

Số: ..061../2022/CV-OCH

V/v: Giải trình thông tin BCTC năm 2021  
sau kiểm toán

Hà Nội, ngày 10 tháng 06 năm 2022

**Kính gửi: - SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**  
**- ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**

- 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;
- Căn cứ Báo cáo tài chính Riêng và Hợp nhất năm 2021 của Công ty CP One Capital Hospitality (tên gọi trước đây là Công ty CP Khách sạn và Dịch vụ OCH) trước và sau kiểm toán;

Công ty CP One Capital Hospitality (mã chứng khoán : OCH) giải trình các vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh trên Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 đã được kiểm toán như sau:

**I. Giải trình Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo kết quả kinh doanh đã kiểm toán năm 2021 thay đổi từ lãi năm 2020 sang lỗ năm 2021 và chênh lệch trước, sau kiểm toán năm 2021.**

**1. Báo cáo tài chính hợp nhất:**

Chỉ tiêu LNST trên Báo cáo KQKD Hợp nhất năm 2021 sau kiểm toán âm 467,5 tỷ đồng giảm 738,8 tỷ đồng tương ứng tỉ lệ giảm 272,4% so với năm 2020, đồng thời giảm 390,7 tỷ đồng so với BCTC hợp nhất năm 2021 trước kiểm toán do những nguyên nhân sau:

- (1) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ sau kiểm toán đạt 406,3 tỷ đồng giảm 482,7 tỷ đồng tương ứng giảm 54,3% đồng thời giá vốn hàng bán giảm 107 tỷ đồng, tương ứng giảm 20,9% so với năm 2020. Nguyên nhân chính là do ảnh hưởng nghiêm trọng của dịch bệnh Covid-19 khi các tỉnh, thành phố lớn như TP Hồ Chí Minh, Nha Trang, Hà Nội siết chặt các biện pháp giãn cách xã hội nhiều tháng trong năm 2021. Doanh thu của các Công ty con hoạt động SXKD bánh, kem đều sụt giảm rất mạnh khi dịch bệnh bùng phát mạnh từ cao điểm hè đến vụ trung thu. Trong khi các Công ty con kinh doanh khách sạn của Công ty đã phải đóng cửa khách sạn trong quý 2, quý 3 đúng vào lúc cao điểm du lịch nên doanh thu phòng thu năm 2021 đã giảm xuống mức rất thấp.

Trên BCTC sau kiểm toán, Công ty mẹ đã trích lập dự phòng tổn thất hàng tồn kho đối với dự án Saigon Airport dẫn đến chỉ tiêu giá vốn hợp nhất tăng 102,7 tỷ đồng so với trước kiểm toán do Ngày 25/05/2022, Công ty đã nhận được Bản án phúc thẩm số 65/2022/KDTM-ST ngày 04/05/2022 'V/v : Tranh chấp hợp đồng tín dụng' của Tòa án Nhân dân Thành phố Hà Nội trong đó OCH là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan của vụ án.

- (2) Doanh thu tài chính hợp nhất năm 2021 sau kiểm toán đạt 18,8 tỷ đồng, giảm 266,3 tỷ đồng tương ứng giảm 93,4% so với năm 2020. Năm 2021 doanh thu tài chính chủ yếu đến từ tiền gửi ngân hàng trong khi năm 2020 công ty ghi nhận lợi nhuận từ việc thoái toàn bộ vốn góp tại Công ty CP Du lịch Khách sạn Suối Mơ và thoái một phần vốn góp



tại Công ty CP Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển đầu tư nhưng năm 2021 không có hoạt động này.

- (3) Thu nhập khác trong năm 2021 sau kiểm toán là 27,9 tỷ tăng 27,1 tỷ với năm 2020 chủ yếu do Công ty mẹ đã khởi kiện và được tòa án nhân dân TP Hà Nội xử phúc thẩm thắng kiện buộc Công ty TNHH kiến trúc và khai thác tài sản Trảng An đền bù vi phạm hợp đồng và Công ty Cổ phần Viptour-Togi được hưởng chính sách miễn tiền chậm nộp tiền thuê đất theo Nghị định 92/2021/NĐ-CP.
- (4) Chi phí bán hàng hợp nhất năm 2021 sau kiểm toán giảm 79,3 tỷ đồng tương ứng giảm 50,7% so với năm 2020 (tương đương mức giảm doanh thu) do doanh thu hoạt động bán hàng giảm.
- (5) Chi phí tài chính hợp nhất năm 2021 sau kiểm toán giảm 66,1 tỷ đồng tương ứng giảm 73,7% so với năm 2020. Nguyên nhân chính do trong năm 2020 Công ty vẫn hợp nhất BCTC của CTCP Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư hết quý I.

Tại thời điểm kiểm toán BCTC, Công ty mẹ đã thu thập được BCTC của các công ty đang được theo dõi ở mục đầu tư dài hạn khác nên đã thực hiện trích lập dự phòng đầu tư tài chính theo các BCTC này dẫn đến chi phí tài chính tăng 9,7 tỷ đồng so với trước kiểm toán.

