

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
ONE CAPITAL HOSPITALITY**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: .....3./2023/CV-OCH  
V/v: Giải trình thông tin BCTC năm 2022  
sau kiểm toán

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2023

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

- Căn cứ Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;
- Căn cứ Báo cáo tài chính Riêng và Hợp nhất năm 2022 của Công ty CP One Capital Hospitality được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam - Chi nhánh phía Bắc;

Công ty CP One Capital Hospitality giải trình các vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh trên Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 đã được kiểm toán như sau:

**I. Giải trình biến động Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo kết quả kinh doanh đã kiểm toán năm 2022 thay đổi từ lỗ năm 2021 sang lãi năm 2022:**

**1. Báo cáo tài chính hợp nhất:**

Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2022 trên Báo cáo KQKD Hợp nhất năm 2022 sau kiểm toán lãi 72,34 tỷ đồng trong khi Lợi nhuận sau thuế TNDN năm trước lỗ 467,54 tỷ đồng do những nguyên nhân sau:

- (1) Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ hợp nhất năm 2022 sau kiểm toán đạt 995,53 tỷ đồng tăng 596,37 tỷ đồng tương ứng tăng 149,4% so với năm 2021. Nguyên nhân chính là năm 2022, dịch bệnh Covid-19 đã được kiểm soát, tình hình kinh tế dần ổn định, hoạt động sản xuất kinh doanh thực phẩm khôi phục mạnh mẽ và các khách sạn mở cửa trở lại, đón lượng khách du lịch tăng dần từ đầu năm 2022.
- (2) Giá vốn hàng bán hợp nhất năm 2022 sau kiểm toán đạt 524,45 tỷ đồng tăng 119,72 tỷ đồng, tương ứng mức tăng 29,58% so năm trước là do tình hình dịch bệnh Covid-19 được kiểm soát, Công ty đẩy mạnh các hoạt động sản xuất kinh doanh. Bên cạnh đó tỷ lệ tăng giá vốn hàng bán hợp nhất năm 2022 thấp hơn tỷ lệ tăng của Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ hợp nhất năm 2022 do Công ty áp dụng công nghệ trong nâng cao năng lực quản lý giám sát, tiết giảm chi phí.
- (3) Doanh thu hoạt động tài chính hợp nhất năm 2022 sau kiểm toán đạt 21,56 tỷ đồng, tăng 2,76 tỷ đồng tương ứng tăng 14,67% so với năm trước. Nguyên nhân chính là do công ty ghi nhận khoản lãi từ hoạt động mua bán chứng khoán và ủy thác đầu tư tăng 4,47 tỷ đồng trong khi lãi tiền gửi, cho vay giảm 1,8 tỷ đồng so với năm trước.
- (4) Chi phí tài chính hợp nhất năm 2022 sau kiểm toán đạt 11,1 tỷ đồng, giảm hơn một nửa so với năm 2021 là 23,6 tỷ đồng, chủ yếu do năm 2021 Công ty trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư.
- (5) Chi phí bán hàng hợp nhất năm 2022 sau kiểm toán đạt 173,4 tỷ đồng, tăng 96,3 tỷ đồng so với năm 2021 tương đương mức tăng 124,9% do các công ty con đẩy mạnh hoạt động bán hàng kết hợp với chiến lược quảng cáo nổi bật.





- (6) Chi phí quản lý doanh nghiệp hợp nhất năm 2022 sau kiểm toán đạt 167,58 tỷ đồng giảm 235,1 tỷ đồng, tương ứng mức giảm 58,4% so với năm 2021, chủ yếu do năm 2021 Công ty trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.
- (7) Thu nhập khác hợp nhất năm 2022 sau kiểm toán là 289,3 triệu đồng, tương ứng giảm 98,97% so với năm trước chủ yếu do năm trước Công ty ghi nhận bồi thường phạt vi phạm hợp đồng kinh tế của đối tác và khoản phạt chậm nộp tiền thuê đất của Công ty Cổ phần Viptour Togi được miễn giảm.

