



Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM
To: - *State Securities Commission of Vietnam*
- *Ho Chi Minh City Stock Exchange*

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (OGC) xin gửi tới các Quý Cơ quan lời chào trân trọng./ *Ocean Group Joint Stock Company (OGC) extends its respectful greetings to your esteemed organization!*

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 xin giải trình các vấn đề liên quan trên Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 như sau:

In fulfillment of obligations under the regulations stipulated in Circular No. 96/2020/TT-BTC issued by the Ministry of Finance on November 16, 2020, providing guidance on information disclosure in the securities market, the Company explains the related issues in the audited 2024 financial statements as follows:

I. Giải trình trong trường hợp ý kiến kiểm toán không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính/ *Explanation for qualified audit opinion on financial statements*

Báo cáo của Công ty với ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần, đồng thời kiểm toán viên đưa ra một số ý kiến nhấn mạnh trên báo cáo tài chính riêng và đã được trình bày lại trên báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

The Company's report includes an unqualified audit opinion, while the auditor also provided certain emphasis of matter paragraphs on the separate financial statements, which have been restated on the consolidated financial statements as follows:

- i. Như trình bày tại Thuyết minh 5.5 và Thuyết minh 5.17 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 31/12/2024 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 của Công ty.

As presented in Note 5.4 and Note 5.17 in the Notes to the Separate Financial Statements, which describe the agreements that the Company has signed with its partners to contribute capital and receive capital contributions to jointly implement the Project of Construction of a Lake Park in the Southwest Urban Area of Hanoi. The Company's Board of Directors has carefully assessed the investment cooperation amount of VND 78,027,802,500 transferred to VNT Company Limited and 7,000,000 OCH shares being used as collateral for the Company's obligations to Than Dong International Education Joint Stock Company.

At the same time, the Company has not incurred any potential liabilities related to the VND 200 billion contributed capital from Than Dong International Education Joint Stock Company. Therefore, as of December 31st, 2024, there are no related provisions recorded in the Company's Separate Financial Statements.

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.

OGC's Explanation: The Company has fully disclosed relevant information in its financial statements. Based on the approval of the General Meeting of Shareholders on February 19, 2021, the Company and its partners in the Project have signed an agreement to the effect that VNT Company Ltd. as the project owner, agrees to negotiate and sign with other partners to recover the capital that the Company and Dai Duong Thang Long Investment JSC have invested in the Project. The purpose is to repay Than Dong International Education JSC and release the 7,000,000 OCH shares that the Company is mortgaging in the Project. This project is still being implemented by VNT Company Ltd., which has disbursed compensation for site clearance at the Project exceeding the capital contribution value of the investors. Therefore, the Company assesses that this receivable is recoverable (even if the Project is revoked) and therefore, it is not necessary to make provisions for doubtful debts and expenses related to this project. At the same time, there are no potential debts related to the VND 200 billion of capital contributed by Than Dong.

- ii. Như trình bày tại Thuyết minh 5.4 và Thuyết minh 5.17 trong Báo cáo tài chính riêng trong đó mô tả các thỏa 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. Do đó, tại ngày 31/12/2024 không có bất kỳ khoản dự phòng liên quan nào được ghi nhận trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty.

As presented in Note 5.4 and Note 5.17 in the Notes to the Separate Financial Statements, which describe the agreements that the Company has signed with its partners to contribute capital and receive capital contributions to jointly implement the Project of Construction of a Mixed-use Building - Commercial Office and Housing" at Le Van Luong Street, Nhan Chinh Ward, Thanh Xuan District, Hanoi. The Company's Board of Directors has carefully assessed that the investment cooperation amount of VND 57 billion transferred to Licogi 19 Joint Stock Company and the unfinished basic construction cost of the project of VND 13,786,820,216 have not been impaired in value, and the Company has not incurred any potential liabilities related to the amount of VND 220.5 billion received as capital contribution from High-Tech Agriculture Investment Joint Stock Company. Therefore, as at December 31st, 2024, there are no related provisions recorded in the Company's Separate Financial Statements.

