

Số: 19/2024/CV - OGC

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2024

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh
- Công ty TNHH TNHH Dịch vụ tư vấn tài chính kế toán và kiểm toán Nam Việt – CN phía Bắc

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (OGC) xin gửi tới các Quý Cơ quan lời chào trân trọng.

Thực hiện nghĩa vụ theo các quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính ban hành ngày 16/11/2020 về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (OGC) giải trình các vấn đề liên quan trên Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2023 như sau:

I. ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

1. Các vấn đề cần nhấn mạnh thể hiện trên báo cáo của kiểm toán viên

- a) **Ý kiến nhấn mạnh:** Thuyết minh V.06 và Thuyết minh V.21 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, trong đó mô tả các thoả thuận mà Công ty đã ký kết với các đối tác để góp vốn và nhận tiền góp vốn để cùng tham gia hợp tác thực hiện Dự án Xây dựng công viên hồ điều hòa thuộc khu đô thị Tây Nam Hà Nội. Ban lãnh đạo Công ty đánh giá một cách thận trọng số tiền hợp tác đầu tư 150.027.802.500 đồng đã chuyển cho Công ty TNHH VNT và 7.000.000 cổ phiếu OCH đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ của Công ty đến ngày 31/12/2023 không bị suy giảm giá trị, đồng thời Công ty không phát sinh các khoản công nợ tiềm tàng liên quan đến số tiền 200 tỷ đồng đã nhận góp vốn từ Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng nên không có bất kỳ khoản dự phòng liên quan nào được ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

Giải trình của OGC: Công ty đã thuyết minh đầy đủ các nội dung có liên quan trên báo cáo tài chính của Công ty. Căn cứ phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông ngày 19/2/2021, Công ty và các đối tác tại Dự án đã ký kết thỏa thuận thống nhất về việc đồng ý chủ đầu tư dự án là Công ty TNHH VNT thỏa thuận và ký kết với các đối tác khác nhằm thu hồi nguồn vốn mà Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long đã hợp tác vào Dự án để hoàn trả cho Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng và giải tỏa 7.000.000 cổ phiếu OCH mà Công ty đang thế chấp tại Dự án. Dự án này Công ty TNHH VNT vẫn đang thực hiện và đã chi các khoản tiền đền bù giải phóng mặt bằng tại Dự án này lớn hơn giá trị góp vốn của các nhà đầu tư. Vì vậy, Công ty đánh giá khoản phải thu này có khả năng thu hồi (ngay kể cả khi Dự án bị thu hồi) nên không cần phải trích lập dự phòng công nợ phải thu khó đòi và các khoản chi phí đã chi liên quan đến dự án này. Đồng thời, không có bất kỳ khoản công nợ tiềm tàng nào liên quan đến số tiền 200 tỷ đồng đã nhận vốn góp từ Thần Đồng.

- b) **Ý kiến nhấn mạnh:** Thuyết minh V.06 và Thuyết minh V.21 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, trong đó mô tả các thoả thuận mà Công ty đã ký kết với các đối tác để góp vốn và nhận tiền góp vốn để cùng tham gia hợp tác thực hiện Dự án Xây dựng Tòa nhà hỗn hợp - Văn phòng Thương mại và Nhà ở tại đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Ban lãnh đạo Công ty đánh giá một cách thận trọng số

tiền hợp tác đầu tư 57 tỷ đồng đã chuyển cho Công ty Cổ phần Licogi 19 và chi phí xây dựng cơ bản dở dang của dự án số tiền 13.786.820.216 đồng không bị suy giảm giá trị, đồng thời Công ty không phát sinh các khoản công nợ tiềm tàng liên quan đến số tiền 220,5 tỷ đồng đã nhận góp vốn từ Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao nên không có bất kỳ khoản dự phòng liên quan nào được ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

Giải trình của OGC: Công ty đã thuyết minh đầy đủ các nội dung có liên quan trên báo cáo tài chính của Công ty. Tại Dự án này, Công ty đã có thỏa thuận với Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao Hà Nội để thay thế Công ty là bên tham gia hợp tác đầu tư tại dự án. Tuy nhiên, các bên chưa hoàn thành các thủ tục có liên quan tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Theo đó, các ghi nhận trên báo cáo tài chính như đã trình bày là phù hợp và không có khoản dự phòng nào cần ghi nhận trên báo cáo tài chính của Công ty.

