



**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ  
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCCK 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 Riêng và Hợp nhất năm 2022 đã được kiểm toán và 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 30/03/2023 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. *Pong*

**Nơi nhận:**

- Như Kg;
- Lưu HC.

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



**LÊ ĐÌNH QUANG**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY**

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán  
cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2022



## MỤC LỤC

	<b>Trang</b>
<b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	2 - 4
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	5 - 6
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	
Bảng cân đối kế toán riêng	7 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	11 - 34



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

### **1. Thông tin chung**

Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (tên gọi cũ là "Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH") 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, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ mười bảy, số 0800338870 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 05 năm 2022.

Vốn điều lệ: 2.000.000.000 VND

Số lượng cổ phiếu: 200.000.000 cổ phiếu

Mệnh giá: 10.000 VND

Mã chứng khoán: OCH

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, thành phố Hà Nội.

Hoạt động kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 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, quảng cáo bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản;
- Cho thuê nhà xưởng, văn phòng, nhà ở và kho bãi;
- Đầu tư và xây dựng hạ tầng, nhà ở, văn phòng, nhà xưởng, kho bãi.

### **2. Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong năm tài chính và cho đến thời điểm lập Báo cáo này gồm:

#### **Hội đồng Quản trị**

Bà Nguyễn Thu Hằng	Chủ tịch HĐQT	Bổ nhiệm ngày 21/04/2022
Ông Nguyễn Thành Trung	Chủ tịch HĐQT	Miễn nhiệm ngày 21/04/2022
Bà Nguyễn Thị Dung	Phó chủ tịch HĐQT	Miễn nhiệm ngày 21/04/2022
Ông Nguyễn Chính Phương	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 27/04/2022
Ông Huỳnh Minh Việt	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 27/04/2022
Ông Đinh Hoài Nam	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 27/04/2022
Ông Nguyễn Dũng Minh	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 27/04/2022
Ông Nguyễn Giang Nam	Thành viên HĐQT	Miễn nhiệm ngày 21/04/2022
Ông Nguyễn Thế Vinh	Thành viên HĐQT	Miễn nhiệm ngày 21/04/2022



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ông Trần Quốc Toàn                      Thành viên HĐQT                      Miễn nhiệm ngày 21/04/2022

### **Ban Kiểm soát**

Bà Dương Thị Mai Hương              Trưởng Ban kiểm soát              Bổ nhiệm ngày 27/04/2022

Bà Nguyễn Hương Nga                Trưởng Ban kiểm soát              Miễn nhiệm ngày 21/04/2022

Bà Lê Thị Bích Hạnh                  Thành viên Ban kiểm soát              Bổ nhiệm ngày 27/04/2022

Bà Trần Thị Kim Oanh                Thành viên Ban kiểm soát

Ông Vũ Xuân Dương                  Thành viên Ban kiểm soát              Miễn nhiệm ngày 21/04/2022

### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Lê Đình Quang                  Tổng Giám đốc                      Bổ nhiệm ngày 22/04/2022

Ông Hà Trung Dũng                  Phó Tổng Giám đốc                  Bổ nhiệm ngày 21/06/2022

Ông Nguyễn Quang Thành            Tổng Giám đốc                      Miễn nhiệm ngày 21/04/2022

Bà Nguyễn Thị Dung                  Phó Tổng Giám đốc                  Miễn nhiệm ngày 21/04/2022

### **Đại diện pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính và đến ngày 21/04/2022 là ông Nguyễn Quang Thành – Tổng Giám đốc, từ ngày 22/04/2022 đến ngày 03/05/2022 là ông Lê Đình Quang – Tổng Giám đốc, từ ngày 04/05/2022 đến thời điểm lập báo cáo này là bà Nguyễn Thu Hằng – Chủ tịch HĐQT.

Ông Lê Đình Quang được bà Nguyễn Thu Hằng ủy quyền ký Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 theo Giấy ủy quyền số 03/2022/UQ-CT HĐQT ngày 10/05/2022.

### **3. Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được lựa chọn kiểm toán Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty.

### **4. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm tài chính. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc cam kết:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

---

### **5. Cam kết khác**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

### **6. Phê duyệt Báo cáo tài chính riêng**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính riêng đính kèm. Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



---

**Lê Đình Quang**

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023





Công ty TNHH Kiểm Toán AFC Việt Nam  
AFC Vietnam Auditing Co., Ltd.

Thành viên tập đoàn PKF Quốc tế  
Member firm of PKF International



Số: 043/2023/BCKTR-PB.00418

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần One Capital Hospitality

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 30 tháng 03 năm 2023, từ trang 07 đến trang 34, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality tại ngày 31/12/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.



### Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi 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 31/12/2022 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).

Chúng tôi lưu ý người đọc tới thuyết minh số 5.18, trong năm 2022 Công ty đã thực hiện xử lý tài chính đối với một số khoản công nợ phải thu khó đòi theo Nghị quyết đại Hội đồng cổ đông năm 2022 số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ-BVB ngày 23/11/2022 về việc thông qua phương án đưa một số khoản công nợ theo dõi ngoại bảng kể từ năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 và cho các năm tiếp theo nhưng không ảnh hưởng đến việc thu hồi công nợ và quyền lợi của Công ty đối với các khoản công nợ này.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần nêu trên của chúng tôi.



