty đã cố gắng nỗ lực với chỉ tiêu doanh thu đạt 116% so với kế hoạch đề ra.

Do ảnh hưởng của các khoản trích lập dự phòng cũng như nhiều yếu tố đã ảnh hưởng trực tiếp đến lợi nhuận thuần của Công ty không đạt như kỳ vọng.

Sau 2 năm liên tiếp là 2016 và 2017 liên tục báo lỗ thì đến năm 2018 với sự nỗ lực của Ban điều hành và cán bộ công nhân viên thì Công ty đã có lợi nhuận sau thuế đạt 48 tỉ đồng trong bối cảnh tình hình sản xuất kinh doanh vẫn gặp nhiều khó khăn. Lợi nhuận dù chưa cao nhưng là nỗ lực lớn mà OGC đã đạt được, giúp cho OGC duy trì giao dịch trên sàn giao dịch chứng khoán.

*** Những thành tựu năm 2018:**

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 và kinh doanh chính có tính chiến lược của Tập đoàn. Với các lợi thế về kinh nghiệm phát triển, đầu tư và quản lý các Dự án BĐS nhà ở và BĐS du lịch nghỉ dưỡng tại các vị trí tốt ở Thủ đô và các tỉnh, thành phố lớn của Việt Nam như tại: Hà Nội, Hạ Long, Hội An và Nha Trang v...v 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) Tòa nhà Star City Lê Văn Lương

Là Dự án mà OGC là đầu tư thứ cấp, tháng 12/2017 trên cơ sở hợp đồng góp vốn, OGC và Chủ đầu tư Vneco đã ký kết hợp đồng mua bán với giá trị: 684 tỷ đồng.

Dự án với quy mô 27 tầng, diện tích 3.724m² đã hoàn thành, 100% cư dân đã nhận nhà và ở ổn định.

Dự án hiện Chủ đầu tư đang hoàn thiện về các thủ tục nghiệm thu vận hành đưa công trình vào khai thác sử dụng.

Như vậy, với hợp đồng đã ký kết, OGC đã chuyển 100% tiền theo hợp đồng cho Chủ đầu tư. Trong năm qua liên quan đến dự án, đã có các sự cố về biểu tình của dân cư và đăng tải của truyền thông về kinh phí bảo trì (KPBT) của dự án. Đặc biệt tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2018, các dân cư đã tổ chức biểu tình cản trở cuộc họp.

Đối với KPBT, OGC khẳng định đã thu: 17,4 tỷ đồng và hiện đã chuyển quá cho Chủ đầu tư ~ 35 tỷ đồng theo Hợp đồng góp vốn ban đầu. Trong năm 2018, Ban Điều hành đã chủ động làm việc với Ban QT dân cư nhiều lần và đưa ra các phương án trả tiền phù hợp tình hình tài chính và thực tế của OGC. Đã có rất nhiều cuộc họp và phương án đưa ra, tuy nhiên vẫn chưa có sự đồng thuận giữa Ban QT – Chủ đầu tư và OGC.

Tháng 3/2019, OGC đã thực hiện việc hoàn trả 100% KPBT cho Ban QT thông qua tài khoản của Chủ đầu tư Vneco theo quy định. Như vậy, với dự án Starcity Lê Văn Lương cùng với Dự án chung cư VNT, OGC đã hoàn thành mọi nghĩa vụ của mình.

b) Dự án 25 Trần Khánh Dư

Năm 2018 dự án vẫn nằm thuộc diện tạm dừng triển khai thực hiện theo yêu cầu rà soát của Bộ Quốc Phòng. Ban Điều hành đã chủ động họp, báo cáo và đề xuất đối với đối tác (Bộ Tư lệnh bộ đội biên phòng) để tháo gỡ cho dự án được tiếp tục triển khai thực hiện.

Tháng 12/2018, OGC đã hoàn thành việc tháo dỡ di dời toàn bộ quán Bar Max...(đơn vị mượn mặt bằng dự án). Tháng 01/2019, OGC đã hoàn thành việc xây dựng hàng rào đảm bảo 100% mặt bằng sạch và phục vụ dự án.

Bên cạnh đó, OGC cũng chủ động thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính theo đúng các Hợp đồng đã ký kết cũng như thực hiện các cuộc họp với cơ quan chủ quản để thúc đẩy triển khai dự án.

Dự án dự kiến sẽ được triển khai thực hiện trong năm 2019 và OGC đang hoàn thiện lại các phương án kiến trúc, thiết kế và tài chính để đảm bảo thực hiện ngay khi có QĐ từ cơ quan chủ quản.

c) Dự án Công viên hồ điều hòa

Tiếp theo báo cáo của Ban Tổng giám đốc năm 2017, theo phương án Thành phố đã phê duyệt về mật độ xây dựng và phương án kiến trúc thì phương án đầu tư Dự án Công viên hồ điều hòa hiện tại không đạt hiệu quả cao. Ngày 31/01/2019, Công ty đã gửi các văn bản đến UBND quận Cầu Giấy và sở Ban ngành để đề xuất tổ chức cuộc họp lấy ý kiến cộng đồng về nhiệm vụ thiết kế,

Dự án năm 2018, OGC đã hoàn thành lập nhiệm vụ thiết kế điều chỉnh quy hoạch, đo đạc lại hiện trạng, cập nhật mốc giới và chuyển cho VNT cùng phối hợp thực hiện.

Trong năm, Dự án có sự lấn chiếm mặt bằng của một số bộ phận quanh dự án, OGC đã phối hợp cùng các sở ban ngành để tiến hành cưỡng chế thành công giải toả mặt bằng sạch cho dự án. Công ty cũng đã xúc tiến tiếp xúc với các đối tác tiềm năng để có các đề xuất cùng phối hợp thực hiện, tuy nhiên việc tiếp xúc các đối tác chưa được hiệu quả.

Dự án Công viên Yên hoà do 04 đối tác tham gia góp vốn cùng thực hiện dự án trong đó OGC với vai trò cổ đông lớn và nhận Ủy quyền trực tiếp thực hiện dự án. Một trong các đối tác Dự án đã thực hiện thế chấp một phần quyền đầu tư dự án cho Ngân hàng để huy động vốn. Đến nay, việc hoàn trả vốn cũng như đầu tư dự án hiệu quả đối với các Bên là vô cùng cấp bách và Dự án vì vậy cần khẩn trương thực hiện.

Dự án do Công ty VNT làm chủ đầu tư, trên cơ sở hợp đồng hợp tác đã ký kết, OGC sẽ cùng VNT phối hợp khẩn trương để thúc đẩy dự án trong thời gian sớm nhất. Chi tiết về dự án xin xem thêm ở tài liệu báo cáo kết quả SXKD được báo cáo kèm theo.

d) Dự án Cột Đồng Hồ tại tỉnh Quảng Ninh

Tiếp theo báo cáo về việc thu hồi Cụm dự án tại Quảng Ninh tại báo cáo ĐHCĐ thường niên năm 2017. Trong năm 2018, Công ty làm việc và đã nhận được khoản bồi thường cho dự án Cột Đồng Hồ, hiện nay Công ty đang tiếp tục làm việc với các cơ quan chức năng của tỉnh để phê duyệt phương án bồi thường đợt tiếp theo cho dự án đối với các chi phí hợp lý hợp lệ đã thực hiện tại dự án.

e) Dự án Gia đình Plaza

Dự án Gia đình Plaza do Công ty CP dệt may Gia đình (Giditex) làm chủ đầu tư, OGC là một bên góp vốn và nhận Ủy quyền thực hiện dự án. Công ty CP đầu tư GDI là bên quản lý dự án. Dự án đã hoàn thành 100% thi công cọc đại trà và hiện đang tạm dừng thực hiện do có nhiều vướng mắc về quy hoạch, nguồn vốn và tỷ lệ vốn góp giữa các Bên.

