

CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

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

Số: 06/2021/CBTT-OGC

Hà Nội, ngày 29 tháng 1 năm 2021

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK TP HCM**

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, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024. 37727252

Fax: 024. 37727073

Người được ủy quyền công bố thông tin: **Lò Hồng Hiệp**

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 ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương thực hiện việc công bố thông tin các Tài liệu phục vụ việc xin ý kiến Đại hội đồng cổ đông bằng văn bản theo đúng quy định.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 29/01/2021 tại đường dẫn: <http://oceangroup.vn/quan-he-co-dong/cong-bo-thong-tin/>

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
Tổng giám đốc



Lò Hồng Hiệp



PHIẾU LẤY Ý KIẾN BẰNG VĂN BẢN NGÀY 29/01/2021

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG

1. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG

- 1.1. Tên cổ đông:
- 1.2. Số CMND/CCCD/Số Hộ Chiếu/Mã số doanh nghiệp:
- 1.3. Địa chỉ:
- 1.4. Số điện thoại:

- 1.5. Số cổ phần phổ thông sở hữu theo DSCĐ chốt ngày 21/01/2021: ... CP
- 1.6. Số phiếu biểu quyết:
 - 1.6.1. Số phiếu biểu quyết sở hữu:
 - 1.6.2. Số phiếu biểu quyết được ủy quyền:

2. THÔNG TIN CÔNG TY:

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

Trụ sở chính : Số 4 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Văn phòng đại diện : Tầng 3, Tòa nhà VNT, Số 19 đường Nguyễn Trãi, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại : +84 24 3772 7252 Fax: +84 24 3772 7073

Mã số doanh nghiệp : 0102278484 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31/5/2007, cấp đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 07/6/2019

3. MỤC ĐÍCH LẤY Ý KIẾN

Lấy ý kiến cổ đông thông qua Phương án tái cơ cấu để xử lý công nợ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương liên quan đến Dự án đầu tư xây dựng Công viên hồ điều hòa thuộc Khu đô thị Tây Nam Hà Nội.

4. Ý KIẾN BIỂU QUYẾT CỦA CỔ ĐÔNG:

- 4.1. **Nội dung 1:** Thông qua chủ trương chấm dứt hợp tác đầu tư và rút vốn của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương tại Dự Án đầu tư: Xây dựng Công viên hồ điều hòa thuộc Khu đô thị Tây Nam Hà Nội. Nguồn tiền thu được dùng để hoàn trả khoản tiền mà Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng đã chuyển Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương theo Hợp đồng Nguyên tắc số 242/2014/HĐNT-YH ngày 24/2/2014 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương, Công ty TNHH VNT, Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long và Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng.

		
<input type="checkbox"/> TÁN THÀNH	<input type="checkbox"/> KHÔNG TÁN THÀNH	<input type="checkbox"/> KHÔNG CÓ Ý KIẾN

- 4.2. **Nội dung 2:** Giao Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương thực hiện/chi đạo thực hiện các nội dung đã được phê duyệt nêu tại điểm 4.1 Mục 4 Phiếu Lấy Ý Kiến này.

		
<input type="checkbox"/> TÁN THÀNH	<input type="checkbox"/> KHÔNG TÁN THÀNH	<input type="checkbox"/> KHÔNG CÓ Ý KIẾN

(Cổ đông lựa chọn và đánh dấu (“V” hoặc “X” hoặc ký hiệu khác) vào một trong ba ý kiến: Tán thành, Không tán thành hoặc Không có ý kiến và gửi về Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương đúng thời gian quy định.)

5. TÀI LIỆU ĐÍNH KÈM PHIẾU LẤY Ý KIẾN

- 5.1. Tờ trình số 01/2021/TT-HĐQT ngày 29/01/2021 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương v/v phương án tái cơ cấu để xử lý công nợ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương liên quan đến Dự án đầu tư xây dựng Công viên hồ điều hòa thuộc Khu đô thị Tây Nam Hà Nội;
- 5.2. Dự thảo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông;

6. THỜI HẠN, PHƯƠNG THỨC GỬI PHIẾU LẤY Ý KIẾN, THỜI ĐIỂM KIỂM PHIẾU VÀ LẬP BIÊN BẢN KIỂM PHIẾU

Phiếu Lấy Ý Kiến bằng văn bản xin gửi về Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương **chậm nhất đến 16h00 ngày 19/02/2021** theo một trong các hình thức sau đây:

- 6.1. Gửi thư hoặc nộp trực tiếp tại văn phòng đại diện của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương. Địa chỉ Văn phòng Đại diện: Tầng 3, Tòa nhà VNT, Số 19 đường Nguyễn Trãi, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
(Phiếu Lấy Ý Kiến chuyển bằng hình thức này phải được đựng trong phong bì dán kín)
- 6.2. Gửi fax đến Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương theo số máy: +84 24 3772 7073
- 6.3. Gửi thư điện tử đến Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương theo địa chỉ email: info@oceangroup.vn.
- 6.4. Hội đồng quản trị tổ chức, bắt đầu kiểm phiếu vào **hồi 16h00 ngày 19/02/2021**.
- 6.5. Hướng dẫn về Phiếu Lấy Ý Kiến hợp lệ, không hợp lệ, không tham gia biểu quyết được đính kèm Phiếu Lấy Ý Kiến này.

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2021

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

MAI HỮU ĐẠT

Ngày tháng năm 2021

CHỮ KÝ CỔ ĐÔNG

(Ký tên, ghi rõ họ tên; đóng dấu nếu là pháp nhân)



**HƯỚNG DẪN VỀ PHIẾU LẤY Ý KIẾN HỢP LỆ, KHÔNG HỢP LỆ,
KHÔNG THAM GIA BIỂU QUYẾT**
(Được đính kèm Phiếu Lấy Ý Kiến Cổ Đông bằng Văn bản Đại hội đồng cổ đông
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương ngày 29/01/2021)

Phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương ngày 29/01/2021 sau đây viết tắt là “Phiếu Lấy Ý Kiến”.

