

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGĐCK HÀ NỘI**

**Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước
Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội**

1. Thông tin Công ty: Công ty Cổ phần One Capital Hospitality

- Mã chứng khoán: **OCH**
- Trụ sở chính: Tầng 23, tòa nhà Leadvisors Tower, số 643 Phạm Văn Đồng, Phường Cổ Nhuế 1, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại: 024. 37830101 Fax: 024. 37830202
- Người thực hiện công bố thông tin: Lê Đình Quang
- Địa chỉ liên hệ: Tầng 23, tòa nhà Leadvisors Tower, số 643 Phạm Văn Đồng, Phường Cổ Nhuế 1, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại (di động, cơ quan, nhà riêng): 024. 37830101
- Loại thông tin công bố:
 - 24 giờ
 - Bất thường khác
 - Theo yêu cầu
 - Định kỳ

2. Nội dung thông tin công bố:

Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (OCH) công bố thông tin về Báo cáo tài chính quý 4 năm 2022 Riêng và Hợp nhất kèm Công văn giải trình. Toàn văn Báo cáo và công văn giải trình như file đính kèm.

Thông tin này được công bố trên trang điện tử của Công ty ngày 30/01/2023 tại website Công ty OCH theo đường dẫn: <http://och.vn/quan-he-co-dong/cong-bo-thong-tin/>.

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin công bố. *fong*

Nơi nhận:

- Như Kg;
- Lưu HC.

**NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN
TỔNG GIÁM ĐỐC**



LÊ ĐÌNH QUANG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY
QUÝ 4 NĂM 2022

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY
QUÝ 4 NĂM 2022

NỘI DUNG

| | Trang |
|---|---------|
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất | 02 - 04 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 05 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất | 06 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất | 07 - 34 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|------------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | VND | VND |
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 1.131.475.717.959 | 1.000.342.560.410 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 03 | 704.696.720.753 | 145.247.846.672 |
| 111 | 1. Tiền | | 59.796.720.753 | 65.437.183.003 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | 644.900.000.000 | 79.810.663.669 |
| 120 | II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 04 | 8.331.563.200 | 302.872.082.950 |
| 121 | 1. Chứng khoán kinh doanh | | 172.559 | 56.342.162.309 |
| 122 | 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | | (79.359) | (79.359) |
| 123 | 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | 8.331.470.000 | 246.530.000.000 |
| 130 | III. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 246.352.970.587 | 366.503.272.190 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 05 | 47.603.996.127 | 46.282.605.096 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 06 | 222.116.193.521 | 261.164.916.250 |
| 135 | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 07 | 7.400.000.000 | 169.600.000.000 |
| 136 | 4. Phải thu ngắn hạn khác | 08 | 138.107.529.304 | 1.131.449.239.912 |
| 137 | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | | (172.873.827.056) | (1.246.002.411.758) |
| 139 | 6. Tài sản thiếu chờ xử lý | | 3.999.078.691 | 4.008.922.690 |
| 140 | IV. Hàng tồn kho | 09 | 153.422.412.952 | 166.088.138.833 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 255.693.180.073 | 268.358.905.954 |
| 149 | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | | (102.270.767.121) | (102.270.767.121) |
| 150 | V. Tài sản ngắn hạn khác | | 18.672.050.467 | 19.631.219.765 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 13 | 3.905.000.544 | 3.018.941.464 |
| 152 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | | 6.216.163.849 | 5.176.284.960 |
| 153 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | | 8.550.886.074 | 11.435.993.341 |
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 1.170.652.258.369 | 1.216.381.982.707 |
| 210 | I. Các khoản phải thu dài hạn | | 62.497.246.655 | 58.230.772.101 |
| 215 | 1. Phải thu về cho vay dài hạn | 07 | 34.727.733.073 | 34.727.733.073 |
| 216 | 2. Phải thu dài hạn khác | 08 | 27.769.513.582 | 29.758.122.592 |
| 219 | 3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | | - | (6.255.083.564) |
| 220 | II. Tài sản cố định | | 671.372.168.429 | 700.735.503.262 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 12 | 611.863.419.686 | 640.206.436.609 |
| 222 | - Nguyên giá | | 1.000.818.571.198 | 993.507.186.165 |
| 223 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (388.955.151.512) | (353.300.749.556) |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | 11 | 59.508.748.743 | 60.529.066.653 |
| 228 | - Nguyên giá | | 74.521.316.231 | 73.311.886.231 |
| 229 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (15.012.567.488) | (12.782.819.578) |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022**(tiếp theo)*

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | 31/12/2022 VND | 01/01/2022 VND |
|------------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 230 | III. Bất động sản đầu tư | | 23.589.099.921 | 24.794.293.605 |
| 231 | - Nguyên giá | | 36.155.810.460 | 36.155.810.460 |
| 232 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (12.566.710.539) | (11.361.516.855) |
| 240 | IV. Tài sản dở dang dài hạn | | 243.575.911.799 | 243.163.536.042 |
| 242 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 10 | 243.575.911.799 | 243.163.536.042 |
| 250 | V. Đầu tư tài chính dài hạn | | 9.161.639.520 | 9.407.082.989 |
| 252 | 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 04 | - | - |
| 253 | 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 04 | 113.444.700.000 | 124.874.700.000 |
| 254 | 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | | (104.283.060.480) | (115.467.617.011) |
| 260 | VI. Tài sản dài hạn khác | | 160.456.192.045 | 180.050.794.708 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 13 | 98.726.370.204 | 90.057.811.172 |
| 262 | 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại | 30 | 180.245.041 | 61.229.192 |
| 269 | 3. Lợi thế thương mại | 14 | 61.549.576.800 | 89.931.754.344 |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 2.302.127.976.328 | 2.216.724.543.117 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(tiếp theo)

| Mã số | NGUỒN VỐN | 31/12/2022 | | 01/01/2022 | |
|------------|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--|
| | | VND | | VND | |
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | 963.074.935.040 | 942.594.752.789 | | |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | 586.858.233.268 | 546.266.107.258 | | |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 16 | 33.600.964.679 | 26.691.360.254 | |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 17 | 8.570.680.315 | 7.201.472.510 | |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 18 | 208.577.441.050 | 178.497.342.215 | |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | 11.715.037.934 | 8.454.606.574 | |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 19 | 140.589.909.120 | 140.694.637.131 | |
| 318 | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 21 | 3.101.257.076 | 3.357.200.010 | |
| 319 | 7. Phải trả ngắn hạn khác | 20 | 153.446.073.418 | 153.071.759.508 | |
| 320 | 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 15 | 18.900.000.000 | 22.070.421.118 | |
| 321 | 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 22 | 4.303.000.000 | 3.712.500 | |
| 322 | 10. Quỹ khen thưởng phúc lợi | | 4.053.869.676 | 6.223.595.438 | |
| 330 | II. Nợ dài hạn | 376.216.701.772 | 396.328.645.531 | | |
| 331 | 1. Phải trả người bán dài hạn | 16 | 3.922.928.954 | 3.922.928.954 | |
| 337 | 2. Phải trả dài hạn khác | 20 | 176.772.793.713 | 177.985.043.252 | |
| 338 | 3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 15 | 132.331.166.911 | 151.231.166.911 | |
| 341 | 4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 30 | 63.189.812.194 | 63.189.506.414 | |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 1.339.053.041.288 | 1.274.129.790.328 | | |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 23 | 1.339.053.041.288 | 1.274.129.790.328 | |
| 411 | 1. Vốn góp của chủ sở hữu | | 2.000.000.000.000 | 2.000.000.000.000 | |
| 411a | Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết | | 2.000.000.000.000 | 2.000.000.000.000 | |
| 414 | 2. Vốn khác của chủ sở hữu | | 4.983.002.620 | 4.983.002.620 | |
| 418 | 3. Quỹ đầu tư phát triển | | 19.783.371.448 | 19.738.272.189 | |
| 420 | 4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | | 6.329.814.592 | 6.329.814.592 | |
| 421 | 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | (741.329.445.060) | (829.854.497.251) | |
| 421a | LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | | (829.321.438.535) | (387.990.343.173) | |
| 421b | LNST chưa phân phối năm nay | | 87.991.993.475 | (441.864.154.078) | |
| 429 | 6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | | 49.286.297.688 | 72.933.198.178 | |
| 430 | II. Nguồn kinh phí và quỹ khác | | - | - | |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 2.302.127.976.328 | 2.216.724.543.117 | |

