

Số: 01 /2022/OGC - BTGD

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Về kết quả hoạt động SXKD năm 2021 và Kế hoạch SXKD năm 2022

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

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương;
- Căn cứ báo cáo số 05/2021/BC-OGC ngày 30/07/2021 của Ban Tổng Giám đốc về kết quả hoạt động SXKD năm 2020 và Kế hoạch SXKD năm 2021 đã được công bố thông tin cho cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2021;
- Căn cứ Nghị quyết số 19/2021/NK19-24/NQ-HĐQT-OGC ngày 32/12/2021 của HĐQT OGC về việc thông qua báo cáo số 15/2021/BC-BĐH ngày 24/12/2021 của BĐH về việc ước thực hiện kết quả SXKD năm 2021 và kế hoạch SXKD năm OGC riêng và hợp nhất;
- Căn cứ dự thảo số liệu Báo cáo tài chính kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021;
- Tình hình thực tế.

Ban Tổng Giám đốc Công ty báo cáo Đại hội đồng cổ đông về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2021 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022 của Công ty với các nội dung chủ yếu như sau:

I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2021

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

Năm 2021 là một năm đầy khó khăn và thách thức đối với nền kinh tế Việt Nam. Sự bùng phát của đại dịch Covid – 19 từ tháng 1/2020 diễn ra phức tạp. Tập đoàn hoạt động chính trên các lĩnh vực: đầu tư tài chính, khách sạn, sản xuất và kinh doanh thực phẩm với 2 địa bàn chính tại TP Hà Nội và TP HCM nên đã bị ảnh hưởng rất nghiêm trọng do đại dịch.

OGC vẫn đang gặp nhiều khó khăn do ảnh hưởng của các vấn đề mang tính lịch sử phát sinh từ năm 2014 trở về trước bao gồm: một số khoản đầu tư không hiệu quả mất vốn; các dự án bị đình trệ chưa thể triển khai do nhiều nguyên nhân khách quan và chủ quan; công nợ phải thu rất lớn và hầu hết khó có khả năng thu hồi; các khoản công nợ phải trả ngân hàng lớn và đã quá hạn thanh toán; việc tiếp cận các nguồn vốn vay gặp khó do giá trị tài sản cũng như thương hiệu của Tập đoàn sụt giảm khiến các tổ chức tài chính, ngân hàng chưa thực sự tin tưởng.

Trong tình hình dịch bệnh phải thực hiện các biện pháp giãn cách theo quy định, Tập đoàn đã xây dựng các phương án mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh cho các đơn vị sản xuất

và kinh doanh thực phẩm; duy trì hoạt động của các đơn vị kinh doanh khách sạn và dịch vụ, đàm phán phương án tái cơ cấu một số khoản nợ xấu và trao đổi với các đối tác để sớm tái khởi động các dự án đang bị đóng băng trong suốt những năm vừa qua nhằm tạo tiền đề cho sự phát triển ổn định của Tập đoàn trong những năm tiếp theo.

1.1 Kết quả SXKD năm 2021

1.1.1 Công ty Mẹ

STT	Chỉ tiêu	Đvt	Thực hiện 2021	Kế hoạch 2021	Đạt tỷ lệ (%)
1	Tổng doanh thu	tỷ đồng	80	91	88%
2	Tổng chi phí	tỷ đồng	(58)	66	
3	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	tỷ đồng	138	25	552%
4	Lợi nhuận sau thuế	tỷ đồng	138	25	552%

Trong năm 2021, Công ty mẹ đã hoàn thành các chỉ tiêu đề ra, trong đó lợi nhuận hoàn thành vượt mức kế hoạch do các nguyên nhân chủ yếu như sau:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ thấp hơn kế hoạch khoảng 70 tỷ đồng do chưa phát sinh doanh thu từ các hợp đồng xây dựng và hoàn thành các thủ tục để cấp sổ đỏ cho khách hàng tại dự án Starcity Lê Văn Lương nhưng phát sinh các khoản thu nhập khác chủ yếu từ việc ghi giảm các khoản công nợ phải trả EVNFC sau khi có phán quyết của Tòa án nhân dân có thẩm quyền về tranh chấp giữa OGC và EVNFC với giá trị khoảng 60 tỷ đồng và doanh thu hoạt động tài chính từ giao dịch chuyển nhượng một phần các khoản đầu tư tại PVR với lợi nhuận ghi nhận khoảng 5,3 tỷ đồng.
- Chi phí trong năm ghi nhận âm chủ yếu là do việc trong năm Công ty đã đàm phán tái cơ cấu một số khoản công nợ phải thu và phải trả với một số đối tác và thu hồi một số tài sản nên ghi giảm các khoản dự phòng đã trích trong các năm trước với giá trị khoảng 120 tỷ đồng.

