

Số: 01/2024/OGC - BTGD

Hà Nội, ngày 18 tháng 4 năm 2024

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### Về kết quả hoạt động SXKD năm 2023 và Kế hoạch SXKD năm 2024

**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 Tình hình thực tế.

Ban Tổng Giám đốc Công ty báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 của Công ty với các nội dung chủ yếu như sau:

### I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023

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

Những năm vừa qua là những năm đầy khó khăn và thách thức đối với nền kinh tế Việt Nam. Ảnh hưởng đến kinh tế toàn cầu từ đại dịch Covid 19 trong các năm trước, những vấn đề do sự bất ổn chính trị trên thế giới, sự suy thoái của kinh tế toàn cầu và những vấn đề liên quan đến tín dụng bất động sản vẫn ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động của Tập đoàn.

Khắc phục các ảnh hưởng của yếu tố vĩ mô và những khó khăn mang tính lịch sử phát sinh trong giai đoạn trước, 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; từng bước khôi phục hoạt động của các đơn vị kinh doanh khách sạn và dịch vụ, tìm kiếm các dự án bất động sản mới và tháo gỡ các vướng mắc nội tại của các dự án bất động sản trọng điểm nhằm tạo tiền đề cho sự phát triển ổn định của Tập đoàn trong những năm tiếp theo.

#### 1.1 Kết quả SXKD năm 2023

Kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất năm 2023 như sau:

*Dvt: tỷ đồng*

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện 2022	Thực hiện 2023	Kế hoạch 2023	Tỷ lệ HT (%)
1	Tổng doanh thu	1.044	1.073	1.218	88%
2	Tổng chi phí	930	910	1.023	89%
3	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	114	163	195	84%
4	Lợi nhuận sau thuế	59	141	142	100%

So với cùng kỳ năm 2022, các chỉ tiêu tài chính của Tập đoàn vẫn được duy trì và có tăng

trường nhưng vẫn chưa đạt được kế hoạch do kết quả sản xuất kinh doanh tại một số đơn vị thành viên chưa đạt được so với mục tiêu đã đề ra.

## 1.2 Kết quả đã đạt được trong từng lĩnh vực

### 1.2.1 Hoạt động đầu tư và kinh doanh Bất động sản

OGC có quỹ đất có vị trí đắc địa chưa được khai thác như: Dự án 25 Trần Khánh Dư, Hoàn Kiếm, Hà Nội với chức năng trung tâm thương mại, văn phòng, khách sạn căn hộ với diện tích 5.450m<sup>2</sup>; Dự án tòa nhà văn phòng hạng A, 25 tầng tại số 106 đường 3-2, phường 14, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 5.620m<sup>2</sup>; Dự án khách sạn StarCity Westlake Hotel số 10 Trần Vũ, Ba Đình, Hà Nội... OGC vẫn đang thực hiện các thủ tục để tiếp tục triển khai các dự án này. Ngoài ra, OGC đã và đang tiếp cận, nghiên cứu tìm kiếm các dự án mới.

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

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.

### 1.2.3 Hoạt động Khách sạn & Dịch vụ

OGC đang sở hữu hai thương hiệu khách sạn mang tầm cỡ quốc tế 4-5 sao là StarCity và Sunrise với 2 khách sạn tại thành phố Nha Trang chứa đựng nhiều triển vọng cùng với tiềm năng khai thác kinh doanh hiệu quả khi những ảnh hưởng tiêu cực trong những năm vừa qua đối với ngành du lịch và dịch vụ đã dần suy giảm.

### 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 Tiền luôn ổn định và có những bước phát triển mạnh mẽ, đóng góp phần lớn trong cơ cấu doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. Trong thời gian sắp tới, Tập đoàn sẽ tiếp tục thực hiện đầu tư mở rộng sản xuất, kênh bán hàng và tăng cường quản lý chi phí nhằm tiếp tục gia tăng doanh thu và lợi nhuận từ lĩnh vực này.