Hà Nội, ngày 30.. tháng 01 năm 2023

Người lập biểu

Phạm Thị Thanh Huyền

Kế toán trưởng

Phạm Tiến Thành

Tổng Giám đốc



Lê Đình Quang

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2022

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Quý 4/2022 | | Quý 4/2021 | | Từ 01/01/2022 - 31/12/2022 | | Từ 01/01/2021 - 31/12/2021 | |
|-------|--|-------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------------|-----|----------------------------|-----|
| | | | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 25 | 163.190.869.014 | 105.562.038.246 | 1.001.787.306.391 | 406.346.976.472 | | | | |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 26 | 1.707.779.712 | 2.285.691.957 | 6.493.211.000 | 7.186.536.132 | | | | |
| 10 | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 161.483.089.302 | 103.276.346.289 | 995.294.095.391 | 399.160.440.340 | | | | |
| 11 | 4. Giá vốn hàng bán | 27 | 108.467.888.774 | 182.175.227.313 | 524.629.643.134 | 404.720.153.371 | | | | |
| 20 | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 53.015.200.528 | (78.898.881.024) | 470.664.452.257 | (5.559.713.031) | | | | |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 28 | 6.205.582.721 | 8.206.052.279 | 21.559.417.892 | 18.801.108.980 | | | | |
| 22 | 7. Chi phí tài chính | 29 | 529.924.774 | 13.253.853.261 | 11.478.619.629 | 23.597.304.400 | | | | |
| 23 | <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i> | | 3.836.442.225 | 3.346.555.384 | 14.530.485.336 | 13.533.871.747 | | | | |
| 24 | 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | | - | - | - | - | | | | |
| 25 | 9. Chi phí bán hàng | | 23.291.355.583 | 16.598.171.659 | 172.775.258.007 | 77.126.884.709 | | | | |
| 26 | 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | | 41.243.625.823 | 322.669.154.253 | 167.324.764.977 | 402.689.193.335 | | | | |
| 30 | 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | (5.844.122.931) | (423.214.007.918) | 140.645.227.536 | (490.171.986.495) | | | | |
| 31 | 12. Thu nhập khác | | 71.403.975 | 26.604.557.465 | 292.675.604 | 27.966.993.580 | | | | |
| 32 | 13. Chi phí khác | | 2.865.374.645 | (8.131.265.678) | 13.146.038.610 | 1.412.624.131 | | | | |
| 40 | 14. Lợi nhuận khác | | (2.793.970.670) | 34.735.823.143 | (12.853.363.006) | 26.554.369.449 | | | | |
| 50 | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | (8.638.093.601) | (388.478.184.775) | 127.791.864.530 | (463.617.617.046) | | | | |
| 51 | 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | | 2.377.077.415 | 1.939.437.891 | 54.976.620.649 | 3.917.900.918 | | | | |
| 52 | 17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 30 | (89.609.440) | 3.190.628 | (81.342.538) | 3.190.628 | | | | |
| 60 | 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | | (10.925.561.576) | (390.420.813.294) | 72.896.586.419 | (467.538.708.592) | | | | |
| 61 | 19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ | | (6.175.899.358) | (380.086.593.290) | 95.205.816.483 | (441.864.154.078) | | | | |
| 62 | 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | | (4.749.662.218) | (10.334.220.004) | (22.309.230.064) | (25.674.554.514) | | | | |

Người lập biểu

Phạm Thị Thanh Huyền

Phạm Thị Thanh Huyền

Kế toán trưởng

Phạm Tiến Thành

Phạm Tiến Thành

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2023



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Từ 01/01/2022 - 31/12/2022 VND | Từ 01/01/2021 - 31/12/2021 VND |
|--|--|-------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| 01 | 1. Lợi nhuận trước thuế | | 127.791.864.530 | (463.617.617.046) |
| | 2. Điều chỉnh cho các khoản | | 61.181.955.148 | 481.864.258.696 |
| 02 | - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | | 70.536.520.480 | 73.870.951.755 |
| 03 | - Các khoản dự phòng | | (8.439.492.218) | 412.055.455.386 |
| 04 | - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | | - | 20.184.913 |
| 05 | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | | (15.445.558.450) | (17.616.205.105) |
| 06 | - Chi phí lãi vay | | 14.530.485.336 | 13.533.871.747 |
| 08 | 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | 188.973.819.678 | 18.246.641.650 |
| 09 | - Tăng, giảm các khoản phải thu | | 127.257.241.427 | 81.333.349.672 |
| 10 | - Tăng, giảm hàng tồn kho | | 12.665.725.881 | (19.636.622.967) |
| 11 | - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | | 22.570.538.310 | (189.353.788.235) |
| 12 | - Tăng, giảm chi phí trả trước | | (9.554.618.112) | 9.214.761.715 |
| 13 | - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh | | 56.341.989.750 | (9.025.572.650) |
| 14 | - Tiền lãi vay đã trả | | (19.175.767.250) | (12.868.581.631) |
| 15 | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | (40.763.759.084) | (6.727.215.767) |
| 16 | - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | | - | 7.892.860.726 |
| 17 | - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (2.169.725.762) | |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | | 336.145.444.838 | (120.924.167.487) |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | | |
| 21 | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | | (11.998.190.176) | (9.023.164.136) |
| 22 | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | | 38.518.518 | 114.245.456 |
| 23 | 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | | (449.497.004.247) | (80.530.019.657) |
| 24 | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | | 687.695.534.247 | 44.362.868.972 |
| 26 | 5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 3.750.000.000 | - |
| 27 | 6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 15.523.997.720 | 15.279.974.960 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | | 245.512.856.062 | (29.796.094.405) |
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| 33 | 1. Tiền thu từ đi vay | | 10.937.386.411 | 20.000.000.000 |
| 34 | 2. Tiền trả nợ gốc vay | | (33.007.807.529) | - |
| 36 | 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | | (139.005.701) | (211.208.000) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | | (22.209.426.819) | 19.788.792.000 |
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong năm | | 559.448.874.081 | (130.931.469.892) |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu năm | | 145.247.846.672 | 276.199.501.477 |
| 61 | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | | - | (20.184.913) |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối năm | 03 | 704.696.720.753 | 145.247.846.672 |

Người lập biểu

Phạm Thị Thanh Huyền

Kế toán trưởng

Phạm Tiến Thành

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2023

Tổng Giám đốc



Lê Đình Quang

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2022

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần One Capital Hospitality tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại Bảo Long, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0403000464 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 24 tháng 7 năm 2006, đăng ký chứng nhận doanh nghiệp thay đổi lần thứ 17 số 0800338870 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 05 năm 2022.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 23, tòa nhà Leadvisors Tower, số 643 Phạm Văn Đồng, Phường Cổ Nhuế 1, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội

Vốn điều lệ của Công ty là: 2.000.000.000.000 đồng; tương đương 200.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Lĩnh vực kinh doanh: Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực Đầu tư - Thực phẩm - Khách sạn.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Dịch vụ ăn uống khác (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...);
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Dịch vụ phục vụ đồ uống (không bao gồm kinh doanh quán bar);
- Dịch vụ tư vấn, quản lý quyền sử dụng đất của chủ sở hữu hoặc đi cho thuê;
- Kinh doanh bất động sản;
- Đầu tư và xây dựng hạ tầng, nhà ở, văn phòng, nhà xưởng, kho bãi;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng;
- Buôn bán thực phẩm....

Cấu trúc Tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2022 bao gồm:

| Tên công ty | Địa chỉ | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|--|-------------|------------------------|--|
| Công ty CP Tân Việt | Nha Trang | 51,42% | Kinh doanh khách sạn |
| Công ty CP Bánh Givral | Hồ Chí Minh | 99,99% | Sản xuất kinh doanh các loại bánh, kem |
| Công ty CP Kem Tràng Tiền | Hà Nội | 99,98% | Sản xuất kinh doanh các loại kem, chè |
| Công ty CP Viptour Togi | Hà Nội | 79,26% | Kinh doanh khách sạn |
| Công ty CP Truyền thông Đại Dương | Hà Nội | 94,00% | Truyền thông |
| Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang | Nha Trang | 100,00% | Kinh doanh khách sạn |
| Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Bình Hưng | Bắc Ninh | 99,00% | Cho thuê nhà xưởng |
| Quỹ đầu tư cơ hội đặc biệt LEADVISORS | Hà Nội | 99,99% | Quỹ đầu tư chứng khoán |

Trong Quý 4/2022, OCH góp vốn thành lập Quỹ đầu tư cơ hội đặc biệt LEADVISORS, nhận chuyển nhượng 99,98% cổ phần của Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền. Công ty đã thực hiện Công bố thông tin các sự kiện trên.