1. Phiếu Lấy Ý Kiến gửi về Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương được xem là hợp lệ khi thỏa mãn các điều kiện sau đây:

- 1.1. Là Phiếu Lấy Ý Kiến được gửi về Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương theo đúng quy định tại Mục 6 Phiếu Lấy Ý Kiến.
- 1.2. Là Phiếu Lấy Ý Kiến do Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương phát hành theo mẫu, có đóng dấu treo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương và được đánh dấu theo đúng quy định đối với từng nội dung được đưa ra biểu quyết (với mỗi nội dung được đưa ra biểu quyết cổ đông chỉ được lựa chọn một trong ba phương án là: Tán thành – Không Tán Thành – Không có ý kiến; trường hợp Cổ đông thay đổi ý kiến trước khi hoàn tất việc biểu quyết thì sẽ thực hiện đánh dấu lại và ký vào bên phải phương án lựa chọn cuối cùng của mình);
- 1.3. Là Phiếu Lấy Ý Kiến đảm bảo các điều kiện sau:
 - 1.3.1. Có chữ ký, ghi rõ họ tên của cổ đông là cá nhân/của đại diện được ủy quyền của cổ đông là cá nhân.
 - 1.3.2. Có chữ ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu của cổ đông là tổ chức/của đại diện được ủy quyền/của đại diện theo pháp luật của cổ đông là tổ chức.
 - 1.3.3. Đại diện được ủy quyền của cổ đông phải có Giấy Ủy Quyền Hợp Lệ gửi kèm Phiếu Lấy Ý Kiến. Giấy Ủy Quyền Hợp Lệ là:
 - (i) Giấy Ủy Quyền được công chứng tại tổ chức hành nghề công chứng và/hoặc chứng thực tại cá nhân/tổ chức có thẩm quyền theo quy định pháp luật trong trường hợp cổ đông ủy quyền là cá nhân.
 - (ii) Giấy Ủy Quyền có chữ ký (có ghi rõ họ tên, đóng dấu) của người đại diện pháp luật của tổ chức, chữ ký (có ghi rõ họ tên) của người được đại diện theo ủy quyền trong trường hợp cổ đông ủy quyền là tổ chức.
- 1.4. Là Phiếu Lấy Ý Kiến không bị mở trong trường hợp gửi thư và không bị tiết lộ trong trường hợp gửi fax, thư điện tử.

2. Phiếu Lấy Ý Kiến bằng văn bản gửi về Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương được xem là không hợp lệ: Là Phiếu Lấy Ý Kiến không thỏa mãn các quy định tại Mục 1 và/hoặc Phiếu Lấy Ý Kiến không thuộc trường hợp quy định tại Mục 3 Hướng dẫn này.

3. Phiếu Lấy Ý Kiến không tham gia biểu quyết (không được kiểm phiếu):

- 3.1. Phiếu Lấy Ý Kiến được gửi về Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương sau thời điểm quy định tại Mục 6.4 Phiếu Lấy Ý Kiến;
- 3.2. Phiếu Lấy Ý Kiến không được gửi về Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương.



Số: 01/2021/TT-HĐQT

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2021

TỜ TRÌNH

V/v: phương án tái cơ cấu để xử lý công nợ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương liên quan đến Dự án đầu tư xây dựng Công viên hồ điều hòa thuộc Khu đô thị Tây Nam Hà Nội.

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương

Căn cứ:

- Quy định pháp luật hiện hành của nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;
- Biên bản họp số 17/2020/Nk19-24/BB-HĐQT-OGC ngày 30/12/2020, Nghị quyết số 017.1/2020/NK-19-24/NQ-HĐQT-OGC ngày 30/12/2020 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương;
- Tình hình thực tế.

Liên quan đến Dự Án đầu tư: Xây dựng Công viên hồ điều hòa thuộc Khu đô thị Tây Nam Hà Nội (Sau đây viết tắt là “**Dự Án**”) và việc tái cơ cấu khoản công nợ giữa các đối tác liên quan đến Dự Án này, Hội đồng quản trị OGC báo cáo Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (“OGC”) các nội dung như sau:

I. Tổng quan Dự Án

1. Khái quát về pháp lý Dự Án

1.1. Chủ trương thực hiện Dự Án

- Ngày 07/8/2009, Công ty TNHH VNT (“VNT”) được lựa chọn là Nhà đầu tư của Dự Án thông qua thủ tục đấu thầu (Quyết định số 1650/QĐ-UBND ngày 07/8/2009 của Ủy ban nhân dân Quận Cầu Giấy).

1.2. Quy hoạch

- Quy hoạch cũ: Ngày 18/11/2008, UBND Quận Cầu Giấy đã ban hành Quyết định số 1103/QĐ-UBND về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu Công viên – Hồ Điều hòa thuộc Khu đô thị Tây Nam Hà Nội, tỷ lệ 1/500 với các chỉ tiêu quy hoạch cơ bản như sau: Tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch là 112.410 m², trong đó: 13.172 m² làm đất đường sử dụng chung cho khu vực, 99.238 m² làm đất khu công viên – hồ điều hòa (đất công viên: 67.590 m², đất hồ điều hòa: 31.648m²).
- Quy hoạch điều chỉnh: Ngày 04/12/2012, Ủy ban nhân dân Quận Cầu Giấy ban hành Quyết định số 5279/QĐ-UBND ngày 04/12/2012 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu Công viên – Hồ Điều hòa thuộc Khu đô thị Tây Nam Hà Nội, tỷ lệ 1/500 với các chỉ tiêu quy hoạch cơ bản như sau: Tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch là 112.410 m², trong đó: 13.172 m² làm đất đường sử dụng chung cho khu vực, 99.238 làm đất Khu Công viên – Hồ Điều hòa (đất công viên, cây xanh, đường dạo: 35.933 m², đất hồ điều hòa và mặt nước: 30.136 m², đất các khu chức năng: 33.169 m²), diện tích xây dựng: 7.204 m², tầng cao trung bình 1 – 4 tầng, mật độ xây dựng: 7,26%.
- Ngày 22/12/2016, Sở Quy hoạch – kiến trúc ban hành Văn bản số 7330/QHKT v/v Dự Án đầu tư xây dựng Khu Công viên, hồ điều hòa thuộc Khu đô thị Tây Nam Hà Nội, theo đó: Sở Quy

hoạch – kiến trúc đề nghị VNT phải lập nhiệm vụ và đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Quy hoạch chi tiết Khu Công viên – Hồ Điều hòa thuộc Khu đô thị Tây Nam Hà Nội, tỷ lệ 1/500 theo quy trình quy định đảm bảo tuân thủ Quy hoạch phân khu đô thị H2-2 tỷ lệ 1/2000, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam với chỉ tiêu Quy hoạch kiến trúc: mật độ xây dựng $\leq 5\%$, công trình xây dựng 01 tầng có thể xây dựng tầng ngầm phục vụ các hoạt động dịch vụ thương mại.