1.1.2 Hợp nhất toàn Tập đoàn

STT	Chỉ tiêu	Đvt	Thực hiện 2021	Kế hoạch 2021	Đạt tỷ lệ (%)
1	Tổng doanh thu	tỷ đồng	519	968	54%
2	Tổng chi phí	tỷ đồng	416	890	47%
3	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	tỷ đồng	103	77	134%
4	Lợi nhuận sau thuế	tỷ đồng	99	40	248%

1.2 Kết quả đã đạt được trong từng lĩnh vực

1.2.1 Hoạt động đầu tư và kinh doanh Bất động sản

a) Tòa nhà Star City Lê Văn Lương

Dự án StarCity Lê Văn Lương do Vneco làm Chủ đầu tư. Trong năm 2020, Tập đoàn đã hỗ trợ Vneco làm việc với Cục giám định Bộ Xây dựng khắc phục các tồn tại và đã hoàn thành nghiệm thu trong tháng 7 năm 2021 đối với khối căn hộ của dự án này. Sau đó, Tập đoàn đang triển khai các thủ tục tiếp theo tại Sở Tài nguyên và Môi trường để sớm hoàn thành các thủ tục cuối cùng cấp sổ hồng cho các khách hàng và thu hồi số tiền khách hàng đang còn nợ tại dự án này.

b) Dự án 25 Trần Khánh Dư

Dự án chậm tiến độ do những yếu tố khách quan liên quan tới Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc công trình cao tầng trong khu vực nội đô lịch sử TP Hà Nội và chủ trương của Nhà nước về việc sử dụng đất quốc phòng vào mục đích kinh tế. Đến nay, dự án vẫn dừng triển khai theo yêu cầu của Bộ Quốc phòng cho tới khi có chấp thuận được tiếp tục triển khai dự án. Hiện tại, Quốc hội, Chính phủ và Bộ Quốc phòng đã có những hướng dẫn để xem xét cho phép tái khởi động các dự án dùng đất quốc phòng vào mục đích kinh tế nếu đủ điều kiện.

OGC tiếp tục phối hợp với Bộ tư lệnh BDBP để hoàn thiện các hồ sơ pháp lý giữa hai bên, đảm bảo dự án sẽ được triển khai ngay sau khi Bộ Quốc phòng có văn bản chấp thuận tiếp tục triển khai dự án trong năm 2022.

c) Dự án Lega Fashion House

Tập đoàn đang đàm phán với Legamex và các bên tham gia Dự án nhằm tiếp tục triển khai Dự án trong thời gian sắp tới. OGC tích cực hoàn thiện các thủ tục cần thiết cho việc tiếp tục đầu tư của Dự án bao gồm việc cập nhật quy hoạch Dự án. UBND thành phố Hồ Chí Minh đã có văn bản đồng ý chủ trương về các chỉ tiêu quy hoạch 1/2000, mật độ xây dựng từ 45-50%, chiều cao dự án ~25 tầng, hệ số sử dụng đất >11 lần. Hiện nay, Tập đoàn đang làm việc với các cơ quan có liên quan,... để thực hiện các thủ tục pháp lý tiếp theo đối với Dự án.

d) Dự án Công viên hồ điều hòa

Ngày 19/2/2021, ĐHQĐ đã có Nghị quyết số 01/2021/NQ-ĐHQĐ thông qua chủ trương chấm dứt hợp tác đầu tư và rút vốn của Công ty mẹ tại Dự án để tái cơ cấu khoản nợ với đối tác tại Dự án này. Theo đó, chủ đầu tư là Công ty TNHH VNT sẽ tìm kiếm đối tác để hợp tác/chuyển nhượng dự án nhằm hoàn trả các bên tham gia khoản tiền đã góp vào dự án. Khoản tiền góp vốn nhận lại được của Tập đoàn khoảng 150 tỷ đồng sẽ được dùng để hoàn trả khoản tiền 200 tỷ đồng mà OGC đã nhận hợp tác đầu tư tại dự án này.