Công ty có công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2022 bao gồm:

| Tên công ty | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích | Hoạt động kinh doanh chính |
|--|----------------------------|---------------|----------------------------|
| Công ty CP Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư | Quảng Nam | 49,10% | Kinh doanh khách sạn |

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY**2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý này của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập đến ngày 31 tháng 12 năm 2022. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ và trong tài sản thuần của Công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

2.4. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.5. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi ghi nhận nợ phải thu: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả: là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

2.6. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.7. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết mua trong năm được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán “Hợp nhất kinh doanh” và “Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết”. Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.8. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Mức trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn thanh toán hoặc dự kiến tồn thất có thể xảy ra. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.9. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền tháng.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.10. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

| | |
|---|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 - 50 năm |
| - Máy móc, thiết bị | 03 - 15 năm |
| - Phương tiện vận tải | 06 - 10 năm |
| - Thiết bị văn phòng | 03 - 08 năm |
| - Các tài sản khác | 04 - 15 năm |
| - Quyền sử dụng đất/ Quyền đầu tư dự án | 30 - 40 năm |
| - Phần mềm quản lý | 03 năm |
| - Tài sản cố định vô hình khác | 03 - 10 năm |

2.11. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

2.12. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

2.13. Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.14. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.15. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.16. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.17. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam.

2.18. Doanh thu*Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản, quyền kinh doanh bất động sản

Doanh thu bán bất động sản, quyền kinh doanh được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

2.19. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì Công ty ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước) và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì Công ty ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

2.20. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

2.21. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.22. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

2.23. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các Doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 3.090.383.244 | 24.877.955.172 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 56.704.289.314 | 40.559.227.831 |
| Tiền đang chuyển | 2.048.195 | - |
| Các khoản tương đương tiền | 644.900.000.000 | 79.810.663.669 |
| | 704.696.720.753 | 145.247.846.672 |

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| | 31/12/2022 | | 01/01/2022 | |
|----------------------|----------------------|----------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị ghi sổ | Giá gốc | Giá trị ghi sổ |
| | VND | VND | VND | VND |
| Đầu tư ngắn hạn | 8.331.470.000 | 8.331.470.000 | 246.530.000.000 | 246.530.000.000 |
| - Tiền gửi có kỳ hạn | 8.331.470.000 | 8.331.470.000 | 246.530.000.000 | 246.530.000.000 |
| | 8.331.470.000 | 8.331.470.000 | 246.530.000.000 | 246.530.000.000 |

b) Chứng khoán kinh doanh

| | 31/12/2022 | | 01/01/2022 | |
|----------------------------------|----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| - Tổng giá trị cổ phiếu | | | | |
| + Công ty CP Thủy Sản Hùng Vương | 172.559 | (79.359) | 172.559 | (79.359) |
| + Công ty khác | - | - | 56.341.989.750 | - |
| | 172.559 | (79.359) | 56.342.162.309 | (79.359) |

c) Đầu tư vào công ty liên kết

| | Địa chỉ | Tỷ lệ lợi ích | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|--|-----------|---------------|---|------------|
| | | | Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu | |
| | | | VND | VND |
| - Công ty CP Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư | Quảng Nam | 49,10% | - | - |
| | | | - | - |

d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|---|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| - Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng | 4.423.700.000 | 4.423.700.000 |
| - Công ty CP Kính mắt Hà Nội | - | 11.430.000.000 |
| - Công ty CP Đầu tư Đại Dương Thăng Long | 74.241.000.000 | 74.241.000.000 |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vneco Hà Nội | 22.000.000.000 | 22.000.000.000 |
| - Công ty CP truyền thông TV Shopping | 11.250.000.000 | 11.250.000.000 |
| - Các khoản đầu tư khác | 1.530.000.000 | 1.530.000.000 |
| | 113.444.700.000 | 124.874.700.000 |

Trong Quý 4/2022, Công ty OCH thực hiện chuyển nhượng toàn bộ 375.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Kính mắt Hà Nội, nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Thực phẩm Fuji sau đó chuyển nhượng lại toàn bộ cổ phần trên. Công ty đã thực hiện Công bố thông tin theo quy định.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn | | |
| - Công ty CP Thương mại Mika | 6.647.496.885 | 6.647.496.885 |
| - Cửa hàng 35 Cộng Hòa | - | 1.223.955.885 |
| - Đối tác nhận nợ Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Suối Mơ | - | 6.797.141.720 |
| - Công ty TNHH An Việt Hà Nội | - | 12.601.537.206 |
| - Công ty CP Thực phẩm Fuji | 13.590.390.512 | - |
| - Các khoản phải thu khách hàng khác | 27.366.108.730 | 19.012.473.400 |
| | 47.603.996.127 | 46.282.605.096 |

b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 33)

| | | |
|--|--------------------|----------------------|
| | 528.482.675 | 1.467.329.950 |
|--|--------------------|----------------------|

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| | VND | VND |
| Ngắn hạn | | |
| - Công ty TNHH Du lịch và Xúc tiến Đầu tư (nay là Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư) (1) | 18.267.900.000 | 38.567.900.000 |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà tại Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang (2) | 138.324.122.712 | 138.324.122.712 |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà tại Công ty con Viptour - Togi (3) | 43.284.161.557 | 43.284.161.557 |
| - Công ty TNHH Sản xuất & dịch vụ in bao bì Tâm Bảo | - | 6.254.461.290 |
| - Công ty TNHH C&C | - | 3.645.378.000 |
| - Công ty TNHH Bao Bì PHP | - | 8.090.257.450 |
| - Các khoản trả trước người bán khác | 22.240.009.252 | 22.998.635.241 |
| | <u>222.116.193.521</u> | <u>261.164.916.250</u> |

(1) Đây là khoản đặt cọc để nhận chuyển nhượng 3.853.010 cổ phần của Công ty Cổ phần Viptour - Togi, tương ứng với 19% số cổ phần còn lại trong Công ty con này của Công ty, trong đó bao gồm số tiền: 18.267.900.000 đồng trong tài khoản đồng sở hữu giữa Công ty và Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư (tên gọi cũ là Công ty TNHH Du lịch và Xúc tiến Đầu tư) mở tại Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (OceanBank). Tại ngày 30/08/2016, Công ty đã có biên bản làm việc với Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư về việc đồng ý chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 03/06/2022, Công ty đã ký kết hợp đồng số 01/2022/HĐMBN về việc bán khoản nợ phải thu 20.300.000.000 đồng của Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư. Quý II/2022, Công ty đã thực hiện bán khoản nợ phải thu với giá 1.015.000.000 đồng.

(2) Khoản ứng trước cho nhà thầu thi công Công trình Khách sạn Star City Nha Trang. Công trình đã hoàn thành và đưa vào hoạt động kinh doanh từ ngày 01/01/2016. Hiện nay, Công ty vẫn đang đôn đốc thực hiện quyết toán với tổng thầu - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà và các nhà thầu khác có liên quan.

(3) Khoản ứng trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà được ghi nhận với giá trị 43.284.161.557 đồng theo hợp đồng nguyên tắc ngày 22/10/2010 về thi công dự án StarCity Westlake Hà Nội.

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|---|------------------------------|-------------------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| - Công ty TNHH TM và Du lịch Trảng Tiền Nha Trang | - | 162.200.000.000 |
| - Công ty Cổ phần Robot Tosy | 6.000.000.000 | 6.000.000.000 |
| - Công ty CP Truyền thông TV Shopping | 1.400.000.000 | 1.400.000.000 |
| | <u>7.400.000.000</u> | <u>169.600.000.000</u> |
| b) Dài hạn | | |
| - Công ty CP Tập đoàn Đại Dương (1) | 34.727.733.073 | 34.727.733.073 |
| | <u>34.727.733.073</u> | <u>34.727.733.073</u> |

(1) Đây là khoản tiền hỗ trợ vốn của Công ty Cổ phần Viptour-Togi - Công ty con của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương, lãi suất cố định là 10%/năm. Căn cứ Biên bản thỏa thuận về cam kết thực hiện nghĩa vụ và thỏa thuận bù trừ nghĩa vụ thanh toán công nợ các bên ngày 05/02/2016 giữa Công ty, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương và Công ty Cổ phần Viptour-Togi thì Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương sẽ dùng quyền thu hồi khoản tiền thoái vốn từ dự án Lega Fashion House để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán khoản hỗ trợ vốn này.