### 1.2.5 Công tác thu hồi công nợ

Năm vừa qua, Công ty đã kiện toàn hồ sơ và thực hiện khởi kiện một số đối tác để thu lại các khoản nợ xấu và bước đầu đã đạt được một số kết quả khả quan. Trong năm 2024, Công ty dự kiến sẽ thực hiện việc khởi kiện/nộp đơn yêu cầu phá sản các đối tác có thể có tài sản thu hồi nợ hoặc không hợp tác làm việc xử lý nợ với Công ty.

## 2. Tình hình tài chính

### 2.1. Tình hình tài sản

*Đơn vị tính: tỷ đồng*

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2022	Tỷ lệ 2023 so với 2022 (%)
I	Tổng giá trị tài sản	4.768	2.987	160%
1	Tài sản ngắn hạn	614	1.309	47%

*Trong đó các chỉ tiêu biến động chính như sau:*

	- Tiền tương đương tiền	198	735	27%
	- Các khoản phải thu ngắn hạn	99	348	29%
2	Tài sản dài hạn	4.153	1.678	248%
<i>Trong đó các chỉ tiêu biến động chính như sau:</i>				
	- Phải thu dài hạn khác	649	156	415%
	- Đầu tư tài chính dài hạn	2.257	157	1.438%

Tổng tài sản tính đến ngày 31/12/2023 tăng so với đầu năm tương ứng với hoạt động đầu tư tăng mạnh trong năm để mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh tại các đơn vị thành viên.

## 2.2. Tình hình nợ phải trả

*Đơn vị tính: tỷ đồng*

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2022	Tỷ lệ 2023 so với 2022 (%)
1	Nợ phải trả	3.211	1.887	170%
<i>Trong đó các chỉ tiêu biến động chính như sau:</i>				
1.1	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	141	19	742%
1.2	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	1.532	132	1.158%

## 2.3 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

*Đơn vị tính: lần*

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2022
<b>1</b>	<b>Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>		
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	0,86	1,65
	Hệ số thanh toán nhanh	0,53	1,42
<b>2</b>	<b>Các chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>		
	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,67	0,64
	Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	2,06	1,81
<b>3</b>	<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>		
	Vòng quay hàng tồn kho	2,54	2,88
	Vòng quay tổng tài sản	0,25	0,34
<b>4</b>	<b>Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>		
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,14	0,06
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	0,11	0,06
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	0,04	0,02

Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	0,19	0,12
--	------	------

Tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty đã đi vào ổn định, các chỉ tiêu tỷ suất lợi nhuận tăng so với năm trước.

## II. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024

### 1. Mục tiêu năm 2024

Năm 2024 triển vọng tăng trưởng kinh tế sẽ khả quan hơn, bởi khả năng suy thoái của các nền kinh tế lớn, các đối tác chính của Việt Nam xác suất thấp, và không còn. Bên cạnh đó, áp lực lạm phát, áp lực lên lãi suất, tỷ giá có thể giảm và do đó tạo điều kiện thuận lợi hơn cho quá trình phục hồi kinh tế linh hoạt hơn, hiệu quả hơn.

Định hướng chiến lược năm 2024, OGC sẽ tập trung mọi nguồn lực vào hai trụ cột:

- Thứ nhất, khai thác quỹ đất sẵn có, triển khai hoạt động kinh doanh bất động sản gồm kinh doanh và phát triển các dự án bất động sản tại các thành phố lớn như Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh. Trong thời gian sắp tới, Tập đoàn sẽ đẩy mạnh công tác M&A các dự án bất động sản, triển khai cấp phép cho các dự án đã có quỹ đất và thủ tục đang ở giai đoạn gần hoàn thiện. Đồng thời, Tập đoàn cũng tập trung nguồn lực để đẩy mạnh hiệu suất kinh doanh mảng khách sạn bằng cách xem xét phương án chuyển các dự án khách sạn Starcity, Sunrise về OGC để quản trị điều hành.
- Thứ hai, với các khoản công nợ phải thu đang được ghi nhận ngoại bảng 2.583 tỷ đồng, đây là khoản đã được trích lập dự phòng 100% và thu hồi được sẽ mang lại nguồn lợi nhuận cho Công ty. Trong thời gian tới, Công ty sẽ quyết liệt rà soát các khoản phải thu và công nợ với đối tác để tìm hiểu nguyên nhân và đưa ra biện pháp xử lý để thu hồi các khoản nợ này. Việc thu hồi này theo nhiều cách thức khác nhau, có thể bằng tiền, bằng tài sản, bù trừ công nợ và Công ty kỳ vọng mang lại nguồn thu đáng kể trong thời gian tới.