Trong năm 2018, Một bên góp vốn là Công ty CP Đầu Tư và Tư Vấn Liên Việt đã có văn bản số: 09/2018/CV-LV đề thông báo sẽ bán quyền thực hiện dự án để trả nợ OceanBank khoản vay với giá trị ~161 tỷ đồng của Liên Việt.

Tiếp theo đó Giditex đã có văn bản yêu cầu các bên hợp để xác định tỷ lệ vốn góp và đề nghị nâng tỷ lệ tham gia của Giditex. OGC đã biểu quyết không đồng ý với đề nghị của Liên Việt và Giditex.

Ngày 31/8/2018, OGC đã gửi văn bản đến Giditex và LVC thông báo về việc OGC vẫn là một bên tham gia dự án cùng với LVC nắm giữ 80% tổng mức đầu tư và không đồng ý để LVC bán phần vốn góp tại dự án.

Ngày 20/9/2018, Giditex cũng đã có văn bản số 1122/DMGD-VP theo đó Giditex không đồng ý với đề xuất của LVC và tiếp tục yêu cầu OGC và LVC phân chia tỷ lệ.

Trong năm 2018, Ban điều hành đã tham dự nhiều cuộc họp bốn bên với GDI-GIDTEX-LVC-OGC để tháo gỡ, tuy nhiên hiện các bên vẫn chưa tìm được phương án. Liên quan đến vốn góp của Dự án, năm 2013, OGC đã thực hiện chuyển cho LVC 145 tỷ đồng tiền góp vốn dự án và trong quá trình thực hiện OGC cũng tiếp tục ứng 4,7 tỷ đồng để giải ngân dự án. Đối với dự án Gia định Plaza, Ban điều hành chủ trương tiếp tục đàm phán và tiếp xúc với các đối tác để có thể thi công lại dự án vào quý III.2019.

f) Dự án Lega Fashion House

Dự án đã được OGC giải ngân thực hiện ~ 44 tỷ đồng. Dự án đã được HĐQT của OGC phê duyệt chủ trương thoái vốn năm 2014, do thời gian qua Chủ đầu tư dự án – Legamex chưa tìm được đối tác có năng lực để hợp tác, do vậy việc thoái vốn này chưa hoàn thành.

Ngày 13/11/2018, OGC đã chính thức có văn bản gửi đến Legamex và GDI thông báo OGC tiếp tục thực hiện dự án do việc thoái vốn của Legamex không hiệu quả.

Ngày 27/12/2018, trên cơ sở thông báo, OGC đã họp cùng Legamex để thống nhất lộ trình, phương án thực hiện. Hiện nay, OGC đã hoàn thành việc lập lại dự án đầu tư và đang triển khai các thủ tục để có thể cùng các đối tác triển khai thực hiện trong quý III.2019.

Đây là một dự án đẹp có vị trí tốt và hứa hẹn mang lại hiệu quả cao cho doanh nghiệp. Tuy nhiên năm 2018, qua làm việc Ban điều hành được biết dự án có sự điều chỉnh về mật độ quy hoạch của Thành phố và điều này có thể ảnh hưởng đến hiệu quả dự án, do vậy OGC sẽ phối hợp với các đối tác trong dự án làm việc với các cơ quan quản lý để đề xuất các chỉ tiêu tốt nhất cho dự án.

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

Tiếp theo báo cáo tại ĐHĐCĐ thường năm 2017, Dự án Can Lộc Hà Tĩnh là dự án hiệu quả không cao, là dự án thành phần của chuỗi Dự án Ocean Mart mà OGC đã thoái vốn cho Vingroup. Vì vậy, dự án không còn phù hợp để thực hiện dự án bất động sản thương mại.

Năm 2018, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ dự án cho Công ty Trí Nguyễn. Hiện tại, Trí Nguyễn đã nhận được chấp thuận cho chuyển nhượng dự án, hoàn thành một số các thủ tục đầu tư khác và đã tiến hành san lấp và thi công xây dựng công trình.

Cũng liên quan Dự án này, trong năm 2018, BDH đã làm việc với các đối tác liên quan đến dự án để hoàn thành các nghĩa vụ dự án, qua đó hoàn thành các thủ tục pháp lý để có thể chuyển nhượng dự án cho Công ty Trí Nguyễn. Đến nay, Công ty Trí Nguyễn đã cơ bản hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng với OGC.

h) Dự án Tòa nhà hỗn hợp VP và chung cư Lê Văn Lương (Licogi 19)

Đây là dự án do OGC liên danh và đồng chủ đầu tư với công ty CP đầu tư Licogi 19. Dự án đã hoàn thành toàn bộ công tác GPMB và các nghĩa vụ thuê đất hàng năm với Nhà nước.

Dự án chưa triển khai thực hiện do tổng mặt bằng và phương án kiến trúc cũ hiệu quả thấp, Công ty đã phối hợp Công ty cổ phần Nông nghiệp công nghệ cao Hà Nội (HaNoi Agri) làm việc, thống nhất với tư vấn đề lập phương án phù hợp với các chỉ tiêu mới đã được phê duyệt, nhằm đạt được phương án hiệu quả và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt Tổng mặt bằng 1/500 và phương án kiến trúc sơ bộ.

Trong năm 2018, tiền thuê đất tăng do Thành phố thay đổi hệ số điều chỉnh tuyến đường Lê Văn Lương lên 1,3 lần, do vậy tiền thuê đất tăng lên nhiều. Công ty đã hoàn thành nộp tiền thuê, thuê đất năm 2018 của dự án.

i) Dự án Chợ Nhật Tân

Trong năm 2018, Công ty đã ký hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ An Thịnh để An Thịnh tiếp tục quản lý, kinh doanh và khai thác tại chợ Nhật Tân theo phương án xử lý khoản nợ của OGC, BSC đối với Vingroup trong giao dịch chuyển nhượng cổ phần Starbowl. Công ty dùng toàn bộ số tiền chuyển nhượng thu được để trả nợ cho Vingroup và Vingroup đồng ý xóa khoản nợ còn lại tại giao dịch dự án Starbowl.

1.2. 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 - là Công ty liên kết, thực hiện 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 Ocean Group xác định là lĩnh vực đầu tư mới, mở thêm hướng mới trong phương hướng phát triển Tập đoàn giai đoạn 2015-2020.
- 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 đảm bảo các chỉ tiêu đề ra. Hiện tại dự án đang trong quá trình triển khai giai đoạn 2.

1.3. Khách sạn & Dịch vụ

Năm 2018, 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.

Tuy nhiên tháng 12/2018, Khách sạn Sunrise Hội An đã bị cục thi hành án dân sự kê biên để xử lý khoản nợ tại Công ty IOC. Việc kê biên, xác định phương thức xử lý, thời điểm xử lý và kết quả xử lý tài sản có thể ảnh hưởng rất lớn đến tình hình kinh doanh của OCH cũng như của OGC trong năm 2019. Công ty OCH và IOC vẫn đang tiếp tục nỗ lực làm việc với các cơ quan chức năng và ngân hàng để có phương án trả nợ tốt nhất được ngân hàng chấp thuận trong năm 2019 hoặc giá trị tài sản tốt nhất khi xử lý nợ giữa hai Bên

Lĩnh vực kinh doanh khách sạn bên cạnh việc đầu tư Bất động sản cũng được OGC chú trọng là mũi nhọn chính. Doanh thu của năm 2018 về lĩnh vực khách sạn đạt ~ 1.145 tỷ đồng và là doanh thu chính của Tập đoàn.