- c) **Ý kiến nhấn mạnh:** Thuyết minh số V.09 và thuyết minh số V.21, trong đó mô tả chi phí sản xuất kinh doanh dở dang lũy kế đến ngày 31/12/2023 của Dự án Starcity Airport là 218.295.997.573 đồng. Dự án này được hợp tác với Công ty TNHH MTV Đầu tư và Dịch vụ Đại Dương Xanh (nay là Công ty TNHH Pegasus Thăng Long “Pegasus Thăng Long”), số tiền nhận góp vốn đầu tư đến 31/12/2023 là 116.042.770.800 đồng. Toàn bộ chi phí phát sinh là giá trị quyền sử dụng đất và chi phí xây dựng dự án dở dang của Dự án đã được thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Pegasus Thăng Long. Tài sản đảm bảo này đang vướng tranh chấp từ những nhiệm kỳ của Ban lãnh đạo trước và đã có quyết định thi hành án để thu hồi nợ của Pegasus Thăng Long. Ban Lãnh đạo hiện tại của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (Công ty con) đã thực hiện các thủ tục tố cáo ra cơ quan chức năng các cấp và hiện tại dự án dừng thi công, chưa xác định được thời gian tiếp tục thực hiện và xác định mức tổn thất là toàn bộ chi phí của dự án đã phát sinh số tiền là 218.295.997.573 đồng. Do vậy, Công ty trích lập dự phòng số tiền là 102.253.226.773 đồng (bằng khoản tổn thất sau khi được bù trừ từ nguồn tiền nhận hợp tác kinh doanh từ Pegasus Thăng Long là 116.042.770.800 đồng (xem thuyết minh số V.21)). Ban Lãnh đạo Công ty đánh giá không còn các nghĩa vụ phải trả phát sinh thêm liên quan đến Pegasus Thăng Long và liên quan đến Dự án Starcity Airport.

Giải trình của OCH:

Công ty OCH và Công ty TNHH Pegasus Thăng Long có thỏa thuận hợp tác kinh doanh để cùng nhau thực hiện Dự án Sài Gòn Airport Plaza tại quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 2014, Hội đồng quản trị OCH có nghị quyết đồng ý và chấp thuận dùng tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất và Tài sản hình thành trong tương lai tại dự án Sài Gòn Airport để đảm bảo cho khoản vay của Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Đại Dương Xanh (nay là Công ty TNHH Pegasus Thăng Long) tại Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương - Chi nhánh Sài Gòn.

Trong năm 2021, Trung tâm Dịch vụ Đấu giá Tài sản Thành phố Hồ Chí Minh đã tổ chức bán đấu giá khoản nợ của Công ty TNHH Pegasus Thăng Long tại Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương - Chi nhánh Sài Gòn. Theo đó, chủ nợ mới đã trúng đấu giá và có toàn quyền trở thành người thế quyền, nghĩa vụ liên quan đến khoản nợ của Công ty TNHH Pegasus Thăng Long đối với OceanBank.

Tháng 5 năm 2022, Tòa án nhân dân Tp Hà Nội đã đưa ra quyết định của bản án phúc thẩm về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa ngân hàng Ocebanc, chủ nợ mới và công ty Pegasus Thăng Long và OCH là bên liên quan. Theo đó, công ty Pegasus có trách nhiệm

hoàn trả gốc và lãi tạm tính đến ngày 17/3/2021 đối với hợp đồng tín dụng số 0042/HDDTD-OCEANBANK.CNSAIGON ngày 11/7/2014 cho chủ nợ mới (là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của chủ nợ cũ).

