

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 tìm kiếm cơ hội M&A các dự án bất động sản mới tiềm năng.
- 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.

- 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) 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.

c) 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,...

d) 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.

e) 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.

f) 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. Kế hoạch tăng vốn bằng phát hành cổ phiếu riêng lẻ của OGC và OCH trong năm 2026

Về nội dung này, Công ty có các tờ trình riêng để xin ý kiến của các cổ đông. Tại báo cáo này, Ban Điều hành có một số báo cáo để phân tích rõ hơn và làm cơ sở cho việc xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh theo các phương án khác nhau như sau:

2.1. Nhu cầu tăng vốn của OCH

- Ban Tổng Giám đốc nhận được thông tin về việc OCH có nhu cầu tăng vốn thêm 1.300 tỷ đồng bằng phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ để thực hiện đầu tư vào Công ty cổ phần IDS Equity Holdings (“IDS”). IDS là đơn vị đang sở hữu, vận hành nhiều dự án bất động sản như Tòa nhà 124-126 Lê Duẩn, Tòa nhà số 8 Phạm Hùng, dự án MGallery Nha Trang....
- IDS hiện đang là công ty liên kết của OCH với tỷ lệ sở hữu và biểu quyết thông qua công ty con trong hệ thống là 30%. OCH dự kiến mua thêm 20.930.000 cổ phần IDS để nâng tỷ lệ sở hữu lên thành 48,68% và OCH sẽ tiếp tục mua thêm cổ phần IDS trong thời gian tới.
- Tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 của OCH, OCH đã thông tin và báo cáo tới các cổ đông của OCH về kế hoạch mở rộng hoạt động SXKD của OCH thông qua M&A để đưa OCH từ mức doanh thu hàng năm 1.000 tỷ đồng và 200 tỷ đồng lợi nhuận lên gấp 3 - 4 lần về quy mô doanh thu, tổng tài sản, vốn hóa thị trường trong đó kỳ vọng 5 năm tiếp theo đạt mục tiêu 4.000 tỷ đồng doanh thu và 1.000 tỷ đồng lợi nhuận. Việc đầu tư vào các công ty mục tiêu mà OCH đã báo cáo và cụ thể là IDS là hoạt động chiến lược của OCH. Việc OCH huy động vốn thành công (nếu thực hiện được) sẽ mang lại khả năng phát triển, mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh cho OCH, tăng quy mô vốn, tài sản, mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh cho OCH, thêm các thương hiệu và sản phẩm mới theo đúng định hướng phát triển của OCH. Từ đó, giá trị tài sản và vốn hóa của OCH trên thị trường cũng thay đổi và qua đó cũng mang lại giá trị cho OGC.
- Liên quan đến đề xuất tăng vốn của OCH sử dụng cho hoạt động đầu tư, Công ty có báo cáo chi tiết tại Tờ trình số 10/2026/TT-HĐQT ngày 14/5/2026.

2.2. Khả năng tham gia góp vốn của OGC trong trường hợp OCH tăng vốn

- Với nhu cầu tăng vốn thêm 1.300 tỷ đồng của OCH thì để duy trì tỷ lệ sở hữu vốn của OGC tại OCH thì OGC cần tham gia góp vốn với số tiền tối thiểu 722,8 tỷ đồng.
- Căn cứ trên tình hình tài chính thực tế của OGC thì OGC không có nguồn vốn dài hạn để tham gia góp vốn vào OCH nếu OCH thực hiện tăng vốn. Cụ thể:
 - Các khoản nợ phải thu phát sinh trước năm 2015 đều là các khoản nợ xấu không có khả năng thu hồi đã được ĐHĐCĐ năm 2022 phê duyệt chuyển ra theo dõi ngoại bảng.
 - Các dự án bất động sản do OGC hợp tác với các đối tác chưa được triển khai.
 - Việc thoái vốn cổ phần cổ phiếu chưa đạt được kết quả: cổ phần BOT đã tìm kiếm đối tác thoái vốn nhiều năm qua nhưng chưa tìm được đối tác, hoặc đối tác đưa ra mức giá không phù hợp; cổ phần PVR và Fafilm Hồ Chí Minh có giá trị nhỏ và tính thanh khoản không cao.

- Nếu OGC muốn tham gia góp vốn vào OCH theo phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ của OCH thì OGC cũng cần thực hiện huy động bổ sung nguồn vốn dài hạn theo các hình thức như đi vay/nhận ủy thác đầu tư/nhận hợp tác đầu tư/tăng vốn. Tuy nhiên, các phương án đi vay hay huy động nguồn vốn dài hạn từ bên ngoài không khả thi do OGC không có tài sản đảm bảo, không có dòng tiền trả nợ gốc và lãi. Phương án tăng vốn cho cổ đông hiện hữu hay phát hành trái phiếu không thực hiện được do OGC còn tồn tại các khoản lỗ lũy kế trên BCTC nên không được chấp thuận huy động vốn theo các hình thức này theo quy định của pháp luật.
- Theo đó, phương án công ty OGC xin ý kiến ĐHĐCĐ là tăng vốn thông qua phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ Công ty, cụ thể được trình bày tại tờ trình số 11/2026/TT-HĐQT.

Tuy nhiên, Ban điều hành cũng nhận thấy rằng việc triển khai phương án này trong thực tế sẽ rất khó khăn do việc phát hành với giá tối thiểu theo quy định pháp luật là 10.000 đồng/cổ phần, cao hơn nhiều lần giá trị thị trường của cổ phiếu OGC trong thời gian dài vừa qua chỉ giao dịch quanh mức giá khoảng 3.000 đồng/cổ phiếu.

Do vậy, trong trường hợp OCH tăng vốn, các tình huống sau có thể xảy ra đối với OGC:

- Trường hợp các cổ đông biểu quyết đồng ý OGC tăng vốn và OGC huy động vốn thành công thì tỷ lệ sở hữu của OGC tại OCH duy trì ở khoảng 55,5%
- Trường hợp các cổ đông biểu quyết đồng ý phương án OGC tăng vốn nhưng OGC không huy động vốn thành công, hoặc các cổ đông không đồng ý phương án OGC tăng vốn thì tỷ lệ sở hữu của OGC tại OCH có thể giảm còn khoảng 33,7%.
- Do ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên, Ban Tổng Giám đốc cũng xây dựng các kịch bản liên quan kế hoạch sản xuất kinh doanh khác nhau tại mục 3 dưới đây để ĐHĐCĐ xem xét và quyết định.

3. Các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2026

- Năm 2026, OCH xây dựng kế hoạch kinh doanh với các chỉ tiêu chủ yếu như sau:

Đơn vị tính: tỷ đồng

Stt	Chỉ tiêu	TH 2025	KH 2026
1	Tổng doanh thu	1.156	1.704
2	Tổng chi phí	1.024	1.296
3	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	132	407
4	Lợi nhuận sau thuế	97	365

- Căn cứ trên kế hoạch của OCH, kế hoạch của Công ty mẹ OGC, trong trường hợp OGC có chủ trương tăng vốn và huy động thành công nguồn vốn để tham gia tăng vốn và duy trì tỷ lệ sở hữu tại OCH, Ban Tổng Giám đốc đưa ra các chỉ tiêu kế hoạch SXKD cho năm 2026 như sau:

Đơn vị tính: tỷ đồng

Stt	Chỉ tiêu	Công ty mẹ	Hợp nhất
1	Tổng doanh thu	13	1.721
2	Tổng chi phí	(159)	1.311
3	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	173	410
4	Lợi nhuận sau thuế	144	339

Trong trường hợp OCH tăng vốn và OGC không tham gia góp vốn thì các chỉ tiêu kế hoạch SXKD sẽ bị điều chỉnh giảm với số liệu dự kiến như sau:

Đơn vị tính: tỷ đồng

Stt	Chỉ tiêu	Công ty mẹ	Hợp nhất
1	Tổng doanh thu	13	1.290
2	Tổng chi phí	(36)	1.009
3	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	49	281
4	Lợi nhuận sau thuế	45	240

Trong trường hợp này, tỷ lệ sở hữu của OGC tại OCH sẽ giảm còn 33,7%, kế hoạch SXKD hợp nhất năm 2026 dự kiến vẫn phản ánh số liệu hợp nhất của OCH đến 30/9/2026 và từ quý IV/2026 trở đi trên báo cáo của OGC phản ánh kết quả từ OCH bằng lợi nhuận sau thuế của OCH nhân với tỷ lệ sở hữu của OGC tại OCH.