1.4. Thương mại

Do tình hình tài chính của OGC đang gặp khó khăn nên OGC không ưu tiên đầu tư nguồn lực vào Info Comex. Trong tháng 10/2018, Bộ Công thương đã có quyết định thu hồi giấy phép hoạt động của Info Comex, theo đó, việc chuyển nhượng cổ phần của OGC tại Info Comex không thể thực hiện được, các bên đang thực hiện thủ tục chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng.

1.5. Lĩnh vực Nông nghiệp và Trồng rừng

Ngày 21/5/2018, Công ty ONRC (công ty con của OGC) nhận được Quyết định số 61/QĐ-SKHĐT của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lạng Sơn đề ngày 09/5/2018 về việc “chấm dứt hoạt động và thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư dự án trồng rừng sản xuất của công ty tại Huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn.

Đến thời điểm hiện tại Công ty đang trong quá trình thực hiện các thủ tục khiếu nại sở KHĐT tỉnh Lạng Sơn về việc quyết định thu hồi dự án, bao gồm cả việc thuê một đơn vị tư vấn luật thực hiện đánh giá pháp lý, thực hiện thực hiện các thủ tục khiếu nại, khởi kiện (nếu cần thiết).

1.6. Dịch vụ chứng khoán

Thực hiện phương án tái cơ cấu khoản nợ tại NCB, tháng 1/2018, Công ty đã hoàn thành công tác chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại OCS với giá 13.000 đồng/cổ phần, tổng giá trị chuyển nhượng 292,5 tỷ đồng. Theo đó, NCB cũng đã giải chấp ~14,1 triệu cổ phiếu OCH cầm cố cho khoản vay đã quá hạn tại NCB. Công tác chuyển nhượng hiện đã cơ bản hoàn thành.

1.7. Hoạt động đầu tư cổ phần/cổ phiếu

Năm 2018, Công ty không triển khai đầu tư mới về lĩnh vực mua thêm các cổ phần, cổ phiếu ở các công ty khác.

Các cổ phần hiện đang nắm giữ ở các Công ty như: PVR, Vietcom, Fafilm, Infocomex, ONRC, BOT, OCH... về cơ bản hoạt động ổn định. Tỷ lệ nắm giữ cổ phần của OGC ngoài

OCH, Infocomex và ONRC lớn (trên 30%), còn lại ở các công ty khác nhỏ, không chi phối hoạt động. Công ty đang thực hiện việc thoái vốn khỏi Vietcom theo thỏa thuận xử lý nợ tại NCB.

1.8. Công tác thu hồi công nợ và thanh toán nợ

Sau biến cố đối với Tập đoàn từ tháng 10/2014, tình hình tài chính của Công ty gặp nhiều khó khăn, các khoản công nợ phải thu không thu được, trong khi đó nhiều khoản công nợ phải trả cho các đối tác chưa hoàn trả.

Việc khởi kiện các đối tác tại TAND có thẩm quyền để thu hồi nợ với các chi phí tố tụng lớn, thời gian kéo dài nhưng chưa chắc đã mang lại hiệu quả cho Công ty. Trên cơ sở phê duyệt của HĐQT Công ty, Công ty đang tổng hợp hồ sơ để thực hiện khởi kiện các đối tác khác tại TAND có thẩm quyền hoặc đưa ra cơ quan chức năng xử lý theo lộ trình phù hợp. Hiện công ty đã khởi kiện một số đối tác ra Toà án và đang được Toà án Nhân dân các cấp thụ lý.

Công ty đang 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. Kết quả trong năm 2018 như sau:

- Tổng số nợ đã thu được trong năm 2018 là ~130 tỷ đồng, trong đó phần lớn số tiền này sẽ phải hoàn trả cho đối tác/ngân hàng theo cam kết đã thỏa thuận từ giai đoạn trước (năm 2014). Đồng thời, trong năm, Công ty đã thanh toán được một số khoản nợ cho các đối tác (chủ yếu là ngân hàng) với số tiền ~170 tỷ đồng.
- Công ty đã khởi kiện thành công đối tác Vinafacade, nhưng sau khi có phán quyết của TAND có thẩm quyền và chuyển cơ quan thi hành án để thu hồi nợ đã trên 6 tháng nhưng vẫn chưa thu hồi được tiền nào từ đối tác này.
- Khoản công nợ SSG đã thu hồi được số tiền khá lớn, đối tác cam kết thanh toán đủ số tiền đặt cọc đã nhận trong đầu năm 2019, từ đó có đủ nguồn hoàn trả nợ cho đối tác Mạnh Hà/NCB/Oceanbank.
- Trong năm 2018, Công ty đã đàm phán, xác định nghĩa vụ nợ đối với khoản nợ của Hoàng Thành/Oceanbank, đồng thời giải chấp được Dự án Can Lộc để ký hợp đồng chuyển nhượng cho đối tác, tránh việc Dự án bị thu hồi trong khi hiệu quả đầu tư là không có.
- Trong năm 2018, Công ty đã hoàn thành việc Hợp tác đầu tư/giải chấp dự án Chợ Nhật Tân theo yêu cầu của Vingroup để hoàn trả nợ cho BSC/Vingroup, theo đó Công ty được đối tác miễn thanh toán khoản nợ khoảng 23 tỷ đồng, đồng thời cơ bản xác định xong các nghĩa vụ công nợ với các đối tác trong giao dịch này và ghi nhận khoản lợi nhuận trong năm.
- Thu hồi toàn bộ công nợ tại Hà Thành theo hình thức bán lại khoản nợ này cho đối tác.
- Công tác khởi kiện đối tác Bảo Linh chưa đạt kết quả, Công ty đang tổng hợp hồ sơ để thực hiện khởi kiện các đối tác khác tại TAND có thẩm quyền hoặc đưa ra cơ quan chức năng xử lý theo lộ trình phù hợp.

1.9. Công tác nhân sự và hoạt động của Công ty

- Về Nhân sự:

So với kế hoạch định mức nhân sự 50 người thì số lượng CBCNV tại thời điểm cuối năm 2018 là 36 người, giảm chủ yếu do giảm nhân sự Chợ Nhật Tân khi ký hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty An Thịnh. Các CBCNV nhìn chung có trình độ chuyên môn tốt, ổn định và gắn bó với Công ty.

- Hoạt động của Công ty:

Doanh nghiệp hoạt động liên tục, đã tổ chức thành công 02 ĐHĐCĐ bất thường trong quý I/2018 và tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên 03 lần trong tháng 8/2018. Do khó khăn về vốn, các tồn đọng của các Dự án dang dở nhiều và các nguyên nhân khách quan nên Công ty chưa triển khai được dự án mới. Trong năm 2018, Công ty tập trung chủ yếu ở việc hoàn công quyết toán các công trình, làm việc với các địa phương để giải quyết các khó khăn về thu hồi Dự án, các ngân hàng, đối tác cho vay vốn, góp vốn để trả nợ và xin gia hạn nợ, tập trung thu hồi nợ và trả nợ, tái cơ cấu danh mục đầu tư hiệu quả.

