

Số: 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ

Hà Nội, ngày 27 tháng 6 năm 2025

**NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**

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

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương;
- Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương số 01/2025/BB-ĐHĐCĐ ngày 27/5/2025.

QUYẾT NGHỊ

- Điều 1.** Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 và Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 tại Báo cáo số 01/2025/OGC-BTGD ngày 5/6/2025 (theo tài liệu đính kèm).
- Điều 2.** Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị tại Báo cáo số 02/2025/BC-HĐQT ngày 5/6/2025 (theo tài liệu đính kèm).
- Điều 3.** Thông qua Báo cáo của thành viên độc lập Hội đồng Quản trị tại Báo cáo số 03/2025/BC-HĐQT ngày 5/6/2025 (theo tài liệu đính kèm).
- Điều 4.** Thông qua Báo cáo của Ban Kiểm soát tại Báo cáo số 04/2025/BC-BKS ngày 5/6/2025 (theo tài liệu đính kèm).
- Điều 5.** Thông qua báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán tại Tờ trình số 05/2024/TT-HĐQT ngày 5/6/2025 (theo tài liệu đính kèm).
- Điều 6.** Thông qua các nội dung đề xuất tại Tờ trình số 06/2025/TT-BKS ngày 5/6/2025 về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán cho năm tài chính 2025 (theo tài liệu đính kèm).
- Điều 7.** Thông qua việc thực hiện chi trả thù lao cho HĐQT, BKS năm 2024 theo nội dung Báo cáo số 07/2025/BC-HĐQT ngày 5/6/2025 (theo tài liệu đính kèm).

Điều 8. Thông qua phương án thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát năm 2025 theo nội dung Tờ trình số 08/2025/TT-HĐQT ngày 5/6/2025 (theo tài liệu đính kèm).

Điều 9. Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 theo đề xuất tại Tờ trình số 09/2025/TT-HĐQT ngày 5/6/2025 (theo tài liệu đính kèm).

Điều 10. Thông qua đề xuất tại Tờ trình số 10/2025/TT-HĐQT ngày 5/6/2025 về việc thay đổi cơ cấu thành viên HĐQT của Công ty (theo tài liệu đính kèm).

Điều 11. Thông qua đề xuất tại Tờ trình số 11/2025/TT-HĐQT ngày 5/6/2025 về việc thông qua thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty (theo tài liệu đính kèm).

Điều 12. Điều khoản thi hành

Đại hội đồng cổ đông giao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng giám đốc và các phòng, ban, cá nhân 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 nhận:

- UBCKNN, HOSE (để báo cáo);
- HĐQT; BKS; BTGD (để t/hiện)
- Cổ đông Công ty;
- Lưu VP.

**T/M. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA**

LÊ THỊ VIỆT NGÀ

Số: 01/2025/BB-ĐHĐCĐ

Hà Nội, ngày 27 tháng 6 năm 2025

**BIÊN BẢN HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG**

Trụ sở chính: Tầng 23, Tòa nhà Leadvisors Tower, 643 Phạm Văn Đồng, P. Cổ Nhuế 1, Q. Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102278484 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31 tháng 5 năm 2007.

Thời gian, địa điểm: Cuộc họp bắt đầu lúc 9 giờ 00 phút ngày 27 tháng 6 năm 2025 tại Hội trường Hùng Vương, khách sạn Dusit Le Palais Tu Hoa Hanoi, P. Nhật Tân, Q. Tây Hồ, Hà Nội.

Phần 1. THỦ TỤC KHAI MẠC ĐẠI HỘI

1. Tuyên bố lý do

Người dẫn chương trình tuyên bố lý do triệu tập cuộc họp: Căn cứ Điều lệ Công ty và Luật pháp hiện hành, Hội đồng Quản trị Công ty triệu tập cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 (“ĐHĐCĐ” hoặc “Đại hội”) để thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền.

Chủ tọa thông báo Đại hội được tổ chức và hoạt động tuân theo Quy chế tổ chức và hoạt động được ĐHĐCĐ thông qua.