4. 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 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 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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

*Về công tác quản trị, hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2025 và
Kế hoạch hoạt động của HĐQT năm 2026*

Kính gửi: 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 luật Chứng khoán năm 2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương;
- Căn cứ tình hình thực tế.

Hội đồng Quản trị (“*HDQT*”) Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương báo cáo về hoạt động của Hội đồng Quản trị Công ty năm 2025 và kế hoạch hoạt động trong năm 2026 đến Đại hội đồng cổ đông với nội dung cụ thể như sau:

I. Tổng kết hoạt động quản trị năm 2025

1. Công tác quản trị chỉ đạo hoạt động kinh doanh

Trong năm 2025, Công ty tập trung vào việc đẩy mạnh hoạt động sản xuất kinh doanh của các đơn vị thành viên và các phương án tái cấu trúc hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn theo 03 mảng kinh doanh chính: Bất động sản; khách sạn và dịch vụ và sản xuất và kinh doanh thực phẩm. Kết quả kinh doanh hoàn thành cao hơn đáng kể so với kế hoạch lợi nhuận sau thuế năm 2025 đã được ĐHCĐ thông qua.

HĐQT hoạt động theo nguyên tắc tập thể, tuân thủ các quy định của Pháp luật và điều lệ Công ty. Cụ thể, các thành viên HĐQT có quyền tham gia thảo luận, nêu ý kiến và biểu quyết đối với các vấn đề cần xin ý kiến như nhau, trường hợp số phiếu ngang nhau thì quyết định cuối cùng thuộc về phía có ý kiến của Chủ tịch Hội đồng quản trị. Trong năm 2025, các nội dung xin ý kiến đều đã được HĐQT thông qua với tỷ lệ nhất trí cao của các thành viên HĐQT.

Với vai trò là đại diện cho quyền lợi của các cổ đông, HĐQT đã nêu cao tinh thần trách nhiệm, cùng Ban Tổng Giám đốc chỉ đạo thực hiện các Nghị quyết và các chỉ tiêu của ĐHCĐ đề ra. Tất cả các cuộc họp HĐQT đều được chuẩn bị đầy đủ các tài liệu và thông báo đến từng thành viên trước cuộc họp. HĐQT đã chỉ đạo Ban điều hành thực hiện cải tổ hệ thống, vận hành Công ty minh bạch với bộ máy nhân sự tinh, gọn, nhẹ, nâng cao hiệu quả công việc và giảm thiểu chi phí hoạt động nhưng vẫn đảm bảo cải thiện môi trường làm việc và đời sống cho người lao động.

HĐQT đã ban hành nhiều Nghị quyết, chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc thực hiện các công việc một cách cụ thể và rõ ràng, song song với việc giám sát chất lượng và tiến độ của các công việc nhằm một mục tiêu duy nhất: củng cố và phát triển thương hiệu của Tập đoàn xứng với kỳ vọng của các Quý cổ đông, đối tác và của cán bộ, nhân viên.

2. **Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc**

- Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện công việc theo đúng quy định tại Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty;
- Ban Tổng Giám đốc đã chủ động và nỗ lực thực hiện các nhiệm vụ và chỉ tiêu mà ĐHCĐ đã thông qua, trong quá trình điều hành luôn thể hiện tinh thần trách nhiệm cao, vượt qua khó khăn để ổn định và phát triển doanh nghiệp. Ban Tổng Giám đốc đã có các biện pháp triển khai kế hoạch kinh doanh, tăng cường công tác quản lý tài chính,... hướng đến mục tiêu tăng trưởng an toàn và phát triển bền vững.
- Ban Tổng Giám đốc đã chủ động trong công tác điều hành, sắp xếp đội ngũ cán bộ chủ chốt của Công ty, thực hiện tốt các chính sách tiền lương, cải thiện điều kiện làm việc, đảm bảo chế độ phúc lợi cho người lao động.

3. **Hoạt động của Hội đồng quản trị**

a. **Thành viên và cơ cấu của hội đồng quản trị: 05 thành viên**

Theo số lượng các thành viên HĐQT đã được ĐHCĐ thông qua, HĐQT Công ty có 05 thành viên, trong đó gồm 01 thành viên độc lập với thông tin hoạt động như sau:

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT	Số buổi họp tham dự	Lý do không tham dự họp
1	Bà Lê Thị Việt Nga	Chủ tịch/ Thành viên độc lập	Từ 29/4/2022	11	
2	Ông Lê Đình Quang	Thành viên	Từ 28/2/2024	11	
3	Ông Nguyễn Đức Minh	Thành viên	Từ 28/2/2024	11	
4	Ông Nguyễn Dũng Minh	Thành viên	Từ 28/2/2024	11	
5	Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên	Từ năm 2015	11	

b. **Hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2025:**

(i) **Các hoạt động chung**

Năm 2025, HĐQT đã ban hành các Nghị quyết thông qua nhiều chủ trương quan trọng đối với hoạt động và định hướng phát triển của Tập đoàn, các hoạt động chính như sau:

- Các vấn đề liên quan đến chiến lược kinh doanh, chiến lược tài chính, văn hóa doanh nghiệp, xây dựng hệ thống quản lý... đã được HĐQT thảo luận, kiểm soát một cách chặt chẽ với Ban Tổng Giám đốc;
- Giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc, đảm bảo hoạt động của Công ty luôn được kiểm soát chặt chẽ, đi đúng định hướng chiến lược và điều chỉnh các quyết định kịp thời đáp ứng yêu cầu của thực tiễn;
- HĐQT đã đề xuất các giải pháp để giúp Ban Tổng Giám đốc vượt qua một số thách thức trong quá trình vận hành Công ty, thực hiện tốt việc giám sát và kiểm soát việc tuân thủ pháp luật của Công ty;
- Các nội dung quan trọng khác thuộc thẩm quyền của HĐQT.

(ii) Hoạt động giám sát của HĐQT

- Tổ chức chỉ đạo, giám sát Ban Tổng Giám đốc thực hiện nghiêm túc chế độ Báo cáo tài chính quý, Báo cáo tài chính bán niên, Báo cáo tài chính năm, Báo cáo thường niên và Báo cáo quản trị;
- Tổ chức kiểm tra, giám sát, đôn đốc và chỉ đạo Ban Điều hành thực hiện đầy đủ Nghị quyết của ĐHCĐ và Nghị quyết của HĐQT đảm bảo cho sự phát triển đúng hướng của doanh nghiệp;
- Giám sát, chỉ đạo việc thực hiện công bố thông tin với đảm bảo tính minh bạch và kịp thời theo đúng quy định.

(iii) Đánh giá các cuộc họp HĐQT

- HĐQT thực hiện nguyên tắc làm việc theo chế độ tập thể, đa số tán thành. Nghị quyết HĐQT được thông qua khi đa số thành viên HĐQT biểu quyết hoặc bỏ phiếu tán thành;
- Các cuộc họp HĐQT đã được triệu tập và thực hiện theo các trình tự, thủ tục quy định tại Điều lệ Công ty và quy chế quản trị Công ty mẹ. Thông báo mời họp, hồ sơ, tài liệu, phiếu biểu quyết đều được gửi đầy đủ đến các thành viên HĐQT, BKS dự họp để tham khảo, nghiên cứu theo quy định. Các nội dung cuộc họp được các thành viên HĐQT thảo luận, đánh giá đầy đủ và thận trọng để đưa ra những định hướng, giải pháp tốt nhất cho Tập đoàn.
- Tổng số buổi họp: 11 buổi họp HĐQT (bao gồm hình thức lấy ý kiến bằng văn bản).

c. Hoạt động của thành viên độc lập HĐQT

- Số lượng thành viên độc lập HĐQT: 01 thành viên;
- Các thành viên độc lập HĐQT có tinh thần trách nhiệm cao, thực hiện đúng vai trò của mình và đã đề xuất nhiều giải pháp và đưa ra các quyết định đúng đắn, kịp thời đồng thời tuân thủ các quy định pháp luật;
- Các thành viên độc lập HĐQT đã thực hiện tốt chức năng giám sát, kiểm soát hoạt động của HĐQT đảm bảo tính khách quan, minh bạch, hiệu quả và chất lượng các quyết định của HĐQT.