2. Tình hình tài chính

2.1. Tình hình tài chính

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2017	Thay đổi (%)
1	Tổng giá trị tài sản	4.715	5.355	88%
2	Tổng doanh thu	1.357	1.281	106%
3	Lợi nhuận/(lỗ) từ SXKD	101	(411)	
4	Lợi nhuận/(lỗ) khác	(12)	(20)	
5	Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	89	(431)	
6	Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế	48	(471)	

Tổng tài sản tính đến ngày 31/12/2018 là 4.715 tỷ đồng giảm 12% so với thời điểm ngày 31/12/2017, nguyên nhân chủ yếu là do: trong năm Công ty mẹ đã ghi giảm khoản đầu tư vào công ty liên kết (Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương - OCS) theo phương án xử lý khoản nợ tại Ngân hàng TMCP Quốc Dân với tổng giá trị 252 tỷ đồng và tăng các khoản trích lập dự phòng công nợ quá hạn thanh toán với số tiền khoảng 133 tỷ đồng. Ngoài ra, trong năm 2018 Công ty đã thực hiện thanh toán và quyết toán với một số khách hàng và ghi giảm khoản trả trước cho người bán dài hạn với giá trị khoảng 188 tỷ đồng.

2.2. Tình hình nợ phải trả

Về cơ bản, tình hình tài chính tại ngày 31/12/2018 đã được cải thiện hơn so với tại ngày 31/12/2017. Các khoản vay chính là khoản vay Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam và Ngân hàng TMCP Quốc Dân. Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng cổ phần của Công ty Chứng khoán Đại Dương để hoàn trả 1 phần khoản nợ với Ngân hàng TMCP Quốc Dân với số tiền khoảng 292,5 tỷ đồng và đang trong quá trình làm việc để xử lý khoản nợ tại Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam theo phương án có lợi nhất cho các Bên. Ngoài ra, 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, nhất là trong giai đoạn thị trường BĐS vẫn còn gặp rất nhiều khó khăn và do ảnh hưởng của sự kiện bất khả kháng đối với Tập đoàn từ năm 2014.

2.3. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2017
1	<i>Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>		
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	0,88	0,48
	Hệ số thanh toán nhanh	0,76	0,41
2	<i>Các chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>		
	Nợ/Tổng tài sản	0,81	1,19
	Nợ/Vốn chủ sở hữu	4,39	7,56
3	<i>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>		
	Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	2,50	1,79
	Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,26	0,21
4	<i>Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>		
	Lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu	0,04	(0,37)
	Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,06	(0,56)
	Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,01	(0,09)
	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Tổng Doanh thu	0,08	(0,32)

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

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. Kế hoạch phát triển trong tương lai

4.1. Mục tiêu năm 2019

Công ty xác định các lĩnh vực bất động sản và kinh doanh khách sạn nghỉ dưỡng vẫn là các hoạt động chính của Công ty những năm tiếp theo. Mặc dù vậy do chưa xác định được thời điểm Khách sạn Sunrise Hội An bị xử lý tài sản và phương thức xử lý tài sản, nên tạm thời Ban điều hành vẫn đặt mục tiêu và kế hoạch dựa trên giá định Sunrise Hội An vẫn hoạt động bình thường trong năm tới. Năm 2019, 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.

Liên quan đến Quyết định của TAND Quận Ba Đình quyết định "...tạm dừng thực hiện các Điều: Điều 9, Điều 10, Điều 11, Điều 12, Điều 13 và Điều 14 của Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 số 002/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/8/2018 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương,..." vẫn còn hiệu lực trong năm 2019 khi vụ án chưa xét xử xong, Công ty sẽ tiếp tục thực hiện các thủ tục tố tụng theo yêu cầu của Tòa án và thực hiện các công việc liên quan nhằm đảm bảo quyền lợi của OGC.

Sau khi có các văn bản gửi đến Công ty yêu cầu triệu tập ĐHĐCĐ từ ngày 21/12/2018 nhưng không được HĐQT, BKS Công ty chấp thuận do đang chấp hành Quyết định của TAND Quận Ba Đình, ngày 28 tháng 1 năm 2019, nhóm cổ đông lớn sở hữu 10,291% cổ phần OGC đã thực hiện các thủ tục triệu tập ĐHĐCĐ bất thường năm 2019 để kiện toàn lại HĐQT và

BKS Công ty với ngày đăng ký cuối cùng là ngày 29/3/2019, thời gian họp là ngày 24/4/2019.

Việc Công ty nhận được sự quan tâm từ các nhóm cổ đông như trong thời gian qua. Có thể sẽ mang lại nhiều nguồn lực tích cực cho Công ty trong việc điều hành, nguồn vốn triển khai các Dự án, tái cơ cấu các danh mục đầu tư, tình hình tài chính của Công ty trong thời gian tới.

Trước nhận định đó, trên cơ sở các nguồn lực hiện có của OGC, Công ty xác định mục tiêu chính để xây dựng KH SXKD năm 2019 như sau:

- **Đối với các Dự án Bất động sản:**

- Thực hiện triển khai ít nhất là 01 Dự án bất động sản, trong đó mục tiêu hàng đầu là 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 dự kiến Quý III/2019 tiến hành thi công. Song song với đó là việc tìm kiếm đối tác hợp tác kinh doanh thực hiện dự án.
- 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, N07 Trường Chinh... Đồng thời, tìm kiếm đối tác thoái vốn ở các Dự án hiệu quả không cao theo các hình thức phù hợp.
- 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, hoàn thành công tác thoái vốn tại Vietcom theo phương án xử lý khoản nợ của OGC tại NCB.
- 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. Làm việc phương án tái cơ cấu khoản nợ ngân hàng tại Công ty IOC Hội An (chủ sở hữu khu Sunrise Hội An).
- Nghiên cứu và tìm hiểu thị trường, đánh giá để đề xuất thực hiện hợp tác, phát triển, đầu tư 1 đến 2 Dự án mới về lĩnh vực Bất động sản và nghỉ dưỡng hoặc giành các nguồn lực tái cơ cấu cho Công ty IOC, triển khai dự án 25 Trần Khánh Dư.

- **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 khi triển khai các Dự án của Công ty.

- **Quản trị chi phí**

- Trong thời gian qua, các chi phí hoạt động của Công ty đã được tiết giảm ở mức rất thấp. Trong năm 2019, Công ty tiếp tục duy trì việc tiết giảm chi phí theo hướng tiết kiệm chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí tài chính và các chi phí khác nhằm tăng lợi nhuận.

Cụ thể:
4.1.1. Đối với lĩnh vực Đầu tư phát triển các dự án BĐS
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.
- OGC/Người đại diện theo pháp luật và OGC, Ban Điều hành và các phòng ban chuyên môn vẫn tiếp tục làm việc và cung cấp các tài liệu liên quan theo yêu cầu của các cơ quan Cục Cảnh sát điều tra tội phạm về tham nhũng, kinh tế, buôn lậu (Cục Cảnh sát kinh tế), Cục An Ninh kinh tế - Bộ Công An và cũng đang nỗ lực đàm phán với cư dân và Vneco về phương án hoàn trả các khoản KPBT này, rút đơn tố cáo tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- Duy trì việc cho thuê lấp đầy các sàn thương mại tòa nhà VNT 19 Nguyễn Trãi, 25 Tân Mai.

b. Dự án VNT Hạ Đình

- Các thủ tục bàn giao cho đối tác thuộc nghĩa vụ của OGC đã cơ bản hoàn thành trong năm 2018. Trong năm 2019, Công ty tiếp tục phối hợp với đối tác hoàn thiện các thủ tục điều chỉnh đầu tư tiếp theo của Dự án.

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: Tự thực hiện hoặc tìm đối tác có năng lực để hợp tác đầu tư cùng thực hiện việc xây dựng, kinh doanh và khai thác.
- Công ty huy động các nguồn lực trong tập đoàn để tiếp tục triển khai dự án trong quý III/2019, song song với đó là tiếp tục tìm kiếm đối tác hợp tác đầu tư cùng Công ty theo hướng có lợi nhất cho Công ty nếu nguồn vốn hiện có và nguồn vốn đi vay còn thiếu hụt.

