

**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 kiểm toán năm 2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương;/ Based on the audited Separate and Consolidated Financial Statements for year 2025 of Ocean Group Joint Stock Company;

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 nội dung liên quan Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 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 2025 financial statements as follows:*

**I. Giải trình ý kiến kiểm toán nhấn mạnh trên báo cáo tài chính/Explanation of Emphasis of matter in 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 interim separate financial statements, which have been restated on the interim consolidated financial statements as follows:*

- i. “Nhu trình bày tại Thuyết minh 5.6 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 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 31/12/2025 không có bất kỳ khoản dự phòng liên quan nào được ghi nhận trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty.”

*“As disclosed in Notes 5.6 and 5.17 to the 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 31 December 2025, no related provisions have been recognized 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. “Nhu trình bày tại Thuyết minh 5.6 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 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 của Công ty.”

*“As disclosed in Notes 5.6 and 5.17 to the 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 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: Tại ngày 31/12/2025, các khoản nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn số tiền 123.202.878.892 đồng, lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh trong kỳ âm 11.994.824.043 đồng. Công ty đang chịu một khoản lỗ lũy kế đến ngày 31/12/2025 là 2.497.437.142.189 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 disclosed in Note 4 to the Separate Financial Statements, as at 31 December 2025, the Company's current liabilities exceeded its current assets by VND 123,202,878,892; net cash flows from operating activities for the period were negative VND 11,994,824,043. As at 31 December 2025, the Company was carrying accumulated losses of VND 2,497,437,142,189. 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

11/21/2025

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 2024/ Explanation of variance in profit after tax compared to self-prepared financial statements and the year 2024**

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

- a. Lợi nhuận sau thuế sau kiểm toán là 123 tỷ đồng, giảm 19 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 tăng trích lập dự phòng khoản đầu tư dự án tại công ty mẹ do thay đổi mục đích sử dụng đất quốc phòng khoảng 16,5 tỷ đồng.

*Audited profit after tax was VND 123 billion, a decrease of VND 19 billion compared to the self-prepared financial statements. This is mainly due to changes in the profits of subsidiaries after the audit and the auditors' upward adjustment of provisions for project investments at the parent company due to changes in the purpose of defense land use of approximately VND 16.5 billion.*

- b. Lợi nhuận sau thuế sau kiểm toán là 123 tỷ đồng trong khi cùng kỳ năm 2024 là 215 tỷ đồng, tương đương mức giảm 92 tỷ đồng do các nguyên nhân chính như sau:

*Audited profit after tax was VND 123 billion, while in the same period of 2024, it was a profit of VND 215 billion, equivalent to a decrease of VND 92 billion due to the following main reasons:*

- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 134,5 tỷ đồng, giá vốn hàng bán tăng 76 tỷ đồng, dẫn đến Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 59 tỷ đồng.

*Net revenue from sales and services increased by VND 134.5 billion, while the cost of goods sold rose by VND 76 billion, resulting in a gross profit from sales and services increase of VND 59 billion.*

- Doanh thu hoạt động tài chính giảm 10 tỷ đồng do các khoản lãi tiền gửi ngân hàng giảm.

*Financial revenue decreased by VND 10 billion due to a reduction in bank deposit interest income.*

- Chi phí tài chính giảm 72 tỷ đồng chủ yếu là do năm trước phát sinh khoản lỗ thanh lý các khoản đầu tư vào công ty con với số tiền 74 tỷ đồng.

*The decrease in financial expenses by VND 72 billion is mainly due to the prior year's loss of VND 74 billion from the liquidation of investments in subsidiaries.*

- Lãi ghi nhận từ hoạt động đầu tư vào công ty liên kết tăng 9,6 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 9.6 billion, corresponding to the higher business results of the affiliated company compared to the same period last year.*

- Chi phí bán hàng tăng khoảng 28 tỷ đồng tương ứng với doanh thu tăng trong kỳ.

*Selling expenses increased by approximately VND 28 billion, corresponding to the revenue increase during the period.*

- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 31 tỷ đồng chủ yếu là do năm trước Công ty ghi nhận hoàn nhập khoản dự phòng phải thu khoảng 44 tỷ đồng, còn lại các khoản chi phí hoạt động khác đã được tiết giảm so với cùng kỳ năm trước.

*The increase of VND 31 billion in general and administrative expenses is mainly due to the company's reversal of a receivable provision of approximately VND 44 billion in the previous year. The remaining operating expenses were reduced compared to the same period last year.*

- Lợi nhuận khác giảm 161 tỷ đồng so với năm trước, chủ yếu là do trong năm trước, 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, trong khi năm nay thu nhập khác từ xử lý các khoản nợ là khoảng 10 tỷ đồng.