2. Báo cáo Kiểm tra và đăng ký cổ đông

Người dẫn chương trình được ủy quyền của Ban kiểm tra tư cách cổ đông công bố báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội đến thời điểm **9h00** ngày 27 tháng 6 năm 2025:

Tổng số cổ đông trực tiếp tham dự và thông qua người được ủy quyền hợp lệ tham dự Đại hội 13 cổ đông, đại diện cho 194.930.442 cổ phần tương ứng với 194.930.442 số phiếu biểu quyết tương ứng với 64,98% Tổng số phiếu biểu quyết (căn cứ theo Danh sách người sở hữu chứng khoán có quyền tham dự ĐHĐCĐ do Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam lập).

Theo quy định tại Điều lệ Công ty, Quy định pháp luật, Đại hội được tiến hành khi có số cổ đông dự họp, theo hình thức tham dự trực tiếp hoặc thông qua ủy quyền, đại diện trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của Công ty.

Do đó, cuộc họp ĐHĐCĐ của Công ty đủ điều kiện tiến hành.

3. Giới thiệu Đoàn Chủ tịch và Chủ tọa Đại hội gồm:

- Bà Lê Thị Việt Nga – Chủ tịch HĐQT, Chủ tọa cuộc họp
- Ông Nguyễn Đức Minh – Thành viên HĐQT;
- Ông Lê Vũ Hải – Tổng Giám đốc
- Ông Vũ Xuân Dương – Kế toán trưởng

4. Chủ tọa chỉ định bà Trần Thị Lan là thư ký Đại hội.

5. Ban kiểm soát chỉ định Ban kiểm phiếu và được đại hội thông qua với tỷ lệ tán thành 100 % gồm các Ông/bà có tên sau đây:

- Bà Đỗ Lê Anh – Trưởng Ban;
- Bà Bùi Thị Thương – Thành viên;
- Bà Vũ Hà Phương – Thành viên;
- Bà Nguyễn Thị Hiền – Thành viên

B. NỘI DUNG, CHƯƠNG TRÌNH CUỘC HỌP

I. Thông qua nội dung Chương trình họp

1. Đoàn chủ tịch Công bố và Đại hội thông qua Chương trình Đại hội với tỷ lệ biểu quyết tán thành là 100% tổng số phiếu biểu quyết.
2. Đại hội thông qua Quy chế về tổ chức và hoạt động của cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên 2025 (*tài liệu kèm theo*) với tỷ lệ biểu quyết tán thành là 100% tổng số phiếu biểu quyết.

II. Báo cáo và trình bày các vấn đề cần được cổ đông biểu quyết thông qua tại Đại hội

1. Ông Lê Vũ Hải – Tổng Giám đốc trình bày Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025; Tờ trình về cơ cấu thành viên HĐQT của Công ty;
2. Ông Nguyễn Đức Minh – thành viên Hội đồng Quản trị trình bày Báo cáo của Hội đồng quản trị về công tác quản trị, hoạt động của HĐQT năm 2024 và kế hoạch hoạt động của HĐQT năm 2025; Báo cáo của thành viên độc lập HĐQT;
3. Bà Dương Thị Mai Hương – Trưởng Ban Kiểm soát trình bày Báo cáo của Ban Kiểm soát; Tờ trình về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2025 và Tờ trình về việc thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024;
4. Ông Vũ Xuân Dương – Kế toán trưởng trình bày tờ trình phương án phân phối lợi nhuận năm 2024; Báo cáo thực hiện chi trả thù lao cho HĐQT, BKS năm 2024; Tờ trình về phương án thù lao cho HĐQT, BKS năm 2025 và Tờ trình về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty.

III. Trao đổi và thảo luận:

Đoàn Chủ tịch và Đại hội đã lắng nghe ý kiến của các cổ đông và tiến hành trao đổi, thảo luận về nội dung các báo cáo, tờ trình đã được trình bày tại Đại hội cùng các câu hỏi liên quan đến hoạt động của Công ty. Các câu hỏi, giải đáp của Ban Chủ tọa và các vấn đề thảo luận được trình bày tại Phụ lục đính kèm Biên bản này.