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

- Năm 2019 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 hoặc chuyển nhượng phần vốn góp tại Dự án.
- Triển khai việc thi công hạng mục “đào hồ”, xây dựng hạ tầng công viên trong năm 2019 trong trường hợp các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch và phương án bổ sung hiệu quả phù hợp để tiến hành đầu tư.

e. Cụm Dự án Tại tỉnh Quảng Ninh

- Hoàn tất việc thu hồi tiền hỗ trợ giải phóng mặt bằng lần 3, số tiền này nằm trong kinh phí đã đầu tư tại dự án. Nguồn kinh phí này sẽ bổ sung cho nguồn vốn OGC nhằm phục vụ SXKD năm 2019.
- Hoàn tất công tác hoàn công quyết toán với các Nhà thầu thi công hạ tầng và móng ngầm, thực hiện các thủ tục thanh quyết toán với các nhà thầu.

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 2019, OceanGroup tiếp tục là việc với đối tác để thu hồi vốn đầu tư theo hình thức phù hợp.

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

- Dự án đã quá thời hạn theo GCNĐT, Công ty sẽ tiếp tục làm việc với đối tác để hoàn thành việc chuyển nhượng dự án này trong năm 2019 theo các thỏa thuận đã ký trước đây.

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

Với quy mô 4.632 m², mật độ XD 40% và tổng mức đầu tư dự kiến 1.400 tỷ đồng. Trong năm 2019, 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 thay thế Agri Hà Nội để đối tác tiếp tục triển khai Dự án.

4.1.2. 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.
- 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 dang dở ở các dự án của OGC trước đây.

4.1.3. 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 2019 sẽ tiếp tục triển khai giai đoạn 2 liên quan các hạng mục còn lại cần hoàn thiện của Dự án.

4.1.4. Khách sạn & Dịch vụ

Trong năm 2019 thị trường sẽ có sự cạnh tranh khốc liệt, có rất nhiều khách sạn mới cùng phân khúc được đưa vào hoạt động kinh doanh và đặc biệt là sự giảm sút của thị trường khách Trung Quốc đến Việt Nam sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến tình hình hoạt động kinh doanh. Mặc dù vậy tiếp tục kế thừa những năm trước, với những lợi thế sẵn có là Tập đoàn kinh tế 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 2019, OCH (con ty con của OceanGroup) sẽ tập trung triển khai:

- Đảm bảo ổn định 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; thực hiện việc sửa chữa, nâng cấp định kỳ đảm bảo chất lượng dịch vụ tới khách hàng và mang lại nguồn thu ổn định cho các khách sạn.
- Giảm tối đa các chi phí hoạt động kinh doanh.
- Đối với khoản nợ của Công ty IOC, Công ty thông qua các đại diện vốn là thành viên HĐQT tại OCH, thực hiện đàm phán, tìm phương án tối ưu hoàn trả nợ cho Ngân hàng, xin miễn giảm tối đa các khoản lãi cho Công ty IOC. Trong trường hợp không được Ngân hàng chấp thuận phải thực hiện thi hành án là Khách sạn Sunrise Hội An thì Công ty IOC sẽ làm việc với các bên có liên quan để có giá trị thi hành án phù hợp nhất, mang lại tối đa lợi ích cho Công ty IOC.

4.1.5. Hoạt động đầu tư cổ phần/cổ phiếu

Năm 2019, 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,... OceanGroup sẽ:

- Tái cơ cấu danh mục đầu tư.
- 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 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).
- Tăng cường công tác giám sát vốn đầu tư tại các công ty con và công ty liên kết.

4.1.6. 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 2019 OceanGroup sẽ:

- Đẩy mạnh công tác thu hồi công nợ.
- Thực hiện khởi kiện các đối tác thu hồi công nợ theo quy định của Pháp luật trên cơ sở đánh giá khả năng thu hồi từ đối tác, các chi phí phải bỏ ra, thời gian có thể thu hồi. Đồng thời, tập hợp hồ sơ, xem xét phương án thu hồi nợ thông qua các cơ quan chức năng khác đảm bảo hiệu quả cho Công ty.
- 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 sàn thương mại.
- Trả công nợ đến hạn, tái cơ cấu nợ xấu từ các nguồn trên. Đối với các khoản nợ chưa thể thanh toán, đối tác kiện OGC ra TAND có thẩm quyền, Công ty sẽ thực hiện đàm phán hòa giải theo phương án có lợi nhất cho Công ty hoặc chấp hành phán quyết của TAND có thẩm quyền. Đối với các khoản như KPBT dự án Starcity Lê Văn Lương hay các khoản khác tương tự, Công ty sẽ tiếp tục làm việc với đối tác để có phương án hoàn trả nợ tối ưu và làm việc theo đúng quy định của pháp luật.

4.2. Các chỉ tiêu kinh tế kế hoạch SXKD năm 2019

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Kế hoạch 2019
1	Tổng doanh thu	Tỷ đồng	1.116
2	Tổng chi phí	Tỷ đồng	1.062
3	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	Tỷ đồng	55
4	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	16

Các chỉ tiêu kinh tế hợp nhất của Tập đoàn với số lượng ảnh hưởng trọng yếu chiếm tới trên 90% là từ Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (OCH). Trong kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019 của OCH tồn tại yếu tố có thể ảnh hưởng đến các chỉ tiêu kinh tế đó là việc Khách sạn Sunrise Hội An đã bị kê biên để xử lý khoản nợ của Công ty IOC (Công ty con của OCH). Do chưa xác định được thời điểm bị xử lý tài sản, phương thức xử lý, kết quả xử lý tài sản nên kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019 của OCH đang được lập trên giả định khách sạn Sunrise Hội An vẫn là tài sản kinh doanh của IOC trong năm 2019. Nếu việc xử lý tài sản Khách sạn Sunrise Hội An diễn ra trong năm 2019, thì kế hoạch kinh doanh của OCH và của cả tập đoàn sẽ có những điều chỉnh phát sinh liên quan việc ghi nhận doanh thu, chi phí, giá trị tài sản và công nợ phải điều chỉnh tương ứng giá trị tài sản thực tế xử lý tại IOC.

4.3. Các giải pháp thực hiện Kế hoạch SXKD năm 2019

a. Giải pháp nguồn vốn, quản lý tài chính

Năm 2019 là năm dự báo tình hình thị trường Bất động sản vẫn duy trì mức tăng trưởng ổn định, 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 2019, giải pháp về nguồn vốn như sau:

- 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 hoặc phương thức hợp tác đầu tư phù hợp.
- 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.
- 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 2019 đảm bảo mục tiêu phát triển bền vững theo phương hướng chỉ đạo của HĐQT/ĐHĐCĐ trong năm 2019.

