

Số: 08/2026/TL-ĐHĐCĐ

Hà Nội, ngày 08 tháng 4 năm 2026

TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

V/v: Thông qua thực hiện giao dịch đầu tư mở rộng kinh doanh thông qua việc mua cổ phần/phần vốn góp tại công ty mục tiêu.

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, cho ý kiến và thông qua chủ trương đầu tư mua cổ phần/phần vốn góp tại một số đơn vị có tiềm năng, phù hợp với chiến lược đầu tư và định hướng phát triển chung của Công ty trong giai đoạn 2026-2027.

Đẩy mạnh đầu tư mở rộng hoạt động kinh doanh thông qua mua, sở hữu cổ phần ở các công ty tiềm năng theo thứ tự ưu tiên như sau:

1. Đầu tư mua cổ phần tại Công ty Cổ phần IDS Equity Holdings.

Công ty Cổ phần IDS Equity Holdings. ("IDS") là công ty hiện đang thực hiện đầu tư, sở hữu vận hành nhiều dự án bất động sản trong cả nước có giá trị và hiệu quả kinh tế cao như: Tòa nhà 124-126 Lê Duẩn, Tòa nhà số 8 Phạm Hùng, dự án MGallery Nha Trang...

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua chủ trương đầu tư mua sở hữu trực tiếp cổ phần tại IDS, chi tiết như sau:

- Khối lượng mua dự kiến tối đa: 22.855.000 cổ phần.
- Mức giá dự kiến: 62.000-62.200 VNĐ/cổ phần, tương đương tổng giá trị đầu tư tối đa: 1.421.581.000.000 VNĐ.
- Nguồn vốn thực hiện:
 - + Vốn huy động từ chào bán cổ phiếu riêng lẻ trong năm 2026; và,
 - + Nguồn vốn hợp pháp khác.
- Đối tượng chuyển nhượng: cổ đông hiện hữu của IDS, không phải là người có liên quan của OCH;



- Thời gian thực hiện: Tùy vào kết quả đàm phán với đối tác đang sở hữu cổ phần, dự kiến thực hiện trong năm 2026-2027.

2. Đầu tư mua cổ phần tại Công ty cổ phần Leadvisors Sanei Hospitality Holdings

Công ty Cổ phần Leadvisors Sanei Hospitality ("LSH") là một đơn vị lớn hoạt động trong lĩnh vực Hospitality tại Hà Nội đang trực tiếp vận hành, quản lý các dự án tiêu biểu như: Tòa nhà Leadvisors Tower, Khách sạn Dusit Từ Hoa Cung Điện Từ Hoa Hà Nội...

Việc đầu tư mua sở hữu trực tiếp cổ phần tại LSH là bước đi chiến lược nhằm đa dạng hóa nguồn doanh thu và chất lượng tài sản của hoạt động riêng công ty mẹ OCH. Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua chủ trương đầu tư mua cổ phần tại LSH, chi tiết như sau

- Khối lượng mua dự kiến tối đa: 46.449.452 cổ phần.
- Mức giá dự kiến: 13.400 – 13.500VNĐ/cổ phần, tương đương tổng giá trị đầu tư tối đa: 627.067.602.000 VNĐ.
- Nguồn vốn thực hiện:
 - + Vốn huy động từ chào bán cổ phiếu riêng lẻ trong năm 2026; và,
 - + Nguồn vốn hợp pháp khác.
- Đối tượng chuyển nhượng: Sanei Architecture Planning Co., Ltd, cổ đông hiện hữu của LSH;
- Thời gian thực hiện: Tùy vào kết quả đàm phán với đối tác đang sở hữu cổ phần, dự kiến thực hiện trong năm 2026-2027.