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.

OGC's Explanation: The Company has fully disclosed relevant information in its financial statements. With respect to this Project, the Company has reached an agreement with Hanoi Hitech Agriculture Investment JSC. to replace the Company as a party participating in the investment cooperation for the project. However, the parties have not yet completed the relevant procedures with the competent State authority. Accordingly, the recognition in the financial statements as presented is appropriate, and no provision needs to be recognized in the Company's financial statements.

- iii. Như trình bày tại Thuyết minh số 4 - Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng. Tại ngày 31/12/2024, các khoản nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn số tiền 85.562.411.920 đồng, lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh trong kỳ âm 7.778.786.528 đồng. Công ty đang chịu một khoản lỗ lũy kế đến ngày 31/12/2024 là 2.548.795.778.479 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.

As presented in Notes 4 - Notes to the Separate Financial Statements. As of December 31st, 2024, the Company's short-term liabilities exceed its short-term assets by VND 85,562,411,920, and net cash flow from operating activities during the period is negative VND 7,778,786,528. The Company is suffering an accumulated loss as of December 31st, 2024 of VND 2,548,795,778,479. The Company's ability to continue as a going concern is dependent on its core real estate business, the comprehensive restructuring of its existing investments and assets, and the implementation of plans to restart some real estate projects. These conditions indicate the existence of a material

uncertainty that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern.

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.

OGC's Explanation: The accumulated losses are primarily due to provisions for doubtful debts and investments from previous years that have been transferred off-balance sheet. Over the past period, the company and its member units have been restructuring investments, shares, and real estate projects, and the Company is actively recovering/selling receivables. The Company's financial results for the year show a profit, and financial indicators have improved year over year. Therefore, OGC assesses that the financial statements prepared on a going concern basis are appropriate.

II. Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế so với báo cáo tài chính tự lập và cùng kỳ năm 2023/ Explanation of variance in profit after tax compared to self-prepared financial statements and the year 2023

1. Báo cáo tài chính hợp nhất/ Consolidated financial statements

- a. Lợi nhuận sau thuế sau kiểm toán là 215 tỷ đồng, tăng 19,6 tỷ đồng so với báo cáo tài chính tự lập chủ yếu là do lợi nhuận của các công ty con thay đổi sau kiểm toán và kiểm toán viên điều chỉnh lại ảnh hưởng của giao dịch thoái vốn tại công ty con trong năm.

Audited profit after tax was VND 215 billion, an increase of VND 19.6 billion compared to the self-prepared financial statements, primarily due to changes in the profits of subsidiary companies after the audit and adjustments made by the auditors regarding the impact of divestment at the subsidiary during the year.

- b. Lợi nhuận sau thuế sau kiểm toán là 215 tỷ đồng trong khi cùng kỳ năm 2023 lãi 141 tỷ đồng, tương đương mức tăng 73,9 tỷ đồng do các nguyên nhân chính như sau:

Audited profit after tax was VND 215 billion, while in the same period of 2023, it was a profit of VND 141 billion, equivalent to an increase of VND 73.9 billion due to the following main reasons:

- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 22,2 tỷ đồng, giá vốn hàng bán biến động không đáng kể, dẫn đến Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 21,5 tỷ đồng.

Net revenue from sales and services increased by VND 22.2 billion, the cost of goods sold remained relatively stable, resulting in a gross profit from sales and services increase of VND 21.5 billion.

- Doanh thu hoạt động tài chính giảm 29 tỷ đồng do lãi tiền gửi ngân hàng giảm khoảng 5,2 tỷ đồng khi lãi suất tiền gửi ngân hàng giảm, đồng thời trong năm trước

Công ty 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.