e) Dự án Tòa nhà hỗn hợp văn phòng và chung cư Lê Văn Lương

Dự án được Tập đoàn nhận chuyển nhượng từ Công ty Cổ phần Licogi 19 trên cơ sở Hợp tác với đối tác. Trong năm 2014, Tập đoàn tiếp tục hợp tác với Hanoi Agri với tỷ lệ tham gia của đối tác trong Dự án là 95%. Dự án này có quy mô 4.632 m², mật độ xây dựng 40% và tổng mức đầu tư dự kiến 1.400 tỷ đồng. Dự án chưa triển khai thực hiện do tổng mặt bằng, phương án kiến trúc cũ hiệu quả thấp và một số vướng mắc liên quan việc giải phóng

mặt bằng tại Dự án này.

Trong thời gian qua, Tập đoàn đã làm việc với đối tác và đạt được một số thỏa thuận thống nhất để đối tác tiếp tục triển khai dự án.

f) Công tác tìm kiếm các dự án mới

Bên cạnh việc đẩy mạnh thực hiện các dự án nêu trên, Tập đoàn đã và đang tiếp cận, nghiên cứu tìm kiếm các dự án mới. Tuy nhiên, do còn gặp nhiều khó khăn, bất lợi của các yếu tố khách quan và chủ quan nên đến nay Tập đoàn chưa có thêm dự án đầu tư mới.

1.2.2 Hoạt động đầu tư XD hạ tầng và dự án BOT

Năm 2021, hoạt động của Công ty BOT cũng chịu những ảnh hưởng nhất định do tình hình dịch bệnh Covid-19. Tuy nhiên, hoạt động của Công ty BOT vẫn tương đối ổn định và có lãi. Thời gian qua, Công ty BOT chưa chia cổ tức cho các cổ đông do đang trong thời gian trả nợ ngân hàng theo kế hoạch.

Trong năm 2019, HĐQT Công ty đã có Nghị quyết về việc thoái vốn đầu tư tại Công ty BOT nhằm tái cơ cấu tình hình tài chính của Công ty nhưng chưa có đối tác quan tâm.

1.2.3 Hoạt động Khách sạn & Dịch vụ

Tình hình dịch bệnh Covid-19 khiến cho ngành du lịch gần như tê liệt trong 02 năm vừa qua và kéo dài đến thời điểm hiện tại. Các khách sạn trong hệ thống của Tập đoàn phải đóng cửa do không có khách hoặc duy trì hoạt động tối thiểu nhằm tránh sự xuống cấp của các tài sản khi dừng hoạt động.

1.2.4 Hoạt động kinh doanh thực phẩm

Hoạt động sản xuất và kinh doanh thực phẩm với 02 đơn vị là Bánh Givral và Kem Tràng tiên với những đóng góp phần lớn trong cơ cấu doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. Tuy nhiên, do ảnh hưởng của các đợt giãn cách xã hội dẫn tới doanh thu và lợi nhuận của lĩnh vực này giảm mạnh trong năm 2021. Trong thời gian qua, Tập đoàn đang thực hiện việc đầu tư, sửa chữa, mở rộng sản xuất, kênh bán hàng và tăng cường quản lý chi phí nhằm tiếp tục gia tăng doanh thu và lợi nhuận tối đa từ lĩnh vực này.

1.2.5 Hoạt động đầu tư cổ phần/cổ phiếu và đầu tư tài chính khác

Hiện nay, Công ty mẹ đang nắm giữ cổ phần ở các Công ty như: OCH, OTL, Fafilm TP Hồ Chí Minh, BOT, Infocomex, ONRC, PVR. Trong đó, các Công ty OCH, Fafilm TP Hồ Chí Minh và BOT hoạt động ổn định; Infocomex không có hoạt động thực tế từ năm 2014 và đã bị Bộ Công thương thu hồi giấy phép hoạt động sở giao dịch hàng hóa trong năm 2018 và Công ty ONRC đã bị Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Lạng Sơn thu hồi giấy chứng nhận đầu tư trong năm 2019.