3. Đầu tư vào phần vốn góp Công ty TNHH Hải Hà – Kotobuki

Công ty TNHH Hải Hà – Kotobuki là ("HKC") một thương hiệu bánh kẹo lâu năm tại Việt Nam, được thành lập từ năm 1992 và được biết đến như một trong những liên doanh sản xuất bánh kẹo đầu tiên tại miền Bắc. HKC hoạt động trong lĩnh vực sản xuất, kinh doanh bánh kẹo và các dòng bánh tươi, với dấu ấn kết hợp giữa kinh nghiệm thị trường nội địa và phong cách công nghệ, chất lượng từ Nhật Bản. Sau hơn 30 năm phát triển, Hải Hà – Kotobuki đã xây dựng được vị thế hàng đầu Việt Nam với thương hiệu "Origato" quen thuộc với người tiêu dùng, đặc biệt tại Hà Nội và các tỉnh phía Bắc.

05003
CÔNG
CỔ P
NE CA
OSPIT
TỰ LIÊN

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua phương án đầu tư mua sở hữu trực tiếp phần vốn góp tại HKC, chi tiết như sau:

- Mục tiêu mua tối đa 30% phần vốn góp tại HKC, với mức đầu tư dự kiến không vượt quá 75.886.000.000 VNĐ.
- Nguồn vốn thực hiện:
 - + Vốn huy động từ chào bán cổ phiếu riêng lẻ trong năm 2026; và,
 - + Nguồn vốn hợp pháp khác.
- Đối tượng chuyển nhượng: Kotobuki Holding Co., Ltd, thành viên góp vốn hiện hữu của HKC
- Thời gian thực hiện: Tùy vào kết quả đàm phán với đối tác đang sở hữu phần vốn góp, dự kiến thực hiện trong năm 2026-2027.

4. Đầu tư mua Cổ phần Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Bắc

Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Bắc ("VBC") là một đơn vị đầu tư và quản lý đầu tư nhiều bất động sản ở các vị trí đắc địa trên địa bàn thủ đô Hà Nội, trong đó tiêu biểu là tòa nhà Leadvisors Place tại 41A Lý Thái Tổ, Hà Nội.

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án đầu tư mua sở hữu trực tiếp cổ phần tại VBC, chi tiết như sau:

- Số lượng cổ phần dự kiến mua tối đa: 1.982.940 cổ phần.
- Mức giá dự kiến: 188.000- 189.500 VNĐ/Cổ phần, tương đương tổng giá trị đầu tư tối đa: 375.767.130.000 VNĐ.
- Nguồn vốn thực hiện:
 - + Vốn huy động từ chào bán cổ phiếu riêng lẻ trong năm 2026; và,
 - + Nguồn vốn hợp pháp khác.
- Đối tượng chuyển nhượng: cổ đông hiện hữu của VBC, không phải là người có liên quan của OCH;
- Thời gian thực hiện: Tùy vào kết quả đàm phán với đối tác đang sở hữu cổ phần, dự kiến thực hiện trong năm 2026-2027.

ĐHĐCĐ giao cho Người đại diện theo pháp luật của Công ty và người được uỷ quyền hợp pháp của Người đại diện theo pháp luật đàm phán, ký kết, thực hiện và nghiệm thu/thanh lý các hợp đồng, giao dịch nêu trên.

18870
CÔNG TY
HẠN
PITAL
ALITY
A-T.P.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần One Capital Hospitality
xem xét và thông qua.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: HĐQT, VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



(Đã ký)

NGUYỄN THU HẰNG



Number: 08/2026/TL-ĐHĐCĐ

Hanoi, April 8, 2026

REPORT FROM THE BOARD OF DIRECTORS

Subject: Approval of business expansion investment through the purchase of shares/equity stakes in the target company.

To: THE GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS

The Board of Directors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for consideration, comments, and approval the investment plan to acquire shares/equity stakes in several potential entities, in line with the Company's investment strategy and overall development orientation for the period 2026–2027.

Boost investment and expand business operations through the acquisition and ownership of shares in promising companies, in the following order of priority:

1. Investing in shares of IDS Equity Holdings Joint Stock Company.

IDS Equity Holdings Joint Stock Company ("IDS") is a company currently investing in, owning, and operating numerous real estate projects nationwide with high economic value and efficiency, such as: 124–126 Le Duan Building, 8 Pham Hung Building, MGallery Nha Trang project, etc.

The Board of Directors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval the investment plan to directly acquire shares in IDS, details as follows:

- Maximum expected purchase volume: 22,855,000 shares.