II. Phương hướng hoạt động năm 2026 của Hội đồng quản trị

Sau giai đoạn hỗn loạn nửa đầu năm 2025, gắn liền với xung đột thương mại và chính sách bảo hộ của Mỹ, xung đột và bất ổn tại Trung Đông, tình hình đã ổn định nhờ các thỏa thuận tiếp theo và việc giảm thuế nhập khẩu, mặc dù tăng trưởng toàn cầu chậm lại. Trong năm 2026, kinh tế thế giới tiếp tục thể hiện xu hướng tăng trưởng chậm lại, bất định và rủi ro gia tăng, các nguy cơ từ nợ công đến xung đột vũ trang trên thế giới.

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, tập trung tìm kiếm các nguồn vốn theo phương án tăng vốn trình tới ĐHĐCĐ phục vụ cho việc mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh và M&A của đơn vị thành viên.
- Thứ hai, triển khai tái khởi động lại 01 Dự án của Tập đoàn và tiếp tục giải quyết các vướng mắc pháp lý của các dự án bất động sản hiện có. Đồng thời Tập đoàn sẽ thực hiện công tác M&A các dự án bất động sản mới tiềm năng nếu có cơ hội.

Các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2026 được phản ánh tại báo cáo của Ban Tổng Giám đốc số 01/2026/OGC – BTGD.

Tập đoàn vẫn còn nhiều các khó khăn cần phải vượt qua, Ban lãnh đạo Tập đoàn tiếp tục mong nhận được sự tin tưởng, ủng hộ của các Quý vị Cổ đông và sự cống hiến và đồng hành của toàn thể cán bộ nhân viên Tập đoàn hoàn thành thật tốt kế hoạch sản xuất kinh doanh, từng bước đưa OGC quay trở lại đường đua để được ghi nhận lại với tư cách một tập đoàn kinh doanh hiệu quả trong top dẫn đầu.

Trên đây là báo cáo của Hội đồng Quản trị Công ty trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: HĐQT, VT.

**T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

LÊ THỊ VIỆT ANGA

PHỤ LỤC 01: HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC THÀNH VIÊN HĐQT NĂM 2025

HĐQT hoạt động theo nguyên tắc tập thể, tuân thủ các quy định của Pháp luật và điều lệ Công ty. Cụ thể, các thành viên HĐQT có quyền tham gia thảo luận, nêu ý kiến và biểu quyết đối với các vấn đề cần xin ý kiến như nhau, trường hợp số phiếu ngang nhau thì quyết định cuối cùng thuộc về phía có ý kiến của Chủ tịch Hội đồng quản trị. Hoạt động cụ thể của các thành viên HĐQT trong năm 2025 như sau:

1. Bà Lê Thị Việt Nga – Chủ tịch HĐQT, thành viên độc lập HĐQT

- Chịu trách nhiệm chỉ đạo chung, chỉ đạo lập chương trình, kế hoạch hoạt động của HĐQT hàng quý; chỉ đạo việc chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu các cuộc họp của HĐQT và ĐHĐCĐ của Công ty; Chủ tọa các cuộc họp HĐQT và ĐHĐCĐ.
- Ký ban hành các quyết định, nghị quyết của ĐHĐCĐ; ký ban hành các quyết định thay mặt HĐQT và các vấn đề được HĐQT phân công theo quy chế quản trị của Công ty.
- Thực hiện các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định tại Điều lệ và các quy chế nội bộ của Công ty.

2. Bà Nguyễn Thị Lan Hương – Thành viên HĐQT

- Thực hiện các quyền và nhiệm vụ theo quy định tại Điều lệ và các quy chế nội bộ của Công ty.

3. Ông Lê Đình Quang – Thành viên HĐQT

- Thực hiện các quyền và nhiệm vụ theo quy định tại Điều lệ và các quy chế nội bộ của Công ty.

4. Ông Nguyễn Dũng Minh – Thành viên HĐQT

- Thực hiện các quyền và nhiệm vụ theo quy định tại Điều lệ và các quy chế nội bộ của Công ty.

5. Ông Nguyễn Đức Minh – Thành viên HĐQT

- Thực hiện các quyền và nhiệm vụ theo quy định tại Điều lệ và các quy chế nội bộ của Công ty.

TỜ TRÌNH

(V/v: biểu quyết một số nội dung tại ĐHĐCĐ Công ty Cổ phần One Capital Hospitality)

Kính trình: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
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;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương;
- Tài liệu ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality công bố ngày 9/4/2026 và các tài liệu được sửa đổi bổ sung ngày 12/5/2026 cho kỳ họp tổ chức ngày 21/5/2026 tại website <https://och.vn/quan-he-co-dong/>;

I- Hiện trạng

1. Thông tin khoản đầu tư của Công ty tại Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (OCH)

- OCH hiện là doanh nghiệp niêm yết trên HNX với số vốn điều lệ 2.000 tỷ đồng, OGC hiện đang là cổ đông sở hữu 111.194.552 cổ phần, chiếm tỷ lệ 55,6% tổng số cổ phần của OCH.
- Một số thông tin tài chính của OCH như sau:

Các chỉ tiêu tài chính

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2025 (tỷ đồng)	31/12/2024 (tỷ đồng)
1	Tổng tài sản	3.786	3.853
2	Nợ phải trả	1.733	1.939
3	Vốn chủ sở hữu	2.053	1.914
	<i>(trong đó: lợi ích của cổ đông không kiểm soát</i>	<i>434</i>	<i>373</i>

Các chỉ tiêu kinh doanh

Stt	Chỉ tiêu	KH 2025 (tỷ đồng)	TH 2025 (tỷ đồng)	KH 2026 (tỷ đồng)
1	Tổng doanh thu	1.098	1.156	1.704
2	Tổng chi phí	1.017	1.024	1.296
3	Lợi nhuận trước thuế	81	132	407
4	Lợi nhuận sau thuế	47	97	365

2. Thông tin về một số nội dung tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 của OCH

Ngày 9/4/2026, OCH đã CBTT về các tài liệu ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 tổ chức ngày 21/5/2026 với một số nội dung chính như sau:

- Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026

- Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2025
- Thông qua Báo cáo của Ban Kiểm soát về hoạt động năm 2025
- Thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 được Kiểm toán
- Thông qua Tờ trình về việc Phê duyệt thù lao cho thành viên HĐQT và BKS
- Thông qua Tờ trình về việc lựa chọn Công ty kiểm toán cho năm tài chính 2026
- Thông qua Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025
- Thông qua Tờ trình về việc thực hiện giao dịch đầu tư mở rộng kinh doanh thông qua việc mua cổ phần/ tại công ty mục tiêu (*Tờ trình của OCH kèm theo*)
- Thông qua Tờ trình về việc Thông qua phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ (*Tờ trình của OCH kèm theo*)
- Thông qua Tờ trình về việc miễn chào mua công khai đối với nhà đầu tư Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (*Tờ trình của OCH kèm theo*)
- Thông qua Tờ trình về việc miễn chào mua công khai đối với nhà đầu tư Công ty Cổ phần Tập đoàn Leadvisors Capital (*Tờ trình của OCH kèm theo*)
- Thông qua Tờ trình về việc Sửa đổi Điều lệ, Thay đổi đăng ký kinh doanh Công ty.

