

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
Về kết quả hoạt động SXKD năm 2025 và Kế hoạch SXKD năm 2026

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 2026 về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 của Công ty với các nội dung chủ yếu như sau:

I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

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

Với các kế hoạch đã được ĐHCĐ của Công ty thông qua, bằng sự nỗ lực không ngừng nghỉ của tất cả các thành viên, Tập đoàn đã từng bước vượt qua những năm khó khăn và đã đạt được những kết quả tích cực trong năm 2025: hoạt động sản xuất kinh doanh cho các đơn vị sản xuất và kinh doanh thực phẩm đã được mở rộng cả về sản phẩm và quy mô thị trường; hoạt động của các đơn vị kinh doanh khách sạn và dịch vụ đã bắt đầu có lợi nhuận trở lại sau ảnh hưởng của dịch Covid 19, các dự án bất động sản trọng điểm tuy chưa được tái khởi công trở lại nhưng những nút thắt phức tạp đang dần được tháo gỡ để triển khai ngay 01 dự án trong năm 2026. Những kết quả đã đạt được sẽ tạo tiền đề cho sự phát triển ổn định của Tập đoàn trong những năm tiếp theo.

1.1 Kết quả SXKD năm 2025

Kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất năm 2025 như sau:

Đvt: tỷ đồng

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện 2024	Thực hiện 2025	Kế hoạch 2025	Tỷ lệ HT (%)
1	Tổng doanh thu	1.245	1.212	1.125	108%
2	Tổng chi phí	998	1.054	1.030	102%
3	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	247	158	95	166%
4	Lợi nhuận sau thuế	215	123	61	202%

1.2 Kết quả đã đạt được trong từng lĩnh vực

1.2.1 Hoạt động đầu tư và kinh doanh Bất động sản

Thời điểm cuối năm 2025 và đầu năm 2026, thực hiện theo chủ trương của Bộ Quốc phòng về việc xây dựng nhà hát quân đội trong đó bao gồm phần diện tích đất dự án 25 Trần Khánh Dư, Hoàn Kiếm, Hà Nội. Công ty đã phối hợp các công việc có liên quan và đang đề xuất Bộ

Quốc phòng về việc sắp xếp cho Công ty thực hiện dự án khác tương đương làm cơ sở thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư với đối tác là Bộ Tư lệnh Bộ đội Biên phòng.

Ngoài ra, OGC vẫn còn quỹ đất tại các vị trí đắc địa chưa được khai thác như: 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 5.620m²; 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, Oceangroup đã và đang tiếp cận, nghiên cứu tìm kiếm các dự án mới phù hợp với quy mô và mục đích phát triển bất động sản của Tập đoàn.

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. Trong năm 2025, Công ty BOT đã thực hiện chia cổ tức lần đầu cho các cổ đông với số tiền trên 28 tỷ đồng sau thời gian ưu tiên dòng tiền thanh toán các khoản nợ vay ngân hàng. Công ty BOT cũng đang làm việc với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc đầu tư mở rộng đường cao tốc từ 04 làn xe lên thành 08 làn xe theo quy hoạch đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đến năm 2030.

1.2.3 Hoạt động Khách sạn & Dịch vụ

Oceangroup đang sở hữu hai thương hiệu khách sạn mang tầm cỡ quốc tế 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 các đơn vị là Bánh Givral, Kem Tràng Tiền và bò Fuji 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 M&A các dự án mới, 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

Trong những năm vừa qua, Công ty đã kiện toàn hồ sơ đối với các khoản công nợ và từng bước xử lý một số khoản công nợ phải thu, phải trả. Tuy nhiên đây đều là các khoản công nợ có tính lịch sử khó có khả năng thu hồi.