IV. Biểu quyết các nội dung trong chương trình họp

1. Trưởng Ban Kiểm tra cổ đông cập nhật kết quả kiểm tra cổ đông trước khi Đại hội tiến hành biểu quyết đến thời điểm 10 giờ 25 phút ngày 27 tháng 6 năm 2025: Tổng số cổ đông trực tiếp tham dự và thông qua người được ủy quyền hợp lệ tham dự Đại hội 16 cổ đông, đại diện cho 195.141.047 số phiếu biểu quyết tương ứng với 65,05% Tổng số phiếu biểu quyết.
2. Hướng dẫn cách thức bỏ phiếu biểu quyết về các vấn đề trong chương trình Đại hội.
3. Đại hội tiến hành biểu quyết và bầu cử.

V. Công bố kết quả Biểu quyết

Trưởng Ban kiểm phiếu thay mặt Ban Kiểm phiếu công bố kết quả biểu quyết tại cuộc họp.

1. Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025

Nghị quyết này được thông qua với số phiếu tán thành là 194.953.047 chiếm 99,904% Tổng số phiếu tham dự và biểu quyết hợp lệ tại Đại hội.

2. Thông qua Báo cáo của Hội đồng quản trị về công tác quản trị, hoạt động của HĐQT năm 2024 và kế hoạch hoạt động của HĐQT năm 2025

Nghị quyết này được thông qua với số phiếu tán thành là 195.137.747 chiếm 99,998% Tổng số phiếu tham dự và biểu quyết hợp lệ tại Đại hội.

3. Thông qua Báo cáo của Thành viên độc lập HĐQT

Nghị quyết này được thông qua với số phiếu tán thành là 195.141.047 chiếm 100% Tổng số phiếu tham dự và biểu quyết hợp lệ tại Đại hội.

4. Thông qua Báo cáo của Ban Kiểm soát

Nghị quyết này được thông qua với số phiếu tán thành là 195.141.047 chiếm 100% Tổng số phiếu tham dự và biểu quyết hợp lệ tại Đại hội.

5. Thông qua Tờ trình về việc thông qua Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán

Nghị quyết này được thông qua với số phiếu tán thành là 195.141.047 chiếm 100% Tổng số phiếu tham dự và biểu quyết hợp lệ tại Đại hội.

6. Thông qua Tờ trình về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2025

Nghị quyết này được thông qua với số phiếu tán thành là 195.141.047 chiếm 100% Tổng số phiếu tham dự và biểu quyết hợp lệ tại Đại hội.

7. Thông qua Báo cáo thực hiện chi trả thù lao cho HĐQT, BKS năm 2024

Nghị quyết này được thông qua với số phiếu tán thành là 195.141.047 chiếm 100% Tổng số phiếu tham dự và biểu quyết hợp lệ tại Đại hội.

8. Thông qua Tờ trình về phương án thù lao cho HĐQT, BKS năm 2025

Nghị quyết này được thông qua với số phiếu tán thành là 195.141.047 chiếm 100% Tổng số phiếu tham dự và biểu quyết hợp lệ tại Đại hội.

9. Thông qua Tờ trình về phương án phân phối lợi nhuận năm 2024

Nghị quyết này được thông qua với số phiếu tán thành là 195.141.047 chiếm 100% Tổng số phiếu tham dự và biểu quyết hợp lệ tại Đại hội.

10. Thông qua Tờ trình về việc thay đổi cơ cấu thành viên HĐQT của Công ty

Nghị quyết này được thông qua với số phiếu tán thành là 195.137.747 chiếm 99,998% Tổng số phiếu tham dự và biểu quyết hợp lệ tại Đại hội.

11. Thông qua Tờ trình về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty

Nghị quyết này được thông qua với số phiếu tán thành là 195.141.047 chiếm 100% Tổng số phiếu tham dự và biểu quyết hợp lệ tại Đại hội.

Chi tiết kết quả biểu quyết từng nội dung của Đại hội và Kết quả kiểm phiếu được thể hiện trong Biên bản kiểm phiếu biểu quyết.