Tài sản đảm bảo này đang vướng tranh chấp từ những nhiệm kỳ của Ban lãnh đạo trước và đã có quyết định thi hành án để thu hồi nợ của Pegasus Thăng Long. Ban Lãnh đạo hiện tại của Công ty đã thực hiện các thủ tục tố cáo ra cơ quan chức năng các cấp và hiện tại dự án dừng thi công, chưa xác định được thời gian tiếp tục thực hiện.

Trong thời gian tới, công ty tiếp tục thực hiện các công việc để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của OCH.

- d) **Ý kiến nhấn mạnh:** Thuyết minh số VIII.09 và VIII.10 trong bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất về việc: Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 trong đó một số chỉ tiêu được điều chỉnh hồi tố do sai sót kế toán các năm trước.

Giải trình của OGC: Trong năm, Công ty Cổ phần Đại Dương Thăng Long – Công ty con của Công ty đã thực hiện rà soát lại các giao dịch phát sinh từ các năm tài chính trước và quyết định điều chỉnh hồi tố số liệu Báo cáo tài chính cho các năm 2012 và 2013. Theo đó, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương quyết định điều chỉnh hồi tố điều chỉnh giảm các khoản “Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn” đối với khoản đầu tư vào Công ty này trong năm 2013.

2. Lợi nhuận kế toán sau thuế hợp nhất năm 2023 so với báo cáo tài chính tự lập và cùng kỳ năm 2022

- a) Lợi nhuận sau thuế sau kiểm toán là 141,26 tỷ đồng, giảm 21,96 tỷ đồng tỷ đồng so với báo cáo tài chính tự lập chủ yếu là do:
- Doanh thu tài chính điều chỉnh tăng 2,4 tỷ đồng do điều chỉnh tăng lãi thanh lý các khoản đầu tư tài chính tại công ty con của Công ty.
 - Thu nhập khác điều chỉnh tăng 4,4 tỷ đồng do việc xử lý các khoản công nợ phải trả tồn đọng tại các đơn vị thành viên.
 - Chi phí khác ghi nhận tăng 16,6 tỷ đồng do công ty con gián tiếp của Công ty điều chỉnh giảm các khoản trả trước cho nhà thầu chưa quyết toán được và các chi phí phải trả đã tạm trích trước liên quan việc ghi nhận tạm tăng tài sản cố định trong các năm trước.
 - Chi phí thuế TNDN hiện hành điều chỉnh tăng 5,3 tỷ đồng tại các đơn vị thành viên theo số liệu dự kiến quyết toán thuế cho năm 2023.
- b) Lợi nhuận sau thuế sau kiểm toán là 141,26 tỷ đồng trong khi cùng kỳ năm 2022 lãi 59,06 tỷ đồng, tương đương mức tăng 87,49 tỷ đồng do các nguyên nhân chính như sau:
- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 26,4 tỷ đồng (giảm 2,6%), giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 7,4 tỷ đồng dẫn đến Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 18,9 tỷ đồng. Nguyên nhân chính là do kết quả lĩnh vực sản xuất và kinh doanh thực phẩm và hoạt động của các đơn vị kinh doanh khách sạn và dịch vụ giảm so với cùng kỳ năm trước.
 - Doanh thu hoạt động tài chính năm tăng 32,7 tỷ đồng chủ yếu là do lãi tiền gửi ngân hàng tăng khoảng 13,9 tỷ đồng do lãi suất tăng và nguồn tiền tích lũy tăng so với cùng kỳ năm trước, đồng thời trong kỳ ghi nhận các khoản lãi chuyển nhượng các

khoản đầu tư 23,64 tỷ đồng (tăng 18,2 tỷ đồng so với cùng kỳ) do giao dịch tái cơ cấu thoái vốn đầu tư của OCH tại công ty liên kết.