- (6) Chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2021 hợp nhất sau kiểm toán tăng 284,4 tỷ đồng tương ứng mức tăng 241,7% so với năm 2020 chủ yếu do Công ty mẹ và các công ty con thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi. Đây cũng là nguyên nhân khiến cho chi phí quản lý tăng 289 tỷ đồng so với BCTC trước kiểm toán.

## 2. Báo cáo tài chính riêng:

Chỉ tiêu LNST trên Báo cáo KQKD riêng sau kiểm toán năm 2021 lỗ 387,9 tỷ đồng trong khi năm 2020 chỉ tiêu này đạt 59,5 tỷ đồng, giảm 447,4 tỷ đồng tương ứng với giảm 752%, đồng thời tăng lỗ 393,6 tỷ so với BCTC trước kiểm toán do những nguyên nhân sau:

- (1) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của công ty năm 2021 sau kiểm toán đạt 60 tỷ đồng, giảm 70,3% so với cùng kỳ năm trước là do trong năm 2020 công ty thực hiện chuyển nhượng tài sản trên đất khu công nghiệp Quang Minh dẫn tới doanh thu tăng mạnh. Bên cạnh đó, do tình hình dịch bệnh Covid 19 bùng phát mạnh tại Thành phố Hồ Chí Minh dẫn đến doanh thu cung cấp bao bì, nguyên vật liệu bánh daily sụt giảm, đặc biệt là doanh thu bán hàng hóa cho mùa trung thu 2021 giảm rất mạnh.
- (2) Giá vốn bán hàng năm 2021 sau kiểm toán đạt 158 tỷ đồng giảm 39,5 tỷ đồng tương ứng mức giảm 20% so với năm 2020 với nguyên nhân tương tự giảm doanh thu. Tuy nhiên, so với trước kiểm toán, giá vốn bán hàng tăng 102,2 tỷ đồng chủ yếu do Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất hàng tồn kho đối với dự án Saigon Airport.
- (3) Doanh thu hoạt động tài chính năm 2021 sau kiểm toán giảm 23,3 tỷ tương ứng giảm 20,6% và chi phí tài chính tăng 293 tỷ tương ứng tăng 734,4% so với năm 2020.

Dưới tác động của dịch bệnh Covid 19 trong hơn hai năm qua, hoạt động các công ty con trong lĩnh vực khách sạn bị gián đoạn liên tục, thêm vào đó chi phí thuê đất tăng tới hơn 6 lần dẫn tới kết quả kinh doanh tiếp tục thua lỗ. Bên cạnh đó, giá trị các khoản đầu tư của công ty bị suy giảm mạnh do kết quả kinh doanh tại các đơn vị có vốn đầu tư OCH

giảm sút và các phải thu khó đòi phải trích lập dự phòng có giá trị lớn, dẫn tới chi phí tài chính tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước.

Ngoài ra, các doanh nghiệp kinh doanh thực phẩm chịu nhiều ảnh hưởng tiêu cực do các biện pháp giãn cách xã hội kéo dài làm lợi nhuận sụt giảm sâu dẫn tới thu nhập cổ tức từ các khoản đầu tư của OCH bị giảm mạnh. Bên cạnh đó, các ngân hàng liên tục điều chỉnh giảm lãi suất tiền gửi tiết kiệm trong năm 2021 nên doanh thu hoạt động tiền gửi giảm so với năm 2020.

- (4) Chi phí tài chính năm 2021 sau kiểm toán là 333 tỷ đồng tăng 293 tỷ đồng so với năm 2020 và tăng 260,4 tỷ đồng so với trước kiểm toán có nguyên nhân chính là do Công ty thực hiện trích lập dự phòng đầu tư tài chính vào công ty con và các đơn vị khác.
- (5) Thu nhập khác năm 2021 sau kiểm toán tăng 16,5 tỷ so với năm trước là do trong kỳ Công ty đã khởi kiện Công ty TNHH Quản lý và Khai thác tài sản Tràng An và đã được Tòa án Nhân dân Tp Hà Nội xử thắng kiện phiên phúc thẩm, buộc công ty Tràng An phải bồi thường vi phạm hợp đồng kinh tế giữa hai bên.
- (6) Chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2021 sau kiểm toán là 61,7 tỷ đồng, tăng 44,7 tỷ đồng tương ứng mức tăng 263% so với năm 2020 là do trong kỳ công ty trích lập dự phòng các phải thu khó đòi và các chi phí pháp lý khởi kiện để thu hồi các khoản công nợ của công ty. So với trước kiểm toán, chỉ tiêu này tăng 30,9 tỷ đồng.