## 2. Báo cáo tài chính riêng:

Lợi nhuận sau thuế năm 2022 trên Báo cáo KQKD riêng đã được kiểm toán lãi hơn 70,5 tỷ đồng trong khi LNST năm trước âm 387,9 tỷ đồng do các nguyên nhân sau:

- (1) Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2022 sau kiểm toán đạt hơn 186,4 tỷ đồng, tăng 126,4 tỷ đồng tương ứng mức tăng 210,6% so với năm trước do Công ty đẩy mạnh hoạt động cung cấp nguyên vật liệu, bao bì phục vụ sản xuất cho các đơn vị.
- (2) Giá vốn hàng bán năm 2022 sau kiểm toán đạt 170,8 tỷ đồng, tăng 12,4 tỷ đồng so với năm 2021 tương ứng với mức tăng 7,8% dẫn đến lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2022 tăng 114 tỷ đồng so với năm 2021 là âm 98,4 tỷ đồng, chủ yếu do năm 2021 Công ty trích lập dự phòng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang Dự án Saigon Airport 102 tỷ đồng.
- (3) Doanh thu hoạt động tài chính sau kiểm toán năm 2022 đạt 251,7 tỷ đồng, tăng gần 162 tỷ đồng tương ứng với tăng 180,6% so với năm trước nguyên nhân chủ yếu do năm 2022 Công ty ghi nhận cổ tức được chia từ các khoản đầu tư.
- (4) Chi phí tài chính sau kiểm toán năm 2022 đạt hơn 169 tỷ đồng, giảm gần một nửa so với năm 2021 do năm 2022 chi phí dự phòng đầu tư vào công ty con, công ty liên kết giảm.
- (5) Chi phí quản lý doanh nghiệp sau kiểm toán năm 2022 đạt hơn 27 tỷ đồng, giảm 34,7 tỷ đồng tương ứng giảm 56,2% so với năm trước, chủ yếu do năm 2021 Công ty trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.

## II. Biến động Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2022 trước và sau kiểm toán:

### 1. Báo cáo tài chính hợp nhất:

Lợi nhuận sau thuế năm 2022 trên Báo cáo KQKD hợp nhất năm 2022 sau kiểm toán là 72,34 tỷ đồng, giảm lãi khoảng 559,6 triệu đồng tương đương 0,77% so với chỉ tiêu này trên Báo cáo KQKD hợp nhất Quý 4/2022 do Công ty lập.

### 2. Báo cáo tài chính riêng:

Lợi nhuận sau thuế năm 2022 trên Báo cáo KQKD riêng năm 2022 sau kiểm toán là 70,5 tỷ đồng, giảm lãi gần 481 triệu đồng tương đương 0,68% so với chỉ tiêu này trên Báo cáo KQKD riêng Quý 4/2022 do Công ty lập.

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

### 1. Báo cáo tài chính hợp nhất

#### Ý kiến nhấn mạnh

- (1) «Chúng tôi xin lưu ý người đọc tới thuyết minh số 5.7 (1), Dự án Khách sạn Sài Gòn Airport tại quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh đang được thế chấp để bảo lãnh cho khoản vay của



*Công ty TNHH Pegasus Thăng Long. Giá trị dự phòng tại ngày 31/12/2022 được xác định trên cơ sở số dư gốc 218.295.997.573 đồng ở thuyết minh số 5.7 (1) sau khi bù trừ với số phải trả Công ty TNHH Pegasus Thăng Long 116.042.770.800 đồng ở thuyết minh số 5.19 (i).»*

- (2) «*Chúng tôi lưu ý người đọc tới thuyết minh số 5.22.3, trong năm 2022 Công ty CP One Capital Hospitality 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»*

### **Giải trình của OCH**

- (1) Công ty và Công ty TNHH Pegasus Thăng Long có thỏa thuận hợp tác kinh doanh để cùng nhau thực hiện Dự án Sài Gòn Airport Plaza tại quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 2014, Hội đồng quản trị OCH có nghị quyết đồng ý và chấp thuận dùng tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất và Tài sản hình thành trong tương lai tại dự án Sài Gòn Airport để đảm bảo cho khoản vay của Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Đại Dương Xanh (nay là Công ty TNHH Pegasus Thăng Long) tại Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương - Chi nhánh Sài Gòn.