- Lãi ghi nhận từ hoạt động đầu tư vào công ty liên kết tăng 10,3 tỷ đồng tương ứng kết quả kinh doanh của công ty liên kết cao hơn cùng kỳ năm trước
- Chi phí bán hàng giảm 1,7 tỷ đồng tương ứng với mức giảm của doanh thu trong năm.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 32,9 tỷ đồng chủ yếu là do tiết giảm các khoản chi phí hoạt động trong kỳ, phân bổ các khoản lợi thế thương mại giảm khoảng 15,7 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước khi một số khoản lợi thế thương mại đầu tư vào các công ty con đã phân hết trong năm, chi phí dự phòng các khoản dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán trong năm chỉ khoảng 16, 1 tỷ đồng và giảm 17 tỷ so với cùng kỳ năm trước; đồng thời các khoản thuế phải nộp cũng giảm khoảng 9,4 tỷ đồng so với năm trước.
- Các khoản thu nhập khác tăng khoảng 12,6 tỷ đồng và chi phí khác tăng khoảng 20,8 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do ảnh hưởng của các xử lý công nợ tồn đọng trong năm tại Công ty và các đơn vị thành viên.

II. ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

1. Các vấn đề cần nhấn mạnh thể hiện trên báo cáo của kiểm toán viên

- a) **Ý kiến nhấn mạnh:** Thuyết minh V.05 và Thuyết minh V.17 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng, trong đó mô tả các thoả thuận mà Công ty đã ký kết với các đối tác để góp vốn và nhận tiền góp vốn để cùng tham gia hợp tác thực hiện Dự án Xây dựng công viên hồ điều hòa thuộc khu đô thị Tây Nam Hà Nội. Ban lãnh đạo Công ty đánh giá một cách thận trọng số tiền hợp tác đầu tư 78.027.802.500 đồng đã chuyển cho Công ty TNHH VNT và 7.000.000 cổ phiếu OCH đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ của Công ty đến ngày 31/12/2023 không bị suy giảm giá trị, đồng thời Công ty không phát sinh các khoản công nợ tiềm tàng liên quan đến số tiền 200 tỷ đồng đã nhận góp vốn từ Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng nên không có bất kỳ khoản dự phòng liên quan nào được ghi nhận trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Giải trình của OGC: tương tự như giải trình tại BCTC hợp nhất mục I.1 (a).

- b) **Ý kiến nhấn mạnh:** Thuyết minh V.05 và Thuyết minh V.17 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng, trong đó mô tả các thoả thuận mà Công ty đã ký kết với các đối tác để góp vốn và nhận tiền góp vốn để cùng tham gia hợp tác thực hiện Dự án Xây dựng Tòa nhà hỗn hợp - Văn phòng Thương mại và Nhà ở” tại đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Ban lãnh đạo Công ty đánh giá một cách thận trọng số tiền hợp tác đầu tư 57 tỷ đồng đã chuyển cho Công ty Cổ phần Licogi 19 và chi phí xây dựng cơ bản dở dang của dự án số tiền 13.786.820.216 đồng không bị suy giảm giá trị, đồng thời Công ty không phát sinh các khoản công nợ tiềm tàng liên quan đến số tiền 220,5 tỷ đồng đã nhận góp vốn từ Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao nên không có bất kỳ khoản dự phòng liên quan nào được ghi nhận trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Giải trình của OGC: tương tự như giải trình tại BCTC hợp nhất mục I.1 (b).

- c) **Ý kiến nhấn mạnh:** Thuyết minh số VIII.11, tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, tài sản ngắn hạn của Công ty nhỏ hơn nợ ngắn hạn là 85.653.972.792 đồng. Điều này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng

hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, Công ty đang thực hiện cơ cấu các khoản nợ và đánh giá các dự án đầu tư, hợp tác kinh doanh sẽ tiếp tục được thực hiện triển khai. Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 được lập trên giả định Công ty tiếp tục hoạt động liên tục là phù hợp.