- So sánh chỉ tiêu quy hoạch:

Nội dung	Chỉ tiêu theo QĐ số 5279/QĐ-UBND	Theo Vb số 7730/QHKT của Sở QHKT (22/12/16)	Ghi chú
1. Tổng diện tích nghiên cứu, trong đó:	112.410 m ²	112.410 m ²	
1.1 Đất đường sử dụng cho khu vực	13.172 m ²	13.172 m ²	
1.2 Đất công viên Hồ điều hòa	99.238 m ²	99.238 m ²	
2. Diện tích xây dựng	7.204	4.962 m ²	
3. Mật độ xây dựng	7,26%	Không vượt quá 5%	
4. Chiều cao đặc trưng	1 – 4 tầng	01 tầng	
5. Tổng diện tích sàn (phần nổi)		7.730 m ²	Tạm tính theo tỷ lệ 5%
6. Tầng hầm	3 tầng	Chủ đầu tư quyết định	

1.3. Giấy chứng nhận đầu tư

- Ngày 02/6/2010, VNT được Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 01121000777 với Quy mô đầu tư dự kiến:

- Tổng diện tích đất nghiên cứu: 112.410 m²
 - Đất đường sử dụng chung cho khu vực: 13.172 m²
 - Đất khu công viên – Hồ điều hòa: 99.238 m²
 - ✓ Đất các khu chức năng: 41.133 m²
 - ✓ Đất giao thông: 26.457 m²
 - ✓ Đất hồ điều hòa: 31.648 m²
- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 315 tỷ đồng, trong đó:
 - Vốn tự có: 110 tỷ đồng
 - Vốn huy động: 204 tỷ đồng
- Thời hạn thực hiện Dự Án: 28 tháng
- Thời hạn hoạt động của Dự Án là 50 năm
- Tiến độ thực hiện Dự Án: 2010 - 2012

- Ngày 12/4/2013, VNT được Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh, theo đó tiến độ thực hiện Dự án điều chỉnh như sau:

- Tiến độ thực hiện Dự Án: 2010 – Quý IV/2015

1.4. Giải phóng mặt bằng

- Kế hoạch chi tiết tiến độ Giải phóng mặt bằng:

Diện tích đất thu hồi:

112.410 m², trong đó:

- Đất nông nghiệp: 102.734 m²
- Đất muong và đường giao thông: 1.355 m²
- Đất trụ sở cơ quan: 574 m²
- Đất nghĩa địa: 7.747 m² (có khoảng 1.000 ngôi mộ thuộc nghĩa trang Trung Kính Hạ, phường Trung Hòa)

Dự kiến kế hoạch giải phóng mặt bằng:

- Giai đoạn 1: Thực hiện GPMB đối với phần diện tích đất nông nghiệp, diện tích đất cơ quan trụ sở thuộc phường Trung Hòa và Phường Yên Hòa
 - Giai đoạn 2: giải quyết các vấn đề liên quan đến việc di chuyển nghĩa trang thôn Trung Kính Hạ, phường Trung Hòa, giải quyết vướng mắc còn lại.
- Thực hiện giải phóng mặt bằng:

- Giai đoạn 1: Hoàn thành diện tích GPMB là 102.575,1m².

Ngày 22/4/2013, UBND Thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định số 2725/QĐ-UBND giao cho VNT:

- Thuê 102.575,1 m² đất tại các phường Yên Hòa, Trung Hòa, Quận Cầu Giấy để thực hiện Dự Án (giai đoạn 1)
- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm
- Thời hạn sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày ký quyết định.

Ngày 22/8/2013, UBND Thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 5072/QĐ-UBND về việc điều chỉnh một số nội dung Quyết định số 2725/QĐ-UBND nhưng nội dung về quyền của VNT không thay đổi.

- Giai đoạn 2: Diện tích chưa GPMB: 9.834,9 m², trong đó: Nghĩa trang Trung Kính Hạ: 9.747 m² sơ bộ kiểm đếm là 5.000 ngôi mộ và phần còn lại là diện tích xen kẽ giữa nghĩa trang và Viện Dầu Khí.

- Phê duyệt chi phí phục vụ công tác GPMB (giai đoạn 1):

- Tổng giá trị phương án bồi thường – hỗ trợ GPMB: 320.403.516.270 đồng.
- Chi phí phục vụ công tác giải phóng mặt bằng: 6.408.070.325 đồng.

- Kết quả GPMB theo báo cáo của chủ đầu tư VNT:

- Đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng giai đoạn 1, VNT đã thực hiện chi trả tiền bồi thường hỗ trợ GPMB 320.403.516.270 đồng và đã nhận bàn giao mặt bằng 102.575,1 m² đất.
- Chưa thực hiện GPMB giai đoạn 2 (diện tích 9.791,6 m²) – do phần diện tích nghĩa trang có khoảng 5.000 ngôi mộ chủ yếu là ngôi mộ cổ, việc di chuyển mộ khó khăn, quỹ đất để di chuyển mộ trên địa bàn quận không còn, do đó công tác GPMB giai đoạn 2 của Dự Án không khả thi dẫn đến việc Dự Án bị kéo dài. Do đó, Chủ đầu tư đang đề xuất chấp thuận giữ nguyên hiện trạng khu đất nghĩa trang và tu sửa, cải tạo thành công viên nghĩa trang.