8. PHẢI THU KHÁC

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|---|-------------------------------|---------------------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| - Ông Hà Trọng Nam (1) (*) | - | 586.131.347.928 |
| - Bà Hứa Thị Bích Hạnh (2) (*) | - | 56.794.444.446 |
| - Công ty TNHH VNT (3) (*) | - | 201.200.820.000 |
| - Công ty TNHH Kiến trúc và Xây dựng Tràng An (4) (*) | - | 35.366.666.665 |
| - Phải thu ứng tiền cho các cá nhân tại Công ty Viptour-Togi | 46.240.000.000 | 46.240.000.000 |
| - Phải thu bà Nguyễn Thị Dung | 53.200.000.000 | 53.200.000.000 |
| - Phải thu lãi vay Công ty TNHH TM và DL Tràng Tiền Nha Trang | - | 35.552.260.551 |
| - Tiền gửi giao dịch chứng khoán | - | 25.725.292.566 |
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư - IOC | 14.591.642.060 | 14.591.642.060 |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An | - | 8.093.549.831 |
| - Phải thu khác | 24.075.887.244 | 68.553.215.865 |
| | <u>138.107.529.304</u> | <u>1.131.449.239.912</u> |
| b) Dài hạn | | |
| - Lãi hỗ trợ vốn Cty CP Tập đoàn Đại Dương tại Công ty Viptour-Togi | 23.486.453.961 | 20.845.699.258 |
| - Ký cược, ký quỹ | 3.979.059.621 | 2.651.839.770 |
| - Phải thu khác | 304.000.000 | 6.260.583.564 |
| | <u>27.769.513.582</u> | <u>29.758.122.592</u> |

(1) Khoản phải thu của Ông Hà Trọng Nam

Khoản ứng trước cho Ông Hà Trọng Nam (Bên liên quan trước đây của Công ty) theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 2510/2010/HĐ-CNCP ngày 25 tháng 10 năm 2010 về việc Công ty nhận chuyển nhượng 634.700 cổ phần của Công ty Cổ phần Tràng Tiền từ một nhóm cổ đông do Ông Hà Trọng Nam làm đại diện. Tại ngày 05 tháng 06 năm 2015, Công ty đã ký phụ lục hợp đồng số 05 với Ông Hà Trọng Nam. Theo đó, hai bên thỏa thuận dừng thực hiện chuyển nhượng cổ phần và Ông Hà Trọng Nam có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ gốc và lãi tối đa trong vòng 3 năm kể từ ngày ký kết phụ lục.

Ngày 23/11/2022, ĐHĐCĐ có Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ-BVB về phương án xử lý đối với các khoản nợ phải thu khó đòi, theo đó khoản nợ này được đưa theo dõi ngoại bảng kể từ ngày 31/12/2022. Công ty tiếp tục theo dõi và thực hiện các biện pháp thu hồi công nợ.

(2) Phải thu bà Hứa Thị Bích Hạnh

- Khoản tiền 40.000.000.000 đồng chuyển cho Bà Hạnh theo Hợp đồng góp vốn đầu tư số 16/2012/HĐGV-OCH ngày 06 tháng 03 năm 2012 để kinh doanh chứng khoán, với thời hạn 12 tháng, Hợp đồng hết hạn từ 31/03/2013 và được gia hạn đến 31/03/2015.
- Khoản tiền 16.794.444.446 đồng là tiền lãi tính từ ngày 07/03/2012 đến ngày 31/03/2015 trên khoản tiền chuyển cho Bà Hứa Thị Bích Hạnh theo hợp đồng góp vốn đầu tư số 16/2012/HĐGV-OCH ngày 06 tháng 03 năm 2012 nêu trên.

- Ngày 23/11/2022, ĐHĐCĐ có Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ-BVB về phương án xử lý đối với các khoản nợ phải thu khó đòi, theo đó khoản nợ này được đưa theo dõi ngoại bảng kể từ ngày 31/12/2022. Công ty tiếp tục theo dõi và thực hiện các biện pháp thu hồi công nợ.

(3) Phải thu Công ty TNHH VNT (“VNT”)

Đây là khoản phải thu theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 3008/2013/ĐTĐT/VNT-OCH ngày 30/08/2013 để thực hiện Dự án khu số 1 thuộc Khu đô thị mới phía Nam Thành phố Bắc Giang với Công ty TNHH VNT. Ngày 19/10/2015 hai bên đã lập biên bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng hợp tác kinh doanh, Công ty TNHH VNT có nghĩa vụ phải hoàn trả số tiền Công ty đã góp vốn.

Ngày 23/11/2022, ĐHĐCĐ có Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ-BVB về phương án xử lý đối với các khoản nợ phải thu khó đòi, theo đó khoản nợ này được đưa theo dõi ngoại bảng kể từ ngày 31/12/2022. Công ty tiếp tục theo dõi và thực hiện các biện pháp thu hồi công nợ.

(4) Khoản phải thu của Công ty TNHH Kiến trúc và Xây dựng Tràng An (tên gọi cũ là Công ty TNHH Quản lý và Khai thác tài sản Tràng An)

Khoản tiền 20.000.000.000 đồng là khoản đặt cọc theo hợp đồng số 33/2014/HĐĐC/OCH-TA với Công ty TNHH Quản lý và Khai thác tài sản Tràng An ngày 09 tháng 9 năm 2014 để thuê văn phòng. Theo Công văn số 08A/2016/CV-OCH ngày 15 tháng 01 năm 2016, Hợp đồng đặt cọc đã chấm dứt và Công ty TNHH Quản lý và Khai thác tài sản Tràng An phải hoàn lại số tiền đặt cọc trên cho Công ty.

Khoản tiền 15.366.666.665 đồng là lãi phải thu của khoản tiền 20.000.000.000 đồng và lãi phải thu tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Trong năm 2021, OCH đã nhận được Bản án sơ thẩm số 07/2021/KDTM - ST ngày 27/05/2021 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm thành phố Hà Nội, Bản án phúc thẩm số 180/2021/KDTM - PT ngày 10/11/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội về việc tranh chấp đòi tiền theo Biên bản thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng đặt cọc giữa OCH - Tràng An. Theo quyết định của bản án, công ty Tràng An có nghĩa vụ thanh toán cho OCH số tiền đặt cọc và tiền lãi phát sinh trên số tiền đặt cọc trên đến thời điểm hoàn trả thực tế.

Quý 4/2022, Công ty đã đàm phán để xử lý và thu hồi công nợ với đơn vị này.

(*) Một số khoản nợ phải thu khó đòi Công ty trích lập dự phòng 100% đã được xử lý theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ-BVB ngày 23/11/2022, theo đó khoản nợ này được đưa theo dõi ngoại bảng kể từ ngày 31/12/2022. Công ty tiếp tục theo dõi và thực hiện các biện pháp thu hồi công nợ.

9. HÀNG TỒN KHO

| | 31/12/2022 | | 01/01/2022 | |
|----------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
| | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá gốc VND | Dự phòng VND |
| - Nguyên liệu, vật liệu | 21.558.824.550 | - | 36.689.441.471 | - |
| - Công cụ, dụng cụ | 2.856.461.480 | - | 1.983.895.569 | - |
| - Dự án Saigon Airport Plaza (1) | 218.295.997.573 | (102.253.226.773) | 218.295.997.573 | (102.253.226.773) |
| - Thành phẩm | 4.615.782.526 | - | 2.140.627.630 | - |
| - Hàng hóa (2) | 8.366.113.944 | (17.540.348) | 9.248.943.711 | (17.540.348) |
| | 255.693.180.073 | (102.270.767.121) | 268.358.905.954 | (102.270.767.121) |

(1) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là chi phí dự án Saigon Airport (tên gọi khác là Dự án Starcity Airport) tại Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Pegasus Thăng Long, bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và chi phí xây dựng lũy kế của dự án. Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Công ty số 41/2015/NQ-HĐQT ngày 29/10/2015 thống nhất: Dừng thi công Dự án Khách sạn Saigon Airport Plaza để tìm đối tác chuyển nhượng. Ngày 25/05/2022, Công ty đã nhận được Bản án phúc thẩm số 65/2022/KDTM-PT ngày 04/05/2022 của Tòa án Nhân dân thành phố Hà Nội về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng. Khoản vay của Công ty TNHH Pegasus Thăng Long đã được chuyển nhượng cho 1 đối tượng khác và dự án được thế chấp để bảo lãnh cho khoản vay. Trong trường hợp Công ty TNHH Pegasus Thăng Long không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì đối tượng nhận chuyển nhượng nợ có quyền đề nghị kê biên, phát mại tài sản. Giá trị dự phòng tại ngày 30/09/2022 được xác định là chênh lệch giữa giá bù trừ với số phải trả Công ty TNHH Pegasus Thăng Long ở thuyết minh số 20.a (i).

(2) Số dư tại thời điểm 31/12/2022 bao gồm hàng hóa tại các Công ty con và quyền kinh doanh, khai thác, sử dụng 06 căn phòng Khách sạn StarCity Nha Trang tại Công ty giá trị 5.828.322.048 VND. Khách sạn đã hoàn thành và đưa vào kinh doanh từ ngày 15/01/2016. Công ty đang tiếp tục tìm kiếm khách hàng để chuyển nhượng các căn hộ trên trong thời gian tới.