**Đặng Ngọc Khánh**

**Phó Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 2505-2019-009-1

Thay mặt và đại diện cho

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM**

**- CHI NHÁNH PHÍA BẮC**

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 03 năm 2023

**Lê Viết Cường**

**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 2478-2023-009-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

TÀI SẢN	Mã số	TM	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2022	01/01/2022
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>570.379.027.922</b>	<b>631.875.754.148</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>373.161.988.546</b>	<b>53.915.650.897</b>
1. Tiền	111		3.161.988.546	9.915.650.897
2. Các khoản tương đương tiền	112		370.000.000.000	44.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>600.000.000</b>	<b>299.841.989.750</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	56.341.989.750
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	600.000.000	243.500.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>64.143.811.539</b>	<b>147.921.144.242</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	31.678.170.618	26.880.698.347
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	18.307.800.000	59.287.897.951
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	13.241.163.333	500.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	916.677.588	970.033.973.009
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	-	(908.781.425.065)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.8</b>	<b>122.715.011.939</b>	<b>121.871.092.848</b>
1. Hàng tồn kho	141		224.968.238.712	224.124.319.621
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(102.253.226.773)	(102.253.226.773)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>9.758.215.898</b>	<b>8.325.876.411</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	340.254.584	88.064.333
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.199.375.556	2.019.226.320
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.14	6.218.585.758	6.218.585.758
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.072.772.902.393</b>	<b>941.293.434.324</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>180.833.323.686</b>	<b>155.843.822.367</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.5	128.530.567.000	113.921.021.668
2. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	52.302.756.686	48.177.884.263
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	5.7	-	(6.255.083.564)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.111.390.387</b>	<b>1.378.491.967</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	1.093.923.054	1.351.568.634
- Nguyên giá	222		3.103.204.265	3.103.204.265
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.009.281.211)	(1.751.635.631)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	17.467.333	26.923.333
- Nguyên giá	228		397.208.682	397.208.682
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(379.741.349)	(370.285.349)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>147.400.000</b>	<b>147.400.000</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		147.400.000	147.400.000
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.12</b>	<b>876.695.358.098</b>	<b>781.484.286.908</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.683.036.150.718	1.414.955.150.718
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		88.801.147.484	88.801.147.484
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		78.664.700.000	90.094.700.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(973.806.640.104)	(812.366.711.294)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>13.985.430.222</b>	<b>2.439.433.082</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	13.928.536.530	2.382.539.390
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		56.893.692	56.893.692
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.643.151.930.315</b>	<b>1.573.169.188.472</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2022	01/01/2022
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>136.915.578.357</b>	<b>137.457.839.965</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>136.915.578.357</b>	<b>137.357.839.965</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	8.787.383.132	6.662.470.216
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		582.964.702	582.964.702
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	98.514.913	59.833.182
4. Phải trả người lao động	314		1.482.707.610	1.012.284.648
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	1.802.423.718	2.684.172.023
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	124.134.291.853	124.344.703.165
7. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		27.292.429	2.011.412.029
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>-</b>	<b>100.000.000</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337		-	100.000.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.506.236.351.958</b>	<b>1.435.711.348.507</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.17</b>	<b>1.506.236.351.958</b>	<b>1.435.711.348.507</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		4.493.439.505	4.493.439.505
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		6.329.814.592	6.329.814.592
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(504.586.902.139)	(575.111.905.590)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(575.111.905.590)	(187.232.119.652)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		70.525.003.451	(387.879.785.938)
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.643.151.930.315</b>	<b>1.573.169.188.472</b>





Lê Đình Quang

Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 03 năm 2023

  
 Phạm Tiến Thành  
 Kế toán trưởng

  
 Đỗ Lê Anh  
 Người lập biểu



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	186.427.406.546	60.030.187.197
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		186.427.406.546	60.030.187.197
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	170.765.224.001	158.393.402.862
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		15.662.182.545	(98.363.215.665)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	251.683.840.045	89.705.847.299
7. Chi phí tài chính	22	6.4	169.119.928.810	333.005.972.982
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	27.044.192.152	61.764.946.845
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		71.181.901.628	(403.428.288.193)
11. Thu nhập khác	31	6.6	93.584.920	16.554.405.985
12. Chi phí khác	32	6.7	750.483.097	1.005.903.730
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(656.898.177)	15.548.502.255
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		70.525.003.451	(387.879.785.938)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		70.525.003.451	(387.879.785.938)

(\*) Chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu và Lãi suy giảm trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất, không trình bày trên Báo cáo tài chính riêng.



Lê Đình Quang

Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 03 năm 2023

Phạm Tiến Thành

Kế toán trưởng

Đỗ Lê Anh

Người lập biểu

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 LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

(Theo phương pháp gián tiếp)

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022**

Chỉ tiêu	MS	Đơn vị tính: VND	
		Năm 2022	Năm 2021
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>70.525.003.451</b>	<b>(387.879.785.938)</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	267.101.580	298.456.164
- Các khoản dự phòng	03	161.502.928.810	476.522.822.533
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	57.816
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(238.863.509.795)	(89.705.847.299)
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>(6.568.475.954)</b>	<b>(764.296.724)</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	83.100.781.485	65.662.842.361
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(843.919.091)	(196.363.632)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	1.441.857.992	2.256.862.305
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(11.798.187.391)	(1.793.023.497)
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13	56.341.989.750	(9.025.572.650)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1.984.119.600)	(1.530.083.300)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>119.689.927.191</b>	<b>54.610.364.863</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(427.950.708.665)	(80.500.000.000)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	643.500.000.000	29.327.849.315
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(515.731.000.000)	(92.020.500.000)
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	243.750.000.000	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	255.988.119.123	62.357.788.526
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>199.556.410.458</b>	<b>(80.834.862.159)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>319.246.337.649</b>	<b>(26.224.497.296)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>53.915.650.897</b>	<b>80.140.206.009</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	(57.816)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>373.161.988.546</b>	<b>53.915.650.897</b>



**Lê Đình Quang**  
**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 03 năm 2023

**Phạm Tiến Thành**  
**Kế toán trưởng**

**Đỗ Lê Anh**  
**Người lập biểu**



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022**

---

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính riêng đính kèm.

### **1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**

#### **1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (tên gọi cũ là “Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH”) 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 mười bảy số 0800338870 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 05 năm 2022.

Vốn điều lệ: 2.000.000.000 VND

Số lượng cổ phiếu: 200.000.000 cổ phiếu

Mệnh giá: 10.000 VND

Mã chứng khoán: OCH

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, thành phố Hà Nội.

#### **1.2 Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh thực phẩm, dịch vụ khách sạn.

#### **1.3 Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động kinh doanh 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, quảng cáo bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản;
- Cho thuê nhà xưởng, văn phòng, nhà ở và kho bãi;
- Đầu tư và xây dựng hạ tầng, nhà ở, văn phòng, nhà xưởng, kho bãi.