Ngày 12/05/2026, OCH công bố thông tin điều chỉnh một số tài liệu ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 liên quan đến việc điều chỉnh phương án tăng vốn, bao gồm các sửa đổi cho các Tờ trình như sau:

- Sửa đổi Tờ trình số 08/2026/TL-ĐHĐCĐ ngày 08/04/2026 về việc Thông qua thực hiện giao dịch đầu tư mở rộng kinh doanh thông qua việc mua cổ phần tại công ty mục tiêu với sửa đổi chủ yếu là số tiền tăng vốn chỉ dùng để đầu tư vào Công ty Cổ phần IDS Equity Holdings với số lượng cổ phần dự kiến 20.930.000 cổ phần và giá trị đầu tư khoảng 1.301 tỷ đồng. Đồng thời, bỏ phương án đầu tư mua cổ phiếu Công ty Cổ phần Leadvisors Sanei Hospitality Holdings, Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Bắc và phần vốn góp Công ty TNHH Hải Hà – Kotobuki do không đàm phán được với các đối tác.
- Sửa đổi Tờ trình số 09/2026/TL-ĐHĐCĐ ngày 08/04/2026 về việc Thông qua Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn Điều lệ Công ty với giá trị phát hành dự kiến điều chỉnh từ 2.500 tỷ đồng còn 1.300 tỷ đồng và số tiền thu được từ đợt chào bán dùng để đầu tư vào Cổ phần Công ty Cổ phần IDS Equity Holdings.
- Sửa đổi Tờ trình số 10/2026/TL-ĐHĐCĐ ngày 08/04/2026 về việc Thông qua miễn chào mua công khai đối với nhà đầu tư Công ty Cổ phần Tập đoàn Leadvisors Capital; Sửa đổi Tờ trình số 11/2026/TL-ĐHĐCĐ ngày 08/04/2026 về việc Thông qua miễn chào mua công khai đối với nhà đầu tư Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương; Sửa đổi Tờ trình số 12/2026/TL-ĐHĐCĐ ngày 08/04/2026 về việc Sửa đổi Điều lệ, Thay đổi đăng ký kinh doanh Công ty tương ứng với các Tờ trình 08/2026/TL-ĐHĐCĐ và 09/2026/TL-ĐHĐCĐ nêu trên.

II- Đánh giá

1. Khoản đầu tư vào OCH là khoản đầu tư trọng yếu của OGC

- OGC hiện có các khoản đầu tư vào các đơn vị khác với thông tin như sau:

Stt	Đơn vị nhận đầu tư	Số tiền đầu tư (tỷ đồng)	Dự phòng (tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu thực tế	Ghi chú tình trạng hoạt động
1	Công ty CP One Capital Hospitality	1.101	212,15	55,60%	Hoạt động
2	Công ty CP Phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại Dương	11,31	11,31	75,05%	Dừng hoạt động
3	Công ty CP Sở giao dịch hàng hóa INFO	2,82	2,82	100%	Dừng hoạt động
4	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam	0,04	0,04	100%	Dừng hoạt động
5	Công ty CP Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	104,23	0	21%	Hoạt động
6	Công ty CP Đầu tư PVR Hà Nội	18,18	14,36	6,14%	Hoạt động
7	Công ty CP Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh	3,57	0	25%	Hoạt động

Trong đó, khoản đầu tư vào OCH với giá trị sau dự phòng là 889 tỷ đồng chiếm 57,3% tổng giá trị tài sản của OGC trên BCTC riêng tại ngày 31/12/2025.

- Với giá trị tổng tài sản, doanh thu và lợi nhuận như trình bày tại mục I.1 thì OCH chiếm tỷ trọng lớn trong tổng tài sản và kết quả kinh doanh trên báo cáo tài chính hợp nhất của OGC. Thông tin cụ thể đối với năm 2025 như sau:

Stt	Chỉ tiêu	OCH (tỷ đồng)	OGC (tỷ đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Tổng tài sản	3.786	4.449	85%
2	Tổng doanh thu	1.098	1.212	91%
3	Tổng chi phí	1.017	1.024	99%
4	Lợi nhuận trước thuế	81	158	51%
5	Lợi nhuận sau thuế	47	123	38%

2. OCH có nhu cầu tăng vốn để mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh

- OCH với chiến lược đầu tư mở rộng vào các hoạt động kinh doanh cốt lõi, sau quá trình làm việc với đối tác đã trình phương án huy động vốn bằng hình thức phát hành riêng lẻ. Theo phương án mới nhất ngày 12/5/2026, OCH trình ĐHCĐ phương án tăng vốn thêm 1.300 tỷ đồng bằng việc phát hành cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp 130.000.000 cổ phần với giá 10.000 đồng/cổ phần. Mục đích tăng vốn để OCH sử dụng cho hoạt động đầu tư vào các công ty có thương hiệu, uy tín, hoạt động kinh doanh tốt và danh mục bất động sản giá trị cao để nâng cao khả năng cạnh tranh của OCH, tạo cơ sở cho việc phát triển bền vững, an toàn và hiệu quả của OCH.

Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán là đầu tư vào cổ phần Công ty Cổ phần IDS Equity Holdings.

Thông tin chi tiết về phương án đầu tư của OCH tại các báo cáo, tờ trình của OCH trình ĐHĐCĐ OCH đã được CBTT tại website <https://och.vn/quan-he-co-dong/>;

- Theo phương án tăng vốn của OCH thì có các nhà đầu tư như sau:
 - Công ty Cổ phần Tập đoàn Leadvisors Capital quan tâm mua 130.000.000 cổ phần để sở hữu 39,4% nếu phương án tăng vốn thành công.
 - OCH cũng đề xuất OGC tham gia đợt tăng vốn này.
- Công ty OCH cũng đề xuất ĐHĐCĐ OCH uỷ quyền cho HĐQT OCH quyết định lựa chọn nhà đầu tư khi triển khai phát hành.

3. Đánh giá hiệu quả việc huy động vốn để mở rộng hoạt động kinh doanh của OCH

IDS hiện đang là công ty liên kết của OCH với tỷ lệ sở hữu và biểu quyết thông qua công ty con trong hệ thống là 30%. Nếu thực hiện thành công giao dịch, OCH sẽ sở hữu 48,68% cổ phần IDS và sẽ tiếp tục gia tăng tỷ lệ sở hữu trong thời gian tới, tiến tới hợp nhất tài sản và dòng tiền hoạt động kinh doanh, giúp OCH gia tăng nhanh quy mô tài sản và danh mục dự án, qua đó nâng cao vị thế thị trường, năng lực huy động vốn và giá trị doanh nghiệp trong dài hạn.

Việc OCH huy động thêm vốn để thực hiện các giao dịch đầu tư, mở rộng sản xuất kinh doanh theo chiến lược đã đề ra là nhu cầu thiết yếu của OCH và đem lại lợi ích cho toàn bộ các cổ đông hiện hữu của OCH, trong đó có OGC:

- Thứ nhất, giá trị sổ sách cổ phần OCH tại ngày 31/12/2025 là khoảng 8.092 đồng/CP. Theo đó, việc Ban lãnh đạo OCH tìm kiếm được nhà đầu tư quan tâm để tham gia góp vốn với giá theo mệnh giá 10.000 đồng/CP là cao hơn giá trị sổ sách, nếu thành công thì giá trị sổ sách cổ phần của OCH sẽ tăng lên khoảng 9.337 đồng/CP, tương ứng mức tăng khoảng 15% so với thời điểm 31/12/2025. Như vậy, việc OCH huy động vốn với mức giá 10.000đ/CP sẽ giúp tăng giá trị sổ sách của cổ phần cho OCH, mang lại lợi ích cho các cổ đông hiện hữu của OCH.
- Thứ hai, OCH đang giao dịch trên thị trường trong 12 tháng gần nhất trong khoảng giá 5.000 - 6.000 đồng/CP. Giá cổ phần của nhà đầu tư tham gia là 10.000 đồng/cổ phần, dự kiến cao hơn một cách đáng kể, 80-100% so với thị giá của OCH. Đây là các thông tin tốt cho các nhà đầu tư, các cổ đông hiện hữu của OCH trong đó có OGC.
- Quan trọng hơn, việc OCH đầu tư vào IDS giúp OCH gián tiếp sở hữu các tài sản bất động sản đang vận hành, tạo dòng tiền ổn định giúp OCH cải thiện chất lượng dòng tiền, đa dạng hóa và gia tăng doanh thu, lợi nhuận cho OCH vốn phụ thuộc nhiều vào mảng sản xuất và kinh doanh thực phẩm trong những năm vừa qua. Tổng tài sản của OCH tại ngày 31/12/2025 đang là khoảng 3.786 tỷ đồng sẽ tăng lên khoảng 5.250 tỷ đồng. Đồng thời, OCH cũng đưa ra các chỉ tiêu kế hoạch năm 2026 cao hơn so với thực hiện của năm 2025 khá nhiều: cụ thể là tổng doanh thu kế hoạch 1.704 tỷ đồng (tăng 47%) và lợi nhuận sau thuế 365 tỷ đồng (tăng 276%).
- Ngoài ra, trong dài hạn, việc đầu tư vào IDS sẽ giúp OCH sở hữu các dự án bất động sản tiềm năng mới cũng sẽ mang lại cơ hội đầu tư, dòng tiền và lợi nhuận trong tương lai cho OCH.