Trong năm 2019, HĐQT Công ty mẹ đã có chủ trương về việc giải thể Công ty TKD, Infocomex và thoái vốn tại các công ty Fafilm HCM, PVR và BOT tạo nguồn để tái cơ cấu hoạt động của Tập đoàn và chi trả các khoản nợ cấp bách. Tuy nhiên, cho đến nay chưa có các đối tác quan tâm nhận chuyển nhượng cổ phần của Fafilm HCM và BOT. Đối với cổ phần PVR, Công ty đã thu hồi được 6.000.000 cổ phần PVR theo phương án xử lý nợ với Công ty TNHH VNT và đã thực hiện chuyển nhượng trong năm 2021 để bổ sung nguồn vốn hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Trong năm 2021, cơ quan thi hành án đã thực hiện cưỡng chế và bán 8,5 triệu cổ phiếu OCH để thi hành án khoản nợ của Công ty với Oceanbank và EVNFC. Sau khi thực hiện thi hành án, tỷ lệ sở hữu của Công ty mẹ tại OCH là khoảng 55,60%.

1.2.6 Công tác thu hồi công nợ và thanh toán nợ

a) Hoạt động thu hồi công nợ

Trong năm 2021, Công ty tiếp tục đánh giá và kiện toàn lại hồ sơ pháp lý của các khoản công nợ, làm việc với đối tác để đánh giá tình hình thực tế về khả năng thu hồi các khoản công nợ của Công ty, việc khởi kiện/nộp đơn yêu cầu phá sản các đối tác được Tập đoàn xem xét đánh giá một cách thận trọng dựa trên khả năng thu hồi thực tế của khoản công nợ và tình hình tài chính của Công ty khi thực hiện các thủ tục này. Một số công việc đã và đang thực hiện được trong năm 2021 như sau:

- Đánh giá và trích lập dự phòng bổ sung đối với một số khoản công nợ xấu trên báo cáo tài chính, một số khoản dự phòng đã được điều chỉnh trên báo cáo tài chính của các đơn vị thành viên.
- Hoạt động thu hồi tái cơ cấu các khoản công nợ đã đạt được một số kết quả khá tích cực, Tập đoàn đã thu hồi được một số tài sản là các mặt bằng thương mại, dịch vụ để kinh doanh cho thuê (mặt bằng cho thuê tại Khách sạn The Vissai Ninh Bình, tầng hầm và một phần diện tích tầng 5 tòa nhà Starcity Lê Văn Lương, diện tích tầng 1 tòa VNT Nguyễn Trãi) và 6.000.000 cổ phần PVR. Một số khoản nợ phải thu và phải trả tương ứng với Công ty VNT cũng được đối chiếu bù trừ trên báo cáo tài chính của Công ty. Kết quả thu hồi, cơ cấu các khoản nợ đã được ghi nhận vào kết quả SXKD trong năm với số liệu hoàn nhập dự phòng khoảng trên 120 tỷ đồng.
- Đối với các khoản đầu tư tại Dự án Gia Định Plaza bao gồm các khoản tiền chuyển trực tiếp vào tài khoản Dự án và các khoản tiền đã chuyển cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Liên Việt (LVC), Tập đoàn đã làm việc với các nhà đầu tư khác trong Dự án nhằm đảm bảo tối đa quyền và lợi ích của OGC theo các hợp đồng hợp tác đầu tư, đồng thời tìm kiếm được đối tác quan tâm nhận chuyển nhượng các quyền và nghĩa vụ của OGC đối với các khoản này với giá trị đề xuất khoảng 15 tỷ đồng. Công ty đã trình các nội dung này tới ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 để xin ý kiến của các cổ đông nhưng do đại hội không thành công nên phương án đề xuất chưa thực hiện được trong năm.
- Đối với một số khoản công nợ, ngoài việc xem xét khởi kiện thu hồi vốn, Tập đoàn đã và đang tiếp tục xem xét các hồ sơ nếu thấy có dấu hiệu chiếm đoạt tài sản của Công ty và có khả năng thu hồi thì chuyển cơ quan cảnh sát điều tra xử lý theo quy định của pháp luật.
- nỗ lực tìm kiếm đối tác quan tâm mua các khoản nợ nhằm thu hồi tối đa các khoản tiền/tài sản cho Tập đoàn.