#### **1.4 Nhân viên**

Số nhân viên tại ngày 31/12/2022 là 27 người (tại ngày 01/01/2022 là 26 người).

#### **1.5 Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng**

Trong năm 2022, không có hoạt động nào có ảnh hưởng đáng kể đến các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### 1.6 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

### 1.7 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

### 1.8 Cấu trúc công ty

Công ty có các Công ty con sau:

Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Tân Việt	51,42%	51,42%	Nha Trang	Kinh doanh khách sạn
Công ty Cổ phần Bánh Givral	99,99%	99,99%	Hồ Chí Minh	Sản xuất, kinh doanh các loại bánh
Công ty Cổ phần Viptour - Togi	79,26%	79,26%	Hà Nội	Kinh doanh khách sạn
Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	94,00%	94,00%	Hà Nội	Dịch vụ
Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang	100,00%	100,00%	Nha Trang	Kinh doanh khách sạn
Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiên	99,98%	99,98%	Hà Nội	Sản xuất, kinh doanh các loại bánh, kem
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bình Hưng	99,00%	99,00%	Bắc Ninh	Cho thuê nhà xưởng khu công nghiệp
Quỹ Đầu tư cơ hội đặc biệt Leadvisors	99,99%	99,99%	Hà Nội	Quỹ đầu tư vào cổ phiếu và trái phiếu

#### Đầu tư góp vốn vào Công ty liên kết

Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư	49,10%	49,10%	Quảng Nam	Kinh doanh khách sạn

#### Đầu tư vào đơn vị khác

Tên công ty	Số cổ phần nắm giữ	Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu xây dựng	442.370	Hồ Chí Minh	Tư vấn thiết kế, xây lắp
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	7.424.100	Hà Nội	Đầu tư kinh doanh bất động sản

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022**

---

### **2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

Năm tài chính của Công ty 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).

### **3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **3.1 Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC về hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ngày 22/12/2014 đã được sửa đổi, bổ sung theo Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính.

#### **3.2 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 ban hành. Báo cáo tài chính riêng 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 hiện hành đang áp dụng.

#### **3.3 Hình thức kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng hình thức kế toán nhật ký chung.

### **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính riêng được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

#### **4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn, tiền đang chuyển, vàng tiền tệ. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

#### **4.3 Các khoản đầu tư tài chính**

##### ***Chứng khoán kinh doanh***

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, 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 bình quân gia quyền.

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



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022**

---

### ***Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết***

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán 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.

### ***Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác***

Các khoản đầu tư góp vốn vào các 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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập 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 các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty liên kết tại thời điểm trích 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 khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- 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

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

### **4.4 Các khoản phải thu**

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

### **4.5 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



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022**

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.

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 năm.

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.

### **4.6 Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

### **4.7 Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

### **Chương trình phần mềm, nhãn hiệu**

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm, nhãn hiệu gồm: Nguyên giá của phần mềm, nhãn hiệu là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Chương trình phần mềm, nhãn hiệu, website OCH được khấu hao như sau:

	<u>Số năm</u>
Phần mềm kế toán Bravo 7.0	03
Nhãn hiệu OCEAN HOSPITALITY	10
Nhãn hiệu STARCITY HOTEL	10
Website OCH	05



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022**

---

### **4.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí tập hợp bao gồm chi phí xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị, chi phí khác... và đối với các tài sản đủ điều kiện, chi phí đi vay được ghi nhận phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại tài sản cố định khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

### **4.9 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

#### *Công cụ, dụng cụ*

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

#### *Chi phí sửa chữa*

Các chi phí sửa chữa tài sản được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

#### *Chi phí khác*

Các chi phí khác bao gồm: Chi phí tư vấn quản trị và tái cấu trúc Doanh nghiệp, Chi phí cải tạo văn phòng, chi phí đồ dùng văn phòng, ... được phân bổ theo phương pháp đường thẳng với thời gian không quá 3 năm.

### **4.10 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả**

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

### **4.11 Vốn chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của các cổ đông.

### **4.12 Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022**

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

### **4.13 Doanh thu và thu nhập**

#### *Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm*

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm 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, thành phẩm như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát hàng hóa, thành phẩm;
- 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 cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán riêng của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi 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 riêng;
- 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 hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức và 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.

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

### **4.14 Thuế thu nhập doanh nghiệp**

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022**

phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

**4.15 Báo cáo bộ phận**

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

**4.16 Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên 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 Công ty.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG****5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Tiền mặt	58.749.627	3.414.130.948
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.103.238.919	6.501.519.949
Các khoản tương đương tiền (i)	370.000.000.000	44.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>373.161.988.546</b>	<b>53.915.650.897</b>

(i) Tại ngày 31/12/2022, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng có giá trị 370.000.000.000 VND được gửi tại các Ngân hàng Thương mại với lãi suất theo kỳ hạn tương ứng.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### 5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	600.000.000	600.000.000	243.500.000.000	243.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>600.000.000</b>	<b>600.000.000</b>	<b>243.500.000.000</b>	<b>243.500.000.000</b>

(i) Tại ngày 31/12/2022, đầu tư ngắn hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 03 tháng đến dưới 1 năm có giá trị 600.000.000 VND được gửi tại các Ngân hàng Thương mại với lãi suất theo kỳ hạn tương ứng.