VI. Các nghị quyết được thông qua tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên 2025

1. Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025
2. Thông qua Báo cáo của Hội đồng quản trị về công tác quản trị, hoạt động của HĐQT năm 2024 và kế hoạch hoạt động của HĐQT năm 2025
3. Thông qua Báo cáo của Thành viên độc lập HĐQT
4. Thông qua Báo cáo của Ban Kiểm soát
5. Thông qua Tờ trình về việc thông qua Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán
6. Thông qua Tờ trình về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2025
7. Thông qua Báo cáo thực hiện chi trả thù lao cho HĐQT, BKS năm 2024
8. Thông qua Tờ trình về phương án thù lao cho HĐQT, BKS năm 2025
9. Thông qua Tờ trình về phương án phân phối lợi nhuận năm 2024
10. Thông qua Tờ trình về việc thay đổi cơ cấu thành viên HĐQT của Công ty
11. Thông qua Tờ trình về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty

C. THÔNG QUA BIÊN BẢN ĐẠI HỘI VÀ BẾ MẠC ĐẠI HỘI

Thư ký Đại hội trình bày Dự thảo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

Biên bản này do Thư ký Đại hội ghi lại đầy đủ và trung thực, được thông qua với tỷ lệ 100% tổng số phiếu tham dự và biểu quyết hợp lệ tại Đại hội.

Sau khi dự thảo Biên bản họp được thông qua, Thư ký trình bày Dự thảo Nghị quyết.

Đại hội giao cho Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc và các phòng, ban có liên quan chịu trách nhiệm triển khai các nội dung đã được Đại hội thông qua theo đúng quy định của Pháp luật.

Chủ tọa tuyên bố bế mạc Đại hội vào hồi 11 giờ 25 phút cùng ngày.

Chủ tọa và Thư ký cùng cam kết về tính chính xác, trung thực của nội dung Biên bản họp và cùng ký tên dưới đây.

BAN THƯ KÝ

**CHỦ TỌA
CHỦ TỊCH HĐQT**

TRẦN THỊ LAN

LÊ THỊ VIỆT NGÀ

PHỤ LỤC CÁC NỘI DUNG TRAO ĐỔI VÀ THẢO LUẬN

TẠI ĐHQĐ THUỜNG NIÊN NĂM 2025

Câu hỏi 01: Kế hoạch năm 2024 là 50 tỷ LNST nhưng thực tế đạt được 215 tỷ đồng, nguyên nhân là từ đâu? lợi nhuận là một lần hay bền vững? thực tế BLĐ có dự trù trước được những lợi nhuận này hay không?

Câu hỏi 02: Lợi nhuận 2024 là 215 tỷ đồng, nhưng 2025 chỉ đặt kế hoạch 61 tỷ đồng? kế hoạch này có thận trọng quá hay không? có hay không các khoản lợi nhuận “bất ngờ” như năm 2024?

Câu hỏi 03: HĐQT OGC đánh giá thị trường năm 2025 và thời gian tới ra sao để đưa ra kế hoạch 2025 là 61 tỷ đồng trong khi năm 2024 đạt được lợi nhuận khá tốt?

Trả lời cho các câu hỏi 1, 2 và 3: Đối với các câu hỏi về tình hình sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch năm 2025, tôi xin trả lời tới Quý vị cổ đông như sau:

- Hoạt động KD của Công ty mẹ chủ yếu là kinh doanh và phát triển bất động sản với các dự án dài hạn cần có thời gian triển khai nhưng lợi nhuận khi hoàn thành sẽ là rất lớn. Trong những năm vừa qua lợi nhuận của công ty mẹ tương đối ổn định từ hoạt động KD khai thác các dự án BDS đã đi vào hoạt động nhưng mới đóng góp một phần nhỏ trong tỷ trọng của cả Tập đoàn.
- Các khoản đầu tư vào công ty con, trong đó chủ yếu là OCH với hoạt động kinh doanh chính là khách sạn và dịch vụ lưu trú, sản xuất và kinh doanh thực phẩm. Những hoạt động này trong những năm vừa qua không ngừng phát triển và đóng góp phần quan trọng vào doanh thu và lợi nhuận hợp nhất của Tập đoàn.
- Trong năm 2024 chúng tôi ghi nhận một phần lợi nhuận cho Toàn tập đoàn từ việc thực hiện thành công cơ cấu một trong những khoản nợ xấu tồn đọng. Đây là kết quả cụ thể của hoạt động tái cấu trúc mà chúng tôi đã và đang thực hiện trong hơn 03 năm vừa qua. Vì vậy, kết quả thực hiện năm 2024 cao hơn so với kế hoạch.