2. Tình hình tài chính

2.1. Tình hình tài sản

Đơn vị tính: tỷ đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	Tỷ lệ 2025 so với 2024 (%)
I	Tổng giá trị tài sản	4.449	4.509	99%
1	Tài sản ngắn hạn	579	676	86%
2	Tài sản dài hạn	3.870	3.832	101%

2.2. Tình hình nợ phải trả

Đơn vị tính: tỷ đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	Tỷ lệ 2025 so với 2024 (%)
1	Nợ phải trả	2.550	2.774	92%
<i>Trong đó các chỉ tiêu biến động chính như sau:</i>				
1.1	Phải trả dài hạn khác	196	249	79%
1.2	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	1.110	1,270	87%

2.3 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Đơn vị tính: lần

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024
1	Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	0,84	0,93
	Hệ số thanh toán nhanh	0,61	0,61
2	Các chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,57	0,62
	Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,34	1,60
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
	Vòng quay hàng tồn kho	3,11	2,24
	Vòng quay tổng tài sản	0,25	0,22
4	Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,11	0,21
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	0,07	0,13
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	0,03	0,05
	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	0,14	0,09

Thời điểm cuối năm 2023, các đơn vị thành viên đã thực hiện các hoạt động tăng vốn và huy động vốn từ ngân hàng để mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh nên các chỉ tiêu tổng tài sản và các khoản nợ dài hạn tăng. Đồng thời, các khoản lãi vay tương ứng cũng làm giảm lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh trong thời gian ngắn hạn.

Các chỉ số tài chính về hoạt động liên quan đến hiệu quả kinh doanh của Tập đoàn đã được cải thiện trong năm 2025. Năm 2024, chỉ tiêu lợi nhuận cao hơn do ghi nhận kết quả đến từ

hoạt động khác là xử lý công nợ tồn đọng với số tiền khoảng 178 tỷ đồng. Tuy nhiên, lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh của năm 2025 đạt 158 tỷ đồng, tăng 83% so với năm trước.

II. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026

1. Mục tiêu năm 2026

Bức tranh kinh tế của Việt Nam quý I/2026: Phục hồi trên diện rộng và những thách thức mới
Quý I/2026, kinh tế Việt Nam tiếp tục duy trì đà phục hồi trên diện rộng khi sản xuất công nghiệp, đầu tư và thương mại hàng hóa quốc tế đều tăng trưởng tích cực.

Tuy nhiên, trong bối cảnh kinh tế thế giới biến động mạnh bởi xung đột địa chính trị và áp lực lạm phát quay trở lại, bức tranh kinh tế trong nước bắt đầu xuất hiện những thách thức mới: chi phí sản xuất gia tăng, cầu tiêu dùng trong nước phục hồi chậm, cấu trúc thương mại lệch pha và mức độ phụ thuộc vào khu vực FDI ngày càng lớn. Phục hồi đang diễn ra, nhưng nền tảng và độ bền của các động lực tăng trưởng chưa được củng cố bền vững.

Cú sốc địa chính trị và áp lực lạm phát quay trở lại

Bước sang năm 2026, kinh tế thế giới đang trải qua những biến động mang tính cấu trúc. Trật tự kinh tế và chính trị toàn cầu theo truyền thống suy giảm; cạnh tranh địa chính trị, địa kinh tế gia tăng; nguy cơ bong bóng công nghệ, đặc biệt trong lĩnh vực trí tuệ nhân tạo có thể tạo ra các cú sốc lan tỏa tới đầu tư, thị trường vốn và tăng trưởng.

Kinh tế toàn cầu chưa kịp ổn định sau chu kỳ thắt chặt tiền tệ đã phải đối mặt với cú sốc mới từ xung đột tại Trung Đông. Việc gián đoạn các tuyến vận tải chiến lược và nguy cơ thu hẹp nguồn cung năng lượng đẩy giá dầu và chi phí logistics tăng mạnh, gây áp lực rất lớn lên thương mại toàn cầu, làm dấy lên lo ngại về một cuộc khủng hoảng kinh tế sắp xảy ra. Hệ quả đưa tới làn sóng lạm phát chi phí mới đang hình thành, làm gia tăng chi phí sản xuất toàn cầu và kéo dài tình trạng bất định của thị trường.