- Đồng thời, giao dịch đầu tư vào IDS cũng sẽ tạo điều kiện khai thác các lợi thế cộng hưởng về khách hàng, thương hiệu, vận hành và hệ sinh thái kinh doanh giữa OCH và IDS, qua đó hỗ trợ nâng cao hiệu quả hoạt động và gia tăng giá trị OCH sau đầu tư.

Từ góc độ là cổ đông hiện hữu của OCH, với số lượng cổ phần hiện tại OGC đang sở hữu tại OCH là 111.194.552 cổ phần, tương ứng với 33,7% trên vốn mới của OCH (tỷ lệ thấp nhất nếu OGC không tham gia góp vốn), sau khi OCH tăng vốn và thực hiện giao dịch đầu tư thành công, OGC sẽ gián tiếp sở hữu tương ứng 574 tỷ đồng doanh thu và 115 tỷ đồng lợi nhuận tại OCH, cao hơn đáng kể mức đóng góp 42 tỷ đồng của OCH vào lợi nhuận sau thuế của OGC trong năm 2025 (tăng 174%) và 98 tỷ đồng của năm 2024 (tăng 17,3%).

III- Đề xuất

Căn cứ trên tình hình thực tế trên đây và quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, HĐQT kính báo cáo và xin ý kiến ĐHĐCĐ xem xét và thông qua:

1. Thông qua việc biểu quyết nhất trí đối với Tờ trình số 09/2026/TL-ĐHĐCĐ ngày 12/5/2026 của OCH về việc “Thông qua phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ Công ty”.
2. Người đại diện phần vốn của OGC tại OCH thực hiện quyền và nghĩa vụ của cổ đông OGC, bao gồm việc biểu quyết các nội dung khác ngoài nội dung quy định tại mục 1 nêu trên (đối với các tài liệu ĐHĐCĐ đã công bố và tài liệu điều chỉnh) tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên OCH năm 2026 phù hợp với quy định tại Quy chế quản lý vốn và người đại diện phần vốn của OGC.
3. ĐHĐCĐ giao và ủy quyền cho người đại diện phần vốn của OGC tại OCH thực hiện các thủ tục biểu quyết thông qua các nội dung tại ĐHĐCĐ của OCH có liên quan chủ trương tăng vốn của OCH đã được ĐHĐCĐ thông qua tại mục 1 trên đây và các nội dung khác quy định tại mục 2 trên đây.

HĐQT kính trình ĐHĐCĐ xem xét, cho ý kiến và thông qua.

Trân trọng!

Nơi nhân:

- Như trên;
- Lưu: VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

LÊ THỊ VIỆT NGA

TỜ TRÌNH

V/v: Thông qua phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ Công ty

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020, có hiệu lực thi hành ngày 01/01/2021 và các văn bản quy định pháp luật có liên quan, văn bản sửa đổi, bổ sung;
- Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019, có hiệu lực thi hành ngày 01/01/2021 và các văn bản hướng dẫn thi hành, văn bản sửa đổi, bổ sung;
- Nghị định 155/2020/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và các văn bản sửa đổi, bổ sung;
- Thông tư 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký Công ty đại chúng và hủy tư cách Công ty đại chúng và các văn bản sửa đổi, bổ sung;
- Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương;
- Tờ trình số 10/2026/TT-HĐQT ngày 14/5/2026 về việc biểu quyết một số nội dung tại ĐHĐCĐ Công ty Cổ phần One Capital Hospitality;
- Căn cứ tình hình thực tế.

Hội đồng quản trị (“**HĐQT**”) Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (“**Công ty**”) kính trình Đại hội đồng cổ đông (“**ĐHĐCĐ**”) thông qua Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ Công ty với các nội dung cụ thể như sau:

I. CĂN CỨ ĐỀ XUẤT PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁO CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ

Như đã báo cáo tới ĐHĐCĐ về việc chào bán cổ phần riêng lẻ của OCH tại Tờ trình số 10/2026/TT-HĐQT ngày 14/5/2026 với số vốn dự kiến tăng thêm sau điều chỉnh là 1.300 tỷ đồng, số vốn điều lệ của OCH nếu tăng vốn thành công là 3.300 tỷ đồng. Theo đó, với số lượng cổ phần OGC đang nắm giữ tại OCH tại thời điểm hiện tại là 111.194.552 cổ phần, chiếm tỷ lệ 55,6%, thì để tỷ lệ sở hữu của OGC tại OCH không bị pha loãng, OGC cần tham gia góp vốn với số vốn tối thiểu là 722,8 tỷ đồng.

Liên quan đến nội dung này, Công ty có một số đánh giá cụ thể như sau:

1. Khoản đầu tư vào OCH là khoản đầu tư trọng yếu của OGC

- OGC hiện có các khoản đầu tư vào các đơn vị khác với thông tin như sau:

Stt	Đơn vị nhận đầu tư	Số tiền đầu tư (tỷ đồng)	Dự phòng (tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu thực tế	Ghi chú tình trạng hoạt động
1	Công ty CP One Capital Hospitality	1.101	212,15	55,60%	Hoạt động
2	Công ty CP Phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại Dương	11,31	11,31	75,05%	Dừng hoạt động
3	Công ty CP Sở giao dịch hàng hóa INFO	2,82	2,82	100%	Dừng hoạt động
4	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam	0,04	0,04	100%	Dừng hoạt động
5	Công ty CP Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	104,23	0	21%	Hoạt động
6	Công ty CP Đầu tư PVR Hà Nội	18,18	14,36	6,14%	Hoạt động
7	Công ty CP Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh	3,57	0	25%	Hoạt động

Trong đó, khoản đầu tư vào OCH với giá trị sau dự phòng là 889 tỷ đồng chiếm 57,3% tổng giá trị tài sản của OGC trên BCTC riêng tại ngày 31/12/2025.

- Với giá trị tổng tài sản, doanh thu và lợi nhuận của OCH như trình bày tại Tờ trình số 10/2026/TT-HĐQT ngày 14/5/2026 thì OCH chiếm tỷ trọng lớn trong tổng tài sản và kết quả kinh doanh trên báo cáo tài chính hợp nhất của OGC. Thông tin cụ thể đối với năm 2025 như sau:

Stt	Chỉ tiêu	OCH (tỷ đồng)	OGC hợp nhất (tỷ đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Tổng tài sản	3.786	4.449	85%
2	Tổng doanh thu	1.098	1.212	91%
3	Tổng chi phí	1.017	1.024	99%
4	Lợi nhuận trước thuế	81	158	51%
5	Lợi nhuận sau thuế	47	123	38%

2. Khả năng tham gia góp vốn của OGC trong trường hợp OCH tăng vốn

- Căn cứ trên tình hình tài chính thực tế của OGC thì tại thời điểm hiện tại, OGC không có nguồn vốn dài hạn để tham gia góp vốn vào OCH nếu OCH thực hiện tăng vốn. Cụ thể:
 - Các khoản nợ phải thu phát sinh trước năm 2015 đều là các khoản nợ xấu không có khả năng thu hồi đã được ĐHĐCĐ năm 2022 phê duyệt chuyển ra theo dõi ngoại bảng;
 - Các dự án bất động sản do OGC hợp tác với các đối tác chưa được triển khai;
 - Việc thoái vốn cổ phần cổ phiếu chưa đạt được kết quả: cổ phần BOT đã tìm kiếm đối tác thoái vốn nhiều năm qua nhưng chưa tìm được đối tác, hoặc đối tác đưa ra mức giá không phù hợp; cổ phần PVR và Fafilm Hồ Chí Minh có giá trị nhỏ và tính thanh khoản không cao.
- Nếu OGC muốn tham gia góp vốn vào OCH theo phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ của OCH thì OGC cũng cần thực hiện huy động bổ sung nguồn vốn dài hạn theo các hình thức như

đi vay/nhận ủy thác đầu tư/nhận hợp tác đầu tư/tăng vốn. Tuy nhiên, các phương án đi vay hay huy động nguồn vốn dài hạn từ bên ngoài không khả thi do OGC không có tài sản đảm bảo, không có dòng tiền trả nợ gốc và lãi. Phương án tăng vốn cho cổ đông hiện hữu hay phát hành trái phiếu không thực hiện được do OGC còn tồn tại các khoản lỗ lũy kế trên BCTC nên không được chấp thuận huy động vốn theo các hình thức này theo quy định của pháp luật.