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Dự án StarCity Westlake Hà Nội (1) | 171.184.160.168 | 171.184.160.168 |
| Nhà máy bánh KCN Tân Phú Trung (2) | 70.634.032.135 | 70.189.265.578 |
| Chi phí XD/CB khác | 1.757.719.496 | 1.790.110.296 |
| | 243.575.911.799 | 243.163.536.042 |

(1) Dự án StarCity Westlake Hà Nội được thực hiện bởi Công ty Cổ phần Viptour - Togi (Công ty con của Công ty). Tên Dự án: StarCity Westlake Hà Nội; Địa điểm: Số 10 Trần Vũ, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội; Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Viptour-Togi; Tổng mức đầu tư: 230.000.000.000 đồng; Quy mô dự án: Khách sạn đạt tiêu chuẩn 5 sao, gồm 03 tầng hầm và 09 tầng nổi tương đương với 20.940 m² sàn xây dựng; Thời gian dự kiến thực hiện: 24 tháng tính từ ngày bàn giao mặt bằng công trình đủ điều kiện thi công và Tổng thầu nhận đủ hồ sơ thiết kế, tạm ứng và thanh toán theo đúng hợp đồng;

Tình trạng thực hiện của dự án: Bắt đầu thi công từ năm 2013, dự án đã xong tầng hầm và bê tông trụ đỡ mái bằng tầng một. Dự án tạm dừng triển khai trong giai đoạn từ năm 2014 đến năm 2019.

Năm 2022, nhà thầu Công ty Cổ phần Thiết bị và Công nghệ Xây dựng Key Group thực hiện các thủ tục để tiếp tục thi công xây dựng dự án.

(2) Dự án Nhà máy Tân Phú Trung được thực hiện bởi Công ty Cổ phần Bánh Givral (Công ty con của Công ty).

Thửa đất số: 315, 488. Tờ bản đồ số: 59,60 xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi (theo tài liệu 2005).

Địa chỉ thửa đất: Lô C5-12, đường N8, thuộc Khu C5 Khu Công nghiệp Tân Phú Trung, Xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, TP.HCM.

Diện tích: 18.000,32 m².

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | Giá trị quyền đầu tư Dự Án | Chương trình phần mềm | Tài sản vô hình khác | Cộng |
|-------------------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Nguyên giá | | | | |
| Số dư đầu năm | 70.000.000.000 | 2.896.917.549 | 414.968.682 | 73.311.886.231 |
| Số tăng trong năm | - | 1.209.430.000 | - | 1.209.430.000 |
| - Mua trong năm | - | 1.209.430.000 | - | 1.209.430.000 |
| Số dư cuối năm | 70.000.000.000 | 4.106.347.549 | 414.968.682 | 74.521.316.231 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | |
| Số dư đầu năm | 10.632.911.398 | 1.913.979.498 | 235.928.682 | 12.782.819.578 |
| - Khấu hao trong năm | 1.772.151.900 | 457.596.101 | - | 2.229.748.001 |
| Số dư cuối năm | 12.405.063.207 | 2.371.575.599 | 235.928.682 | 15.012.567.488 |
| Giá trị còn lại | | | | |
| Tại ngày đầu năm | 59.367.088.602 | 982.938.051 | 179.040.000 | 60.529.066.653 |
| Tại ngày cuối năm | 57.594.936.793 | 1.734.771.950 | 179.040.000 | 59.508.748.743 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

Tầng 23, tòa nhà Leadvisors Tower, 643 Phạm Văn Đồng, phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 4 năm 2022

12 . TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

| Nguyên giá | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | TSCĐ dùng trong quản lý | TSCĐ hữu hình khác | Cộng |
|---------------------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------------------|----------------------------|-----------------------|--------------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Số dư đầu năm (01/01/2022) | 717.699.000.438 | 226.460.973.453 | 35.129.036.528 | 1.212.256.850 | 13.005.918.896 | 993.507.186.165 |
| Số tăng trong năm | 324.916.361 | 8.776.758.640 | 1.464.808.707 | - | 405.000.000 | 10.971.483.708 |
| - <i>Mua trong năm</i> | 324.916.361 | 8.776.758.640 | 1.464.808.707 | - | 405.000.000 | 10.971.483.708 |
| Số giảm trong năm | (54.592.000) | (466.356.425) | - | - | (3.139.150.250) | (3.660.098.675) |
| - <i>Thanh lý, nhượng bán</i> | - | (466.356.425) | - | - | (3.139.150.250) | (3.605.506.675) |
| - <i>Giảm khác</i> | (54.592.000) | - | - | - | - | (54.592.000) |
| Số dư cuối năm (31/12/2022) | 718.023.916.799 | 234.771.375.668 | 36.593.845.235 | 1.212.256.850 | 10.271.768.646 | 1.000.818.571.198 |
| Hao mòn TSCĐ | | | | | | |
| Số dư đầu năm (01/01/2022) | 198.463.822.807 | 122.286.500.827 | 21.184.481.803 | 793.515.779 | 10.572.428.340 | 353.300.749.556 |
| Số tăng trong năm | 23.296.142.910 | 11.195.974.981 | 3.512.031.689 | 194.214.690 | 521.037.072 | 38.719.401.342 |
| - <i>Khấu hao trong năm</i> | 23.296.142.910 | 11.195.974.981 | 3.512.031.689 | 194.214.690 | 521.037.072 | 38.719.401.342 |
| Số giảm trong năm | (54.592.000) | (466.356.425) | - | - | (2.544.050.961) | (3.064.999.386) |
| - <i>Thanh lý, nhượng bán</i> | - | (466.356.425) | - | - | - | (466.356.425) |
| - <i>Giảm khác</i> | (54.592.000) | - | - | - | (2.544.050.961) | (2.598.642.961) |
| Số dư cuối năm (31/12/2022) | 221.759.965.717 | 133.016.119.383 | 24.696.513.492 | 987.730.469 | 8.549.414.451 | 388.955.151.512 |
| Giá trị còn lại | | | | | | |
| Tại ngày đầu năm (01/01/2022) | 519.235.177.631 | 104.174.472.626 | 13.944.554.725 | 418.741.071 | 2.433.490.556 | 640.206.436.609 |
| Tại ngày cuối năm (31/12/2022) | 496.263.951.082 | 101.755.256.285 | 11.897.331.743 | 224.526.381 | 1.722.354.195 | 611.863.419.686 |

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| - Chi phí bảo hiểm tài sản | 15.199.182 | 314.175.690 |
| - Công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ | 1.313.283.522 | 571.681.011 |
| - Chi phí trả trước thuê nhà xưởng, văn phòng | 26.009.016 | 126.793.905 |
| - Các khoản khác | 2.550.508.824 | 2.006.290.858 |
| | 3.905.000.544 | 3.018.941.464 |
| b) Dài hạn | | |
| - Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ | 7.424.927.674 | 7.887.122.638 |
| - Chi phí sửa chữa, cải tạo | 5.342.396.438 | 2.003.835.040 |
| - Chi phí thuê đất tại KCN Vsip Bắc Ninh | 14.529.201.233 | 14.955.298.001 |
| - Chi phí thuê đất tại KCN Tân Bình | 3.983.057.633 | 4.145.631.413 |
| - Chi phí thuê mặt bằng tại 19 Nguyễn Trãi (1) | 54.784.472.318 | 56.232.780.392 |
| - Các khoản khác | 12.662.314.908 | 4.833.143.688 |
| | 98.726.370.204 | 90.057.811.172 |

(1) Chi phí thuê sàn thương mại từ tầng 2 đến tầng 4 Tòa nhà VNT Tower tại số 19 Nguyễn Trãi, Phường Khương Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội theo Hợp đồng số 2512/HĐTVP/OGC-GIVRAL ngày 25 tháng 12 năm 2019 ký giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương và Công ty Cổ phần Bánh Givral (Công ty con) với tổng diện tích thuê là 3.000m², thời hạn thuê đến hết thời hạn hoạt động của dự án "Công trình nhà ở hỗn hợp, rạp chiếu phim, văn phòng và chung cư" theo giấy chứng nhận đầu tư số 01121000314 do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp.