Về kế hoạch năm 2025:

- Về tình hình kinh tế toàn cầu: Năm 2025, chúng ta đều biết năm nay và những năm sắp tới là những năm có nhiều biến động và bất ổn, cuộc chiến tranh giữa Nga và Ukraina, Iran và Israel, chính sách thuế của Chính quyền Donald Trump; chính sách bảo hộ sản xuất trong nước của các nước lớn trên thế giới sẽ có những ảnh hưởng tiêu cực tới nền kinh tế toàn cầu nói chung và nền kinh tế Việt Nam nói riêng.
- Về tình hình trong nước: Đảng và Nhà nước đã có nhiều đổi mới, nhiều chính sách và chủ trương sẽ được đưa vào thực hiện trong thời gian tới được đánh giá sẽ mang lại những tác động tích cực.
- Với những sự tác động từ các yếu tố địa chính trị, Kế hoạch SXKD năm 2025 của Công ty được đặt ra một cách thận trọng dựa trên các hoạt động cốt lõi, có doanh thu và lợi nhuận tăng trưởng ổn định của công ty mẹ các đơn vị thành viên. Trong đó:
 - Bên cạnh đó, trong năm 2025, OGC có một số hoạt động có thể mang lại lợi nhuận tiềm năng nhưng chưa đưa vào KHSXKD.

Ví dụ như: Công ty đang tìm đối tác chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang, đây là khoản đầu tư trị giá 104 tỷ đồng từ năm 2014, cao tốc Hà Nội Bắc Giang đã đi vào hoạt động từ 2016 với kết quả hoạt động rất tốt. Năm 2024 kết quả lợi nhuận sau thuế đạt trên 170 tỷ đồng, tương ứng mức EPS khoảng 3.300 đồng/cổ phiếu và bắt đầu chia cổ tức từ năm 2025 sau thời gian dài mà các nhà đầu tư đã cam kết ưu tiên dòng tiền để trả nợ ngân hàng trước hạn.

- Ngoài ra, như quý vị cổ đông đã biết, trên báo cáo tài chính của OGC còn rất nhiều các khoản nợ xấu đã trích lập dự phòng 100%, nhiều khoản phải trả và tài sản tồn đọng nhiều năm. Đối với các khoản này, có những khoản cũng có khả năng có thể thu hồi, có khả năng cơ cấu nợ được và mang lại lợi nhuận trong tương lai như giao dịch năm 2024 đã báo cáo trên đây. Tuy nhiên, việc xử lý những vấn đề này rất khó xác định cụ thể thời gian hoàn thành nên khi nào đạt được kết quả thì chúng tôi mới ghi nhận và báo cáo tới quý vị cổ đông được.

Câu hỏi 04: Trong năm 2024 Công ty thay đổi Tổng Giám đốc 02 lần, hoạt động có ảnh hưởng gì hay không? định hướng hoạt động ra sao?

Trả lời:

- Trong năm 2024, đúng là Công ty có 02 lần thay đổi Tổng Giám đốc:
 - Lần 1 vào đầu tháng 01/2024: Bà Phạm Thị Hồng Nhung từ nhiệm và chúng tôi đã bổ nhiệm ông Phạm Hùng Việt nắm giữ chức danh TGD của Công ty.
 - Lần 2 vào tháng 12/2024: Chúng tôi bổ nhiệm ông Lê Vũ Hải làm TGD thay thế ông Việt có đơn từ nhiệm, trước đó ông Hải được bổ nhiệm làm Phó TGD từ giữa tháng 6 năm 2024
- (Ngoài ra thì cuối tháng 2/2024, chúng ta cũng tổ chức ĐHĐCĐ bất thường bầu bổ sung 03 thành viên HĐQT và 02 thành viên BKS thay thế các thành viên HĐQT và BKS đã từ nhiệm đầu tháng 1 năm 2024.)
- Chúng tôi cho rằng những nhân sự này có những vai trò và vị trí khác nhau phù hợp với từng giai đoạn phát triển của Công ty, Ông Việt và Bà Nhung đều là các nhân sự có chuyên môn cao trong lĩnh vực tài chính, ngân hàng. Ông Hải là kỹ sư xây dựng và có rất nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư xây dựng, phát triển dự án BĐS, do vậy sẽ có những đóng góp quan trọng cho việc tái khởi động các dự án của Công ty trong thời gian sắp tới, đưa OGC phát triển theo đúng định hướng ĐHĐCĐ và HĐQT đã đề ra.

