

**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG
OCEAN GROUP
JOINT STOCK COMPANY**

Số: 68/2025/CV – OGC

No: 68/2025/ CV – OGC

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independent – Freedom – Happiness**

Hà Nội, ngày 4 tháng 9 năm 2025

HaNoi, September 4, 2025

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*

- Căn cứ Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;/Based on Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 16 November 2020, guiding the disclosure of information on the securities market;
- Căn cứ Báo cáo tài chính Riêng và Hợp nhất đã được soát xét 06 tháng đầu năm 2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương;/ Based on the reviewed Separate and Consolidated Financial Statements for the first 6 months of 2025 of Ocean Group Joint Stock Company;
- Căn cứ văn bản giải trình số 65/2025/CV-OGC ngày 29/8/2025;/ Pursuant to explanatory document No. 65/2025/CV-OGC dated August 29, 2025;

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (OGC) xin giải trình về ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính soát xét 6 tháng đầu năm 2025/Ocean Group Joint Stock Company (OGC) hereby explains the audit opinion on the reviewed financial statements for the first 6 months of 2025.

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 interim separate financial statements, which have been restated on the interim consolidated financial statements as follows:

- i. “Nhum trình bày tại Thuyết minh 5.6 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 với Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế Thần Đồng. 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. Do đó, tại ngày 30/6/2025 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.”

“As disclosed in Notes 5.6 and 5.17 to the Interim Separate Financial Statements, which describe the agreements entered into by the Company with its partners to contribute capital and receive capital contributions for the joint implementation of the Project on

the construction of the regulating lake park within the Southwest Hanoi Urban Area. The Company's management has prudently assessed the cooperative investment amount of VND 78,027,802,500 advanced to VNT Co., Ltd. and 7,000,000 OCH shares currently pledged 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 contingent liabilities relating to the VND 200 billion received as capital contribution from Than Dong International Education Joint Stock Company. Accordingly, as of 30th June 2025, no related provisions have been recognized in the Company's Interim 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. “Nhu trình bày tại Thuyết minh 5.6 và Thuyết minh 5.17 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 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.”.

“As disclosed in Notes 5.6 and 5.17 to the Interim Separate Financial Statements, which describe the agreements entered into by the Company with its partners to contribute capital and receive capital contributions for the joint implementation of the Project on the construction of the Mixed-use Building – Commercial Offices and Residential Apartments on Le Van Luong Street, Thanh Xuan Ward, Hanoi. The Company’s management has prudently assessed that the cooperative investment amount of VND 57 billion advanced to Licogi 19 Joint Stock Company and the construction in progress of the project amounting to VND 13,786,820,216 are not impaired, and at the same time, the Company has not incurred any contingent liabilities relating to the VND 220.5 billion received as capital contribution from High-Tech Agricultural Investment Joint Stock Company. Accordingly, no related provisions have been recognized in the Company’s Interim 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. “Nhu trình bày tại Thuyết minh số 4 - Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Tại ngày 30/6/2025, các khoản nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn số tiền 57.109.951.876 đồng, lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh trong kỳ âm 5.144.394.489 đồng. Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025, Công ty có kết quả kinh doanh lỗ với số tiền là 5.619.905.037 đồng. Công ty đang chịu một khoản lỗ lũy kế đến ngày 30/6/2025 là 2.554.415.683.516 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 cấu trúc 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 disclosed in Note 4 to the Interim Separate Financial Statements, as at 30th June 2025, the Company’s current liabilities exceeded its current assets by VND 57,109,951,876; net cash flows from operating activities for the period were negative VND 5,144,394,489; and the Company incurred a net loss of VND 5,619,905,037 for the six-month period then ended. As at 30th June 2025, the Company was carrying accumulated losses of VND 2,554,415,683,516. The Company’s ability to continue as a going concern depends on its core business activities in real estate, the comprehensive

restructuring of its existing investments and assets, and the implementation of plans to restart certain 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 sắp xếp lại 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.

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