14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| - Công ty CP Viptour Togi | 2.358.693.379 | 10.633.192.104 |
| - Công ty CP Truyền thông Đại Dương | 249.437.931 | 582.021.836 |
| - Công ty THH MTV Sao Hôm Nha Trang | 8.241.885.540 | 13.736.475.903 |
| - Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiên | 9.424.631.057 | 18.849.261.621 |
| - Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bình Hưng | 41.274.928.893 | 46.130.802.880 |
| | 61.549.576.800 | 89.931.754.344 |

15. CÁC KHOẢN VAY

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | 18.900.000.000 | 22.070.421.118 |
| - Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (i) | 18.900.000.000 | 2.070.421.118 |
| - Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam | - | 20.000.000.000 |

| | | |
|---|------------------------|------------------------|
| b) Dài hạn | 132.331.166.911 | 151.231.166.911 |
| - Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (i) | 132.331.166.911 | 151.231.166.911 |
| | 151.231.166.911 | 173.301.588.029 |

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay:

(i) Hợp đồng số 0047/2011/HĐTD1-OCEANBANK01 kèm phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng trung, dài hạn số 12-0047/2011/PLHĐTD-OCEANBANK01 ngày 29/05/2020 giữa Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương và Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang bao gồm các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 342.000.000.000 đồng;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn đầu tư xây dựng Dự án Khách sạn Sao Hôm tại địa chỉ số 72-74 Trần Phú, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;
- + Thời hạn vay: 31/08/2016 đến 28/02/2033;
- + Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh;
- + Phương thức đảm bảo: Tài sản hình thành trong tương lai bao gồm toàn bộ tài sản gắn liền trên đất thuê tại địa chỉ số 72-74 đường Trần Phú, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa thuộc Dự án Khách sạn Sao Hôm theo giấy chứng nhận đầu tư số 37121000223 do UBND tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 24/12/2010;
- + Số dư nợ gốc của Hợp đồng tín dụng tại thời điểm 31/12/2022 là 151.231.166.911 đồng.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| a) Phân loại theo số dư nhà cung cấp | | |
| - Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Lan Chinh | 1.942.557.121 | 1.696.904.000 |
| - Ông Phan Đào Sơn | 3.922.928.854 | 3.922.928.854 |
| - Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sản xuất In | 1.110.664.440 | 1.264.712.350 |
| - Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Thực phẩm Ngon | 1.110.383.378 | 1.629.210.000 |
| - Phải trả các đối tượng khác | 29.437.359.840 | 22.100.534.004 |
| | 37.523.893.633 | 30.614.289.208 |
| b) Phân loại theo kỳ hạn thanh toán | | |
| - Phải trả người bán ngắn hạn | 33.600.964.679 | 26.691.360.254 |
| - Phải trả người bán dài hạn | 3.922.928.954 | 3.922.928.954 |
| | 37.523.893.633 | 30.614.289.208 |

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|--|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Ngắn hạn | | |
| - Trả trước tiền mua căn hộ dự án StarCity Nha Trang | 580.992.727 | 580.992.727 |
| - Các khoản người mua trả tiền trước khác | 7.989.687.588 | 6.620.479.783 |
| | 8.570.680.315 | 7.201.472.510 |

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | VND | VND |
| - Thuế GTGT | 1.729.387.036 | 1.484.299.317 |
| - Thuế TTĐB | 136.801.084 | - |
| - Thuế TNDN | 15.962.396.290 | 3.925.713.495 |
| - Thuế thu nhập cá nhân | 805.494.277 | 644.336.782 |
| - Thuế nhà đất, tiền thuê đất | 111.488.654.880 | 104.480.823.110 |
| - Các loại thuế khác | 78.454.707.483 | 67.962.169.511 |
| | <u>208.577.441.050</u> | <u>178.497.342.215</u> |

Tại ngày 31/12/2022, Công ty Cổ phần Viptour - Togi (Công ty con của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality) đang phản ánh một khoản thuế đất phải trả với số tiền 111,4 tỷ đồng bao gồm 94,5 tỷ đồng là tiền thuê đất và 78 tỷ đồng là tiền phạt do chậm nộp thuế liên quan đến dự án Khách sạn StarCity Westlake tại số 10 Đường Trần Vũ, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội. Ngoài ra, Công ty Cổ phần Tân Việt (Công ty con của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality) đang phản ánh một khoản thuế đất phải trả với số tiền 16,9 tỷ đồng.

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| | VND | VND |
| Ngắn hạn | | |
| - Trích trước chi phí Công trình Khách sạn StarCity Nha Trang (i) | 124.699.261.042 | 124.699.261.042 |
| - Chi phí phải trả khác | 15.890.648.078 | 15.995.376.089 |
| | <u>140.589.909.120</u> | <u>140.694.637.131</u> |

(i) Năm 2016, Công ty TNHH Sao Hôm Nha Trang tạm ghi nhận tăng Nguyên giá tài sản cố định đối với Công trình Khách sạn Starcity Nha Trang theo dự toán. Giá trị tài sản tạm tăng này lớn hơn chi phí xây dựng cơ bản đã tập hợp được. Do đó, Công ty tạm trích trước để hạch toán tăng giá trị tài sản. Hiện nay, việc quyết toán toàn bộ Công trình Khách sạn Starcity Nha Trang giữa Công ty và các nhà thầu chưa hoàn thành.

20. PHẢI TRẢ KHÁC

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| - Tài sản thừa chờ giải quyết | 86.094.862 | 23.720.120 |
| - Kinh phí công đoàn | 745.093.587 | 805.599.442 |
| - Bảo hiểm xã hội | 50.283.645 | 24.619.121 |
| - Bảo hiểm y tế | 6.403.020 | 322.976.494 |
| - Bảo hiểm thất nghiệp | 5.354.565 | 6.043.465 |
| - Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 8.822.304.323 | 6.830.969.723 |
| - Các khoản phải trả phải nộp khác | 143.730.539.416 | 145.057.831.143 |
| + <i>Phải trả Công ty TNHH Pegasus Thăng Long 60% lợi ích được hưởng trong DA Sài Gòn AirPort theo HĐ hợp tác kinh doanh (i)</i> | 116.042.770.800 | 116.042.770.800 |
| + <i>Lãi vay phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long</i> | 2.894.920.622 | 2.894.920.622 |
| + <i>Lãi vay phải trả Ngân hàng TNHH MTV Đại Dương</i> | 16.577.346.850 | 18.631.317.025 |
| + <i>Phải trả khác</i> | 8.215.501.144 | 7.488.822.696 |
| | 153.446.073.418 | 153.071.759.508 |
| b) Dài hạn | | |
| - Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 4.040.329.040 | 3.961.266.840 |
| - Lãi vay phải trả Ngân hàng TNHH MTV Đại Dương | 169.932.464.673 | 172.523.776.412 |
| - Các khoản phải trả phải nộp khác | 2.800.000.000 | 1.500.000.000 |
| | 176.772.793.713 | 177.985.043.252 |

(i) Công ty và Công ty TNHH Pegasus Thăng Long ("Pegasus Thăng Long") có thỏa thuận hợp tác kinh doanh với các nội dung chính gồm:

- Hai bên hợp tác để cùng nhau đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khách sạn nằm trong Dự án Sài Gòn Airport Plaza, tại số 01, đường Bạch Đằng, phường 2, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Quy mô góp vốn: Pegasus Thăng Long góp 60% tổng giá trị góp vốn;
- Thời gian hợp tác kinh doanh: Kể từ ngày ký cho đến khi Các bên đã hoàn thành mọi quyền và nghĩa vụ cam kết theo hợp đồng và thực hiện thanh lý hợp đồng;
- Phương thức phân chia kết quả: Sau khi Dự án hoàn thành, Pegasus Thăng Long sẽ được hưởng 60% lợi nhuận từ việc khai thác Dự án.

21. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|---|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| - Doanh thu nhận trước cho thuê mặt bằng, tài sản | 3.101.257.076 | 3.357.200.010 |
| | 3.101.257.076 | 3.357.200.010 |

22. Dự phòng phải trả

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|--------------------------|----------------------|------------------|
| | VND | VND |
| Ngắn hạn | | |
| - Dự phòng tiền lương | 4.303.000.000 | - |
| - Dự phòng phải trả khác | - | 3.712.500 |
| | 4.303.000.000 | 3.712.500 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

Tầng 23, tòa nhà Leadvisors Tower, 643 Phạm Văn Đồng, phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
Quý 4 năm 2022

23 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

| | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
|--|---------------------------|-------------------------|-------------------------------|-----------------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------------|-----|-----|
| | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Vốn khác của Chủ sở hữu | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận chưa phân phối | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Cộng | | |
| Số dư đầu kỳ trước (01/01/2021) | 2.000.000.000.000 | 4.983.002.620 | 6.329.814.592 | 19.738.272.189 | (381.424.495.585) | 98.832.818.302 | 1.748.459.412.118 | | |
| Lãi/Lỗ trong năm trước | - | - | - | - | (441.864.154.078) | (25.674.554.514) | (467.538.708.592) | | |
| Phân phối lợi nhuận | - | - | - | - | - | (211.208.000) | (211.208.000) | | |
| Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi tại OCH | - | - | - | - | (1.786.000.000) | - | (1.786.000.000) | | |
| Giảm do điều chỉnh lợi nhuận tại công ty con | - | - | - | - | (962.811.285) | (3.090.887) | (965.902.172) | | |
| Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi tại công ty con | - | - | - | - | (4.297.101.357) | (13.857.115) | (4.310.958.472) | | |
| con | | | | | | | | | |
| Điều chỉnh khác | - | - | - | - | 480.065.054 | 3.090.392 | 483.155.446 | | |
| Số dư cuối kỳ trước (31/12/2021) | 2.000.000.000.000 | 4.983.002.620 | 6.329.814.592 | 19.738.272.189 | (829.854.497.251) | 72.933.198.178 | 1.274.129.790.328 | | |
| Số dư đầu năm nay (01/01/2022) | 2.000.000.000.000 | 4.983.002.620 | 6.329.814.592 | 19.738.272.189 | (829.854.497.251) | 72.933.198.178 | 1.274.129.790.328 | | |
| Lãi/Lỗ trong năm nay | - | - | - | - | 95.205.816.483 | (22.309.230.064) | 72.896.586.419 | | |
| Phân phối lợi nhuận/Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi tại công ty con | - | - | - | - | - | (139.005.701) | (139.005.701) | | |
| Điều chỉnh do thay đổi tỷ lệ sở hữu ở Công ty con | - | - | - | 45.099.259 | (7.210.700.742) | (1.198.664.725) | (8.364.266.208) | | |
| Điều chỉnh khác | - | - | - | - | 529.936.450 | - | 529.936.450 | | |
| Số dư cuối năm nay (31/12/2022) | 2.000.000.000.000 | 4.983.002.620 | 6.329.814.592 | 19.783.371.448 | (741.329.445.060) | 49.286.297.688 | 1.339.053.041.288 | | |