Financial income decreased by VND 29 billion primarily due to a reduction in bank deposit interest by approximately VND 5.2 billion as bank deposit rates fell. Additionally, in the previous year, the Company recognized profit from the transfer of investments amounting to VND 23.6 billion from restructuring transactions related to divesting investments in an associate company of OCH

- Chi phí hoạt động tài chính tăng 153 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do các khoản lãi vay ngân hàng tăng 87 tỷ đồng tương ứng với các khoản vay ngân hàng tăng để thực hiện các khoản đầu tư tại các đơn vị thành viên tại thời điểm cuối năm trước, đồng thời trong năm nay còn ghi nhận các khoản lỗ do thoái vốn khoản đầu tư tại công ty con với số tiền khoảng 73,6 tỷ đồng.

Financial expenses increased by VND 153 billion compared to the same period last year, primarily due to an VND 87 billion increase in bank loan interest expense, corresponding to the increased bank borrowings to finance investments in member companies at the end of the previous year. Additionally, this year also recognized losses of approximately VND 73.6 billion from liquidation of financial investments.

- Lãi ghi nhận từ hoạt động đầu tư vào công ty liên kết tăng 15,9 tỷ đồng tương ứng kết quả kinh doanh của công ty liên kết cao hơn cùng kỳ năm trước.

The recognized profit from investments in affiliated companies increased by VND 15.9 billion, corresponding to the higher business results of the affiliated company compared to the same period last year.

- Chi phí bán hàng tăng khoảng 9 tỷ đồng do các chi phí đầu vào cao hơn cùng kỳ năm trước.

Selling expenses increased by approximately VND 9 billion due to higher input costs compared to the same period last year.

- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 57 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu là do trong năm nay Công ty ghi nhận hoàn nhập khoản dự phòng công nợ khó đòi với số tiền khoảng 36 tỷ đồng trong khi cùng kỳ năm trước phải trích lập dự phòng khoảng 16 tỷ đồng và kết quả của việc tiết giảm các chi phí hoạt động trong năm.

General and administration expenses decreased by VND 57 billion compared to the same period last year, primarily due to the company recognizing a reversal of bad debt provisions of approximately VND 36 billion this year, while in the same period last year, it had to make provisions of approximately VND 16 billion, and reducing operating expenses during the year.

- Thu nhập khác tăng 163 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu là do đơn vị thành viên được đối tác xóa một phần khoản nợ và xử lý các khoản công nợ với giá trị khoảng 178 tỷ đồng, cùng kỳ năm trước là 14 tỷ đồng.

Other income increased by VND 163 billion compared to the same period last year, primarily due to a member unit having a portion of its debt forgiven by a partner and the settlement of accounts receivable/payable with a value of approximately VND 178 billion, compared to VND 14 billion in the same period last year.

- Chi phí khác giảm 18 tỷ đồng, chủ yếu là do cùng kỳ năm trước phát sinh các khoản chi phí xử lý các khoản nợ xấu khoảng 21,5 tỷ đồng

Other expenses decreased by VND 18 billion, primarily due to the prior year incurring approximately VND 21.5 billion in expenses related to the handling of bad debts.

- Chi phí thuế TNDN hiện hành giảm 13 tỷ đồng tương ứng sau thay đổi trong kết quả kinh doanh và nghĩa vụ thuế của từng đơn vị thành viên.

Current corporate income tax expense decreased by VND 13 billion, corresponding to changes in business results and tax obligations of each member unit.

- Chi phí thuế TNDN hoãn lại tăng 23 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu là do năm trước ghi nhận các khoản thuế hoãn lại khi thực hiện giao dịch tái cơ cấu thoái vốn đầu tư của OCH tại công ty liên kết.

Deferred corporate income tax expense increased by VND 23 billion compared to the same period last year, mainly due to the recognition of deferred tax assets in the previous year when implementing the restructuring transaction of OCH's divestment in an associate company.

2. Báo cáo tài chính riêng/ Separate financial statements

- a. Lợi nhuận sau thuế sau kiểm toán là 75 tỷ đồng, tăng 0,8 tỷ đồng so báo cáo tài chính tự lập của Công ty.