### 5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Các bên liên quan</b>	<b>9.814.220.990</b>	-	<b>4.779.801.219</b>	-
Công ty Cổ phần Bánh Givral	7.020.752.313	-	4.448.852.906	-
Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	330.948.313	-	330.948.313	-
Công ty CP Kem Tràng Tiền	2.462.520.364	-	-	-
<b>Các bên khác</b>	<b>21.863.949.628</b>	-	<b>22.100.897.128</b>	<b>(2.047.273.687)</b>
Công ty Cổ phần Thực phẩm Fuji	13.590.390.512	-	-	-
Các đối tượng khác	8.273.559.116	-	22.100.897.128	(2.047.273.687)
<b>Cộng</b>	<b>31.678.170.618</b>	-	<b>26.880.698.347</b>	<b>(2.047.273.687)</b>

### 5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Các bên khác</b>	<b>18.307.800.000</b>	-	<b>59.287.897.951</b>	<b>(19.308.000.000)</b>
Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư (i)	18.267.900.000	-	38.567.900.000	(19.285.000.000)
Các đối tượng khác	39.900.000	-	20.719.997.951	(23.000.000)
<b>Cộng</b>	<b>18.307.800.000</b>	-	<b>59.287.897.951</b>	<b>(19.308.000.000)</b>

(i) 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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**5.5 Phải thu về cho vay****5.5.1 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Các bên liên quan</b>	<b>13.241.163.333</b>	<b>-</b>	<b>500.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Viptour-Togi (ii)	13.241.163.333	-	500.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>13.241.163.333</b>	<b>-</b>	<b>500.000.000</b>	<b>-</b>

**5.5.2 Phải thu về cho vay dài hạn**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Các bên liên quan</b>	<b>128.530.567.000</b>	<b>-</b>	<b>113.921.021.668</b>	<b>-</b>
Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha trang (i)	88.930.567.000	-	74.079.858.335	-
Công ty Cổ phần Viptour-Togi (ii)	39.600.000.000	-	39.841.163.333	-
<b>Cộng</b>	<b>128.530.567.000</b>	<b>-</b>	<b>113.921.021.668</b>	<b>-</b>

**(i) Khoản cho vay đối với Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang bao gồm các thỏa thuận sau:**

- Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 05/2016/TTHTV/OCH-SHNT ngày 31/03/2016, Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 07/2016/TTHTV/OCH-SHNT ngày 01/06/2016, thỏa thuận hỗ trợ vốn số 08/2016/TTHTV/OCH-SHNT ngày 30/06/2016, thỏa thuận hỗ trợ vốn số 09/2016/TTHTV/OCH-SHNT ngày 28/07/2016 kèm theo các Phụ lục điều chỉnh lãi suất ngày 07/03/2022. Thời hạn của khoản cho vay là 10 năm, lãi suất 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2022 là 21.187.637.392 đồng.

- Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 15A/2016/TTHTV/OCH-SHNT ngày 08/11/2016, thỏa thuận hỗ trợ vốn số 15B/2016/TTHTV/OCH-SHNT ngày 14/11/2016 và thỏa thuận hỗ trợ vốn số 15C/2016/TTHTV/OCH-SHNT ngày 29/11/2016 kèm theo các Phụ lục điều chỉnh lãi suất ngày 07/03/2022. Thời hạn hỗ trợ đến ngày 15/01/2026, lãi suất 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2022 là 8.473.000.000 đồng.

- Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 01-1/2017/TTHTV/OCH-SHNT ngày 04/01/2017 và thỏa thuận hỗ trợ vốn số 02/2017/TTHTV/OCH-SHNT ngày 16/11/2017 kèm theo các Phụ lục điều chỉnh lãi suất ngày 07/03/2022. Thời hạn hỗ trợ đến ngày 15/01/2026, lãi suất hỗ trợ 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2022 là 7.098.000.000 đồng.

- Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 01/2018/TTHTV/OCH-SHNT ngày 20/03/2018 kèm theo Phụ lục điều chỉnh lãi suất ngày 07/03/2022. Thời hạn hỗ trợ đến ngày 15/01/2026, lãi suất hỗ trợ 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2022 là 11.500.000.000 đồng.

- Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 02/2018/TTHTV/OCH-SHNT ngày 30/05/2018 kèm theo Phụ lục điều chỉnh lãi suất ngày 07/03/2022. Thời hạn hỗ trợ đến ngày 15/01/2026, lãi suất hỗ trợ 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2022 là 2.500.000.000 đồng.

- Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 01/2019/TTHTV/OCH-SHNT ngày 01/04/2019 kèm theo Phụ lục điều chỉnh lãi suất ngày 07/03/2022. Thời hạn hỗ trợ đến ngày 15/01/2026, lãi suất hỗ trợ 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2022 là 2.000.000.000 đồng.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

- Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 02/2020/TTHTV/OCH-SHNT ngày 30/06/2020 kèm theo Phụ lục điều chỉnh lãi suất ngày 07/03/2022. Thời hạn hỗ trợ đến ngày 31/12/2026, lãi suất hỗ trợ 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2022 là 22.431.929.608 đồng.

- Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 01/2022/TTHTV/OCH-SHNT ngày 30/03/2022, thời hạn hỗ trợ vốn đến ngày 31/12/2026, lãi suất hỗ trợ 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2022 là 2.740.000.000 đồng.

- Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 02/2022/TTHTV/OCH-SHNT ngày 08/09/2022, thời hạn hỗ trợ vốn đến ngày 31/12/2026, lãi suất hỗ trợ 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2022 là 4.600.000.000 đồng.

- Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 03/2022/TTHTV/OCH-SHNT ngày 30/11/2022, thời hạn hỗ trợ vốn đến ngày 31/12/2026, lãi suất hỗ trợ 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2022 là 6.400.000.000 đồng.

- Biên bản thỏa thuận 3 bên IOC-OCH-SHNT ngày 07/03/2022 số tiền 1.110.708.665 đồng.

### (ii) Khoản cho Công ty Cổ phần Viptour - Togi vay gồm các hợp đồng và thỏa thuận hỗ trợ vốn sau:

- Hợp đồng hỗ trợ vốn số 03/2016/HĐCV/OCH-SHNT ngày 04/02/2016, thời hạn cho vay 12 tháng, lãi suất 10%/năm. Dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2022 là 40.000.000.000 đồng. Hợp đồng được gia hạn tới ngày 31/12/2026, lãi suất 7,5%/ năm.

- Thỏa thuận hỗ trợ vốn Số 01/2017/TTHTV/OCH-VIPTOURTOGI ngày 12/01/2017, thời hạn cho vay 12 tháng, lãi suất 11%/năm. Dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2022 là 197.163.333 đồng. Thỏa thuận hỗ trợ vốn được gia hạn đến ngày 31/12/2024, lãi suất 7,5%/ năm.