b) Các khoản phải trả

Sau biến cố đối với Tập đoàn từ tháng 10/2014, tình hình tài chính của Tập đoàn 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. Tập đoàn đã phải chuyển nhượng nhiều tài sản để thanh toán các khoản công nợ với các tổ chức tín dụng. Chi tiết một số khoản nợ phải trả lớn năm như sau:

- Trong năm 2021, cơ quan thi hành án đã thực hiện cưỡng chế và bán 8,5 triệu cổ phiếu

OCH đề thi hành án khoản nợ của Công ty với Oceanbank và EVNFC với số tiền trên 70 tỷ đồng. Tuy nhiên, theo kết luận của các bản án có hiệu lực của TAND có thẩm quyền thì Công ty đã không phải thanh toán các khoản tiền lãi, phạt theo yêu cầu của Oceanbank và EVNFC với số tiền lên tới 150 tỷ đồng, đồng thời ghi nhận các khoản thu nhập trong năm ~60 tỷ đồng tương ứng các khoản chi phí đã tạm ghi nhận trong các năm trước đây liên quan các tranh chấp với EVNFC. Đây là một nỗ lực rất lớn của Công ty trong việc giải quyết các tranh chấp với các đối tác này.

- Khoản công nợ với Thần Đồng/Oceanbank tại dự án Công viên Hồ Điều hòa và cho thuê sàn Starcity Lê Văn Lương với số tiền gốc 236 tỷ đồng. OGC đã đạt được thỏa thuận nguyên tắc với VNT liên quan việc rút vốn tại dự án Công viên Hồ Điều hòa để tái cơ cấu khoản công nợ này để giải chấp 7.000.000 cổ phiếu OCH đang cầm cố cho Thần Đồng/Oceanbank. Thời gian thực hiện phương án này là khoảng 02 năm và đến thời điểm hiện tại VNT đã tìm được đối tác quan tâm tới Dự án để thực hiện phương án tái cơ cấu khoản công nợ này.
- Khoản công nợ với Mạnh Hà/Oceanbank/NCB với số tiền ~29 tỷ đồng liên quan các giao dịch đặt mua sàn thương mại SSG Văn Thánh, mặc dù OGC đã khởi kiện đối tác để thu hồi công nợ từ đầu năm 2020 nhưng chưa có kết quả xét xử của TAND có thẩm quyền và cũng chưa thu được các khoản tiền từ đối tác, trong khi đó OGC vẫn phải chịu áp lực phải thanh toán rất lớn từ chủ nợ và ngân hàng.

Các khoản nợ phải trả có tính lịch sử từ năm 2014 luôn là một áp lực rất lớn đối với Công ty mẹ trong suốt thời gian vừa qua và trong những năm sắp tới.

2. Tình hình tài chính

2.1. Tình hình tài sản

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2020	Tỷ lệ 2021 so với 2020 (%)
I	Tổng giá trị tài sản	3.128	3.486	90%
1	Tài sản ngắn hạn	1.397	1.565	89%
<i>Trong đó các chỉ tiêu biến động chính như sau:</i>				
	- Tiền tương đương tiền	170	288	59%
	- Đầu tư tài chính ngắn hạn	334	269	124%
	- Các khoản phải thu ngắn hạn	567	708	80%
2	Tài sản dài hạn	1.731	1.921	90%
<i>Trong đó các chỉ tiêu biến động chính như sau:</i>				
	- Các khoản phải thu dài hạn	156	382	41%
	- Tài sản cố định	700	760	92%
	- Tài sản dở dang dài hạn	277	212	131%

Tổng tài sản tính đến ngày 31/12/2021 giảm khoảng 358 tỷ đồng tương đương mức giảm 10% so với số đầu năm. Trong đó, chỉ tiêu giảm chủ yếu như sau:

- Các khoản tiền và tương đương tiền giảm do trong năm Công ty OCH mua cổ phần chi phí thêm một đơn vị hoạt động trong lĩnh vực cho thuê hạ tầng khu công nghiệp để

mở rộng hoạt động sản xuất cho các đơn vị sản xuất và kinh doanh thực phẩm của Tập đoàn và tăng các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại khoản mục đầu tư tài chính ngắn hạn.