1.5. Báo cáo đánh giá tác động môi trường, Phòng cháy chữa cháy, thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật và Giấy phép xây dựng

- Dự Án đã được phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường – giai đoạn 1 theo Quyết định số 3174/QĐ-UBND ngày 17/5/2013 của UBND Hà Nội;
- Dự Án đã được thẩm duyệt PCCC theo Giấy chứng nhận thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH số 898/TD-PCCC-P3 ngày 24/4/2014;

Ngày 23/5/2014, VNT được Sở Xây dựng – UBND Thành phố Hà Nội cấp Giấy phép xây dựng số 21/GPXD-SXD. Theo đó: Giấy phép có hiệu lực khởi công xây dựng Dự Án – giai đoạn 1 cấp cho công trình số 1 – Hồ Điều hòa, hạ tầng kỹ thuật nằm ngoài khu vực có tầng hầm, trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp, quá thời hạn nêu trên nếu công trình chưa khởi công thì Chủ đầu tư phải xin gia hạn giấy phép.

- Ngày 22/7/2019 Sở Xây dựng có văn bản số 6403/SXD-CP v/v: Hiệu lực Giấy phép xây dựng số 21/GPXD-SXD cấp cho Dự án Công viên Hồ điều hòa. Theo đó: trường hợp UBND Quận Cầu Giấy, UBND phường xác nhận Công ty VNT có khởi công, thi công trong khoảng thời gian từ 23/5/2014-23/5/2015 theo đúng quy định thì Giấy phép xây dựng số 21/GPXD-SXD có hiệu lực; trường hợp Công ty chưa khởi công, thi công trong giai đoạn nêu trên thì Giấy phép xây dựng không còn hiệu lực. Để tiếp tục triển khai, Công ty VNT sẽ phải thực hiện thủ tục cấp phép mới theo quy định.
- Ngày 23/7/2019, Công ty VNT có văn bản số 237/2019/CV-VNT gửi UBND Quận Cầu Giấy, UBND phường Yên Hòa v/v tiếp tục thi công xây dựng Dự án và đã được UBND phường Yên Hòa xác nhận Công ty đã khởi công xây dựng và thi công Dự án theo Giấy phép xây dựng số 21/GPXD-SXD trong giai đoạn từ 23/5/2014-23/5/2015

2. Hiệu quả đầu tư Dự Án

2.1. Hiệu quả đầu tư Dự Án

- Sau khi nghiên cứu so sánh các phương án khác nhau do các bộ phận chuyên môn của Công ty xây dựng, ngày 4/11/2016, Hội đồng quản trị Công ty đã họp và thông qua Nghị quyết số 41/2016/NQ-HĐQT-OGC về việc lựa chọn phương án cho Dự án để làm việc với các Bên với các chỉ tiêu cơ bản như sau:

- Tổng mức đầu tư : 1.169 tỷ đồng.
- Phương án xây dựng: 01 tầng bán hầm
- Phương án kinh doanh: Bán lâu dài 50% chỗ đỗ ô tô, 50% diện tích trung tâm thương mại tầng hầm, toàn bộ các diện tích còn lại cho thuê, khai thác kinh doanh.
- Doanh thu trung bình hàng năm: 209,800 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trung bình hàng năm: 109,408 tỷ đồng.
- NPV: 459,942 tỷ đồng.
- IRR: 18,47 %.
- Thời gian hoàn vốn: 20 năm.

- So sánh với các phương án khác: 01 tầng hầm thì vốn đầu tư khoảng 1.329 tỷ đồng và thời gian thu hồi vốn là 29 năm; phương án 03 tầng hầm thì vốn đầu tư khoảng 2.000 tỷ đồng và thời gian thu hồi vốn là 24 năm.


2.2. Khả năng tài chính để tiếp tục đầu tư Dự Án

- Nếu tính theo phương án đầu tư trên của OGC thì số vốn OGC, OTL cần phải góp là khoảng 843 tỷ đồng, nếu tính theo phương án tại Hợp đồng hợp tác đầu tư số HĐNT 2004/2012/HĐNT ngày 20/4/2012 và Phụ lục của Hợp đồng hợp tác đầu tư số HĐNT 2004/2012/HĐNT ngày 22/11/2013 giữa các Bên tham gia hợp tác đầu tư thì số vốn OGC và OTL cần góp là 1.539 tỷ đồng.
- Hiện nay khả năng tài chính của OGC đang gặp rất nhiều khó khăn do đó việc sắp xếp nguồn vốn để triển khai Dự Án này là chưa có, cụ thể:
 - Các khoản công nợ không có tài sản đảm bảo phát sinh từ thời điểm trước 10/2014 đến nay gần như không thu hồi được.

- Các khoản công nợ phải trả còn lại tương đối lớn chủ yếu liên quan đến ngân hàng Oceanbank, có dùng các tài sản đảm bảo khác nhau (cổ phiếu OCH, quyền Dự Án). Trong đó, một số khoản nợ phải trả đã có phán quyết của tòa án, đang thực hiện thi hành án có thể dẫn tới việc kê biên, bán tài sản của Công ty.
- Nguồn vốn lưu động để duy trì hoạt động thường xuyên của Công ty cũng hết sức khó khăn.