5. 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)

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

5.1. Ý kiến kiểm toán ngoại trừ:

a) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có các khoản nợ phải thu, khoản góp vốn cho các đối tác để triển khai một số dự án đầu tư 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" với số tiền nợ gốc đã bù trừ với số dư phải trả và dự phòng đã trích lập như Công ty trình bày tại Thuyết minh số 6(2), 6(3), 6(4), 6(5), 6(6a), 6(6b), 6(7), 6(8b), 6(9), 6(11b), 6(12a), 8(1), 8(2a), 8(2b), 8(2d), 8(2e), 8(2f), 8(3), 8(4), 8(6), 8(8), 8(9), 8(11), 8(15), 8(17), 8(18), 8(19), 8(20) và 9 của Báo cáo tài chính hợp nhất là 257,1 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2017 là: 335,2 tỷ đồng), số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2018 là 3.665,6 tỷ đồng (tại ngày 01 tháng 01 năm 2018 là: 3.901,1 tỷ đồng). Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018, 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 OGC: OGC và các đơn vị thành viên vẫn đang tiếp tục thực hiện các biện pháp để đơn 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 2018, OGC và các đơn vị thành viên đã tiến hành trích lập dự phòng cho các khoản này 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) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có các khoản hỗ trợ vốn và các khoản phải thu về chi phí sử dụng vốn và các khoản đầu tư khác đã quá hạn thanh toán được Công ty trích lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC như Công ty trình bày tại Thuyết minh số 4d(2), 4d(7), 4d(8), 4d(9), 4d(10), 7(1), 8(2c) và Thuyết minh số 8(5) phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất. 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 117,08 tỷ đồng (số liệu này tại ngày 01/01/2018 là: 136,8 tỷ đồng), số dư gốc hỗ trợ vốn và đầu tư là 1.576,1 tỷ đồng (số liệu này tại ngày 01/01/2018 là 1.565,49 tỷ 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 2018, OGC và các đơn vị thành viên đã tiến hành trích lập dự phòng cho các khoản này 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 tháng 12 năm 2018, Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang cho vay Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tràng Tiền Nha Trang với số tiền gốc là: 162.200.000.000 VND và lãi phát sinh tương ứng là 35.552.260.551 VND. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban lãnh đạo Công ty TNHH MTV Sao hôm 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(16) phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Giải trình của OGC: Ban lãnh đạo Công ty TNHH MTV Sao hôm 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).

- d) Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư ("IOC") có nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn 560,87 tỷ đồng, lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 283,17 tỷ đồng, vượt quá vốn điều lệ của Công ty. Đồng thời, toàn bộ Khu du lịch Sunrise Hội An Beach Resort và trang thiết bị hiện có của IOC đang được thẩm định giá tài

sản để kê biên theo yêu cầu của Cục Thi hành án Dân sự Tỉnh Quảng Nam. Ban Giám đốc Công ty cũng chưa xây dựng kế hoạch dòng tiền cho năm 2019. Các dấu hiệu này cùng với các vấn đề khác cho thấy sự tồn tại yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến sự nghi ngờ về khả năng hoạt động liên tục của IOC. Khả năng tiếp tục hoạt động của IOC phụ thuộc vào lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trong tương lai cũng như hỗ trợ từ các cổ đông và phương án xử lý kê biên tài sản. Chúng tôi cũng không thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về kế hoạch dòng tiền cho 12 tháng tới cũng như các bằng chứng cho thấy IOC có khả năng trả nợ cho các khoản nợ đến hạn và đã quá hạn hay không. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu Báo cáo tài chính của IOC cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 đang được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất của OCH - Công ty con của Công ty với giả định Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục có phù hợp hay không. Chi tiết xem thuyết minh số 1 và số 41 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Giải trình của OGC: Hiện tại hoạt động của Công ty IOC vẫn diễn ra bình thường, khoản nợ phải trả ngắn hạn vượt quá tài sản ngắn hạn và tình trạng lỗ lũy kế là liên quan đến việc phát hành trái phiếu, không có tài sản đảm bảo cho ngân hàng MSB. Dòng tiền từ hoạt động kinh doanh của Công ty IOC vẫn dương và doanh thu tăng trưởng ổn định qua các năm. Ban Tổng Giám đốc Công ty OCH và IOC tin tưởng rằng sẽ cơ cấu lại thời hạn trả nợ với tổ chức tín dụng dựa trên nguồn thu của hoạt động kinh doanh và tiếp tục nhận được sự hỗ trợ của các cổ đông, nhà đầu tư nên Báo cáo tài chính hợp nhất của OCH và OGC cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 vẫn được lập trên cơ sở hoạt động liên tục của IOC.

5.2. Các vấn đề cần nhấn mạnh:

- a) Như 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 285 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 477,12 tỷ đồng), số lỗ lũy kế của Công ty đến ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 2.859,9 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 lỗ lũy kế là 2.884,12 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) Ngoài các vấn đề nêu trên, chúng tôi xin lưu ý người đọc về các khoản tài sản và 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.

7. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

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

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

- 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

- Ban Giám đốc đã tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Hội đồng quản trị đánh giá cao việc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban giám đốc và các cán bộ quản lý với tinh thần đoàn kết và đầy tâm huyết;
- Ban Giám đốc đã thể hiện tính tuân thủ đối với các quy định về quản trị, điều hành, hoàn thành tốt nhiệm vụ năm 2018.
- Ban giám đốc đã bám sát các mục tiêu, định hướng và thực hiện đầy đủ các nhiệm vụ được ĐHDCĐ và HĐQT giao.
- Tuy nhiên, công tác thu hồi công nợ vẫn còn hạn chế, chưa mang lại hiệu quả cao. Hội đồng quản trị đã yêu cầu Ban điều hành tìm các biện pháp thu hồi phù hợp và mạnh mẽ hơn để nâng cao hiệu quả trong năm nay.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng Quản trị

Hội đồng quản trị tiếp tục chỉ đạo Ban Giám đốc tiếp tục rà soát danh mục đầu tư, tìm kiếm các nhà đầu tư cùng hợp tác đầu tư một số dự án trọng điểm, thoái vốn tại một số khoản đầu tư chưa thực sự hiệu quả; đẩy mạnh công tác thu hồi nợ, tái cơ cấu nợ, kiểm soát chi phí hoạt động của Công ty. Cụ thể:

- **Đối với các dự án Bất động sản:**
 - 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 để tập trung nguồn lực vào các Dự án trọng điểm.
 - Đẩy mạnh công tác quảng bá để tối ưu doanh thu từ dịch vụ nghỉ dưỡng của các khu Resort. 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 đến 2 Dự án mới về lĩnh vực Bất động sản và nghỉ dưỡng.
- **Đối với các hoạt động đầu tư:** Xem xét thoái vốn tại các các doanh nghiệp không đem lại lợi nhuận để tạo nguồn vốn cho hoạt động kinh doanh và thanh toán các khoản nợ đến hạn.
- **Đối với 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 lý chi phí:** Trong thời gian qua, các chi phí hoạt động của Công ty đã được tiết giảm ở mức rất thấp. Trong năm 2019, Công ty tiếp tục duy trì việc cắt giảm chi phí, thực hiện việc tiết kiệm trong tất cả các khâu nhằm tối đa lợi nhuận.

Hội đồng quản trị tiếp tục cử thành viên HĐQT/ Ban điều hành trực tiếp tham gia vào HĐQT/BKS của các Công ty thành viên để kịp thời nắm bắt tình hình tại các công ty con và đảm bảo an toàn của các khoản đầu tư của OGC.

Hội đồng quản trị thực hiện việc quản trị doanh nghiệp theo đúng phạm vi, quyền hạn và nhiệm vụ của HĐQT được quy định tại Pháp luật và Điều lệ Công ty.

Hội đồng quản trị chỉ đạo việc tuân thủ các quy định của Ủy ban chứng khoán, đặc biệt thực hiện đúng quy định về Công bố thông tin.