- Các khoản nợ phải thu giảm do trong năm đã cơ cấu được một số khoản nợ với đối tác nên các khoản phải thu và phải trả giảm tương ứng khoảng 280 tỷ đồng.

Trong năm, Công ty, OCH và các đơn vị thành viên đã rà soát và thực hiện điều chỉnh lại các dữ liệu dự phòng liên quan đến các khoản phải thu khó đòi lớn trong quá khứ theo hướng dẫn tại theo quy định tại Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 8/8/2019 dẫn tới các khoản dự phòng tại ngày 31/12/2020 tăng lên và tổng tài sản tại ngày này giảm tương ứng khoảng 274 tỷ đồng.

2.2. Tình hình nợ phải trả

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2020	Tỷ lệ 2021 so với 2020 (%)
1	Nợ phải trả	1.971	2.514	78%
<i>Trong đó các chỉ tiêu biến động chính như sau:</i>				
1.1	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	47	267	18%
1.2	Chi phí phải trả ngắn hạn	146	189	77%
1.3	Phải trả ngắn hạn khác	390	576	68%
1.4	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	209	287	73%

Số dư phải trả tại thời điểm 31/12/2021 giảm 517 tỷ đồng so với thời điểm đầu năm, trong đó do trong năm đã cơ cấu được một số khoản nợ với đối tác nên các khoản phải thu và phải trả giảm tương ứng khoảng 300 tỷ đồng và trong năm đã thi hành án hoàn trả một số khoản nợ Oceanbank và EVNFC với số tiền khoảng trên 110 tỷ đồng.

II. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2022

1. Mục tiêu năm 2022

Năm 2022, ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19 đã suy giảm khi người dân đã được tiêm phòng vaccine và chuẩn bị mở cửa lại thị trường du lịch và các đường bay quốc tế. Các lĩnh vực chính của Tập đoàn vẫn là kinh doanh bất động sản, chế biến thực phẩm, kinh doanh khách sạn nghỉ dưỡng nên có thể có những chuyển biến tích cực hơn so với cùng kỳ năm 2021.

Năm 2022, HĐQT và Ban Điều hành xác định tập trung vào việc tiếp tục duy trì và giữ ổn định doanh nghiệp, cơ cấu tài chính, chuẩn bị các phương án hoạt động sau dịch bệnh, kêu gọi các sự hợp tác/đầu tư và củng cố các nguồn lực hiện có.

Các mục tiêu chính để xây dựng KH SXKD năm 2022 như sau:

a) Đối với hoạt động kinh doanh dịch vụ khách sạn, sản xuất thực phẩm

- Phát huy thế mạnh riêng của từng đơn vị, xác định rõ phân khúc thị trường để tập trung các giải pháp thu hút khách hàng sau khi thị trường du lịch mở cửa trở lại trong năm 2022.
- Khẩn trương tìm kiếm các thị trường mới cho hoạt động kinh doanh nghỉ dưỡng thay thế các thị trường khác đã bão hòa hoặc bị ảnh hưởng do dịch bệnh Covid-19; tiết

giảm đôi đa chi phí, đưa ra các chính sách khuyến mãi, hỗ trợ khách hàng nhằm tối đa hóa doanh thu, giảm thua lỗ để giữ ổn định hoạt động kinh doanh.

- Mở rộng tối đa các kênh bán hàng, marketing, giới thiệu sản phẩm trực tuyến, thay đổi cách tiếp cận truyền thống hiện tại.