Audited profit after tax was VND 75 billion, an increase of VND 0.8 billion compared to the self-prepared financial statements.

- b. Lợi nhuận sau thuế sau kiểm toán là 75 tỷ đồng trong khi cùng kỳ năm 2023 lãi 59 tỷ đồng, tương đương mức tăng 16 tỷ đồng do các nguyên nhân chính như sau:

Audited profit after tax was VND 74 billion, while in the same period of 2023, it was a profit of VND 59 billion, equivalent to an increase of VND 16 billion due to the following main reasons:

- Doanh thu tăng 13,2 tỷ đồng, Giá vốn tăng tương ứng 8,6 tỷ đồng nên Lợi nhuận gộp tăng 4,6 tỷ đồng.

Revenue increased by VND 13.2 billion, and the cost of goods sold increased correspondingly by VND 8.6 billion, resulting in an increase in gross profit of VND 4.6 billion.

- Doanh thu hoạt động tài chính giảm 1,3 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 0,8 tỷ đồng do lãi suất giảm so với cùng kỳ năm trước.

Financial income decreased by VND 1.3 billion, mainly because in the previous year, the Company recorded dividends from Fafilm Ho Chi Minh City Joint Stock Company of approximately VND 0.6 billion and interest income from bank deposits decreased by VND 0.8 billion due to lower interest rates compared to the same period last year.

- Chi phí tài chính trong năm là –8,3 tỷ đồng, trong khi cùng kỳ năm trước là –55,5 tỷ đồng, chủ yếu là do trong kỳ Công ty ghi nhận các khoản hoàn nhập dự phòng đầu

tu vào công ty con với số tiền 15,1 tỷ đồng trong khi cùng kỳ năm trước Công ty hoàn nhập 61 tỷ đồng căn cứ tình hình tài chính của các công ty này. Đồng thời trong kỳ năm nay cũng ghi nhận các khoản lỗ do thanh lý khoản đầu tư vào công ty con với số tiền 4,6 tỷ đồng sau khi đã trích lập các khoản dự phòng.

Financial expenses for the year were VND –8.3 billion, while in the same period last year, they were VND –55.5 billion, mainly because during the period, the Company recognized reversals of investment provisions in subsidiaries amounting to VND 15.1 billion, while in the same period last year, the Company reversed VND 61 billion based on the financial situation of these companies. Simultaneously, the period also recorded losses from the liquidation of investments in subsidiaries amounting to VND 4.6 billion, after the provision had been made.

- Chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm là –37,6 tỷ đồng, trong khi cùng kỳ năm trước là 8,5 tỷ đồng, chủ yếu là do trong kỳ Công ty ghi nhận các khoản hoàn nhập dự phòng công nợ khó đòi với số tiền 44,2 tỷ đồng trong khi cùng kỳ năm trước Công ty ghi nhận các khoản dự phòng 1,2 tỷ đồng.

General and administrative expenses for the year were VND –37.6 billion, while in the same period last year, they were VND 8.5 billion, mainly because during the period, the Company recognized reversals of provisions for doubtful debts amounting to VND 44.2 billion, while in the same period last year, the Company recognized provisions of VND 1.2 billion.

- Thu nhập khác tăng 11,5 tỷ đồng và chi phí khác giảm 2,3 tỷ đồng chủ yếu là do cùng kỳ năm trước Công ty ghi nhận kết quả xử lý một số khoản công nợ tồn đọng lâu ngày.

Other income decreased by VND 11.5 billion and other expenses decreased by VND 2.3 billion, primarily because in the same period last year, the Company recognized the results of resolving some long-standing receivables.

Trân trọng cảm ơn/

Thank you very much !

Nơi nhận/ Recipients:

- Như trên/ As above;
- Lưu VP/ Archived: Office;

TỔNG GIÁM ĐỐC
GENERAL DIRECTOR



LÊ VŨ HẢI