

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

Số: 49/2026/CV – OGC

No: 49/2026/ 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 28 tháng 8 năm 2026

HaNoi, August 28, 2026

**CÔNG TY
CỔ PHẦN
TẬP
ĐOÀN ĐẠI
DƯƠNG**

Digitally signed by
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP
ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG
DN: c=VN, st=HÀ NỘI,
l=Quận Thanh Xuân,
cn=CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN ĐẠI DƯƠNG,
o=0.9.2342.19200300.100,
1.1=MST:0102278484
Date: 2026.08.29
14:23:42 +07'00'

Kính gửi:

To:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM
- *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 6 tháng đầu năm đã được soát xét của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương;/ Based on the reviewed Separate and Consolidated Financial Statements for the first 6 months of the year 2026 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 6 tháng đầu năm 2026 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 reviewed financial statements for the first 6 months of the year 2026 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 5.4 và Thuyết minh 5.14 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 30/6/2026 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 5.4 and 5.14 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 June 30, 2026, 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. “Nêu trình bày tại Thuyết minh 5.4 và Thuyết minh 5.14 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 5.4 and 5.14 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 30/6/2026, các khoản nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn số tiền 118.511.671.923 đồng. Công ty đang chịu một khoản lỗ lũy kế đến ngày 30/6/2026 là 2.478.429.634.510 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 June 30, 2026, the Company’s current liabilities exceeded its current assets by VND 118,511,671,923. As at June 30, 2026, the Company was carrying accumulated losses of VND 2,478,429,634,510. 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.

II. Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế so với báo cáo tài chính tự lập và cùng kỳ năm 2025/ *Explanation of variance in profit after tax compared to self-prepared financial statements and the year 2025*

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

- a. Lợi nhuận sau thuế sau soát xét là 0,5 tỷ đồng, tăng 0,19 tỷ đồng so với báo cáo tài chính tự lập nhưng mức thay đổi này không trọng yếu so với mức doanh thu khoảng 490 tỷ đồng của Công ty.

The audited profit after tax is VND 0.5 billion, an increase of VND 0.19 billion compared to the self-prepared financial report; however, this change is not material when compared to the Company's revenue of approximately VND 490 billion.

- b. Lợi nhuận sau thuế sau soát xét là 0,5 tỷ đồng trong khi cùng kỳ năm 2025 lỗ 45 tỷ đồng, do các nguyên nhân chính như sau:

The audited profit after tax is VND 0.5 billion, while in the same period of 2025, it was a loss of VND 45 billion, due to the following main reasons:

- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ kỳ này đạt 490 tỷ đồng, tăng 178 tỷ đồng (tương đương 157%), giá vốn hàng bán tăng 99 tỷ đồng, dẫn đến Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 80 tỷ đồng (tương đương 179%). Sự tăng trưởng này chủ yếu là từ hoạt động M&A nhằm hoàn thiện hệ sinh thái hàng tiêu dùng của OCH, đồng thời các đơn vị khác trong mảng kinh doanh hàng tiêu dùng, khách sạn và dịch vụ của OCH cũng liên tục đa dạng hóa danh mục sản phẩm, mở rộng thị trường nên đã đạt được những kết quả tốt so với cùng kỳ năm trước.

Net revenue from sales and services in this period reached VND 490 billion, an increase of VND 178 billion (equivalent to 157%), while the cost of goods sold increased by VND 99 billion, leading to a gross profit from sales and services increase of VND 80 billion (equivalent to 179%). This growth primarily stemmed from M&A activities aimed at completing OCH's consumer goods ecosystem. Concurrently, other units within OCH's consumer goods, hotel, and service sectors continuously diversified their product portfolios and expanded markets, achieving favorable results compared to the same period last year.

- Doanh thu hoạt động tài chính tăng khoảng 11,5 tỷ đồng chủ yếu là khoản lãi đã thu liên quan đến khoản tiền đặt mua cổ phần với đối tác từ các năm trước với số tiền 10,3 tỷ đồng.

Financial income increased by approximately VND 11.5 billion, primarily due to interest collected from a share purchase deposit with a partner from previous years with the amount of VND 10.3 billion.