b) Đối với các Dự án Bất động sản và đầu tư

- Tập trung các nguồn lực hiện có từ Công ty mẹ, các đơn vị thành viên trong Tập đoàn và nguồn vốn huy động từ ngân hàng hoặc các đối tác hợp tác đầu tư để hoàn tất thủ tục pháp lý, công tác chuẩn bị đầu tư để sớm triển khai thực hiện các Dự án trong thời gian tới khi có đủ điều kiện. Trong đó, tổng mức đầu tư cho 02 dự án của Công ty mẹ là trên 1.000 tỷ đồng cho mỗi dự án.
- Ngày 19/2/2021, ĐHĐCĐ của Công ty đã có Nghị quyết số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ thông qua chủ trương chấm dứt hợp tác đầu tư và rút vốn của Công ty mẹ tại Dự án Công viên Hồ Điều Hòa để tái cơ cấu khoản nợ với đối tác tại Dự án này. Ban Tổng Giám đốc Công ty đã và đang làm việc với đối tác để thực hiện phương án đã được HĐQT và ĐHĐCĐ Công ty thông qua.
- Đối với dự án Licogi 19, do phần vốn còn lại của Công ty tại Dự án này rất thấp, Công ty tiếp tục thực hiện chủ trương thoái vốn/chấm dứt đầu tư để tái cơ cấu khoản công nợ với đối tác tại Dự án này.
- Đối với Dự án Gia Định Plaza, Công ty tiếp tục làm việc với đối tác để tiếp tục thực hiện dự án hoặc xử lý theo phương án nhận lại phần vốn đã góp theo thỏa thuận đã ký kết với các đối tác từ năm 2015.
- Dự án mở rộng hoạt động sản xuất của Kem Tràng Tiền và Bánh Givral: tiếp tục việc đầu tư xây dựng nhà xưởng.
- Đối với các dự án khác của Tập đoàn: tiếp tục đánh giá lại về tính pháp lý, tính khả thi để thực hiện phương án tiếp tục đầu tư hoặc thoái vốn bổ sung nguồn vốn thanh toán các khoản công nợ, nguồn vốn cho hoạt động SXKD và các dự án khác.
- Nghiên cứu và tìm hiểu thị trường, đánh giá đề đề xuất thực hiện hợp tác, phát triển, đầu tư, hợp tác đầu tư từ 1 đến 2 Dự án mới về lĩnh vực Bất động sản khu công nghiệp, kho vận, nhà ở...

c) Hoạt động đầu tư cổ phần/cổ phiếu

- Ban lãnh đạo Tập đoàn sẽ tiếp tục thực hiện tái cơ cấu các khoản đầu tư, thoái vốn các cổ phần, cổ phiếu đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt, phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty nhằm bổ sung vốn hoạt động cho Công ty mẹ, thực hiện các nhu cầu cần thiết, cấp bách của Công ty mẹ và chi trả các khoản công nợ quá hạn thanh toán để tránh các khoản lãi, lãi phạt lớn, bị bán giải chấp các tài sản đảm bảo.
- Ban lãnh đạo Tập đoàn tiếp tục tăng cường công tác giám sát vốn đầu tư tại các công ty con, các đơn vị thành viên trong Tập đoàn và công ty liên kết.

d) Công tác thu hồi công nợ

Do các khoản công nợ của Công ty đều là các khoản nợ xấu khó thu hồi phát sinh từ

trước năm 2014, phương án thực hiện trong thời gian tới dự kiến như sau:

- Công ty sẽ tiếp tục gửi thư yêu cầu thanh toán công nợ, yêu cầu làm việc, cung cấp kế hoạch thanh toán, tài sản đảm bảo, tình hình tài chính; Làm việc thông qua nhiều phương thức khác nhau, đàm phán thu hồi công nợ; nắm bắt thông tin về đối tác và chuẩn bị các hồ sơ sẵn sàng cho việc khởi kiện hoặc biện pháp khác thu hồi nợ.
- Tiếp tục tìm kiếm các đối tác bán các khoản nợ xấu theo phê duyệt của ĐHĐCĐ thường niên năm 2020.
- Tiếp tục quá trình khởi kiện đối với các đối tác căn cứ trên tình hình tài chính của OGC và khả năng thu hồi công nợ của các đối tác.
- Thực hiện các biện pháp thu hồi công nợ khác: căn cứ trên tình hình thực tế Công ty sẽ nộp đơn yêu cầu phá sản hoặc thực hiện biện pháp khác như chuyển hồ sơ công nợ tới cơ quan CSĐT nếu có đầy đủ bằng chứng chứng minh vi phạm của đối tác,...
- Tiếp tục thực hiện phương án tái cơ cấu các khoản công nợ đang đàm phán với Công ty VNT và đối tác liên quan phương án xử lý công nợ giữa các bên nhằm hoàn trả khoản công nợ với Công ty Thần Đồng tại dự án Công viên Hồ Điều Hòa đã được ĐHĐCĐ và HĐQT Công ty phê duyệt. Phương án xử lý công nợ thực hiện được sẽ giúp Công ty bù trừ, ghi giảm một số chi tiêu nợ theo dõi trên báo cáo tài chính.