Câu hỏi 05: Kế hoạch trung và dài hạn của OGC thời gian tới thế nào?

Trả lời:

- Như Quý vị đã biết, trong 3 năm vừa qua, chúng tôi đã thực hiện sắp xếp lại Tập đoàn để tập trung, tối ưu hóa nguồn lực vào từng lĩnh vực SXKD. Theo đó, Tập đoàn tập trung vào 03 lĩnh vực kinh doanh chính với 03 mũi nhọn như sau:
 - Lĩnh vực phát triển bất động sản do Công ty mẹ OGC thực hiện, đây là các hoạt động cần nhiều thời gian để triển khai nhưng mang lại lợi nhuận lớn.
 - Lĩnh vực khách sạn và dịch vụ do Công ty con OCH thực hiện

- Lĩnh vực sản xuất và kinh doanh thực phẩm do Công ty One Capital Consumer (OCC) – công ty con được thành lập tháng 1/2025 của OCH thực hiện
- Từng lĩnh vực kinh doanh này được phát triển một cách độc lập nhưng sẽ hỗ trợ lẫn nhau. Trong khi các hoạt động sản xuất kinh doanh thường xuyên sẽ tạo ra dòng **tiền và lợi nhuận ổn định** cho Tập đoàn, thì hoạt động phát triển BĐS với doanh thu và lợi nhuận lớn sẽ lại góp phần vào việc **mở rộng quy mô** tài sản, gia tăng **lợi nhuận đột biến** cho các cổ đông.

Đối với lĩnh vực bất động sản:

Tôi cũng xin làm rõ về việc phát triển bất động sản của Công ty mẹ:

- Giải quyết các thủ tục pháp lý quỹ đất hiện có để sớm triển khai lại các dự án BĐS
- Công ty không có các khoản vay nợ nên việc huy động nguồn tài chính để triển khai các dự án sẽ có nhiều thuận lợi
- Về phương pháp thực hiện các dự án: chúng tôi sẽ thực hiện theo hướng cẩn trọng, đảm bảo an toàn về mặt tài chính, thực hiện các phương án đầu tư tối ưu nhằm thu được lợi nhuận tối đa cho các cổ đông
- Về định hướng các sản phẩm BĐS: chúng tôi tập trung cung cấp các sản phẩm BĐS chất lượng cao đáp ứng nhu cầu của khách hàng trên thị trường: văn phòng, khách sạn và lưu trú dài hạn
- Chúng tôi tin tưởng rằng đây là các định hướng đúng đắn, phù hợp với xu thế để đạt được tăng trưởng tối đa tại từng đơn vị thành viên, từ đó sẽ góp phần vào mục tiêu tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận của Tập đoàn. Các bước đi hiện nay nằm trong lộ trình dự kiến của ban lãnh đạo Công ty.

Đối với lĩnh vực kinh doanh khách sạn và dịch vụ, đầu tư các dự án mới tại lĩnh vực này:

- Kính thưa đại hội, thông qua vốn đầu tư tại OCH, OGC đang gián tiếp sở hữu 2 tài sản chất lượng là 2 khách sạn 5* ngay trong Trung tâm thành phố Nha Trang là Starcity và Sunrise với kết quả kinh doanh 2024 rất ấn tượng. Đối với Starcity – công suất phòng đạt 111% so với kế hoạch và lợi nhuận gộp đạt 172% so với kế hoạch. Đối với Sunrise, công suất phòng vượt 7% so với kế hoạch và lợi nhuận gộp cũng vượt 61% so với mục tiêu 2024.
- Làm trong ngành khách sạn, cũng như các anh chị tôi may mắn có cơ hội tới nhiều các Quốc Gia khác nhau. Và chúng ta có thể dễ dàng đồng ý với nhau rằng VN là một đất nước tuyệt vời để phát triển du lịch, một quốc gia thân thiện, có biển, rừng, sông, núi và đặc biệt là một nền văn hóa nhiều di sản. Dữ liệu du lịch cũng thể hiện điều này.
- Năm 2019, năm cao điểm nhất của du lịch VN trong lịch sử chúng ta đón 18tr khách du lịch quốc tế. Năm 2024, VN đón 17,6tr khách và mục tiêu của ngành du lịch năm nay 2025 là 23tr khách, vượt qua con số của năm 2019.
- Thị trường du lịch cả nước đang phục hồi và bứt phá. Với đà phát triển này của ngành du lịch. Trong trung và dài hạn OGC định hướng phát triển cũng như thông qua OCH để mua

bán sát nhập một số lượng các tòa nhà văn phòng hạng A và khách sạn 5* tại những địa phương thật sự là điểm nóng về du lịch như Hà Nội, Sài Gòn, Nha Trang, Đà Nẵng.