- Thỏa thuận hỗ trợ vốn Số 02/2017/TTHTV/OCH-VIPTOURTOGI ngày 03/07/2017, thời hạn cho vay 12 tháng, lãi suất 10%/năm. Dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2022 là 44.000.000 đồng. Thỏa thuận hỗ trợ vốn được gia hạn đến ngày 31/12/2024, lãi suất 7,5%/ năm.

- Thỏa thuận hỗ trợ vốn Số 01/2020/TTHTV/OCH - VIPTOURTOGI ngày 31/03/2020, thời hạn cho vay 12 tháng, lãi suất 9%/năm. Dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2022 là 100.000.000 đồng. Thỏa thuận vốn được gia hạn đến ngày 31/12/2024, lãi suất 7,5%/ năm.

- Thỏa thuận hỗ trợ vốn Số 01/2022/TTHTV/OCH – VIPTOURTOGI ngày 25/03/2022, thời hạn cho vay 12 tháng, lãi suất 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2022 là: 12.500.000.000 đồng.

## 5.6 Phải thu khác

### 5.6.1 Phải thu khác ngắn hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Các bên liên quan</b>	-	-	<b>48.813.198.000</b>	-
Phải thu tiền góp vốn mua cổ phần - Công ty Cổ phần Viptour - Togi	-	-	32.366.000.000	-
Tiền cổ tức phải thu - Công ty Cổ phần Bánh Givral	-	-	16.447.198.000	-
<b>Các bên khác</b>	<b>916.677.588</b>	-	<b>921.220.775.009</b>	<b>(887.426.151.378)</b>
Phải thu khác	916.677.588	-	921.220.775.009	(887.426.151.378)
<b>Cộng</b>	<b>916.677.588</b>	-	<b>970.033.973.009</b>	<b>(887.426.151.378)</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**5.6.2 Phải thu khác dài hạn**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Các bên liên quan</b>	<b>51.150.945.571</b>	<b>-</b>	<b>41.098.743.199</b>	<b>-</b>
Phải thu tiền lãi hỗ trợ vốn - Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang	22.435.579.281	-	16.175.319.542	-
Phải thu tiền lãi hỗ trợ vốn - Công ty Cổ phần Viptour - Togi	28.715.366.290	-	24.923.423.657	-
<b>Các bên khác</b>	<b>1.151.811.115</b>	<b>-</b>	<b>7.079.141.064</b>	<b>(6.255.083.564)</b>
Ký quỹ, ký cược	1.151.811.115	-	824.057.500	-
Phải dài hạn thu khác	-	-	6.255.083.564	(6.255.083.564)
<b>Cộng</b>	<b>52.302.756.686</b>	<b>-</b>	<b>48.177.884.263</b>	<b>(6.255.083.564)</b>

**5.7 Nợ xấu**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>910.264.995.957</b>	<b>(908.781.425.065)</b>
Ông Hà Trọng Nam	-	-	586.131.347.928	(586.131.347.928)
Bà Hứa Thị Bích Hạnh	-	-	56.794.444.446	(56.794.444.446)
Công ty TNHH VNT	-	-	201.200.820.000	(201.200.820.000)
Công ty TNHH Quản lý và Khai thác tài sản Tràng An	-	-	35.366.666.665	(35.366.666.665)
Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư	-	-	20.300.000.000	(19.285.000.000)
Các đối tượng khác	-	-	10.471.716.918	(10.003.146.026)
<b>b) Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.255.083.564</b>	<b>(6.255.083.564)</b>
Các đối tượng khác	-	-	6.255.083.564	(6.255.083.564)
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>916.520.079.521</b>	<b>(915.036.508.629)</b>

**Tình hình biến động dự phòng phải thu khó đòi**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Số dư đầu năm	915.036.508.629	914.531.724.279
Trích lập trong năm	63.000.000	504.784.350
Hoàn nhập trong năm	(62.340.539.004)	-
Theo dõi ngoại bảng trong năm (i)	(852.758.969.625)	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>915.036.508.629</b>

(i) Căn cứ nghị quyết đại hội đồng cổ đông năm 2022 số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ-BVB ngày 23/11/2022 thông qua tờ trình số 03/2022/TT-LYKVB-OCH ngày 20/10/2022 đồng ý điều chỉnh đưa ra theo dõi ngoại bảng trên báo cáo tài chính năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đối với các khoản nợ khó đòi được trích lập 100% với tổng số tiền là 852.758.969.625 đồng, bao gồm:



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

- Các khoản "Phải thu ngắn hạn của khách hàng" với số tiền 2.047.273.687 đồng;
- Các khoản "Phải thu ngắn hạn khác" với số tiền 844.370.612.374 đồng;
- Các khoản "Phải thu dài hạn khác" với số tiền 6.255.083.564 đồng;
- Các khoản "Trả trước cho người bán ngắn hạn" với số tiền 86.000.000 đồng.

**5.8 Hàng tồn kho**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (1)	218.295.997.573	(102.253.226.773)	218.295.997.573	(102.253.226.773)
Hàng hoá	6.672.241.139	-	5.828.322.048	-
<b>Cộng</b>	<b>224.968.238.712</b>	<b>(102.253.226.773)</b>	<b>224.124.319.621</b>	<b>(102.253.226.773)</b>

(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 31/12/2022 được xác định là chênh lệch giữa giá bù trừ với số phải trả Công ty TNHH Pegasus Thăng Long ở thuyết minh số 5.16 (i).