## II.

### II. Giải trình ý kiến nhấn mạnh thể hiện trong Báo cáo tài chính như sau:

#### 1. Báo cáo tài chính hợp nhất

##### Ý kiến nhấn mạnh

*«Nhu trình bày tại thuyết minh số 5.5.1(2), 5.6.1 (5) và 7.6.1, Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang (Công ty con của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality) đã ký kết hợp đồng số 04.06/2022/HĐMB/SHNT-HDS ngày 04/06/2022 về việc bán khoản nợ phải thu Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tràng Tiền Nha Trang giá trị 8.110.000.000 đồng. Việc trích lập dự phòng phải khó đòi của khoản nợ trên tại ngày 31/12/2021 được xác định căn cứ vào khả năng thu hồi từ việc bán nợ nêu trên.»*

và

*«Đồng thời ở thuyết minh số 5.4 (1), 5.6.1 (6) và 7.6.2, Công ty Cổ phần One Capital Hospitality đã ký kết hợp đồng số 01/2022/HĐMBN ngày 03/06/2022 về việc bán khoản nợ phải thu Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An giá trị lần lượt là 1.015.000.000 đồng và 404.677.492 đồng. Việc trích lập dự phòng phải khó đòi của hai khoản nợ trên tại ngày 31/12/2021 được xác định căn cứ vào khả năng thu hồi từ việc bán nợ nêu trên.»*

#### Giải trình của OCH

Hầu hết các khoản nợ phải thu khó đòi tại Công ty mẹ và các đơn vị thành viên được trình bày tại thuyết minh nêu trên phát sinh trong giai đoạn 2012-2014. Trong những năm vừa qua, Ban Tổng giám đốc Công ty đã đẩy mạnh đánh giá các khoản công nợ nêu trên để có biện pháp thu hồi công nợ, bao gồm các thủ tục pháp lý để thu hồi tài sản cho công ty. Tháng 6/2022, Công ty mẹ và các đơn vị thành viên đồng thuận bán các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là khó có khả năng thu hồi.

Tại kỳ báo cáo tài chính ngày 31/12/2021, Ban Tổng giám đốc Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng cho các khoản công nợ phải thu khó đòi căn cứ vào khả năng thu hồi từ việc bán nợ nêu trên.

*« Ngoài vấn đề nêu trên, chúng tôi xin lưu ý người đọc tới thuyết minh số 5.8 (1) và 7.6.3, Dự án Khách sạn Sài Gòn Airport tại quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh đang được thế chấp để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty TNHH Pegasus Thăng Long. Giá trị dự phòng tại ngày 31/12/2021 được xác định trên cơ sở số dư gốc 218.295.997.573 đồng ở thuyết minh số 5.8 (1) sau khi bù trừ với số phải trả Công ty TNHH Pegasus Thăng Long 116.042.770.800 đồng ở thuyết minh số 5.19 (i).»*

#### **Giải trình của OCH**

Công ty 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 Oceanbank, 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). Trong thời gian tới, công ty tiếp tục tham gia vào các phiên tòa (nếu có) để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của OCH trong vụ việc trên.

Trên đây là những nội dung giải trình về KQKD trên Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2021 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality.

## **2. Báo cáo tài chính riêng**

### **Ý kiến nhấn mạnh**

*«Nhu Công ty trình bày tại thuyết minh số 5.4 (i), 5.6.1 (6) và 7.6.1, Công ty Cổ phần One Capital Hospitality đã ký kết hợp đồng số 01/2022/HĐMBN ngày 03/06/2022 về việc bán khoản nợ phải thu Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An giá trị lần lượt là 1.015.000.000 đồng và 404.677.492 đồng. Việc trích lập dự phòng phải thu khó đòi của hai khoản nợ trên tại ngày 31/12/2021 được xác định căn cứ vào khả năng thu hồi từ việc bán nợ nêu trên.»*

#### **Giải trình của OCH**

Giải trình tương tự như giải trình tại BCTC hợp nhất

*«Ngoài vấn đề nêu trên, chúng tôi xin lưu ý người đọc tới thuyết minh số 5.8 (1) và 7.6.2, Dự án Khách sạn Sài Gòn Airport tại quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh*

đang được thế chấp để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty TNHH Pegasus Thăng Long. Giá trị dự phòng tại ngày 31/12/2021 được xác định trên cơ sở số dư gốc 218.295.997.573 đồng ở thuyết minh số 5.8 (1) sau khi bù trừ với số phải trả Công ty TNHH Pegasus Thăng Long 116.042.770.800 đồng ở thuyết minh số 5.17 (i).»

#### Giải trình của OCH

Giải trình tương tự như giải trình tại BCTC hợp nhất

Trên đây là giải trình của Công ty về số liệu trên Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2021 đã được kiểm toán, rất mong nhận được sự quan tâm giúp đỡ và hợp tác của Quý Cơ quan.

Trân trọng cảm ơn!

#### Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

#### CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

Tổng Giám Đốc



Lê Đình Quang