Giải trình của OGC: Các khoản lỗ lũy kế chủ yếu là do các khoản dự phòng công nợ khó đòi, các khoản đầu tư từ những năm trước và đã được chuyển ra theo dõi ngoại bảng trên báo cáo tài chính của Công ty. Trong thời gian qua, Công ty mẹ và các đơn vị thành viên đang thực hiện tái cơ cấu các khoản đầu tư cổ phần, cổ phiếu, các dự án bất động sản và Công ty cũng đang tích cực thu hồi/bán các khoản công nợ phải thu. Kết quả kinh doanh trong năm của Công ty là có lãi và các chỉ tiêu tài chính được cải thiện qua từng năm. Vì vậy, OGC đánh giá báo cáo tài chính được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục là phù hợp.

- d) **Ý kiến nhấn mạnh:** Thuyết minh số VIII.09 và VIII.10 trong bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng về việc: Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 trong đó một số chỉ tiêu được điều chỉnh hồi tố do sai sót kế toán các năm trước.

Giải trình của OGC: tương tự như giải trình tại BCTC hợp nhất mục I.1 (e).

2. Lợi nhuận kế toán sau thuế năm 2023 so với báo cáo tài chính tự lập và cùng kỳ năm 2022

- a) Lợi nhuận sau thuế sau kiểm toán là 59,13 tỷ đồng, giảm 18,57 tỷ đồng so với số liệu trước kiểm toán chủ yếu là do:

- Công ty con của Công ty ghi nhận các điều chỉnh sau kiểm toán như giải trình tại mục I.2 trên đây dẫn đến Công ty phải điều chỉnh giảm các khoản hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính với số tiền 18,57 tỷ đồng.

- b) Lợi nhuận sau thuế sau kiểm toán là 59,13 tỷ đồng trong khi cùng kỳ năm 2022 lãi 23,46 tỷ đồng, tương đương mức tăng 35,67 tỷ đồng do các nguyên nhân chính như sau:

- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 6,7 tỷ đồng do không phát sinh doanh thu từ hoạt động bất động sản như cùng kỳ năm trước, giá vốn hàng bán tương ứng cũng giảm 5,9 tỷ đồng. Theo đó, lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 0,8 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước.

- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 0,9 tỷ đồng chủ yếu là do năm nay Công ty nhận được cổ tức từ Công ty Cổ phần Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh và khoản lãi từ tiền gửi ngân hàng tăng.

- Chi phí tài chính ghi nhận số âm 55,5 tỷ đồng và giảm 24,4 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do trong kỳ Công ty ghi nhận hoàn nhập các khoản dự phòng đầu tư vào các công ty con với số tiền 58 tỷ đồng trong khi cùng kỳ năm trước Công ty hoàn nhập 35 tỷ đồng.

- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 7 tỷ đồng do các khoản chi phí hoạt động giảm khoảng 5,4 tỷ đồng và các khoản dự phòng công nợ phải thu khó đòi khoảng 1,6 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước.

- Lợi nhuận khác tăng 4 tỷ đồng do trong kỳ Công ty đã ghi nhận kết quả xử lý một số khoản công nợ phải thu và phải trả tồn đọng nhiều năm không phát sinh.

Như vậy, chênh lệch lợi nhuận giữa hai kỳ so sánh chủ yếu là do việc trích và hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư, còn lại các chỉ tiêu khác có biến động nhưng không ảnh hưởng trọng yếu tới chỉ tiêu lợi nhuận kế toán của Công ty.

Trên đây là giải trình của Công ty về số liệu trên Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2023 đã được kiểm toán, rất mong nhận được sự quan tâm giúp đỡ và hợp tác của Quý Cơ quan.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT (để b/c);
- Lưu VT, TCKT.



PHẠM HÙNG VIỆT