II. Giao dịch/công nợ liên quan đến Dự Án

- Ngày 12/8/2011, VNT và OGC ký Hợp đồng nguyên tắc số 1208/2011/OGC-VNT về việc Hợp tác thực hiện Dự Án với một số nội dung cơ bản như sau:
 - Hợp tác thực hiện Dự Án không thành lập pháp nhân mới,
 - Nguyên tắc hợp tác mọi hoạt động đầu tư phải được sự thống nhất của các Bên trước khi thực hiện;
 - Tổng mức đầu tư Dự Án dự kiến là: 500.000.000.000 đồng
 - Tỷ lệ góp vốn Dự Án: VNT: 50%, OGC: 50% tổng mức đầu tư Dự Án;
 - Tiến độ góp vốn: Hai Bên sẽ thực hiện việc góp vốn cho Dự Án căn cứ vào tiến độ triển khai Dự Án thực tế phù hợp với tiến độ thực hiện Dự Án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
 - VNT không tự ý thay đổi đối tác, hợp tác với Bên thứ Ba hoặc từ bỏ ý định thực hiện Dự Án mà không tham khảo ý kiến của OGC.
 - OGC thực hiện góp vốn theo đúng lịch biểu góp vốn mà hai Bên thống nhất.
 - Các Bên chỉ được đơn phương chấm dứt Hợp đồng khi được sự chấp thuận của Bên kia, trường hợp vi phạm thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia số tiền tương đương 8% tổng mức vốn góp của hai Bên;
 - Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày hai Bên ký kết.
- Ngày 20/4/2012, VNT, OGC và Công ty Cổ phần Đại Dương Thăng Long (“OTL”) đã ký HĐNT 2004/2012/HĐNT để hợp tác thực hiện Dự Án với nội dung cơ bản như sau:
 - Hợp tác thực hiện Dự Án không thành lập pháp nhân mới, thành lập Ban Quản lý Dự Án để thay mặt các bên thực hiện Dự Án.
 - Mọi hoạt động đầu tư đều phải được sự thống nhất của các Bên trước khi thực hiện.
 - Tổng mức đầu tư Dự Án dự kiến là: 500.000.000.000 đồng.
 - Tỷ lệ góp vốn: VNT 50%, OGC 25%, OTL 25% Tổng mức đầu tư Dự Án.
 - Tiến độ góp vốn: Các Bên sẽ thực hiện việc góp vốn cho Dự Án căn cứ vào tiến độ triển khai Dự Án thực tế phù hợp với tiến độ thực hiện Dự Án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
 - Phân chia lợi nhuận: phân chia lợi nhuận sau thuế tương ứng tỷ lệ góp vốn.
 - OGC, OTL phải thực hiện góp vốn theo đúng lịch biểu góp vốn đã được các Bên thống nhất. OGC, OTL được quyền yêu cầu VNT chuyển trả lại một phần hoặc toàn bộ phần vốn đã góp trong trường hợp Dự Án chậm tiến độ và cam kết thực hiện việc góp vốn đúng tiến độ triển khai Dự Án.
 - Các Bên chỉ được đơn phương chấm dứt Hợp đồng trong trường hợp được sự chấp thuận của các Bên còn lại, trường hợp vi phạm thì phải hoàn trả cho bên kia giá trị bên kia đã góp và bồi thường thiệt hại cho bên kia số tiền tương đương 8% tổng mức vốn góp của bên bị vi phạm.

- Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến khi hết thời hạn Dự Án và các bên tiến hành thanh lý Hợp đồng
- Ngày 22/11/2013, VNT, OGC và OTL ký Phụ lục HĐNT 2004/2012/HĐNT sửa đổi một số nội dung HĐNT 2004/2012/HĐNT theo đó:
- VNT ủy quyền cho OGC thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến công tác chuẩn bị đầu tư và trực tiếp tổ chức thi công, xây dựng Dự Án. OGC được VNT ủy quyền trực tiếp và chủ động giao dịch, làm việc với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến công tác chuẩn bị đầu tư Dự Án và trực tiếp tổ chức thực hiện việc thi công, xây dựng Dự Án.
 - Bỏ điều khoản về Ban Quản lý Dự Án.
 - VNT ủy quyền và phối hợp với OGC, OTL đầu tư, khai thác Dự Án.
 - Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.865.873.076.000 đồng.
 - Tỷ lệ góp vốn: VNT 40% là quyền phát triển Dự Án và các chi phí đã chi trả; OGC và OTL góp vốn bằng toàn bộ tiền và các hình thức khác để đầu tư, xây dựng, thực hiện toàn bộ Dự án từ khi ký phụ lục này cho đến khi hoàn thành Dự Án tương ứng là 60% tổng mức đầu tư Dự Án (Trong hồ sơ lưu trữ của OGC hiện nay không có văn bản nào ghi nhận thỏa thuận phân chia tỷ lệ góp vốn cụ thể giữa OGC và OTL).
 - VNT được quyền yêu cầu OGC bồi thường cho toàn bộ các thiệt hại mà OGC gây ra do triển khai công việc không đúng tiến độ, do những bất cẩn trong quá trình thực hiện các công việc tiếp theo kể từ khi ký Phụ lục này.
- Ngày 24/02/2014, OGC, OTL, VNT và Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc Tế Thần Đồng (“Thần Đồng”) ký kết Hợp đồng nguyên tắc số 242/2014/HĐNT-YH v/v Hợp tác thực hiện Dự Án, theo đó, các Bên thỏa thuận:
- Hợp tác thực hiện “Khu văn hóa, giáo dục” trên khu đất thuộc Dự Án với phạm vi hợp tác “*hợp tác thực hiện toàn bộ quá trình đầu tư xây dựng, quản lý và khai thác Khu văn hóa, giáo dục thuộc Dự Án*”.
 - Thần Đồng sẽ chuyển trước số tiền 200.000.000.000 đồng cho OGC để thể hiện ý chí và cam kết hợp tác. Số tiền này để triển khai và thực hiện công việc và được tính là một phần vốn góp của Thần Đồng khi các bên ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư chính thức.
 - Các Bên đồng ý ủy quyền cho OGC sử dụng tư cách pháp nhân của mình trong quan hệ với các tổ chức, cá nhân khác nhằm mục đích hoàn thiện các thủ tục pháp lý chuẩn bị cho việc ký kết Hợp đồng hợp tác chính thức. Trường hợp theo quy định pháp luật và/hoặc cấp có thẩm quyền bắt buộc chủ đầu tư phải ký trên các hồ sơ pháp lý trong quá trình thực hiện thủ tục pháp lý cho Dự Án và Khu Văn Hóa, Giáo dục thì VNT sẽ ký kịp thời các văn bản này để đảm bảo tiến độ.
 - Mọi hoạt động đầu tư đều phải được sự thống nhất của các bên trước khi thực hiện.
 - Lợi nhuận và rủi ro trong quá trình đầu tư, quản lý và khai thác Khu Văn hóa, Giáo dục được chia sẻ cho các bên tương ứng theo tỷ lệ vốn góp của mỗi bên và phù hợp với quyền hạn và các thỏa thuận của các Bên.
 - Thần Đồng có toàn quyền quyết định phương thức kinh doanh, khai thác Khu văn hóa, giáo dục phù hợp với quy định của pháp luật, sau khi OGC đã hoàn thành việc thi công, xây dựng.
 - Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.865.873.076.000 đồng
 - Tỷ lệ góp vốn để thực hiện Khu văn hóa, giáo dục: 