- Tại vịnh Ninh Vân, Tập đoàn đang ấp ủ một dự án resort 5* lớn để phát triển trong một vài năm tiếp theo.
- Tại khách sạn Dusit Cung điện Từ Hoa này, nơi chúng ta đang họp ngày hôm nay OGC cũng đang là cổ đông gián tiếp thông qua OCH. Tại số 10 Trần Vũ, một địa điểm vàng nữa bên mặt hồ Trúc Bạch là nơi OGC đang trong giai đoạn tập trung nguồn lực để triển khai một dự án BĐS hạng sang. Và trong tương lai 2 năm tới chúng tôi sẽ rất vui mừng để được chào đón quý cổ đông tới dự đại hội.

Câu hỏi 6: Công ty có tiếp tục tham gia Dự án Lega Fashion House hay không? thông tin đối tác hoàn trả tiền góp vốn là như thế nào?

Trả lời:

- Dự án Lega Fashion House là dự án cao ốc văn phòng và thương mại dịch vụ, diện tích đất 5.620 m², tại quận 10 thành phố Hồ Chí Minh; trong đó OGC tham gia hợp tác 75% tại Dự án. OGC đã tham gia góp vốn cùng các đối tác tại Dự án này theo cam kết về tỷ lệ góp vốn.
- Với tỷ lệ chi phối 75%, OGC luôn khẳng định chủ trương tiếp tục tham gia đầu tư tại Dự án và đang làm việc với các Bên để tiếp tục hoàn thiện thủ tục pháp lý, sớm triển khai dự án trong thời gian tới. Thông tin đối tác muốn hoàn trả khoản tiền OGC đã tham gia góp vốn tại Dự án là có nhưng đó là ý chí của đối tác và không phù hợp với hợp đồng hợp tác đầu tư, các thỏa thuận và quá trình làm việc của các Bên. Theo đó, vấn đề này không làm ảnh hưởng đến việc tham gia dự án này của Công ty.

Câu hỏi 7: Các vấn đề pháp lý của dự án BĐS luôn là vấn đề của Công ty trong nhiều năm vừa qua. Hiện nay, Chính phủ đã và đang có nhiều biện pháp tháo gỡ. Liệu Dự án của Công ty có sớm được triển khai trong thời gian tới? Cổ đông đề nghị cung cấp tiến độ các dự án của Công ty?

Câu hỏi 08: Chia sẻ thêm về tiến độ gỡ vướng pháp lý 03 Dự án trọng điểm là 25 Trần Khánh Dư, Star City Westlake và Lega Fashion House. Bao giờ tiến hành triển khai?

Câu hỏi 090: Các Dự án bất động sản dự kiến được tập đoàn M&A sẽ nằm ở đâu? Liệu OGC đã có đối tác cho các thương vụ này?

Câu hỏi 10: BLĐ đánh giá như thế nào về thị trường BĐS, các dự án của Công ty bao giờ triển khai? Dự án Bất động sản sẽ triển khai 2025?

Trả lời cho câu hỏi 8, 9 và 10:

- Như quý vị cổ đông đã đọc trên các phương tiện truyền thông, chính phủ đang có nhiều giải pháp để tháo gỡ các vướng mắc liên quan đến các dự án BĐS, chủ trương cắt giảm các thủ tục hành chính trong quá trình triển khai, cấp phép các dự án BĐS. Chúng tôi đánh giá những thông tin này là tích cực cho thị trường BĐS nói chung và các dự án của Công ty nói riêng.
- Thị trường BĐS đang ấm lên, đặc biệt là khu vực Hà Nội là những tín hiệu tốt cho hoạt động của công ty mẹ.

