

Số: 56/2024/CV - OGC

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2024

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh
- Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM

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 soát xét 06 tháng đầu năm 2024 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:** Như trình bày tại Thuyết minh 5.6 và Thuyết minh 5.22 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 30/6/2024 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 giữa niên độ 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 phần 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:** Như trình bày tại Thuyết minh 5.6 và Thuyết minh 5.22 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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:** Như trình bày tại Thuyết minh số 5.8 và thuyết minh số 5.22, trong đó mô tả chi phí sản xuất kinh doanh dở dang lũy kế đến ngày 30/6/2024 của Dự án Starcity Airport là 218.295.997.573 đồng. Dự án này được Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (Công ty con của Công ty) 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 30/6/2024 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 đã có quyết định thi hành án để thu hồi nợ của Pegasus Thăng Long. Công ty Cổ phần One Capital Hospitality 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 Cổ phần One Capital Hospitality 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). Ban Lãnh đạo Công ty Cổ phần One Capital Hospitality 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.

2. Lợi nhuận kế toán sau thuế hợp nhất 6 tháng đầu năm 2024 so với báo cáo tài chính tự lập và cùng kỳ năm 2023

- a) Lợi nhuận sau thuế sau soát xét là âm (50,95) tỷ đồng, mức lỗ thêm là 2,13 tỷ đồng tương đương thay đổi 4,35%.
- b) Lợi nhuận sau thuế sau soát xét là âm (50,95) tỷ đồng trong khi cùng kỳ năm 2023 lãi 44,11 tỷ đồng, tương đương mức giảm 95,06 tỷ đồng do các nguyên nhân chính như sau:
 - Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 3,6 tỷ đồng, giá vốn bán hàng tăng 3,3 tỷ đồng dẫn đến Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 0,3 tỷ đồng.
 - Doanh thu hoạt động tài chính giảm 30,6 tỷ đồng chủ yếu là do lãi tiền gửi ngân hàng giảm khoảng 6,4 tỷ đồng do lãi suất ngân hàng giảm, đồng thời trong cùng kỳ năm trước ghi nhận các khoản lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư 23,6 tỷ đồng từ giao dịch tái cơ cấu thoái vốn đầu tư của OCH tại công ty liên kết.
 - Chi phí hoạt động tài chính tăng 44,2 tỷ đồng chủ yếu là do trong năm nay ghi nhận các khoản chi phí lãi vay để thực hiện các giao dịch đầu tư tại các đơn vị thành từ cuối năm 2023.
 - Lãi ghi nhận từ hoạt động đầu tư vào công ty liên kết tăng 8,2 tỷ đồng tương ứng kết quả kinh doanh của các công ty liên kết cao hơn cùng kỳ năm trước.
 - Chi phí bán hàng tăng khoảng 2,5 tỷ đồng do các chi phí đầu vào cao hơn cùng kỳ năm trước.
 - Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng khoảng 4 tỷ đồng chủ yếu là do các khoản thuế phải nộp tăng khoảng 5,5 tỷ đồng so với năm trước.
 - Các khoản thuế hoãn lại giảm 23 tỷ đồng chủ yếu là do cùng kỳ năm trước ghi nhận thuế hoãn lại tương ứng giao dịch tái cơ cấu thoái vốn đầu tư của OCH tại công ty liên kết.

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:** Như trình bày tại Thuyết minh 5.5 và Thuyết minh 5.17 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 30/6/2024 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 giữa niên độ 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:** Như trình bày tại Thuyết minh 5.5 và Thuyết minh 5.17 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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:** Như trình bày tại Thuyết minh số 4 - Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Tại ngày 30/6/2024, các khoản nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn số tiền 83.636.296.779 đồng, lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh trong kỳ âm 1.051.149.817 đồng. Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024, Công ty có kết quả kinh doanh lỗ với số tiền là 15.165.917.953 đồng. Công ty đang chịu một khoản lỗ lũy kế đến ngày 30/6/2024 là 2.639.036.381.801 đồng. Khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty phụ thuộc vào hoạt động sản xuất kinh doanh cốt lõi là bất động sản, thực hiện việc tái cơ cấu toàn diện các khoản đầu tư, tài sản hiện có và đang thực hiện các phương án tái khởi động một số dự án bất động sản. Những điều kiện 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.

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.

2. Lợi nhuận kế toán sau thuế 6 tháng đầu năm 2024 so với báo cáo tài chính tự lập và cùng kỳ năm 2023

- a) Lợi nhuận sau thuế sau soát xét là âm (15,16) tỷ đồng, số liệu theo báo cáo tự lập là âm (13,14) tỷ đồng, tương ứng mức giảm là 2,02 tỷ đồng chủ yếu là do:
- Công ty con của Công ty ghi nhận các điều chỉnh lợi nhuận và vốn chủ sở hữu sau soát xét dẫn đến Công ty ghi nhận điều chỉnh tăng các khoản trích lập dự phòng đầu tư tài chính với số tiền 2,02 tỷ đồng.



- b) Lợi nhuận sau thuế sau soát xét là âm (15,16) tỷ đồng trong khi cùng kỳ năm 2023 lãi 17,09 tỷ đồng, tương đương mức giảm 32,25 tỷ đồng do các nguyên nhân chính như sau:
- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 10,7 tỷ đồng do trong năm nay phát sinh doanh thu từ hoạt động bất động sản khoảng 10,8 tỷ đồng, giá vốn hàng bán tương ứng cũng tăng 7,5 tỷ đồng. Theo đó, lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 3,2 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước.
 - Doanh thu hoạt động tài chính giảm 1,2 tỷ đồng chủ yếu là do năm trước Công ty ghi được cổ tức từ Công ty Cổ phần Fafilm Thành phố Hồ Chí Minh khoảng 0,6 tỷ đồng và khoản lãi từ tiền gửi ngân hàng giảm 0,6 tỷ đồng do lãi suất giảm so với cùng kỳ năm trước.
 - Chi phí tài chính ghi nhận 16,8 tỷ đồng trong khi cùng kỳ năm trước ghi nhận số âm (17,7) tỷ đồng, tăng 34,4 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do trong kỳ Công ty ghi nhận các khoản dự phòng đầu tư vào các công ty con với số tiền 15,4 tỷ đồng trong khi cùng kỳ năm trước Công ty hoàn nhập dự phòng 19 tỷ đồng.

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, ghi nhận lợi nhuận từ việc bàn giao bất động sản trong kỳ, 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 6 tháng đầu năm 2024 đã được soát xét, 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.



TỔNG GIÁM ĐỐC

PHẠM HÙNG VIỆT