VI. QUẢN TRỊ CÔNG TY
1. Hội đồng Quản trị
1.1. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng Quản trị: 05 thành viên

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự (bao gồm cả hình thức lấy ý kiến bằng văn bản)	Ghi chú
1	Ông Lê Quang Thụ	Chủ tịch	15	
2	Ông Hà Trọng Nam	Phó Chủ tịch	08	Miễn nhiệm theo Nghị quyết số 002/2018 của ĐHĐCĐ ngày 15/08/2018
3	Bà Nguyễn Thị Dung	Thành viên	15	
4	Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên	14	
5	Bà Hoàng Thị Phương Lan	Thành viên độc lập	14	
6	Ông Nguyễn Giang Nam	Thành viên độc lập	06	Bầu bổ sung theo Nghị quyết số 002/2018 của ĐHĐCĐ ngày 15/08/2018
7	Ông Nguyễn Thành Trung	Phó chủ tịch HĐQT	06	<ul style="list-style-type: none"> - Bầu bổ sung TV HĐQT theo Nghị quyết số 002/2018 của ĐHĐCĐ ngày 15/08/2018 - Bầu Phó Chủ tịch HĐQT theo Nghị quyết số 010/2018 của HĐQT ngày 20/8/2018

1.2. Các tiểu ban thuộc Hội đồng Quản trị
Văn phòng Hội đồng Quản trị: 03 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
3	Bà Đào Mai Thanh	Pháp chế

1.3. Hoạt động của Hội đồng Quản trị:

Đánh giá các cuộc họp HĐQT:

- Những nội dung đưa ra thảo luận tại các cuộc họp HĐQT đều được các thành viên trao đổi/ bàn bạc cụ thể và chi tiết.
- 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 buổi họp: 15 buổi họp HĐQT (bao gồm cả hình thức lấy ý kiến bằng văn bản) với 13 Nghị quyết được thông qua.

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Kết quả
1	001	30/1	Thông qua chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018	Thông qua với tỷ lệ 100% thành viên dự họp có quyền biểu quyết
2	002	06/3	Thông qua việc miễn nhiệm Tổng giám đốc.	Thông qua với tỷ lệ 100% thành viên dự họp có quyền biểu quyết
3	003	10/4	Thông qua việc hoãn tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2018; báo cáo tài chính kiểm toán năm 2017; báo cáo thường niên năm 2017; chủ trương đối với dự án Gia định plaza; ủy quyền cá nhân tham dự phiên tòa liên quan đến ông Hà Văn Thắm	Thông qua với tỷ lệ 100% thành viên dự họp có quyền biểu quyết

4	004	09/5	Thông qua chủ trương v/v xử lý khoản nợ liên quan đến Vincom Retail; chủ trương hoàn trả kinh phí bảo trì dự án Starcity Lê Văn Lương; chủ trương miễn giảm lãi cho Công ty Hà Thành	Thông qua với tỷ lệ 100% thành viên dự họp có quyền biểu quyết
4	005	11/5	Thông qua chủ trương thoái vốn đầu tư tại Info Comex	Thông qua với tỷ lệ 100% thành viên dự họp có quyền biểu quyết
6	006	16/5	Thông qua các nội dung liên quan đến việc tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2018; thay đổi đại diện quản lý vốn của OGC tại Vietcom	Thông qua với tỷ lệ 100% thành viên dự họp có quyền biểu quyết
7	007	20/6	Thông qua chủ trương tiếp tục hỗ trợ Công ty ONRC; chủ trương thu hồi nợ đối với dự án Trung tâm hội nghị 800 chỗ, văn phòng làm việc và thương mại Phương Đông; các nội dung liên quan đến cuộc họp ĐHĐCĐ của Công ty Fafim; thay đổi người đại diện quản lý vốn tại Công ty PVR; các nội dung liên quan đến cuộc họp ĐHĐCĐ của Công ty OCH	Thông qua với tỷ lệ 100% thành viên dự họp có quyền biểu quyết
8	008	04/7	Phê duyệt lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2018; giao BDH tiếp tục đàm phán với Oceanbank liên quan đến việc thuê văn phòng, đàm phán, kí kết hợp đồng thuê đơn vị tư vấn luật (trường hợp vụ việc được đưa ra xét xử tại tòa); xây dựng các phương án trả nợ thay thế các phương án trả nợ trước đó; chủ động thực hiện các công việc liên quan đến Oceanbank, Tòa án và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.	Thông qua với tỷ lệ 100% thành viên dự họp có quyền biểu quyết

9	009	01/08	Thông qua đề xuất của Ban điều hành về việc triển khai thực hiện Dự án Công viên Hồ điều hòa; bổ sung chương trình nghị sự ĐHĐCĐ thường niên năm 2018 lần 3.	Thông qua với tỷ lệ 100% thành viên dự họp có quyền biểu quyết
10	010	20/08	Bầu ông Nguyễn Thành Trung giữ chức vụ Phó Chủ tịch HĐQT; Phân công nhiệm vụ các thành viên HĐQT.	Thông qua với tỷ lệ 100% thành viên dự họp có quyền biểu quyết
11	012	06/09	Miễn nhiệm vị trí đại diện vốn của OGC tại OCH đối với ông Hà Trọng Nam; Giao ông Lê Quang Thụ - Chủ tịch HĐQT và ông Nguyễn Thành Trung - P.Chủ tịch HĐQT làm đại diện vốn của OGC tại OCH.	Thông qua với tỷ lệ 66.67% thành viên dự họp có quyền biểu quyết
12	013	26/09	Thông qua chủ trương thuê 1 đơn vị tư vấn pháp lý hỗ trợ toàn diện giao dịch hợp tác đầu tư Dự án Gia Định Plaza; Thông qua việc lựa chọn một trong các phương án để xử lý công việc liên quan đến giao dịch hợp tác đầu tư Dự án Gia Định Plaza; thông qua điều khoản thực hiện đối với việc xử lý giao dịch hợp tác đầu tư Dự án Gia Định Plaza.	Thông qua với tỷ lệ 66.67% thành viên dự họp có quyền biểu quyết
13	014	26/09	Thông qua việc điều chỉnh các chỉ tiêu kinh tế KHSXKD năm 2018	Thông qua với tỷ lệ 100% thành viên dự họp có quyền biểu quyết

Sau Đại hội đồng cổ đông thường niên tổ chức lần 3 thành công ngày 15/08/2018, căn cứ vào Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2018 số 002/2018/NQ - ĐHĐCĐ ngày 15/08/2018, Hội đồng quản trị của Công ty đã được kiện toàn. Tuy nhiên, do có yêu cầu, Tòa án nhân dân quận Ba Đình đã thụ lý và ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 114/2018/QĐ-BPKCTT ngày 03/10/2018 và Quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số 146/2018/QĐ-BPKCTT ngày 18/10/2018 yêu cầu tạm dừng thực hiện một số nội dung của Nghị quyết 002/2018/NQ-ĐHĐCĐ liên quan đến tư cách thành viên HĐQT (Ngoài 04 thành viên là: ông Lê Quang Thụ -

Chủ tịch HĐQT, bà Nguyễn Thị Dung, bà Nguyễn Thị Lan Hương, và bà Hoàng Thị Phương Lan – thành viên độc lập HĐQT không xác định được tư cách của thành viên còn lại)

- Các thành viên HĐQT trực tiếp tham gia Hội đồng quản trị/ công tác quản lý/ điều hành của các công ty con/ công ty thành viên hoặc là đại diện phần vốn của OGC tại các công ty con.
- Hội đồng Quản trị đã tổ chức thành công Đại hội cổ đông thường niên năm 2018 để Đại hội đồng cổ đông thông qua các chủ trương, định hướng lớn thuộc thẩm quyền.
- Hội đồng Quản trị đã thực hiện tốt việc giám sát chặt chẽ các công việc của Ban điều hành, đảm bảo hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh đã được ĐHĐCĐ đề ra.