*Other profits decreased by VND 161 billion compared to the previous year, mainly because in the previous year, a subsidiary had a portion of its debt forgiven by a partner and handled payables with a value of approximately VND 178 billion, while this year, other income from handling debts was VND 10 billion.*

## **2. Báo cáo tài chính riêng/ Separate financial statements**

- c. Lợi nhuận sau thuế sau kiểm toán là 51,4 tỷ đồng, giảm 2,4 tỷ đồng so với báo cáo tài chính tự lập chủ yếu là do kiểm toán viên điều chỉnh lại các chỉ tiêu vốn chủ sở hữu tại công ty con dẫn tới tăng các khoản hoàn nhập dự phòng khoảng 14 tỷ đồng và tăng trích lập dự phòng khoản đầu tư dự án do thay đổi mục đích sử dụng đất quốc phòng khoảng 16,5 tỷ đồng.

*Audited profit after tax was VND 51.4 billion, a decrease of VND 2.4 billion compared to the self-prepared financial statements. This is mainly due to auditors adjusting equity items at a subsidiary, leading to an increase in reversal of provisions of approximately VND 14 billion and an increase in provisions for project investment due to changes in the purpose of defense land use of approximately VND 16.5 billion.*

- d. Lợi nhuận sau thuế sau kiểm toán là 51,4 tỷ đồng trong khi cùng kỳ năm 2024 lãi 75,1 tỷ đồng, tương đương mức giảm 23,7 tỷ đồng do các nguyên nhân chính như sau:

- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 11,4 tỷ đồng do các khoản doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản giảm 12,1 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước.

*Net revenue from sales and service decreased by VND 11.4 billion due to a VND 12.1 billion decrease in revenue from real estate business activities compared to the same period last year.*

- Giá vốn hàng bán tăng 9,3 tỷ đồng do giá vốn từ hoạt động kinh doanh bất động sản giảm 8,4 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước và tăng trích lập dự phòng khoản đầu tư dự án do thay đổi mục đích sử dụng đất quốc phòng khoảng 16,5 tỷ đồng.

*Cost of goods sold increased by VND 9.3 billion due to a decrease of VND 8.4 billion in cost of goods sold from real estate business activities compared to the same period last*

year, and an increase of approximately VND 16.5 billion in provision for project investment due to changes in the purpose of using defense land.

- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 29,2 tỷ đồng do năm nay ghi nhận khoản cổ tức theo thông báo của Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang (công ty liên kết) với số tiền 28,35 tỷ đồng.

*Financial income increased by VND 29.2 billion due to the recognition of dividends this year, as announced by Hanoi – Bac Giang BOT Investment Joint Stock Company (an affiliated company), amounting to VND 28.35 billion.*

- Chi phí tài chính ghi nhận số âm 41,8 tỷ đồng trong khi cùng kỳ năm trước âm 8,3 tỷ đồng do năm trước phát sinh khoản lỗ thanh lý các khoản đầu tư vào công ty con với số tiền 69 tỷ đồng và các khoản hoàn nhập dự phòng đầu tư vào công ty con giảm 36 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước.

*Financial expenses recorded a negative VND 41.8 billion, compared to a negative VND 8.3 billion in the same period last year. This was due to a loss from the liquidation of investments in subsidiaries of VND 69 billion in the previous year, and a decrease of VND 36 billion in the reversal of provisions for investments in subsidiaries compared to the last year.*

- Chi phí quản lý doanh nghiệp năm nay là 7,6 tỷ đồng trong khi cùng kỳ năm trước ghi nhận số âm 37,6 tỷ đồng chủ yếu là do năm trước Công ty ghi nhận hoàn nhập khoản dự phòng phải thu đối với dự án đầu tư 44 tỷ đồng.

*The company's general and administrative expenses this year are VND 7.6 billion, while the same period last year recorded a negative VND 37.6 billion, mainly because last year the Company recorded a reversal of provision for receivables related to an investment project of VND 44 billion.*

- Thu nhập khác giảm khoảng 20,7 tỷ đồng chủ yếu là do trong năm trước Công ty thu hồi được một số tài sản từ các khoản nợ xấu đã xóa nợ với số tiền 20,4 tỷ đồng.

*Other income decreased by approximately VND 20.7 billion, mainly because in the previous year, the Company recovered some assets from bad debts that had been written off, amounting to VND 20.4 billion.*

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**