- Vốn góp của Thần Đồng: được quyền có trách nhiệm góp vốn bằng tiền để đầu tư, xây dựng trên toàn bộ diện tích 5.287m² thuộc Dự Án để xây dựng Khu Văn Hóa Giáo Dục.
- Vốn góp của OGC, OTL và VNT: được quyền và có trách nhiệm góp vốn đầu tư, xây dựng toàn bộ phần diện tích còn lại ngoài phần diện tích Khu Văn Hóa Giáo Dục nêu trên (phần trách nhiệm của Thần Đồng) bao gồm cả chi phí làm hạ tầng của diện tích đất xây dựng khu cao tầng theo các Hợp Đồng/thỏa thuận đã ký. OGC được quyền và có trách nhiệm xây dựng, hoàn thiện và thanh toán chi phí thiết kế, tư vấn để hoàn thiện phần toàn bộ Dự Án nêu trên trong phạm vi số tiền mà Thần Đồng chuyển cho OGC.

- Một số trường hợp Hợp đồng sẽ mặc nhiên chấm dứt và hết hiệu lực :

- Khi Nhà nước thu hồi đất, thu hồi Dự Án phục vụ mục đích công ích quốc gia hoặc thu hồi vì mục đích khác khiến các Bên không thể tiếp tục hợp tác đầu tư theo Hợp đồng ký kết giữa các Bên mà không do lỗi của Bên nào. Các Bên không phải hoàn trả cho nhau những lợi ích đã nhận được từ nhau hoặc từ Khu Văn hóa, Giáo dục.
- Nếu Dự Án không xin được các phê chuẩn cần thiết đảm bảo quy mô và chức năng của Khu Văn Hóa, Giáo dục theo quy định tại Hợp đồng mà các bên không có thỏa thuận khác về việc tiếp tục đầu tư. OGC sẽ hoàn trả cho Thần Đồng số tiền đã nhận được của Thần Đồng cùng với tiền chi phí vốn được tính bằng số tiền góp vốn Thần Đồng thực chuyển nhân số ngày thực chuyển nhân (lãi suất cho vay của Ngân hàng TMCP Đại Dương cộng với biên độ 0,2%) chia cho 360 ngày. Trường hợp OGC không thanh toán/thanh toán không đầy đủ cho Thần Đồng, OGC phải chịu phạt với lãi suất được áp dụng: 150% lãi suất nêu trên tính trên số tiền chậm trả và số ngày chậm trả thực tế.
- Khu văn hóa, giáo dục không hoàn thành tiến độ theo như cam kết được nêu tại Hợp đồng do lỗi của OGC mà không được sự đồng thuận gia hạn của Thần Đồng. Khi Hợp đồng chấm dứt trong trường hợp này, OGC phải hoàn trả cho Thần Đồng toàn bộ số tiền đã nhận của Thần Đồng cùng với tiền chi phí vốn được tính bằng số tiền góp vốn Thần Đồng đã thực chuyển nhân với số ngày thực chuyển nhân với lãi suất cho vay ra của Ngân hàng TMCP Đại Dương ban hành cộng với biên độ 0,3% chia 360 ngày trong vòng 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày Thần Đồng gửi văn bản cho các Bên. Trong trường hợp, tại ngày thanh toán nêu trên mà OGC vẫn chưa thanh toán cho Thần Đồng và/hoặc thanh toán không đầy đủ cho Thần Đồng thì OGC phải chịu phạt với lãi suất được áp dụng 150% lãi suất nêu trên tính trên số tiền chậm trả và số ngày chậm trả thực tế.
- VNT, OGC, OTL tự thỏa thuận số tiền thuộc trách nhiệm mỗi bên phải chuyển cho Thần Đồng để hoàn trả cho Thần Đồng trong các trường hợp vi phạm nêu trên.

- Đơn phương chấm dứt Hợp đồng:

- Nếu một Bên vi phạm bất kỳ điều khoản nào nêu trong Hợp đồng này mà không chấm dứt vi phạm và sửa chữa, khắc phục hậu quả trong thời hạn nêu trong thông báo của Bên kia thì Bên bị vi phạm có quyền ra thông báo đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và Bên vi phạm phải chịu phạt vi phạm như trong trường hợp họ đơn phương chấm dứt hợp đồng này.
- Nếu OGC chấm dứt Hợp đồng thì OGC và OTL phải hoàn trả cho Thần Đồng các khoản tiền đã nhận cùng tiền lãi phát sinh (bằng 150% lãi suất cho vay ra do Ngân hàng TMCP Đại Dương ban hành (theo từng thời kỳ)) tính từ lúc OGC nhận được khoản tiền của Thần Đồng và bồi thường cho Thần Đồng những thiệt hại phát sinh (nếu có) cùng với khoản tiền phạt vi phạm theo quy định pháp luật.

- Biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ:
 - Nghĩa vụ được bảo đảm: là nghĩa vụ thanh toán của OGC trong trường hợp Hợp đồng chấm dứt và hết hiệu lực và OGC chấm dứt Hợp đồng.
 - Tài sản bảo đảm: là 7.000.000 cổ phần Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương – nay đổi tên thành Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH (mã chứng khoán: OCH) thuộc sở hữu OGC làm tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ được bảo đảm và lợi tức, cổ tức, cổ phiếu thưởng, cổ phiếu mua thêm, các quyền, quyền lợi, lợi ích, các khoản đền bù, bồi thường, các khoản hoàn trả, thanh toán và các quyền tài sản khác mà Bên cầm cố được nhận phát sinh từ và/hoặc liên quan đến 7 triệu cổ phiếu OCH này.
 - Thời hạn bảo đảm: Kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực cho đến khi Thần Đồng giải tỏa để trả lại Tài sản bảo đảm cho OGC hoặc Ngân hàng Oceanbank xử lý xong tài sản bảo đảm.
- Tình hình góp vốn tại Dự Án đến nay:
 - VNT thông báo về việc đã góp bằng tiền mặt là 342.537.291.956 đồng (tiền GPMB).
 - OGC đã góp bằng tiền cho VNT: 78.027.802.500 đồng và khoảng 1,2 tỷ đồng tiền chi phí thực hiện Dự Án (việc chuyển tiền được thực hiện trong khoảng thời gian từ ngày 25/4/2013 đến 19/6/2014).
 - OTL góp bằng tiền cho VNT là 72.000.000.000 đồng.
 - Thần Đồng đã chuyển cho OGC số tiền là 200.000.000.000 đồng theo đúng cam kết tại Hợp đồng nguyên tắc số 242/2014/HĐNT-YH.
- Ý kiến của VNT trong quá trình thực hiện Dự Án: thời gian qua VNT đã có nhiều yêu cầu gửi tới OGC (với vai trò bên nhận ủy quyền thực hiện Dự Án và bên tham gia hợp tác đầu tư) và OTL và yêu cầu:
 - OGC nhanh chóng hoàn thiện thủ tục pháp lý với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật mang lại hiệu quả cao nhất cho Dự Án, đảm bảo khả năng thu hồi vốn cho chủ đầu tư và các bên có liên quan;
 - Mọi hoạt động triển khai tiếp theo, OGC cần có lộ trình cụ thể và thông báo thường xuyên và kịp thời cho VNT;
 - Đề nghị OGC và OTL có văn bản cam kết bồi thường cho VNT toàn bộ các chi phí đã đầu tư vào Dự Án trong trường hợp Dự Án bị thu hồi do chậm trễ trong thủ tục, nguồn vốn và/hoặc trong triển khai Dự Án;
 - VNT đề nghị OGC chuyển số tiền tương đương với số tiền và chi phí VNT đã đưa vào triển khai Dự Án là 342.537.291.956 VNĐ vào tài khoản do OGC và VNT thỏa thuận và đồng quản lý. Thời hạn chuyển tiền chậm nhất 15 ngày kể từ ngày ký công văn (ngày 25/5/2017).
 - Nếu OGC không chuyển số tiền này, VNT sẽ đánh giá lại năng lực tài chính và tính khả thi của việc hợp tác với OGC và sẽ cân nhắc việc đơn phương hủy hợp đồng hợp tác với OGC.
 - VNT bảo lưu quyền chủ động tìm kiếm phương án khác để đảm bảo quyền lợi của VNT và các bên liên quan trong trường hợp cần thiết.

III. Nhận định và đánh giá

- Về hiệu quả đầu tư Dự Án: Phương án đầu tư được nêu tại Mục I.2.1 Tờ trình này được lập từ năm 2016, do vậy tại thời điểm hiện tại, nếu triển khai thực hiện tổng mức đầu tư sẽ tăng lên: khoảng 1400 tỷ, thời gian hoàn vốn: khoảng 27 năm. Như vậy, phương án đầu tư không hiệu quả do: tổng mức đầu tư lớn, thời gian hoàn vốn quá dài.

- Về khả năng tài chính của OGC: Như đã nêu ở Mục I.2.2 Tờ trình này, OGC chưa có khả năng tài chính để sắp xếp nguồn vốn triển khai Dự Án tại giai đoạn này.
- Về nguy cơ bị xử lý tài sản bảo đảm và/hoặc tài sản khác của OGC: Số tiền 200 tỷ đồng OGC đã nhận từ Thần Đồng liên quan Dự Án là số tiền có thực (số tiền này OGC nhận ngày 11/3/2014) và cần có phương án để hoàn trả Thần Đồng theo Hợp đồng số 242/2014/HĐNT-YH hoặc bằng tiền. OGC đã sử dụng 7.000.000 cổ phần Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại Dương (mã chứng khoán: OCH) để bảo đảm cho nghĩa vụ với Thần Đồng được quy định trong Hợp đồng 242/2014/HĐNT-YH. Thần Đồng đã sử dụng các quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng 242/2014/HĐNT-YH làm tài sản bảo đảm tại Ngân hàng OceanBank để vay Ngân hàng OceanBank số tiền 200 tỷ đồng. Cuối năm 2020, Oceanbank đã có thông báo về việc khởi kiện đối với Thần Đồng. Việc Oceanbank khởi kiện Thần Đồng có thể dẫn tới việc Thần Đồng khởi kiện OGC để thu hồi khoản nợ bao gồm việc bán giải chấp 7 triệu cổ phiếu OCH của OGC đang làm tài sản đảm bảo và các tài sản khác của OGC (có thể là cổ phiếu OCH đang có do có tính thanh khoản hơn các tài sản khác của Công ty).
- Dự Án đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu ngày 02/6/2010 và Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh ngày 12/4/2013; cấp GPXD cho phần Hồ ngày 23/5/2014. Kể từ thời điểm được cấp phép xây dựng, Dự Án không triển khai trong một thời gian rất dài, cho đến tháng 07/2019 dự án mới được VNT tái khởi động thi công trở lại. Đến thời điểm hiện tại, công việc thi công ngoài công trường chưa triển khai được nhiều. Ngoài ra, trên mặt bằng của Dự Án vẫn đang có một số tổ chức/cá nhân sử dụng làm bãi đậu xe, sân bóng gây ảnh hưởng lớn đến trật tự an ninh xã hội. Tất cả những sự việc nêu trên dẫn tới Dự Án có nguy cơ bị thu hồi, do vậy sẽ gây thiệt hại cho tất cả các bên tham gia Dự Án. Về mặt lý thuyết, trong trường hợp Dự Án bị thu hồi, OGC có thể được VNT chia tiền hoàn trả từ nguồn đền bù chi phí Giải phóng mặt bằng theo tỷ lệ vốn thực góp vào Dự Án. Tuy nhiên, thực tế thì việc nhận hoàn trả tiền Giải phóng mặt bằng từ nguồn vốn ngân sách Nhà nước thường sẽ rất khó và thời gian kéo dài khoảng vài năm. Tiền giải phóng mặt bằng này sẽ được chuyển về chủ đầu tư Dự Án là VNT, từ VNT mới chuyển về OGC nhưng OGC lại phát sinh ngay nghĩa vụ hoàn trả Thần Đồng 200 tỷ đồng.
- Theo thỏa thuận các Bên tại Hợp đồng 242/2014/HĐNT-YH, Khu Văn hóa, giáo dục là một hạng mục của Dự Án và Thần Đồng có trách nhiệm góp vốn bằng tiền để đầu tư, xây dựng trên toàn bộ diện tích 5.287m² thuộc Dự Án để xây dựng Khu Văn Hóa Giáo Dục và được hưởng trọn vẹn mọi lợi ích, nguồn thu từ việc kinh doanh Khu Văn Hóa Giáo Dục mà không phải chia sẻ cho OGC, OTL và VNT và tự chịu mọi rủi ro từ việc kinh doanh, khai thác (nếu có) (Theo hợp đồng Thần Đồng đã tạm góp 200 tỷ đồng trước bằng việc chuyển tiền cho OGC). OGC, OTL và VNT có trách nhiệm góp vốn đầu tư, xây dựng toàn bộ phần diện tích còn lại ngoài phần diện tích Khu Văn Hóa Giáo Dục (thuộc trách nhiệm của Thần Đồng) theo các Hợp Đồng/thỏa thuận đã ký (Theo Phụ lục Hợp đồng 2004: Tỷ lệ góp vốn giữa OGC, OTL và VNT là VNT 40% là quyền phát triển Dự Án và các chi phí đã chi trả; OGC và OTL là 60% tổng mức đầu tư, với tổng mức đầu tư Dự Án là 1.865.873.076.000 đồng). Tuy nhiên, việc Thần Đồng tham gia góp vốn vào Dự Án (với trách nhiệm góp vốn như nêu trên) không làm thay đổi tổng mức đầu tư của Dự Án (vẫn là 1.865.873.076.000 đồng), điều này dẫn đến giá trị góp vốn của OGC, OTL và VNT sẽ giảm xuống tuy nhiên trong hợp đồng và các tài liệu khác của OGC chưa có tài liệu nào ghi nhận chính xác số tiền OGC phải đầu tư vào Dự Án sau khi có các thỏa thuận trên. Do vậy, không có căn cứ để xác định thẩm quyền quyết định OGC dừng hợp tác với VNT, OTL và Thần Đồng tại Dự Án, thu hồi số vốn đầu tư vào Dự Án theo quy định của Luật Doanh nghiệp năm 2014, Luật Doanh nghiệp năm 2020 (có hiệu lực thi hành ngày 01/01/2021) và Điều lệ Công ty tại thời điểm hiện tại là thuộc về Hội đồng quản trị OGC.