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

| | Cuối năm | Tỷ lệ | Đầu năm | Tỷ lệ |
|------------------------------------|--------------------------|-------------|--------------------------|-------------|
| | VND | % | VND | % |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương | 1.196.945.520.000 | 55,60% | 1.196.945.520.000 | 55,60% |
| Các cổ đông khác | 803.054.480.000 | 44,40% | 803.054.480.000 | 44,40% |
| | 2.000.000.000.000 | 100% | 2.000.000.000.000 | 100% |

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

| | Từ 01/01/2022 - 31/12/2022 | Từ 01/01/2021 - 31/12/2021 |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | VND | VND |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| - Vốn góp đầu năm | 2.000.000.000.000 | 2.000.000.000.000 |
| - Vốn góp cuối năm | 2.000.000.000.000 | 2.000.000.000.000 |

d) Cổ phiếu

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|--|-------------|-------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 200.000.000 | 200.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 200.000.000 | 200.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 200.000.000 | 200.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 200.000.000 | 200.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 200.000.000 | 200.000.000 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND): | 10.000 | 10.000 |

e) Các quỹ của Công ty

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| - Quỹ đầu tư phát triển | 19.783.371.448 | 19.738.272.189 |
| - Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 6.329.814.592 | 6.329.814.592 |
| | 26.113.186.040 | 26.068.086.781 |

24. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

a) Tài sản thuê ngoài

Công ty đang thuê Văn phòng tại Tầng 8, tòa nhà Leadvisors Tower, số 643 Phạm Văn Đồng, P. Cổ Nhuế 1, Q. Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội.

b) Nợ khó đòi đã xử lý

Trong năm 2022, Công ty đã thực hiện xử lý tài chính đối với một số khoản nợ phải thu khó đòi đã được trích lập dự phòng 100% theo Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ-BVB ngày 23/11/2022 của Đại hội đồng cổ đông thông qua kèm Tờ trình số 03/2022/TT-LYKVB-OCH của Hội đồng quản trị. Chi tiết đối tượng công nợ theo dõi ngoài bảng như sau:

| | Năm xử lý | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|---|-----------|----------------------|------------|
| | | VND | VND |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng | | 2.047.273.687 | - |
| Công ty cổ phần Đầu tư Victor | 2022 | 57.295.000 | - |

CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITYTầng 23, tòa nhà Leadvisors Tower, 643 Phạm Văn Đồng,
phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 4 năm 2022

| | | | |
|---|------|------------------------|---|
| Công ty Cổ phần Nông Lâm sản Đại Dương | 2022 | 83.120.396 | - |
| Công ty Cổ phần Sở giao dịch Hàng Hóa Info | 2022 | 471.500.857 | - |
| Công ty Cổ phần Truyền thông TVshopping | 2022 | 557.377.711 | - |
| Thời báo doanh nhân | 2022 | 180.858.317 | - |
| Công ty CP Siêu thị Đại dương express | 2022 | 185.531.800 | - |
| Công ty CP Bán lẻ và Quản lý Bất Động Sản Đại Dương | 2022 | 328.289.387 | - |
| Nguyễn Hoàng Lạc | 2022 | 6.941.935 | - |
| Câu lạc bộ quần vợt Lạc Hồng | 2022 | 24.002.848 | - |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Cao cấp Dầu khí Việt Nam | 2022 | 38.400.000 | - |
| CTCP Vạn Thành Mai Lê | 2022 | 107.147.180 | - |
| Công ty cổ phần VIETFOR LAND | 2022 | 6.808.256 | - |
| Phải thu ngắn hạn khác | | 844.370.612.374 | - |
| Ông Hà Trọng Nam | 2022 | 586.131.347.928 | - |
| Bà Hứa Thị Bích Hạnh | 2022 | 56.794.444.446 | - |
| Công ty TNHH VNT | 2022 | 201.200.820.000 | - |
| Công ty CP Bán lẻ và Quản lý Bất Động Sản Đại Dương | 2022 | 61.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Everest | 2022 | 61.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương | 2022 | 61.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Bắc Bộ | 2022 | 61.000.000 | - |
| Phải thu dài hạn khác | | 6.255.083.564 | - |
| Đặng Minh Lệ | 2022 | 196.828.000 | - |
| Đinh Thị Chang Nhung | 2022 | 2.868.400.000 | - |
| Nguyễn Khoa Điền | 2022 | 3.189.855.564 | - |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn | | 86.000.000 | - |
| Công ty Tư vấn thiết kế cơ điện không gian | 2022 | 16.500.000 | - |
| Công ty TNHH IPC Việt | 2022 | 23.000.000 | - |
| Công ty CP Tư vấn đầu tư xây dựng Sao Việt | 2022 | 16.500.000 | - |
| Công ty CP Tư vấn và Thẩm định giá Đông Nam | 2022 | 30.000.000 | - |
| Cộng | | 852.758.969.625 | - |

25. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | Từ 01/01/2022 - 31/12/2022 | Từ 01/01/2021 - 31/12/2021 |
|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | VND | VND |
| Doanh thu bán thành phẩm | 726.718.840.197 | 329.652.248.634 |
| Doanh thu bán hàng hóa | 198.833.139.760 | 61.784.037.376 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 76.235.326.434 | 14.910.690.462 |
| | 1.001.787.306.391 | 406.346.976.472 |

26. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

| | Từ 01/01/2022 - 31/12/2022 | Từ 01/01/2021 - 31/12/2021 |
|-------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | VND | VND |
| - Chiết khấu thương mại | 5.812.097.269 | 7.163.861.587 |
| - Hàng bán bị trả lại | 6.316.216 | 22.674.545 |
| - Giảm giá hàng bán | 674.797.515 | - |
| | 6.493.211.000 | 7.186.536.132 |

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Từ 01/01/2022 - 31/12/2022 | Từ 01/01/2021 - 31/12/2021 |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | VND | VND |
| Giá vốn của thành phẩm đã bán | 426.334.096.643 | 200.886.249.228 |
| Giá vốn của hàng hóa đã bán | 2.052.867.763 | 55.382.064.753 |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 93.888.515.286 | 46.181.072.269 |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 2.354.163.442 | 102.270.767.121 |
| | 524.629.643.134 | 404.720.153.371 |

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Từ 01/01/2022 - 31/12/2022 | Từ 01/01/2021 - 31/12/2021 |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền gửi, cho vay | 15.445.558.450 | 18.047.559.730 |
| Doanh thu từ hoạt động mua bán chứng khoán | 5.140.330.250 | 667.421.500 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | - | 86.000.000 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá | 143.547.348 | 127.750 |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | 829.981.844 | - |
| | 21.559.417.892 | 18.801.108.980 |

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Từ 01/01/2022 - 31/12/2022 | Từ 01/01/2021 - 31/12/2021 |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền vay | 14.530.485.336 | 13.533.871.747 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm | 79.625.171 | 23.415.283 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm | - | 20.184.913 |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư | - | 10.019.832.457 |
| Chi phí tài chính khác | (3.131.490.878) | - |
| | 11.478.619.629 | 23.597.304.400 |

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|--|--------------------|-------------------|
| | VND | VND |
| - Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 20,0% | 20,0% |
| - Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ | 180.245.041 | 61.229.192 |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 180.245.041 | 61.229.192 |

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| - Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 20% | 20% |
| - Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế | 63.189.812.194 | 63.189.506.414 |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 63.189.812.194 | 63.189.506.414 |

c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

| | Từ 01/01/2022 - 31/12/2022 | Từ 01/01/2021 - 31/12/2021 |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| | VND | VND |
| - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế | (81.342.538) | 3.190.628 |
| | (81.342.538) | 3.190.628 |