- Một số quỹ đất cho các dự án BĐS của Công ty có thể kể đến:
 - Dự án Lega Fashion House như A Hải đã chia sẻ trên đây.
 - Dự án Gia Định Plaza có diện tích hơn 12.000m² ở quận 12, TP HCM với chức năng: văn phòng, căn hộ ở để kinh doanh kết hợp trung tâm thiết kế thời trang và nguyên phụ liệu ngành dệt may. Dự án này OGC và công ty Liên Việt cùng tham gia hợp tác 80% tại Dự án.
 - Dự án 10 Trần Vũ: diện tích 2.177 m² tại số 10 phố Trần Vũ, phường Quán Thánh, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, chúng tôi dự kiến phát triển sản phẩm BĐS với tiêu chuẩn 5 sao tại đây.
 - Dự án Trần Khánh Dư: Dự án có diện tích 5.450m² tại đường Trần Khánh Dư, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội với chức năng văn phòng, khách sạn, lưu trú dài hạn.
- Trong năm vừa qua, Công ty vẫn tập trung vào việc tháo gỡ các khó khăn liên quan đến các dự án BĐS của Công ty, theo đó cũng đã đạt được một số kết quả nhất định. Trong thời gian tới, Công ty sẽ sớm triển khai lại 01 Dự án, cụ thể là dự án số 10 Trần Vũ, đây là một trong số ít những dự án có vị trí đắc địa còn lại tại Hà Nội, với năng lực của mình, chúng tôi tin rằng chỉ sau khoảng 2 năm, quý vị sẽ thấy một sản phẩm BĐS tiêu chuẩn 5 sao, đẹp, hiện đại và là điểm nhấn của thủ đô.
- Đối với các quỹ đất còn lại: Công ty sẽ tiếp tục hợp tác với các đối tác và cơ quan chức năng để hoàn thiện thủ tục pháp lý và đưa vào triển khai trong các năm tiếp theo. Khi có thông tin chính thức, chúng tôi sẽ cung cấp tới quý vị cổ đông theo quy định CBTT của UBCK, các newsletter gửi tới các quý vị cổ đông.

Câu hỏi 11: Giá cổ phiếu thấp, không phản ánh đúng giá trị nội tại. Bao giờ giá cổ phiếu sẽ có cải thiện?

Trả lời:

- Thay mặt HĐQT, tôi rất cảm ơn sự tham gia và đồng hành của quý vị cổ đông, đặc biệt là trong thời gian có nhiều sự thay đổi về HĐQT, BKS, Ban TGD trong thời gian 03 năm vừa qua.
- Thời gian từ năm 2022 đến năm 2024 là thời gian mà kết quả kinh doanh của Công ty đã có những thay đổi theo hướng tích cực, doanh thu được giữ vững trong điều kiện nền kinh tế có rất nhiều thách thức, lợi nhuận hợp nhất sau thuế tăng trưởng hàng năm, lần lượt là 59 tỷ đồng, 141 tỷ đồng và năm 2024 là 215 tỷ đồng.
Điều này thể hiện sự cam kết và nỗ lực hết sức của đội ngũ Ban lãnh đạo Tập đoàn và các đơn vị thành viên trong việc tạo ra kết quả kinh doanh ngày càng tốt hơn. Thực hiện các giao dịch tái cơ cấu và M&A để mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Chúng tôi cũng hiểu, giá cổ phiếu giao dịch trên thị trường có thể không phản ánh đúng giá trị nội tại của Công ty. Tuy nhiên, với kết quả tích cực đạt được trong thời gian qua, chúng tôi cũng cần đặt ra câu hỏi ngược lại đối với các quý vị cổ đông về việc liệu các nhà đầu tư trên thị trường đã thực sự có cái nhìn đúng đắn về tiềm năng của cổ phiếu OGC,

niềm tin đối với cổ phiếu OGC khi doanh thu, LN hàng năm tăng nhưng giá cổ phiếu lại giảm?

- Chúng tôi tin tưởng rằng giá trị nội tại của OGC cao hơn nhiều so với những gì mà thị trường đang phản ánh và tin tưởng rằng các nhà đầu tư tham gia vào OGC với mức giá như hiện tại sẽ nhận được những phần thưởng xứng đáng trong thời gian tới.