- Trong các báo cáo, tờ trình của Ban Điều hành, Hội đồng quản trị trong các kỳ Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty từ năm 2015 đến nay đều nêu các phương án tái cơ cấu tình chính tài chính, vốn và tài sản của Công ty. Trong đó, việc thoái vốn tại các Dự Án đầu tư kém hiệu quả, hiệu quả không cao và phù hợp với khả năng tài chính của Công ty luôn được Ban lãnh đạo Công ty đề xuất tới Đại hội đồng cổ đông mà một trong các Dự Án cần tái cơ cấu chính là Dự Án. Nếu thực hiện thành công phương án tái cơ cấu khoản đầu tư tại Dự Án, Công ty sẽ thu hồi được một phần vốn đầu tư, thanh toán được nghĩa vụ nợ của OGC với Thần Đồng (theo khoản vay tại Oceanbank), thu hồi được tài sản đảm bảo và đảm bảo được tối đa quyền lợi của các Bên khi không có nguồn vốn tiếp tục triển khai Dự Án, tránh việc Dự Án bị thu hồi gây thiệt hại cho các Bên và đặc biệt là OGC (khoản tiền 200 tỷ đồng OGC đã nhận của Thần Đồng với nguồn vốn là từ khoản vay của Oceanbank).

IV. Đề xuất, kiến nghị

Từ những nội dung nêu trên, Hội đồng quản trị OGC kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét và phê duyệt các nội dung sau:

1. Phê duyệt chủ trương chấm dứt hợp tác đầu tư và rút vốn của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương tại Dự Án đầu tư: Xây dựng Công viên hồ điều hòa thuộc Khu đô thị Tây Nam Hà Nội. Nguồn tiền thu được dùng để hoàn trả khoản tiền mà Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng đã chuyển Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương theo Hợp đồng Nguyên tắc số 242/2014/HĐNT-YH ngày 24/2/2014 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương, Công ty TNHH VNT, Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long và Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng.
2. Giao Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương thực hiện/chỉ đạo thực hiện các nội dung đã được phê duyệt nêu tại Mục IV.1 Tờ trình này.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, phê duyệt.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: HĐQT, VP.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT

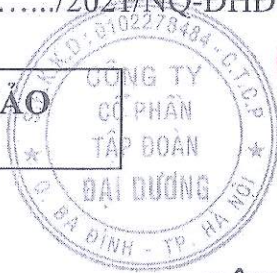


MAI HỮU ĐẠT

Số:...../2021/NQ-ĐHĐCĐ

Hà Nội, ngày.....tháng.....năm 2021

DỰ THẢO



**NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương;
- Căn cứ Biên bản kiểm phiếu Phiếu Lấy Ý Kiến của cổ đông Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương số ngày .../.../.....,

QUYẾT NGHỊ:

- Điều 1.** Thông qua chủ trương chấm dứt hợp tác đầu tư và rút vốn của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương tại Dự Án đầu tư: Xây dựng Công viên hồ điều hòa thuộc Khu đô thị Tây Nam Hà Nội. Nguồn tiền thu được dùng để hoàn trả khoản tiền mà Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng đã chuyển Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương theo Hợp đồng Nguyên tắc số 242/2014/HĐNT-YH ngày 24/2/2014 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương, Công ty TNHH VNT, Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long và Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng.
- Điều 2.** Giao Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương thực hiện/chỉ đạo thực hiện các nội dung đã được phê duyệt nêu tại Điều 1 Nghị quyết này.
- Điều 3.** Điều khoản thi hành
- Đại hội đồng cổ đông giao Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các phòng, ban có liên quan chịu trách nhiệm triển khai thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông theo đúng quy định pháp luật, Điều lệ và các quy chế nội bộ khác của Công ty.

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Nơi nhân:

- UBCKNN, HSX (để báo cáo)
- TV.HĐQT; BKH (T/hiện); BKS (g/sát)
- Cổ đông Công ty;
- Lưu VP.

PhS T/M. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Mai Hữu Đạt