Trong năm 2021, Trung tâm Dịch vụ Đấu giá Tài sản Thành phố Hồ Chí Minh đã tổ chức bán đấu giá khoản nợ của Công ty TNHH Pegasus Thăng Long tại Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương - Chi nhánh Sài Gòn. Theo đó, chủ nợ mới đã trúng đấu giá và có toàn quyền trở thành người thế quyền, nghĩa vụ liên quan đến khoản nợ của Công ty TNHH Pegasus Thăng Long đối với OceanBank.

Tháng 5 năm 2022, Tòa án nhân dân Tp Hà Nội đã đưa ra quyết định của bản án phúc thẩm về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa ngân hàng Oceanbank, chủ nợ mới và công ty Pegasus Thăng Long và OCH là bên liên quan. Theo đó, công ty Pegasus có trách nhiệm hoàn trả gốc và lãi tạm tính đến ngày 17/3/2021 đối với hợp đồng tín dụng số 0042/HDDTD-OCEANBANK.CNSAIGON ngày 11/7/2014 cho chủ nợ mới (là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của chủ nợ cũ). Trong thời gian tới, công ty tiếp tục thực hiện các công việc để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của OCH.

- (2) Ngày 30/09/2022, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua việc lấy ý kiến Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) bằng văn bản về việc xử lý một số khoản nợ phải thu khó đòi của Công ty với ngày đăng ký cuối cùng là 14/10/2022, thời gian gửi phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản sau điều chỉnh là ngày 24/10/2022, thời gian nhận ý kiến của cổ đông bằng văn bản là từ ngày 24/10/2022 đến ngày 21/11/2022.

Ngày 20/10/2022, Hội đồng quản trị đã có tờ trình số 03/2022/TT-LYKVB-OCH gửi tới ĐHĐCĐ Công ty về phương án xử lý đối với các khoản nợ phải thu khó đòi của Công ty theo phương án điều chỉnh đưa ra theo dõi ngoại bảng trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đối với các khoản nợ phải thu khó đòi đã được trích lập dự phòng 100% với tổng số tiền là 852.758.969.625 đồng. Các khoản công nợ được theo dõi ngoại bảng trên báo cáo tài chính không ảnh hưởng đến việc thực hiện thu hồi công nợ và quyền lợi của Công ty đối với các khoản công nợ này.

Ngày 23/11/2022, ĐHĐCĐ của Công ty đã thông qua Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ-BVB về việc chấp thuận phương án xử lý đối với các khoản nợ phải thu khó đòi tại tờ trình số 03/2022/TT-LYKVB-OCH của Hội đồng quản trị Công ty. Thông tin chi tiết về các khoản nợ



đã được Công ty điều chỉnh đưa ra theo dõi ngoại bảng và được trình bày đầy đủ trên báo cáo tài chính của Công ty tại thuyết minh số 5.22.3.

## 2. Báo cáo tài chính riêng

### Ý kiến nhấn mạnh

- (1) «Chúng tôi xin lưu ý người đọc tới thuyết minh số 5.8 (1), Dự án Khách sạn Sài Gòn Airport tại quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh đang được thế chấp để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty TNHH Pegasus Thăng Long. Giá trị trích lập dự phòng tại ngày 30/06/2022 được xác định trên cơ sở số dư gốc 218.295.997.573 đồng ở thuyết minh số 5.8 (1) sau khi bù trừ với số phải trả Công ty TNHH Pegasus Thăng Long số tiền 116.042.770.800 đồng ở thuyết minh số 5.16 (i).»
- (2) «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.»

### Giải trình của OCH

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

Trên đây là những nội dung giải trình về KQKD trên Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality.

Rất mong nhận được sự quan tâm giúp đỡ và hợp tác của Quý Cơ quan.

Trân trọng cảm ơn!

### Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Lê Đình Quang**