- Expected price: VND 62,000–62,200/share, equivalent to a maximum total investment value of VND 1,421,581,000,000.

- Funding source:

- + Capital raised from a private placement of shares in 2026; and,

- + Other legitimate sources of funding.

- Transferees: existing shareholders of IDS, not related parties of OCH;

- Implementation timeline: Depending on the outcome of negotiations with the current shareholder, implementation is expected in 2026–2027.

2. Investing in the purchase of shares in Leadvisors Sanei Hospitality Holdings Joint Stock Company.

Leadvisors Sanei Hospitality Joint Stock Company (“LSH”) is a large company operating in the hospitality sector in Hanoi, directly managing and operating prominent projects such as: Leadvisors Tower, Dusit Tu Hoa Hotel, Tu Hoa Palace Hanoi....

The investment in acquiring direct ownership of shares in LSH is a strategic move aimed at diversifying revenue sources and improving the asset quality of the parent company OCH's operations. The Board of Directors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval the investment plan to acquire shares in LSH, details as follows:

- Maximum expected purchase volume: 46,449,452 shares.

- Expected price: VND 13,400 – VND 13,500 per share, equivalent to a maximum total investment value of VND 627,067,602,000.

- Funding source:

- + Capital raised from a private placement of shares in 2026; and,



+ Other legitimate sources of funding.

• Transferee: Sanei Architecture Planning Co., Ltd, existing shareholder of LSH;

• Implementation timeline: Depending on the outcome of negotiations with the current shareholder, implementation is expected in 2026–2027.

3. Investing in the equity stake of Hai Ha – Kotobuki Co., Ltd.

Hai Ha – Kotobuki Co., Ltd. (“HKC”) is a long-standing confectionery brand in Vietnam, established in 1992 and known as one of the first joint ventures in confectionery production in Northern Vietnam. HKC operates in the production and trading of confectionery and fresh pastries, combining domestic market experience with Japanese technology and quality. After more than 30 years of development, Hai Ha – Kotobuki has built a leading position in Vietnam with the familiar “Origato” brand, especially in Hanoi and the northern provinces.

The Board of Directors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval the plan to directly acquire ownership of the capital contribution in HKC, details as follows:

• The target is to acquire a maximum of 30% of the equity stake in HKC, with the expected investment not exceeding VND 75,886,000,000.

• Funding source:

+ Capital raised from a private placement of shares in 2026; and,

+ Other legitimate sources of funding.

• Transferee: Kotobuki Holding Co., Ltd, an existing contributing member of HKC

3368

NG T
PHAI
CAPIT
ITAL

EM -

- Implementation timeline: Depending on the outcome of negotiations with the partner currently holding the equity stake, implementation is expected in 2026-2027.

4. Investing in the purchase of shares in Viet Bac Real Estate Joint Stock Company.

Viet Bac Real Estate Joint Stock Company ("VBC") is an investment and investment management company that owns numerous properties in prime locations in Hanoi, most notably the Leadvisors Place building at 41A Ly Thai To Street, Hanoi.

The Board of Directors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for approval the plan to invest in and directly acquire shares in VBC, details as follows:

- Maximum number of shares to be purchased: 1,982,940 shares.
- Expected price: VND 188,000-189,500/share, equivalent to a maximum total investment value of VND 375,767,130,000.

- Funding source:

- + Capital raised from a private placement of shares in 2026; and,

- + Other legitimate sources of funding.

- Transferees: existing shareholders of VBC, not related parties of OCH;

- Implementation timeline: Depending on the outcome of negotiations with the current shareholder, implementation is expected in 2026-2027.

The General Meeting of Shareholders authorizes the Company's legal representative and the legally authorized representative of the legal



representative to negotiate, sign, execute, and accept/liquidate the
aforementioned contracts and transactions.

Respectfully submitted to the General Meeting of Shareholders of One
Capital Hospitality Joint Stock Company for consideration and approval.

Best regards!

Recipient:

- *As above;*
- *Saved: BOD, VT*

BOARD OF DIRECTORS

CHAIRPERSON



NGUYEN THU HANG