- Theo đó, phương án HĐQT OGC xin ý kiến ĐHĐCĐ là tăng vốn thông qua phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ Công ty, cụ thể được trình bày trong mục II dưới đây.

Tuy nhiên, HĐQT cũng nhận thấy rằng việc triển khai phương án này trong thực tế sẽ rất khó khăn do việc phát hành với giá tối thiểu theo quy định pháp luật là 10.000 đồng/cổ phần, cao hơn nhiều lần giá trị thị trường của cổ phiếu OGC trong thời gian dài vừa qua chỉ giao dịch quanh mức giá khoảng 3.000 đồng/cổ phiếu.

Do vậy, trong trường hợp OCH tăng vốn, các tình huống sau có thể xảy ra đối với OGC:

- Trường hợp các cổ đông biểu quyết đồng ý OGC tăng vốn và OGC huy động vốn thành công thì tỷ lệ sở hữu của OGC tại OCH duy trì ở khoảng 55,5%.
- Trường hợp các cổ đông biểu quyết đồng ý phương án OGC tăng vốn nhưng OGC không huy động vốn thành công, hoặc các cổ đông không đồng ý phương án OGC tăng vốn thì tỷ lệ sở hữu của OGC tại OCH có thể giảm còn khoảng 33,7%.

Trên cơ sở đó, HĐQT trình ĐHĐCĐ xem xét và thông qua phương án tăng vốn của OGC như sau:

II. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ

1. Mục đích chào bán

Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ nhằm huy động vốn góp vào Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (“OCH”) để phục vụ cho các hoạt động đầu tư, mua bán và sáp nhập các Công ty có thương hiệu, uy tín, hoạt động kinh doanh tốt và danh mục bất động sản giá trị cao của OCH; qua đó nâng cao khả năng cạnh tranh của Tập đoàn, tạo cơ sở cho việc phát triển bền vững, an toàn và hiệu quả của Tập đoàn.

2. Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ

- Tên tổ chức phát hành : Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương
- Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương
- Mã chứng khoán : OGC
- Loại cổ phiếu phát hành : Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng/cổ phiếu
- Vốn điều lệ trước đợt phát hành : 3.000.000.000.000 đồng.
- Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trước thời điểm phát hành : 300.000.000 cổ phiếu.

- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành : 72.000.000 cổ phiếu
- Tổng giá trị phát hành dự kiến (theo mệnh giá) : 720.000.000.000 đồng
- Giá chào bán : 10.000 đồng/cổ phiếu
- Tổng số tiền huy động dự kiến từ đợt chào bán : 720.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ dự kiến sau đợt phát hành : 3.720.000.000.000 đồng.
- Hình thức phát hành : Chào bán cổ phiếu riêng lẻ
- Đối tượng chào bán : Bao gồm Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp và Nhà đầu tư chiến lược. Nhà đầu tư là các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước.
- Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư chào bán :
 - Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp:
 - Tiêu chí: Đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện của Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo Quy định tại Điều 11 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14.
 - Số lượng: không quá 20 nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
 - Đối tượng chào bán:
 - + ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT lựa chọn nhà đầu tư đáp ứng điều kiện nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định pháp luật;
 - + ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT xác định số lượng cổ phiếu phân phối cho từng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
- Hạn chế chuyển nhượng : Số cổ phiếu chào bán riêng lẻ bị hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm đối với nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán, trừ trường hợp chuyển nhượng giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoặc thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.
- Thời gian chào bán dự kiến : Dự kiến trong năm 2026, sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có chấp thuận bằng văn bản.

ĐHĐCĐ giao/ủy quyền cho HĐQT quyết định thời điểm chào bán cổ phiếu riêng lẻ phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan và bảo đảm lợi ích cho cổ đông và Công ty.

- Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu : Không quy định tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu, và phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán : Không quy định tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu, trong trường hợp chào bán cổ phiếu riêng lẻ không phân phối hết hoặc thời gian phát hành kéo dài hơn dự kiến, HĐQT sẽ xem xét sử dụng linh hoạt các nguồn vốn bổ sung khác.
- Phương án xử lý số cổ phiếu không : ĐHĐCĐ giao/ủy quyền cho HĐQT quyết định việc phân phối số cổ phiếu còn dư do nhà đầu tư đã đăng ký nhưng không nộp tiền mua (nếu có) hoặc kết thúc việc phân phối để hoàn thành việc chào bán đảm bảo nguyên tắc:
 - + Đối tượng là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp;
 - + Giá bán: không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phiếu.Trong trường hợp không tìm kiếm được nhà đầu tư phù hợp hoặc đảm bảo tiến độ đợt chào bán và tiến độ sử dụng vốn, HĐQT có quyền kết thúc đợt chào bán.
- Chào mua công khai : Trường hợp đối tượng chào bán nêu trên phải thực hiện các thủ tục chào mua công khai, ĐHĐCĐ thông qua việc miễn thủ tục chào mua công khai theo quy định tại Luật Chứng khoán nếu việc mua số lượng đó dẫn đến tỷ lệ sở hữu đạt hoặc vượt các tỷ lệ sở hữu quy định tại Khoản 1 Điều 35 Luật chứng khoán.
- Phương án đảm bảo việc chào bán cổ : ĐHĐCĐ giao/ủy quyền cho HĐQT thông qua phương phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài : ĐHĐCĐ giao/ủy quyền cho HĐQT thông qua phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài.

3. Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán

Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành sẽ được sử dụng bổ sung nguồn vốn vào hoạt động đầu tư của Công ty, cụ thể như sau:

Stt	Phương án sử dụng vốn	Số cổ phần	Giá trị (đồng)	Thời gian giải ngân dự kiến	Phương thức sử dụng tiền
1	Cổ phần Công ty Cổ phần One Capital Hospitality	72.000.000	720.000.000.000	Trong năm 2026 sau khi hoàn tất đợt chào bán.	Thanh toán tiền mua cổ phần
	Tổng cộng	72.000.000	720.000.000.000		

ĐHĐCĐ giao và ủy quyền cho HĐQT của Công ty xây dựng phương án sử dụng vốn chi tiết; đồng thời căn cứ vào kết quả chào bán, tình hình hoạt động kinh doanh, đầu tư cụ thể của Công ty để phân bổ nguồn vốn và/hoặc sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh phương án sử dụng vốn phù hợp với tình hình kinh doanh thực tế của Công ty và đảm bảo lợi ích cổ đông.

Trong trường hợp sau khi kết thúc đợt chào bán nhưng nhu cầu vốn đầu tư của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality không sử dụng hết, thì HĐQT có quyền sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán còn dư để bổ sung vốn lưu động cho Công ty đảm bảo quy định của pháp luật.