**5.9 Chi phí trả trước****5.9.1 Chi phí trả trước ngắn hạn**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	261.673.751	8.206.000
Các khoản khác	78.580.833	79.858.333
<b>Cộng</b>	<b>340.254.584</b>	<b>88.064.333</b>

**5.9.2 Chi phí trả trước dài hạn**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	152.672.910	339.214.434
Chi phí sửa chữa, nâng cấp Văn phòng	2.157.644.686	1.541.002.540
Chi phí đồ dùng văn phòng, thuê văn phòng	-	462.832.500
Chi phí tư vấn	11.574.074.073	-
Các khoản khác	44.144.861	39.489.916
<b>Cộng</b>	<b>13.928.536.530</b>	<b>2.382.539.390</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**5.10 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư tại 01/01/2022	586.593.900	2.360.455.819	156.154.546	3.103.204.265
Số dư tại 31/12/2022	586.593.900	2.360.455.819	156.154.546	3.103.204.265
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b>				
Số dư tại 01/01/2022	586.593.900	1.073.687.185	91.354.546	1.751.635.631
Khấu hao trong năm	-	236.045.580	21.600.000	257.645.580
Số dư tại 31/12/2022	586.593.900	1.309.732.765	112.954.546	2.009.281.211
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Số dư tại 01/01/2022	-	1.286.768.634	64.800.000	1.351.568.634
Số dư tại 31/12/2022	-	1.050.723.054	43.200.000	1.093.923.054

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2022 là 634.748.446 VND, tại 01/01/2022 là 634.748.446 VND.

**5.11 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

	Chi phí thiết kế nhãn hiệu, website VND	Chương trình phần mềm VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư tại 01/01/2022	235.928.682	161.280.000	397.208.682
Số dư tại 31/12/2022	235.928.682	161.280.000	397.208.682
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b>			
Số dư tại 01/01/2022	235.928.682	134.356.667	370.285.349
Khấu hao trong năm	-	9.456.000	9.456.000
Số dư tại 31/12/2022	235.928.682	143.812.667	379.741.349
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Số dư tại 01/01/2022	-	26.923.333	26.923.333
Số dư tại 31/12/2022	-	17.467.333	17.467.333

- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2022 là 349.928.682 VND, tại 01/01/2022 là 349.928.682 VND.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

5.12 Đầu tư tài chính dài hạn	31/12/2022			01/01/2022		
	Giá gốc VND	DP VND	Giá hợp lý (i) VND	Giá gốc VND	DP VND	Giá hợp lý (i) VND
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>1.683.036.150.718</b>	<b>(815.502.432.140)</b>		<b>1.414.955.150.718</b>	<b>(642.877.946.799)</b>	
Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	47.000.000.000	(47.000.000.000)		47.000.000.000	(47.000.000.000)	
Công ty Cổ phần Tân Việt	109.493.338.104	(24.900.233.228)		109.493.338.104	(11.836.725.860)	
Công ty Cổ phần Bánh Givral	337.264.960.000	-		328.943.960.000	-	
Công ty Cổ phần Viptour-Togi	246.832.000.000	(246.832.000.000)		246.832.000.000	(139.272.283.400)	
Công ty TNHH Một Thành Viên Sao Hôm Nha Trang	590.665.352.614	(472.770.782.383)		590.665.352.614	(422.488.808.198)	
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bình Hưng	92.020.500.000	(23.999.416.529)		92.020.500.000	(22.280.129.341)	
Công ty CP Kem Tráng tiên	160.760.000.000	-		-	-	
Quý Đầu tư cơ hội đặc biệt Leadvisors	99.000.000.000	-		-	-	
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>88.801.147.484</b>	<b>(88.801.147.484)</b>		<b>88.801.147.484</b>	<b>(88.801.147.484)</b>	
Công ty Cổ phần dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư	88.801.147.484	(88.801.147.484)		88.801.147.484	(88.801.147.484)	
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>78.664.700.000</b>	<b>(69.503.060.480)</b>		<b>90.094.700.000</b>	<b>(80.687.617.011)</b>	
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu xây dựng	4.423.700.000	(1.571.266.373)		4.423.700.000	(1.571.266.373)	
Công ty Cổ phần Kính mắt Hà Nội	-	-		11.430.000.000	(11.430.000.000)	
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	74.241.000.000	(67.931.794.107)		74.241.000.000	(67.686.350.638)	
<b>Cộng</b>	<b>1.850.501.998.202</b>	<b>(973.806.640.104)</b>		<b>1.593.850.998.202</b>	<b>(812.366.711.294)</b>	

(i) Đối với các khoản đầu tư có giá niêm yết, giá trị hợp lý được xác định theo giá niêm yết tại ngày kết thúc năm tài chính. Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá trị niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

**Giao dịch với các công ty con:** Xem thuyết minh số 7.2.3

**Tình hình hoạt động của công ty con:** Xem thuyết minh số 1.8

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**5.13 Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Các bên liên quan</b>	<b>470.400.450</b>	<b>470.400.450</b>	<b>468.936.450</b>	<b>468.936.450</b>
Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	468.936.450	468.936.450	468.936.450	468.936.450
Công ty Cổ phần Bánh Givral	1.464.000	1.464.000	-	-
<b>Các bên khác</b>	<b>8.316.982.682</b>	<b>8.316.982.682</b>	<b>6.193.533.766</b>	<b>6.193.533.766</b>
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Thực phẩm Ngon	1.110.383.378	1.110.383.378	1.629.210.000	1.629.210.000
Phải trả cho các đối tượng khác	7.206.599.304	7.206.599.304	4.564.323.766	4.564.323.766
<b>Cộng</b>	<b>8.787.383.132</b>	<b>8.787.383.132</b>	<b>6.662.470.216</b>	<b>6.662.470.216</b>

**5.14 Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước**

	Số phải thu cuối năm VND	Số phải nộp cuối năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số phải thu đầu năm VND	Số phải nộp đầu năm VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.218.585.758	-	-	-	6.218.585.758	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	98.514.913	745.329.722	784.011.453	-	59.833.182
Thuế môn bài	-	-	5.000.000	5.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>6.218.585.758</b>	<b>98.514.913</b>	<b>750.329.722</b>	<b>789.011.453</b>	<b>6.218.585.758</b>	<b>59.833.182</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**5.15 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Chi phí điện nước	1.686.060.082	1.686.060.082
Các khoản khác	116.363.636	998.111.941
<b>Cộng</b>	<b>1.802.423.718</b>	<b>2.684.172.023</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**5.16 Phải trả khác ngắn hạn**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Các bên liên quan</b>	<b>803.535.855</b>	<b>803.535.855</b>	<b>803.535.855</b>	<b>803.535.855</b>
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đại Dương	803.535.855	803.535.855	803.535.855	803.535.855
<b>Các bên khác</b>	<b>123.330.755.998</b>	<b>123.330.755.998</b>	<b>123.541.167.310</b>	<b>123.541.167.310</b>
Kinh phí công đoàn	16.541.600	16.541.600	9.081.145	9.081.145
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.356.136.372	5.356.136.372	5.337.521.772	5.337.521.772
Phải trả Công ty TNHH Pegasus Thăng Long (i)	116.042.770.800	116.042.770.800	116.042.770.800	116.042.770.800
Phải trả khác	1.915.307.226	1.915.307.226	2.151.793.593	2.151.793.593
<b>Cộng</b>	<b>124.134.291.853</b>	<b>124.134.291.853</b>	<b>124.344.703.165</b>	<b>124.344.703.165</b>

(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.