1.4. Hoạt động của thành viên Hội đồng Quản trị độc lập

- Kể từ ngày 15/8/2018 theo Nghị quyết số 002/2018 của ĐHĐCĐ Công ty có 02 thành viên HĐQT độc lập.
- Các thành viên HĐQT độc lập tham gia vào các cuộc họp HĐQT của Công ty và đưa ra các ý kiến/ đề xuất/biểu quyết về các vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty.

(Tuy nhiên, thực hiện Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 114/2018/QĐ-BPKCTT ngày 03/10/2018 và Quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số 146/2018/QĐ-BPKCTT ngày 18/10/2018 yêu cầu tạm dừng thực hiện một số nội dung của Nghị quyết 002/2018/NQ-ĐHĐCĐ, tư cách của 01 thành viên HĐQT độc lập theo NQ số 002/2018 của ĐHĐCĐ Công ty cũng bị ảnh hưởng.)

1.5. Danh sách các thành viên Hội đồng Quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty. Danh sách các thành viên Hội đồng Quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm: Không có.

2. Ban Kiểm soát

2.1. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát: (danh sách thành viên Ban kiểm soát, tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do công ty phát hành)

Ban kiểm soát Công ty gồm có 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 Nguyễn Thanh Tùng(*)	Trưởng ban	0,00%
2	Ông Nguyễn Kim Thành	Thành viên	0,00%

3	Ông Nguyễn Đức Trung	Thành viên	0,00%
---	----------------------	------------	-------

(*) *Bổ nhiệm ngày 20/8/2018 tuy nhiên tư cách thành viên Ban kiểm soát này đang bị ảnh hưởng do Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 114/2018/QĐ-BPKCTT ngày 03/10/2018 và Quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số 146/2018/QĐ-BPKCTT ngày 18/10/2018 yêu cầu tạm dừng thực hiện một số nội dung của Nghị quyết 002/2018/NQ-ĐHĐCĐ.*

2.2. Hoạt động của Ban kiểm soát: (đánh giá hoạt động của Ban kiểm soát, nêu cụ thể số lượng các cuộc họp của Ban kiểm soát, nội dung và kết quả của các cuộc họp)

Nhiệm kỳ 2014 – 2019 Ban kiểm soát đã chủ động thực hiện nhiệm vụ Đại hội đồng cổ đông giao và hoạt động một cách chủ động theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, cụ thể như sau:

- Tổng số buổi họp của Ban kiểm soát: 06 buổi với các nội dung liên quan đến nhân sự của Ban kiểm soát và cập nhật tình hình của Công ty. Tỷ lệ tán thành: 100%
- Tham gia một số cuộc họp của HĐQT theo quy định.
- Giám sát việc thực hiện Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông.
- Xem xét nội dung các tờ trình, báo cáo của Ban Điều hành gửi tới HĐQT Công ty.
- Tham gia một số buổi làm việc của Ban lãnh đạo OGC về kế hoạch kinh doanh năm và báo cáo tình hình thực hiện.
- Kiểm tra việc công bố thông tin của Công ty, tuân thủ theo các quy định của pháp luật.
- Tổ chức 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.
- Đề xuất danh sách các công ty kiểm toán độc lập đủ tiêu chuẩn kiểm toán doanh nghiệp niêm yết theo quy định, trình đại hội đồng cổ đông thông qua.
- Thảo luận với kiểm toán viên độc lập về việc kiểm toán báo cáo tài chính soát xét giữa kỳ và kiểm toán hàng năm liên quan đến những vấn đề khó khăn, tồn tại và các vấn đề mà kiểm toán viên độc lập muốn bàn bạc.
- Ban Kiểm soát đã thực hiện việc kiểm tra, giám sát HĐQT, Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Tổ chức các cuộc họp định kỳ và bất thường của Ban kiểm soát để thảo luận, đánh giá các hoạt động của Công ty.
- Các công việc khác theo chức năng nhiệm vụ của Ban Kiểm soát.
- Nhìn chung trong quá trình thực thi nhiệm vụ của mình, Ban Kiểm soát được HĐQT, Ban Tổng Giám đốc tạo các điều kiện thuận lợi để hoàn thành nhiệm vụ.

Kế hoạch hoạt động của nhiệm kỳ 2019 -2024:

Để hoàn thành nhiệm vụ kiểm tra, giám sát theo qui định của Điều lệ Công ty và Đại hội đồng cổ đông giao phó, kế hoạch hoạt động nhiệm kỳ 2019 - 2024 của Ban Kiểm soát tập trung vào một số nhiệm vụ quan trọng, chủ yếu sau:

- Thường xuyên và định kỳ kiểm tra giám sát việc thực hiện, chấp hành các chính sách, chế độ quy định của Nhà nước, Điều lệ Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các nghị quyết, quyết định đã được HĐQT Công ty ban hành.
- Kiểm tra, thẩm định báo cáo tài chính định kỳ.
- Theo dõi, kiểm soát việc thực hiện qui chế nội bộ của Công ty.
- Thực hiện các công tác đột xuất khác mà cổ đông yêu cầu hoặc Hội đồng quản trị đề xuất trong phạm vi chức năng của Ban Kiểm soát được quy định.
- Trên cơ sở kiểm tra hoạt động của toàn Công ty, Ban Kiểm soát sẽ kiến nghị với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc để có các điều chỉnh, bổ sung các giải pháp nhằm đảm bảo cho công tác quản lý được chặt chẽ, đúng qui tắc, tránh được các rủi ro pháp lý trong quá trình hoạt động.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát
3.1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

Đơn vị: Đồng

Thù lao	Số người	Thành tiền
Hội đồng Quản trị	06	1.845.000.000
Ban Kiểm soát	03	158.598.800
Ban Tổng Giám đốc	03	1,819,794,500

3.2. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ
3.2.1. Ông Nguyễn Thành Trung – Phó Chủ tịch HĐQT

- Số lượng mua: 4.221.220 cổ phiếu
- Thời gian giao dịch: từ 21/11/2018 – 14/12/2018

3.2.2. Bà Nguyễn Thị Dung – Phó Tổng Giám đốc

STT	Thời gian giao dịch	Số lượng mua	Số lượng bán
1	Từ 12/12/2017 – 10/01/2018	2.166.00 CP	
2	Từ 19/01/2018 – 12/02/2018	834.000 CP	
3	Từ 14/9/2018 – 20/9/2018		2.000.000 CP
4	Từ 26/9/2018 – 11/10/2018		1.200.000 CP

3.3. Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ

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

Trong năm 2018, 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 nhằm định hướng, điều hành và kiểm soát công ty, liên quan tới các mối quan hệ giữa Ban giám đốc, Hội đồng quản trị và các cổ đông của Công ty với các bên có quyền lợi liên quan. Việc quản trị của Công ty luôn đảm bảo:

- Đảm bảo cơ cấu quản trị hợp lý.
- Đảm bảo hiệu quả hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát.
- Đảm bảo quyền lợi của cổ đông và những người có liên quan.
- Đảm bảo đối xử công bằng giữa các cổ đông.
- Công khai minh bạch mọi hoạt động của Công ty.

VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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/2018>

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



Số: 120419.040 /CV.KT7

Hà Nội, ngày 12 tháng 04 năm 2019

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 074/2019/CV-OGC ngày 10 tháng 04 năm 2019 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 2018. 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 074/2019/CV-OGC ngày 10 tháng 04 năm 2019 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 2018 của Công ty OGC.

Trân trọng!

Nơi nhận:
- Như trên
- Lưu VT, KT7

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Cát Thị Hà

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

[Handwritten signature]



CHỦ TỊCH HĐQT
Lê Quang Chú