Với nền kinh tế có độ mở lớn như Việt Nam, các cú sốc này truyền dẫn nhanh vào trong nước thông qua giá nhập khẩu, chi phí đầu vào và nhu cầu thị trường quốc tế. Biến động bên ngoài không chỉ làm tăng chi phí, mà còn làm suy yếu cả hai động lực tăng trưởng then chốt của kinh tế nước ta đó là xuất khẩu và tiêu dùng.

Định hướng của Công ty trong năm 2026 và những năm tiếp theo

Trên cơ sở một số kết quả tích cực đã đạt được trong thời gian vừa qua, trong năm 2026 Công ty sẽ tiếp tục tập trung các nguồn lực vào các hoạt động chính như sau:

- Thứ nhất, khai thác quỹ đất sẵn có, triển khai tái khởi động lại các dự án bất động sản tại các thành phố lớn như Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời Tập đoàn sẽ thực hiện công tác M&A các dự án bất động sản mới tiềm năng nếu có cơ hội.
- Thứ hai, tiếp tục đẩy mạnh hoạt động sản xuất kinh doanh tại các đơn vị thành viên.

Các mục tiêu chính để xây dựng KH SXKD năm 2026 như sau:

a) 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. Trong đó, Dự án Starcity Westlake tại số 10 Trần Vũ, Ba Đình, Hà Nội dự kiến sẽ được triển khai ngay trong nửa cuối năm 2026.

- 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 nhằm bổ sung nguồn vốn cho các dự án trọng điểm, nguồn vốn cho hoạt động SXKD và thanh toán các khoản công nợ đến hạn.
- Song song với việc triển khai các dự án hiện có, Công ty tiếp tục tìm kiếm tham gia hợp tác đầu tư từ 1 đến 2 dự án mới về lĩnh vực bất động sản nhà ở, văn phòng cho thuê,...

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

- Tập trung nâng cấp các hệ thống khách sạn hiện có, M&A thêm các khách sạn mới để mở rộng hệ sinh thái phục vụ nhu cầu của khách hàng nội địa và quốc tế.
- Mở rộng tối đa các kênh bán hàng, marketing, giới thiệu sản phẩm trực tuyến, thay đổi cách tiếp cận truyền thống hiện tại.
- Đưa ra các chính sách khuyến mãi, hỗ trợ khách hàng nhằm tối đa hóa doanh thu và tiết giảm tối đa chi phí hoạt động nhằm mang lại lợi nhuận tối đa cho Tập đoàn.
- Đầu tư 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

- Tập đoàn sẽ tiếp tục thực hiện tái cơ cấu lại các khoản đầu tư nhằm bổ sung vốn hoạt động cho các dự án đầu tư và mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh.
- 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 cổ phần, cổ phiếu, hợp tác đầu tư trong ngắn hạn và trung hạn.

d) Công tác thu hồi công nợ

Đối với các khoản nợ xấu đã được chuyển theo dõi ngoại bảng trên BCTC, 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 phương án đã báo cáo tới ĐHQĐ Công ty trong thời gian vừa qua.
- 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 đẩy mạnh hoạt động sản xuất kinh doanh, tái cơ cấu các khoản đầu tư, 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 2026

Đơn vị tính: tỷ đồng

ST T	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2026	Thực hiện 2025
1	Tổng doanh thu	1.721	1.212
2	Tổng chi phí	1.311	1.054
3	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	410	158
4	Lợi nhuận sau thuế	339	123

3. Các giải pháp thực hiện Kế hoạch SXKD năm 2026

- Công ty mẹ sẽ hỗ trợ các đơn vị thành viên hoàn thiện các thủ tục pháp lý và phương án tài chính để sớm triển khai lại các dự án bất động sản.
- Khai thác hiệu quả các bất động sản, mặt bằng hiện có tạo nguồn thu ổn định cho Công ty.
- Tiếp tục tập trung tái cơ cấu danh mục đầu tư theo hướng tinh gọn hiệu quả, thoái vốn ở các khoản đầu tư không phù hợp định hướng kinh doanh của 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 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 GD&ĐT 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 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 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;
- Lưu: VP.

LÊ VŨ HẢI