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

5.17	Vốn chủ sở hữu	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa phân phối	Tổng cộng
		VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại 01/01/2021	2.000.000.000.000	4.493.439.505	6.329.814.592	(185.446.119.652)	1.825.377.134.445	
Lỗ trong năm trước	-	-	-	(387.879.785.938)	(387.879.785.938)	
Trích lập quỹ	-	-	-	(1.786.000.000)	(1.786.000.000)	
Số dư tại 31/12/2021	2.000.000.000.000	4.493.439.505	6.329.814.592	(575.111.905.590)	1.435.711.348.507	
Số dư tại 01/01/2022	2.000.000.000.000	4.493.439.505	6.329.814.592	(575.111.905.590)	1.435.711.348.507	
Lãi trong năm nay	-	-	-	70.525.003.451	70.525.003.451	
Số dư tại 31/12/2022	2.000.000.000.000	4.493.439.505	6.329.814.592	(504.586.902.139)	1.506.236.351.958	



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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/12/2022			01/01/2022		
	Số lượng CP	Giá trị VND	Tỷ lệ %	Số lượng CP	Giá trị VND	Tỷ lệ %
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	111.194.552	1.111.945.520.000	55,60%	111.194.552	1.111.945.520.000	55,60%
Các cổ đông khác	88.805.448	888.054.480.000	44,40%	88.805.448	888.054.480.000	44,40%
<b>Cộng</b>	<b>200.000.000</b>	<b>2.000.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>200.000.000</b>	<b>2.000.000.000.000</b>	<b>100%</b>

**Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối lợi nhuận**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
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

**Cổ phiếu**

	31/12/2022 Cổ phiếu	01/01/2022 Cổ phiếu
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>200.000.000</b>	<b>200.000.000</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>200.000.000</b>	<b>200.000.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	200.000.000	200.000.000
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>200.000.000</b>	<b>200.000.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	200.000.000	200.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/Cổ phiếu)</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

**5.18 Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán**

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 đại Hội đồng cổ đông năm 2022 số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ-BVB ngày 23/11/2022 thông qua tờ trình số 03/2022/TT-LYKVB-OCH ngày 20/10/2022 của Hội đồng quản trị.

Chi tiết đối tượng công nợ theo dõi ngoại bảng:

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Tên đối tượng	Năm xử lý	31/12/2022	01/01/2022
		Giá trị VND	Giá trị VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>2022</b>	<b>2.047.273.687</b>	-
- 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	-
- Phải thu ngắn hạn các đối tượng khác	2022	1.018.395.119	-
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>2022</b>	<b>844.370.612.374</b>	-
- 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	-
- Phải thu ngắn hạn các đối tượng khác	2022	244.000.000	-
<b>Phải thu dài hạn khác</b>	<b>2022</b>	<b>6.255.083.564</b>	-
- Đinh Thị Chang Nhung	2022	2.868.400.000	-
- Nguyễn Khoa Điền	2022	3.189.855.564	-
- Đặng Minh Lệ	2022	196.828.000	-
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>2022</b>	<b>86.000.000</b>	-
<b>Cộng</b>		<b>852.758.969.625</b>	-

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG****6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****6.1.1 Tổng doanh thu**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu bán hàng hóa	182.011.158.158	59.874.047.868
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.416.248.388	156.139.329
<b>Cộng</b>	<b>186.427.406.546</b>	<b>60.030.187.197</b>

**6.1.2 Doanh thu với các bên liên quan**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Công ty Cổ phần Bánh Givral	168.944.315.141	59.874.047.868
Công ty CP Kem Tràng Tiền	2.528.646.570	-
<b>Cộng</b>	<b>171.472.961.711</b>	<b>59.874.047.868</b>

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn của hàng đã bán	170.686.113.208	56.024.036.760
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	102.253.226.773
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	79.110.793	116.139.329
<b>Cộng</b>	<b>170.765.224.001</b>	<b>158.393.402.862</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	18.843.647.795	23.163.633.799
Lãi bán các khoản đầu tư	5.140.330.250	667.421.500
Cổ tức, lợi nhuận được chia	227.699.862.000	65.874.792.000
<b>Cộng</b>	<b>251.683.840.045</b>	<b>89.705.847.299</b>

**6.4 Chi phí hoạt động tài chính**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	57.816
Trích lập dự phòng tổn thất đầu tư	161.439.928.810	333.005.915.166
Chi phí chuyển nhượng đầu tư	7.680.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>169.119.928.810</b>	<b>333.005.972.982</b>

**6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân viên quản lý	10.333.961.731	11.515.180.534
Chi phí khấu hao TSCĐ	267.101.580	298.456.164
Chi phí dự phòng	63.000.000	41.263.680.594
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.610.246.654	6.224.863.323
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	1.769.882.187	2.462.766.230
<b>Cộng</b>	<b>27.044.192.152</b>	<b>61.764.946.845</b>

**6.6 Thu nhập khác**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Phí sử dụng vốn theo thỏa thuận chấm dứt hợp đồng	-	1.283.887.804
Lãi khoản tiền đặt cọc thuê văn phòng của Công ty TNHH Quản lý và Khai thác tài sản Tràng An	-	14.259.999.999
Tiền nhận hỗ trợ tái sử dụng bao bì	-	1.000.000.000
Các khoản khác	93.584.920	10.518.182
<b>Cộng</b>	<b>93.584.920</b>	<b>16.554.405.985</b>