e) Công tác thanh toán các khoản công nợ

- Công ty sẽ tiếp tục thực hiện việc tái cơ cấu các khoản đầu tư, các tài sản là cổ phần, cổ phiếu, tăng cường công tác thu hồi/bán các khoản công nợ nhằm tạo nguồn thanh toán các khoản công nợ cấp bách và chấp hành thi hành án theo yêu cầu của cơ quan thi hành án (nếu có).

f) Về mặt tổ chức hoạt động

- Tiếp tục thực hiện các biện pháp nhằm tăng năng suất lao động, kỷ luật lao động, nâng cao hiệu quả SXKD và chuẩn bị nguồn nhân lực đáp ứng tốt yêu cầu công việc khi triển khai các Dự án của Tập đoàn.
- Sử dụng nhân sự hiệu quả trong thời gian ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 nhằm đảm bảo cuộc sống của người lao động và tiết kiệm tối đa chi phí cho Tập đoàn.

g) Quản trị chi phí

- Tiếp tục thực hiện quản lý chi phí chặt chẽ, tiết giảm chi phí, tập trung nguồn lực thực hiện tái cơ cấu tài sản, các khoản công nợ và phát triển dự án.

2. Các chỉ tiêu kinh tế kế hoạch SXKD năm 2022

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2022	Thực hiện 2021
I	Công ty mẹ		
1	Tổng doanh thu	76	80
2	Tổng chi phí	24	(58)
3	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	52	138
4	Lợi nhuận sau thuế	52	138
II	Hợp nhất		
1	Tổng doanh thu	937	519
2	Tổng chi phí	886	416
3	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	51	103
4	Lợi nhuận sau thuế	18	99

3. Các giải pháp thực hiện Kế hoạch SXKD năm 2022

- Khai thác hiệu quả các bất động sản, mặt bằng hiện có tạo nguồn thu ổn định cho Công ty.
- Hỗ trợ tối đa cho các đơn vị thành viên trong Tập đoàn nhằm phát huy hiệu quả sản xuất kinh doanh nhằm sớm có cổ tức chi trả cho Công ty mẹ.
- 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 và đảm bảo sự hoạt động liên tục của Công ty.
- 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.
- Tích cực thu thời các khoản công nợ, thu hồi các tài sản của đối tác nợ về cho Công ty.
- Vay vốn từ các tổ chức tín dụng trên cơ sở tin cậy và dùng nguồn tài sản thế chấp đảm bảo cho các khoản huy động vốn.
- 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.
- Tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản trị nhân sự, quản lý, đánh giá hiệu quả làm việc của CBNV giúp nâng cao năng suất lao động.
- Tiếp tục kiện toàn tổ chức nhân sự chất lượng cao cho Công ty mẹ và các đơn vị thành viên.
- Tiếp tục xây dựng, củng cố văn hóa doanh nghiệp, tạo môi trường làm việc năng động nâng cao năng suất lao động, nâng cao tinh thần, thái độ làm việc của cán bộ nhân viên trong Tập đoàn. Đồng thời đảm bảo chế độ đãi ngộ cho người lao động phù hợp với năng lực của các cán bộ nhân viên và tình hình thị trường.
- 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 của Công ty mẹ và các đơn vị thành viên phù hợp quy định của UBCK, Sở GDCK và quy định pháp luật liên quan, đảm bảo tính minh bạch với các cổ đông và đối tác.

Trên đây là Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc Công ty về thực hiện kế hoạch SXKD năm 2021 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương. Ban Tổng Giám đốc Công ty kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi (để bc);
- HĐQT (để b/c);
- Ban Kiểm soát (để b/c);
- Ban Điều hành (để t/h);
- Lưu văn thư Công ty.

TỔNG GIÁM ĐỐC



LÒ HỒNG HIỆP