

Số: 84.../2022/CV-OCH

V/v: Giải trình thông tin BCTC giữa niên  
độ năm 2022 đã soát xét

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 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 giữa niên độ năm 2022 của Công ty CP One Capital Hospitality được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam – Chi nhánh phía Bắc;

Công ty CP One Capital Hospitality 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 giữa niên độ năm 2022 đã được soát xét như sau:

**I. Giải trình biến động Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo kết quả kinh doanh kỳ này so với cùng kỳ năm trước.**

1. Báo cáo tài chính hợp nhất: Giải trình Lợi nhuận sau thuế TNDN kỳ này biến động trên 10% so với cùng kỳ năm trước.

Lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2022 trên Báo cáo KQKD Hợp nhất giữa niên độ năm 2022 đã soát xét lỗ 42,69 tỷ đồng trong khi LNST cùng kỳ năm trước lỗ 48,99 tỷ đồng do những nguyên nhân sau:

- (1) Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ kỳ này tăng 31,4 tỷ đồng tương ứng tăng 14,6% đồng thời giá vốn hàng bán tăng 14,7 tỷ đồng, tương ứng giảm 8,8% so với cùng kỳ năm 2021. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng do dịch bệnh Covid-19 năm nay đã được kiểm soát, hệ thống cửa hàng thương mại, khách sạn hoạt động ổn định hơn.
  - (2) Doanh thu tài chính hợp nhất đạt 10,5 tỷ đồng, tăng 1,3 tỷ đồng tương ứng tăng 14,5% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chính là do công ty ghi nhận khoản lãi từ hoạt động mua bán chứng khoán và ủy thác đầu tư hơn 5,1 tỷ đồng trong khi lãi tiền gửi, cho vay giảm 3,4 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước.
  - (3) Chi phí quản lý doanh nghiệp kỳ này tăng 6,4 tỷ đồng tương ứng tăng 12% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tình hình dịch bệnh Covid-19 được kiểm soát, Công ty đẩy mạnh các hoạt động sản xuất kinh doanh.
  - (4) Thu nhập khác kỳ này giảm 1,1 tỷ đồng, tương ứng giảm 87,5% so với cùng kỳ năm trước là do trong kỳ trước là do kỳ trước Công ty ghi nhận phí sử dụng vốn khi chấm dứt hợp đồng kinh tế với đối tác.
2. Báo cáo tài chính riêng: Giải trình Lợi nhuận sau thuế TNDN kỳ này lỗ trong khi LNST cùng kỳ năm trước có lãi.

Lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2022 trên Báo cáo KQKD riêng đã được soát xét lỗ hơn 39,6 tỷ đồng trong khi LNST cùng kỳ năm trước lãi 17,7 tỷ đồng do các nguyên nhân sau:

- (1) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ 6 tháng đầu năm 2022 đạt hơn 26,4 tỷ đồng, tăng 15,4 tỷ đồng tương ứng với tăng 138% so với cùng kỳ năm trước. Doanh thu tăng do hoạt động bán hàng cho Công ty Cổ Phần Bánh Givral.
- (2) Giá vốn hàng bán 6 tháng đầu năm 2022 cũng tăng 14,5 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước tương ứng với mức tăng 138% dẫn đến lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ 6 tháng đầu năm 2022 tăng 865 triệu đồng tương ứng mức tăng 83% so với cùng kỳ năm trước.
- (3) Doanh thu hoạt động tài chính 6 tháng đầu năm 2022 đạt 13,2 tỷ đồng, giảm hơn 64,6 tỷ đồng tương ứng với giảm 83% so với cùng kỳ năm trước nguyên nhân chủ yếu do 6 tháng đầu năm 2021 Công ty ghi nhận khoản doanh thu từ cổ tức được chia từ Công ty Cổ Phần Bánh Givral.
- (4) Chi phí tài chính 6 tháng đầu năm 2022 là 41,1 tỷ đồng, giảm 12,5 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước tương ứng giảm 23% do chi phí trích lập dự phòng của các khoản đầu tư tài chính vào công ty con, công ty liên kết giảm tương ứng.
- (5) Chi phí quản lý doanh nghiệp 6 tháng đầu năm 2022 là 13,6 tỷ đồng, tăng 4,8 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước tương ứng tăng 54%.

## **II. Biến động Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo kết quả kinh doanh kỳ này trước và sau soát xét:**

### **1. Báo cáo tài chính hợp nhất:**

Lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2022 trên Báo cáo KQKD Hợp nhất giữa niên độ năm 2022 sau soát xét là âm 42,69 tỷ đồng giảm lỗ khoảng 8 triệu đồng tương đương 0,02% so với chỉ tiêu này trên Báo cáo KQKD Hợp nhất Quý 2/2022 do Công ty lập.

### **2. Báo cáo tài chính riêng:**

Lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2022 trên Báo cáo KQKD Riêng giữa niên độ năm 2022 sau soát xét là âm 39,6 tỷ đồng và không thay đổi so với chỉ tiêu này trên Báo cáo KQKD Riêng Quý 2/2022 do Công ty lập.

## **III. 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**

*« Chúng tôi xin lưu ý người đọc tới thuyết minh số 5.8 (1), 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 30/06/2022 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 sân 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 Đầu 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 Ocebanc, 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.

## 2. Báo cáo tài chính riêng

### Ý kiến nhấn mạnh

« Chúng tôi xin lưu ý người đọc tới thuyết minh số 5.8 (1), 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 trích lập dự phòng tại ngày 30/06/2022 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 số tiền 116.042.770.800 đồng ở thuyết minh số 5.16 (i).»

### Giải trình của OCH

Giải trình tương tự như giải trình tại BCTC hợp nhất.

Trên đây là những nội dung giải trình về KQKD trên Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2022 đã được soát xét của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality.

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.



Lê Đình Quang