- Chi phí tài chính tăng khoảng 2 tỷ đồng do các khoản lãi vay tăng khoảng 1,3 tỷ đồng tương ứng lãi suất ngân hàng tăng.

Financial expenses increased by approximately VND 2 billion. This was due to a rise in interest expenses of about VND 1.3 billion, corresponding to increased bank interest rates.

- Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng lần lượt với số tiền 38,5 tỷ đồng và 31 tỷ đồng tương ứng mức tăng doanh thu trong kỳ.

Selling expenses and administrative expenses increased by VND 38.5 billion and VND 31 billion respectively, corresponding to the increase in revenue during the period.

- Thu nhập khác tăng khoảng 26 tỷ đồng chủ yếu là khoản tiền lãi đã thu liên quan đến khoản tiền đặt mua cổ phần với đối tác từ các năm trước với số tiền 21,5 tỷ đồng và khoản thu nhập khác do đơn vị thành viên nhận được các khoản bù lỗ hoạt động kinh doanh trò chơi có thưởng phát sinh trong năm nay khoảng 4,7 tỷ đồng.

Other income increased by approximately 26 billion VND, primarily due to VND 21.5 billion in interest collected from share purchase deposits with partners from previous years, and approximately VND 4.7 billion in other income from a member unit, which received compensation for losses from prize-winning game business operations incurred this year.

- Thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh trong năm nay tăng khoảng 1,7 tỷ đồng tương ứng kết quả kinh doanh của từng đơn vị thành viên.

Corporate income tax incurred this year increased by approximately VND 1.7 billion, corresponding to the business results of each member unit.

2. Báo cáo tài chính riêng/ Separate financial statements

- a. Lợi nhuận sau thuế sau soát xét là 19 tỷ đồng, không thay đổi so với báo cáo tài chính tự lập.

The audited profit after tax is VND 19 billion, unchanged from the self-prepared financial report.

- b. Lợi nhuận sau thuế sau soát xét là 19 tỷ đồng trong khi cùng kỳ năm 2025 lỗ 5,6 tỷ, tương đương mức tăng 24,6 tỷ đồng do các nguyên nhân chính như sau:

The audited profit after tax is VND 19 billion, while the same period in 2025 saw a loss of VND 5.6 billion, equivalent to an increase of VND 24.6 billion, due to the following main reasons:

- Doanh thu hoạt động tài chính giảm 20,9 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 là 7 tỷ đồng trong khi cùng kỳ năm trước các khoản cổ tức lũy kế được nhận là 28,35 tỷ đồng; đồng thời trong năm nay phát sinh các khoản lãi cho đơn vị thành viên trong tập đoàn vay với số tiền 0,5 tỷ đồng.

Financial income decreased by VND 20.9 billion due to the recognition of a dividend of VND 7 billion from Hanoi - Bac Giang BOT Investment Joint Stock Company (an associate company) this year, whereas cumulative dividends received in the same period last year amounted to VND 28.35 billion. Additionally, interest income of VND 0.5 billion arose this year from loans to member units within the group.

- Chi phí tài chính ghi nhận số âm 12,2 tỷ đồng trong khi cùng kỳ năm trước ghi nhận số dương 28,7 tỷ đồng chủ yếu là do năm nay phát sinh các khoản hoàn nhập dự phòng đầu tư vào công ty con 13,3 tỷ đồng trong khi cùng kỳ năm trước Công ty trích lập các khoản dự phòng 33,2 tỷ đồng tương ứng với sự thay đổi trong tài sản thuần của các công ty con.

Financial expenses recorded a negative VND 12.2 billion, while the same period last year recorded a positive VND 28.7 billion. This is primarily due to the current year's reversal of provisions for investments in subsidiaries totaling VND 13.3 billion, whereas in the same period last year, the company made provisions of VND 33.2 billion, corresponding to changes in the net assets of its subsidiaries.

- Chi phí quản lý doanh nghiệp năm nay là 2,8 tỷ đồng, tăng 0,4 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do chi phí lương tăng 0,3 tỷ đồng và chi phí khác bằng tiền tăng 0,1 tỷ đồng.

The company's general and administrative expenses this year are VND 2.8 billion, an increase of VND 0.4 billion compared to the same period last year, due to a VND 0.3 billion increase in salary costs and a VND 0.1 billion increase in other cash expenses.

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