Các mục tiêu chính để xây dựng KH SXKD năm 2024 như sau:

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

- 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 nhà ở, văn phòng cho thuê,...
- 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. Một số dự án được xác định là trọng điểm của Tập đoàn là dự án Tổ hợp Văn phòng, TTTM, Khách sạn và Căn hộ cho thuê tại số 25 Trần Khánh Dư, Hà Nội; Dự án Starcity Westlake tại số 10 Trần Vũ, Ba Đình, Hà Nội; Dự án Tổ hợp Văn phòng – Trung tâm thương mại Legafashion House tại TP. Hồ Chí Minh.
- 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.

**b) 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 khách du lịch quốc tế sôi động trở lại.
- Mở rộng tối đa các kênh bán hàng, marketing, giới thiệu sản phẩm trực tuyến, thay đổi cách tiếp cận truyền thống hiện tại.
- Tiết giảm tối đa chi phí hoạt động, 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 sản xuất và thị trường đối với lĩnh vực sản xuất và kinh doanh thực phẩm.

**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.
- Tìm kiếm cơ hội đầu tư M&A đối với các doanh nghiệp hoạt động phù hợp với lĩnh vực hoạt động và đầu tư của Tập đoàn. Xem xét đầu tư các khoản cổ phần, cổ phiếu, hợp tác đầu tư trong ngắn hạn và trung hạn.
- 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**

Phần lớn các khoản công nợ của Công ty đều là các khoản nợ xấu khó thu hồi phát sinh từ trước năm 2014 và đã được ĐHĐCĐ thông qua phương án chuyển theo dõi ngoại bảng trên BCTC của Công ty. Công ty vẫn thực hiện việc xem xét các phương án để thu hồi các khoản công nợ xấu này theo các cách thức khác nhau:

- 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 Công ty đối với kế hoạch hoạt động SXKD trong các năm trước.
- Tiếp tục quá trình khởi kiện đối với các đối tác căn cứ trên tình hình tài chính của Tập đoàn 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,...

**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.

**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.

**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 các dự án bất động sản, đầu tư mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh.

**2. Các chỉ tiêu kinh tế kế hoạch SXKD hợp nhất năm 2024**

*Đơn vị tính: tỷ đồng*

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2023
1	Tổng doanh thu	1.102	1.073
2	Tổng chi phí	1.031	910
3	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	71	163
4	Lợi nhuận sau thuế	50	141

Các chỉ tiêu kế hoạch SXKD được xây dựng chưa tính đến các phương án sắp xếp lại các khoản đầu tư tại các đơn vị thành viên trong Tập đoàn xem xét trình ĐHCĐ.

**3. Các giải pháp thực hiện Kế hoạch SXKD năm 2024**

- Tăng cường công tác quản trị, điều hành theo từng mảng SXKD bằng việc xem xét chuyển các dự án khách sạn Starcity, Sunrise về OGC để quản trị điều hành. Chuyển các dự án BĐS của các đơn vị thành viên về Công ty mẹ để tập trung hoàn thiện các thủ tục pháp lý sớm triển khai lại các Dự án.
- 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.
- 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 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 2023 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương. Ban Tổng Giám đốc Công ty kính báo cáo ĐHĐCĐ thường niên của Công ty xem xét và thông qua./.

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- Ban Kiểm soát, HĐQT;
- Ban Tổ chức ĐHĐCĐ;
- Lưu: VP.

**PHẠM HÙNG VIỆT**