**6.7 Chi phí khác**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng trước hạn	474.925.275	-
Phạt vi phạm hành chính do công bố thông tin muộn báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021	210.000.000	-
Tiền chi hỗ trợ tái sử dụng bao bì	-	1.000.000.000
Các khoản khác	65.557.822	5.903.730
<b>Cộng</b>	<b>750.483.097</b>	<b>1.005.903.730</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**6.8 Chi phí thuế TNDN hiện hành**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>70.525.003.451</b>	<b>(387.879.785.938)</b>
<b>Các khoản điều chỉnh lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế TNDN</b>	<b>220.000.000</b>	<b>650.000</b>
Các khoản điều chỉnh tăng	220.000.000	650.000
<i>Các khoản chi phí không được trừ</i>	<i>220.000.000</i>	<i>650.000</i>
<b>Thu nhập được miễn thuế</b>	<b>(227.699.862.000)</b>	<b>(65.874.792.000)</b>
Thu nhập tính thuế TNDN	(156.954.858.549)	(453.753.927.938)
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	158.340.510	293.605.343
Chi phí nhân công	10.333.961.731	11.515.180.534
Chi phí khấu hao tài sản cố định	267.101.580	298.456.164
Chi phí dự phòng	63.000.000	143.516.907.367
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.689.357.447	6.341.002.652
Chi phí khác bằng tiền	1.769.882.187	2.169.160.887
<b>Cộng</b>	<b>27.281.643.455</b>	<b>164.134.312.947</b>

**7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**7.1. Các khoản cam kết, bảo lãnh**

Hiện tại, 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 chi tiết xem tại mục 1 thuyết minh 5.8.

**7.2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

**7.2.1. Danh sách bên liên quan có giao dịch với Công ty trong năm**

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Công ty con
Công ty Cổ phần Viptour-Togi	Công ty con
Công ty TNHH Một Thành Viên Sao hòm Nha trang	Công ty con
Công ty CP Kem tráng tiền	Công ty con

**7.2.2. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt**

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

*Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc trong năm như sau:*



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Họ và tên	Chức danh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Thù lao của Hội đồng Quản trị</b>			
Bà Nguyễn Thu Hằng	Chủ tịch	270.000.000	360.000.000
Ông Huỳnh Minh Việt	Thành viên	81.428.571	-
Ông Nguyễn Chính Phương	Thành viên	81.428.571	-
Ông Nguyễn Dũng Minh	Thành viên	81.428.571	-
Ông Đinh Hoài Nam	Thành viên	81.428.571	-
Ông Nguyễn Thành Trung	Chủ tịch HĐQT	300.000.000	1.200.000.000
Bà Nguyễn Thị Dung	Phó Chủ tịch HĐQT	150.000.000	600.000.000
Ông Nguyễn Giang Nam	Thành viên	90.000.000	360.000.000
Ông Nguyễn Thế Vinh	Thành viên	90.000.000	360.000.000
Ông Trần Quốc Toán	Thành viên	90.000.000	360.000.000
<b>Tổng</b>		<b>1.315.714.284</b>	<b>3.240.000.000</b>
<b>Thù lao Thành viên Ban Kiểm soát</b>			
Bà Dương Thị Mai Hương	Trưởng ban	81.428.571	-
Bà Lê Thị Bích Hạnh	Thành viên	40.714.286	-
Bà Nguyễn Hương Nga	Trưởng ban	60.000.000	240.000.000
Ông Vũ Xuân Dương	Thành viên	30.000.000	120.000.000
Bà Trần Thị Kim Oanh	Thành viên	75.000.000	120.000.000
<b>Tổng</b>		<b>287.142.857</b>	<b>480.000.000</b>
<b>Tiền lương của TGD và người quản lý khác</b>			
Ông Lê Đình Quang	Tổng Giám đốc	766.942.433	-
Ông Hà Trung Dũng	Phó Tổng Giám đốc	413.658.573	-
Ông Nguyễn Quang Thành	Tổng Giám đốc	518.804.545	1.127.800.000
Bà Nguyễn Thị Dung	Phó Tổng Giám đốc	176.930.351	387.000.000
<b>Tổng</b>		<b>1.876.335.902</b>	<b>1.514.800.000</b>

Các giao dịch khác với thành viên quản lý chủ chốt và các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt:

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Công ty không có số dư phải thu/phải trả khác với các thành viên quản lý chủ chốt.

**7.2.3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác**

Giao dịch với các bên liên quan khác

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>		
Công ty Cổ phần Bánh Girval	166.736.704	158.213.092
<b>Lãi cho vay</b>		
Công ty Cổ phần Viptour Togi	3.791.942.633	4.091.130.855
Công ty TNHH MTV Sao Hòm Nha Trang	6.260.259.739	7.021.613.381
<b>Cổ tức</b>		
Công ty Cổ phần Bánh Givral	227.699.862.000	65.788.792.000
<b>Hỗ trợ tái sử dụng bao bì</b>		
Công ty Cổ phần Bánh Girval	-	1.000.000.000
<b>Nhận hoàn trả tiền mua cổ phần</b>		
Công ty Cổ phần Viptour Togi	-	48.000.000.000

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### 7.2.4. Số dư với các bên liên quan

Ngoài các số dư với các bên liên quan đã nêu ở các Thuyết minh trên, Công ty không còn có các số dư với các bên liên quan.

### 7.3. Báo cáo bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ về hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Công ty.

Chúng tôi không trình bày báo cáo bộ phận trên Báo cáo tài chính riêng bởi vì ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và kết luận rằng Công ty không có nhiều hơn một bộ phận (cả lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý) để báo cáo theo quy định của Chuẩn mực kế toán. Công ty hiện chỉ đang hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh thực phẩm, dịch vụ khách sạn và trong lãnh thổ Việt Nam.

### 7.4. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam.

### 7.5. Thông tin về hoạt động liên tục

Không còn bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

### 7.6. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng này.



Lê Đình Quang

Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 03 năm 2023

Phạm Tiến Thành

Kế toán trưởng

Đỗ Lê Anh

Người lập biểu