III. THÔNG QUA VIỆC THỰC HIỆN THỦ TỤC TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ VÀ SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ VỀ NỘI DUNG VỐN ĐIỀU LỆ

1. Thông qua việc giao và ủy quyền cho Người đại diện pháp luật (“**Người ĐDPL**”) của Công ty thực hiện thủ tục đăng ký tăng/thay đổi vốn điều lệ của Công ty với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Cơ quan đăng ký kinh doanh và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khác (nếu có) theo quy định của pháp luật.
2. Thông qua việc điều chỉnh tăng mức vốn điều lệ ghi trong Điều lệ tương ứng với kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ và mức vốn điều lệ thực tế sau khi hoàn thành chào bán cổ phiếu riêng lẻ. Theo đó, sau khi hoàn thành chào bán cổ phiếu riêng lẻ và thủ tục tăng vốn điều lệ theo quy định của pháp luật, Người ĐDPL/Chủ tịch HĐQT của Công ty được quyền ký ban hành bản Điều lệ mới với nội dung duy nhất được sửa đổi khác so với bản Điều lệ hiện hành là mức vốn điều lệ của Công ty.

IV. THÔNG QUA ĐĂNG KÝ LƯU KÝ BỔ SUNG VÀ ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT BỔ SUNG

ĐHĐCĐ thông qua việc đăng ký lưu ký bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) và đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh toàn bộ số cổ phiếu thực tế chào bán được của đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ này.

V. THÔNG QUA NỘI DUNG GIAO VÀ ỦY QUYỀN CỦA ĐHĐCĐ CHO HĐQT

Ngoài các nội dung ủy quyền cho HĐQT được nêu tại phương án chào bán cổ phiếu chi tiết, ĐHĐCĐ giao và ủy quyền cho HĐQT thực hiện các nội dung công việc sau đây:

1. Quyết định các vấn đề chi tiết liên quan đến phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ, bao gồm nhưng không giới hạn việc sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh chi tiết phương án chào bán khi cần thiết theo tình hình thực tế của Công ty, thị trường chứng khoán tại thời điểm phát hành và/hoặc theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để bảo đảm đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ của

Công ty được thực hiện thành công, tuân thủ quy định của pháp luật có liên quan, bảo đảm quyền lợi của cổ đông và Công ty.

- Quyết định thời điểm cụ thể triển khai thực hiện và số lượng cổ phiếu cụ thể chào bán theo phương án chào bán cổ phiếu phù hợp với tình hình thực tế của Công ty và chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
- Quyết định các vấn đề chi tiết liên quan đến thủ tục phân phối cổ phiếu cho nhà đầu tư theo phương án chào bán cổ phiếu.
- Quyết định các vấn đề chi tiết liên quan đến việc phân bổ, cân đối và phương án chi tiết sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu phù hợp với tình hình thực tế của Công ty và mục đích sử dụng vốn đã được ĐHĐCĐ thông qua. Trường hợp thay đổi phương án sử dụng vốn từ đợt phát hành, HĐQT báo cáo ĐHĐCĐ tại cuộc họp gần nhất.
- Quyết định các vấn đề chi tiết liên quan đến việc thực hiện các thủ tục đăng ký lưu ký bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) và đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đối với toàn bộ số lượng cổ phiếu thực tế chào bán phù hợp với quy định của pháp luật.
- Quyết định nội dung bộ hồ sơ chào bán cổ phiếu riêng lẻ, hồ sơ đăng ký lưu ký bổ sung, hồ sơ đăng ký niêm yết bổ sung và bất kỳ văn bản, hồ sơ, tài liệu, hợp đồng, thỏa thuận khác liên quan đến và/hoặc phát sinh từ việc thực hiện phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ.
- Quyết định các vấn đề chi tiết liên quan đến thủ tục sửa đổi, bổ sung Điều lệ, thủ tục điều chỉnh Giấy phép thành lập và hoạt động, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty để ghi nhận/cập nhật mức vốn điều lệ mới của Công ty sau khi hoàn thành đợt chào bán cổ phiếu.
- Quyết định các khoản chi tiết liên quan đến và/hoặc phát sinh từ việc Công ty thực hiện chào bán cổ phiếu riêng lẻ.
- Quyết định tất cả các vấn đề và thực hiện tất cả các thủ tục, công việc cần thiết khác (nếu có) nhằm đảm bảo thực hiện thành công phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ như nội dung đã được ĐHĐCĐ thông qua.

Trong trường hợp xét thấy cần thiết, HĐQT được quyền giao/ủy quyền lại đối với một phần hoặc nội dung được giao/ủy quyền nêu trên.

HĐQT báo cáo ĐHĐCĐ về kết quả thực hiện chào bán cổ phiếu riêng lẻ và kết quả tăng vốn điều lệ của Công ty tại cuộc họp ĐHĐCĐ gần nhất.

HĐQT xin kính trình ĐHĐCĐ xem xét và thông qua.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ;

- Lưu văn thư.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

LÊ THỊ VIỆT ANGA

Số: 12/2026/TT-HĐQT

Hà Nội, ngày 24 tháng 4 năm 2026

TỜ TRÌNH

*(V/v: Sửa đổi Điều lệ, thay đổi đăng ký kinh doanh
và tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tối đa của Công ty)*

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020 và các sửa đổi bổ sung;
- Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 được Quốc hội thông qua ngày 11/12/2025;
- Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019 và các sửa đổi bổ sung;
- Căn cứ Biểu cam kết dịch vụ khi gia nhập WTO của Việt Nam;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Nghị định số 96/2026/NĐ-CP ngày 31/03/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;
- Quyết định 36/2025/QĐ-TTg ngày 29/9/2025 của Chính phủ ban hành Hệ thống ngành kinh tế Việt Nam;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương;
- Tờ trình số 10/2026/TT-HĐQT ngày 14/5/2026 của HĐQT về việc Thông qua phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ Công ty;
- Căn cứ tình hình thực tế;

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua một số nội dung như sau:

I. Đăng ký thay đổi vốn điều lệ

- Vốn điều lệ đã đăng ký: 3.000.000.000.000 đồng (Ba nghìn tỷ đồng).
- Vốn điều lệ sau khi thay đổi: dự kiến là 3.720.000.000.000 (Ba nghìn bảy trăm hai mươi tỷ đồng)
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/ 1 cổ phần
- Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông
- Thời điểm thay đổi vốn: Dự kiến trong năm 2026, sau khi kết thúc đợt chào bán.
- Hình thức tăng vốn: Chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ Công ty.
- Giao Người đại diện theo pháp luật thực hiện/chi đạo thực hiện các thủ tục cần thiết để thực hiện sửa đổi Điều lệ, thay đổi đăng ký kinh doanh về việc thay đổi vốn điều lệ của Công ty

tương ứng với kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ và mức vốn điều lệ thực tế sau khi hoàn thành chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo đúng quy định pháp luật.

- Giao Hội đồng Quản trị thực hiện/chỉ đạo thực hiện các thủ tục cần thiết để bổ sung, sửa đổi nội dung Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, sửa đổi điều khoản tương ứng tại Điều lệ Công ty tương ứng với kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ và mức vốn điều lệ thực tế sau khi hoàn thành chào bán cổ phiếu riêng lẻ.

II. Cập nhật mã số ngành nghề kinh doanh

Ngày 17/11/2025, Quyết định 36/2025/QĐ-TTg của Thủ tướng Ban hành Hệ thống ngành kinh tế Việt Nam chính thức có hiệu lực. Căn cứ theo quyết định này, một số mã ngành nghề kinh doanh của Công ty bị thay đổi, Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua bổ sung, thay đổi mã ngành, nghề kinh doanh để phù hợp với quy định pháp luật hiện hành, chi tiết như sau:

St t	Ngành nghề kinh doanh đã đăng ký	Mã ngành nghề đã đăng ký	Ngành nghề kinh doanh đã đăng ký theo QĐ 36/2025/QĐ-TTg	Mã ngành nghề theo QĐ 36/2025/QĐ-TTg
1	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan	4661	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan	4671
2	Bán lẻ hình thức khác chưa được phân vào đầu Chi tiết: Bán lẻ đồ gia dụng như tủ lạnh, máy điều hòa, bàn là, lò vi sóng	4799	Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đầu Chi tiết: Bán lẻ đồ gia dụng như tủ lạnh, máy điều hòa, bàn là, lò vi sóng	4759
3	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: - Dịch vụ quản lý bất động sản - Kinh doanh sàn giao dịch Bất động sản	6820	Hoạt động bất động sản khác trên cơ sở phí hoặc hợp đồng Chi tiết: - Dịch vụ quản lý bất động sản - Kinh doanh sàn giao dịch Bất động sản	6829
4	Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh Chi tiết: - Bán lẻ gạch ốp lát, thiết bị vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh - Bán lẻ xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát sỏi và vật liệu xây dựng khác trong các cửa hàng chuyên doanh - Bán lẻ kính xây dựng	4752	Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính, vật liệu và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng Chi tiết: - Bán lẻ gạch ốp lát, thiết bị vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh - Bán lẻ xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát sỏi và vật liệu xây dựng khác trong các cửa hàng chuyên doanh - Bán lẻ kính xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh - Bán lẻ sơn, màu, véc ni trong	4752

	trong các cửa hàng chuyên doanh - Bán lẻ sơn, màu, véc ni trong các cửa hàng chuyên doanh - Bán lẻ đồ ngũ kim trong các cửa hàng chuyên doanh		các cửa hàng chuyên doanh - Bán lẻ đồ ngũ kim trong các cửa hàng chuyên doanh	
5	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đầu Chi tiết: - Bán buôn phế liệu, phế thải kim loại, phi kim loại - Bán buôn hóa chất - Bán buôn phân bón;	4669	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đầu Chi tiết: - Bán buôn phế liệu, phế thải kim loại, phi kim loại - Bán buôn hóa chất - Bán buôn phân bón;	4679
6	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng Chi tiết: - Bán buôn đồ ngũ kim - Bán buôn gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh - Bán buôn sơn và véc ni; - Bán buôn kính xây dựng - Bán buôn gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh - Bán buôn xi măng - Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4663	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng Chi tiết: - Bán buôn đồ ngũ kim - Bán buôn gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh - Bán buôn sơn và véc ni; - Bán buôn kính xây dựng - Bán buôn gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh - Bán buôn xi măng - Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4673
7	Bán buôn kim loại và quặng kim loại Chi tiết: Bán buôn sắt, thép	4662	Bán buôn kim loại và quặng kim loại Chi tiết: Bán buôn sắt, thép	4672
8	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Kinh doanh khách sạn, nhà hàng, nhà nghỉ;	5510	Khách sạn và dịch vụ lưu trú tương tự Chi tiết: Kinh doanh khách sạn, nhà hàng, nhà nghỉ;	5510

Giao Người đại diện theo pháp luật thực hiện/chi đạo thực hiện các thủ tục cần thiết để bổ sung, sửa đổi nội dung Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, sửa đổi điều khoản tương ứng tại Điều lệ Công ty và thực hiện các công việc cần thiết khác phát sinh từ việc thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty.

III. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa theo quy định của pháp luật đối với các ngành nghề kinh doanh của Công ty sau khi cập nhật như sau:

Stt	Tên ngành, nghề	Mã ngành	Tỷ lệ sở hữu nước ngoài
1	Khai thác khoáng hoá chất và khoáng phân bón	0891	50%
2	Sản xuất hoá chất cơ bản (trừ hóa chất Nhà nước cấm)	2011	
3	Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đầu Chi tiết: Sản xuất đồ dùng bằng kim loại cho nhà bếp, nhà vệ sinh và nhà ăn	2599	
4	Sản xuất sản phẩm điện tử dân dụng	2640	
5	Sản xuất đồ điện dân dụng Chi tiết: Sản xuất các thiết bị điện nhỏ và đồ gia dụng bằng điện, máy hút bụi dùng trong gia đình, quạt gia dụng, máy giặt gia dụng, máy lau sàn điện gia dụng, thiết bị là, thiết bị nấu ăn gia dụng, tủ lạnh gia dụng, tủ ướp lạnh, các thiết bị gia dụng chính bằng điện hoặc không bằng điện, như máy rửa bát, bình đun nước, máy nghiền rác	2750	
6	Sản xuất lò nướng, lò luyện và lò nung (Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật)	2815	
7	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: - Xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, cao ốc văn phòng, các công trình hạ tầng, công trình công nghiệp, công trình dân dụng; - Đầu tư xây dựng công trình thủy điện	4299	50%
8	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa Chi tiết: Đại lý mua, bán hàng hóa;	4610	
9	Bán buôn thực phẩm Chi tiết: bán buôn lương thực, thực phẩm, đồ hộp, nước tinh khiết, nước giải khát và dầu ăn các loại;	4632	
10	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình Chi tiết: bán buôn đồ gia dụng như tủ lạnh, máy điều hòa, bàn là, lò vi sóng	4649	
11	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan	4671	
12	Bán buôn kim loại và quặng kim loại Chi tiết: Bán buôn sắt, thép	4672	

13	<p>Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng</p> <p>Chi tiết:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bán buôn đồ ngũ kim - Bán buôn gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh - Bán buôn sơn và véc ni; - Bán buôn kính xây dựng - Bán buôn gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh - Bán buôn xi măng - Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng 	4673	50%
14	<p>Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đầu</p> <p>Chi tiết:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bán buôn phế liệu, phế thải kim loại, phi kim loại - Bán buôn hóa chất - Bán buôn phân bón; 	4679	
15	<p>Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính, vật liệu và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng</p> <p>Chi tiết:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bán lẻ gạch ốp lát, thiết bị vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh - Bán lẻ xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát sỏi và vật liệu xây dựng khác trong các cửa hàng chuyên doanh - Bán lẻ kính xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh - Bán lẻ sơn, màu, véc ni trong các cửa hàng chuyên doanh - Bán lẻ đồ ngũ kim trong các cửa hàng chuyên doanh 	4752	50%
16	<p>Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đầu</p> <p>Chi tiết: Bán lẻ đồ gia dụng như tủ lạnh, máy điều hòa, bàn là, lò vi sóng</p>	4759	
17	<p>Khách sạn và dịch vụ lưu trú tương tự</p> <p>Chi tiết: Kinh doanh khách sạn, nhà hàng, nhà nghỉ;</p>	5510	
18	<p>Hoạt động viễn thông khác</p> <p>Chi tiết: Cung cấp các dịch vụ viễn thông, truyền thông, phát thanh, truyền hình;</p>	6190	49%
19	<p>Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đầu</p> <p>Chi tiết:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hoạt động tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, kế toán, kiểm toán, thuế và chứng khoán); - Các dịch vụ ủy thác, giám sát trên cơ sở phí và hợp đồng; 	6619	50%

20	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: - Kinh doanh bất động sản - Kinh doanh trung tâm thương mại	6810	50%
21	Hoạt động bất động sản khác trên cơ sở phí hoặc hợp đồng Chi tiết: - Dịch vụ quản lý bất động sản - Kinh doanh sàn giao dịch Bất động sản	6829	50%
22	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: - Tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; - Xác định chỉ tiêu suất vốn đầu tư, định mức, đơn giá xây dựng công trình, chỉ số giá xây dựng; đo bóc khối lượng xây dựng công trình; lập thẩm tra dự toán xây dựng công trình, xác định giá gói thầu, giá hợp đồng trong hoạt động xây dựng, lập hồ sơ thanh toán, quyết toán hợp đồng, lập hồ sơ thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình	7110	50%
23	Quảng cáo Chi tiết: Quảng cáo thương mại	7310	50%
24	Hoạt động thiết kế chuyên dụng Chi tiết: - Thiết kế kiến trúc công trình - Thiết kế quy hoạch xây dựng; thiết kế nội, ngoại thất công trình; - Thiết kế hệ thống điện công trình dân dụng, công nghiệp; thiết kế công trình đường dây và trạm biến áp đến 35KV; - Thiết kế cấp thoát nước công trình xây dựng; - Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp; - Thiết kế hệ thống phòng cháy, chữa cháy;	7410	50%
25	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại Chi tiết: Môi giới thương mại	8230	
26	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu Chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh	8299	

Căn cứ trên tỷ lệ sở hữu tối đa đối với nhà đầu tư nước ngoài theo từng ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty trên đây, HĐQT kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty là: **49%**

HĐQT xin kính trình ĐHĐCĐ xem xét và thông qua.

Trân trọng.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

LÊ THỊ VIỆT NGA