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

| | Từ 1 năm trở xuống | Trên 1 năm đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng |
|--|------------------------|-----------------------|------------|------------------------|
| Tại ngày 31/12/2022 | VND | VND | VND | VND |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 704.696.720.753 | - | - | 704.696.720.753 |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 20.237.698.375 | 27.769.513.582 | - | 48.007.211.957 |
| Các khoản cho vay, đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn | 8.331.470.000 | 34.727.733.073 | - | 43.059.203.073 |
| | 733.265.889.128 | 62.497.246.655 | - | 795.763.135.783 |

Tại ngày 01/01/2022

| | | | | |
|--|--------------------------|-----------------------|---|--------------------------|
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 145.247.846.672 | - | - | 145.247.846.672 |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 1.179.720.454.018 | 27.769.513.582 | - | 1.207.489.967.600 |
| Các khoản cho vay, đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn | 246.730.000.000 | 34.727.733.073 | - | 281.457.733.073 |
| | 1.571.698.300.690 | 62.497.246.655 | - | 1.634.195.547.345 |

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

| | Từ 1 năm trở xuống | Trên 1 năm đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|------------|------------------------|
| Tại ngày 31/12/2022 | VND | VND | VND | VND |
| Vay và nợ | 18.900.000.000 | 132.331.166.911 | - | 151.231.166.911 |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 187.047.038.097 | 180.695.722.667 | - | 367.742.760.764 |
| Chi phí phải trả | 140.589.909.120 | - | - | 140.589.909.120 |
| | 346.536.947.217 | 313.026.889.578 | - | 659.563.836.795 |

Tại ngày 01/01/2022

| | | | | |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|---|------------------------|
| Vay và nợ | 22.070.421.118 | 151.231.166.911 | - | 173.301.588.029 |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 179.763.119.762 | 181.907.972.206 | - | 361.671.091.968 |
| Chi phí phải trả | 140.694.637.131 | - | - | 140.694.637.131 |
| | 342.528.178.011 | 333.139.139.117 | - | 675.667.317.128 |

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

32. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

33. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm, Công ty có các giao dịch phát sinh và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

| | Mối quan hệ | Từ 01/01/2022 - | Từ 01/01/2021 - |
|---|-------------|----------------------|----------------------|
| | | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| | | VND | VND |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 71.759.236 | 437.396.019 |
| Công ty CP Tập đoàn Đại Dương | Công ty mẹ | 71.759.236 | 437.396.019 |
| Mua hàng hóa, dịch vụ | | 1.998.404.210 | 1.943.945.450 |
| Công ty CP Tập đoàn Đại Dương | Công ty mẹ | 1.998.404.210 | 1.943.945.450 |
| Doanh thu tài chính | | 2.640.754.703 | 3.521.006.270 |
| Công ty CP Tập đoàn Đại Dương | Công ty mẹ | 2.640.754.703 | 3.521.006.270 |

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:

| | Mối quan hệ | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|-------------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| | | VND | VND |
| Phải thu ngắn hạn khách hàng | | 528.482.675 | 1.467.329.950 |
| Công ty CP Tập đoàn Đại Dương | Công ty mẹ | 528.482.675 | 1.467.329.950 |
| Phải thu về cho vay dài hạn | | 34.727.733.073 | 34.727.733.073 |
| Công ty CP Tập đoàn Đại Dương | Công ty mẹ | 34.727.733.073 | 34.727.733.073 |
| Phải thu khác dài hạn | | 23.499.213.204 | 20.845.699.258 |
| Công ty CP Tập đoàn Đại Dương | Công ty mẹ | 23.499.213.204 | 20.845.699.258 |
| Phải trả người bán ngắn hạn | | 165.862.295 | 468.936.450 |
| Công ty CP Tập đoàn Đại Dương | Công ty mẹ | 165.862.295 | 468.936.450 |
| Chi phí phải trả | | 1.727.273 | 1.727.273 |
| Công ty CP Tập đoàn Đại Dương | Công ty mẹ | 1.727.273 | 1.727.273 |
| Phải trả khác ngắn hạn | | 803.535.855 | 803.535.855 |
| Công ty CP Tập đoàn Đại Dương | Công ty mẹ | 803.535.855 | 803.535.855 |

| Thu nhập của Thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám đốc | Chức vụ | Từ 01/01/2022 - | Từ 01/01/2021 - |
|---|---------|-----------------|-----------------|
| | | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| | | VND | VND |

Thù lao của Hội đồng Quản trị

| | | | |
|---------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Nguyễn Thu Hằng | Chủ tịch HĐQT | 270.000.000 | 360.000.000 |
| Huỳnh Minh Việt | Thành viên HĐQT | 81.428.571 | - |
| Nguyễn Chính Phương | Thành viên HĐQT | 81.428.571 | - |
| Nguyễn Dũng Minh | Thành viên HĐQT | 81.428.571 | - |
| Đình Hoài Nam | Thành viên HĐQT | 81.428.571 | - |
| Nguyễn Thành Trung | Thành viên HĐQT | 300.000.000 | 1.200.000.000 |
| Nguyễn Thị Dung | Phó Chủ tịch HĐQT | 150.000.000 | 600.000.000 |
| Nguyễn Giang Nam | Thành viên HĐQT | 90.000.000 | 360.000.000 |
| Nguyễn Thế Vinh | Thành viên HĐQT | 90.000.000 | 360.000.000 |
| Trần Quốc Toàn | Thành viên HĐQT | 90.000.000 | 360.000.000 |
| Tổng | | 1.315.714.284 | 3.240.000.000 |

Thù lao Thành viên Ban Kiểm soát

| | | | |
|---------------------|----------------|--------------------|--------------------|
| Dương Thị Mai Hương | Trưởng BKS | 81.428.571 | - |
| Lê Thị Bích Hạnh | Thành viên BKS | 40.714.286 | - |
| Trần Thị Kim Oanh | Thành viên BKS | 75.000.000 | 120.000.000 |
| Nguyễn Hương Nga | Trưởng BKS | 60.000.000 | 240.000.000 |
| Vũ Xuân Dương | Thành viên BKS | 30.000.000 | 120.000.000 |
| Tổng | | 287.142.857 | 480.000.000 |

Tiền lương của TGD và người quản lý khác

| | | | |
|--------------------|------------------|----------------------|----------------------|
| Lê Đình Quang | Tổng Giám đốc | 766.942.433 | - |
| Nguyễn Quang Thành | Tổng Giám đốc | 518.804.545 | 1.127.800.000 |
| Hà Trung Dũng | P. Tổng Giám đốc | 413.658.573 | - |
| Nguyễn Thị Dung | P. Tổng Giám đốc | 176.930.351 | 387.000.000 |
| Tổng | | 1.876.335.902 | 1.514.800.000 |

34. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu trên Bảng cân đối kế toán được so sánh với số liệu báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo Kết quả kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được so sánh với Báo cáo tài chính cùng kỳ năm 2021 đã được công bố thông tin.

35. GIẢI TRÌNH SỐ LIỆU BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Chỉ tiêu LNST trên Báo cáo KQKD Hợp nhất Quý IV năm 2022 lỗ 10,9 tỷ đồng trong khi cùng kỳ năm trước Quý IV năm 2021 lỗ 390,4 tỷ đồng là do các nguyên nhân sau:

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ trong kỳ đạt 163,2 tỷ đồng tăng 57,6 tỷ đồng tương đương mức tăng 55% Nguyên nhân chính là do dịch bệnh Covid-19 năm nay đã được kiểm soát, tình hình kinh tế dần ổn định, hệ thống cửa hàng thương mại, khách sạn hoạt động ổn định hơn.
2. Giá vốn bán hàng trong kỳ đạt 108,4 tỷ đồng giảm 73,7 tỷ đồng, tương đương mức giảm 40% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do trong quý IV năm 2021 Công ty trích lập dự phòng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang Dự án Saigon Airport.
3. Chi phí tài chính trong kỳ là 529 triệu, giảm 12,7 tỷ đồng, tương đương mức giảm 96% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do kỳ trước Công ty trích lập dự phòng đầu tư vào đơn vị khác.
4. Chi phí quản lý doanh nghiệp kỳ này là 41,2 tỷ đồng, giảm 281,4 tỷ đồng tương ứng mức giảm 87% so với cùng kỳ năm trước do kỳ trước trích lập dự phòng phải thu khó đòi.
5. Thu nhập khác kỳ này là 71,4 triệu giảm 26,5 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do kỳ trước Công ty ghi nhận bồi thường phạt vi phạm hợp đồng kinh tế của đối tác.

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2023

Người lập biểu



Phạm Thị Thanh Huyền

Kế toán trưởng



Phạm Tiến Thành

Tổng Giám đốc



Lê Đình Quang

