

**CÔNG TY CP ONE CAPITAL
HOSPITALITY**

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

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 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, Công ty CP One Capital Hospitality (mã CK: OCH) thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 4/2023 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: Công ty CP One Capital Hospitality

- Mã chứng khoán: OCH
- Địa chỉ: Tầng 23, tòa nhà Leadvisors, 643 Phạm Văn Đồng, P. Cổ Nhuế 1, Q. Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội
- Điện thoại liên hệ/Tel: 0243 783 0101 Fax: 0243 783 0202
- Email: info@och.vn Website: <http://och.vn>



2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC kiểm toán năm 2023

BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

BCTC riêng và BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 30/03/2024 tại đường dẫn: <http://och.vn/cong-bo-thong-tin/>

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong kỳ.

Trường hợp TCNY có giao dịch đề nghị báo cáo đầy đủ các nội dung sau:

- Nội dung giao dịch:.....
- Tỷ trọng giá trị giao dịch/tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp (%) (căn cứ trên báo cáo tài chính năm gần nhất);.....
- Ngày hoàn thành giao dịch:.....

Chúng tôi xin 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 các thông tin công bố.

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

Tài liệu đính kèm:

- BCTC riêng, hợp nhất năm 2023 đã kiểm toán
- Văn bản giải trình chênh lệch lợi nhuận trước sau kiểm toán



TỔNG GIÁM ĐỐC
Lê Đình Quang

**CÔNG TY CỔ PHẦN
ONE CAPITAL HOSPITALITY**

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

Số: 06/2024/CV-OCH

V/v: Giải trình thông tin BCTC năm 2023
sau kiểm toán

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2024

**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 2023 của Công ty CP One Capital Hospitality được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt – 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 2023 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 2023 thay đổi từ 10% so với năm 2022 :

1. Báo cáo tài chính hợp nhất:

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo KQKD của BCTC hợp nhất năm 2023 đã kiểm toán lãi 119,6 tỷ đồng, tăng 47,3 tỷ đồng tương ứng tỷ lệ tăng 65% so với năm 2022 do những nguyên nhân sau :

- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt 974,7 tỷ đồng, tương đương 98% so với năm 2022. Doanh thu chủ yếu từ mảng kinh doanh thực phẩm với hai thương hiệu nổi tiếng là Bánh Givral và Kem Tráng Tiền.
- Doanh thu tài chính hợp nhất năm 2023 đạt 53 tỷ đồng, tăng 146,3% so với năm 2022 do trong năm 2023 Công ty ghi nhận lãi thanh lý các khoản đầu tư tài chính.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp hợp nhất năm 2023 đạt 147,8 tỷ đồng, giảm 19,8 tỷ đồng so với năm 2022 do Công ty duy trì các khoản chi phí quản lý cố định và trích lập dự phòng ít hơn năm 2022.

2. Báo cáo tài chính riêng:

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo KQKD riêng năm 2023 đã kiểm toán đạt 187,3 tỷ đồng, tăng 116,8 tỷ đồng tương ứng tỷ lệ tăng 166% so với năm 2022 do những nguyên nhân sau:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt 233,6 tỷ đồng tăng 47,2 tỷ đồng tương ứng tỷ lệ tăng 25% so với năm 2022 chủ yếu từ hoạt động cung cấp nguyên vật liệu, bao bì cho các đơn vị sản xuất.
- Doanh thu hoạt động tài chính đạt 281 tỷ đồng, tăng 29,3 tỷ đồng tương ứng tỷ lệ tăng 12% chủ yếu do Công ty ghi nhận cổ tức được chia từ các công ty con và lãi thanh lý các khoản đầu tư tài chính.
- Chi phí tài chính chủ đạt 73,3 tỷ đồng, giảm 95,8 tỷ đồng tương ứng mức giảm 57% so với năm 2022 do tình hình kinh doanh các khách sạn đã được cải thiện hơn so với năm 2022 nên chi phí trích lập dự phòng tổn thất đầu tư giảm so với năm 2022.



II. Biến động Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2023 trước và sau kiểm toán:

1. Báo cáo tài chính hợp nhất:

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo KQKD của BCTC hợp nhất năm 2023 đã kiểm toán là 119,6 tỷ đồng, giảm 22,2 tỷ đồng tương đương 15,6% so với chỉ tiêu này trên Báo cáo KQKD hợp nhất Quý 4/2023 do Công ty lập.

2. Báo cáo tài chính riêng:

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo KQKD của BCTC riêng năm 2023 đã kiểm toán là 187,3 tỷ đồng, giảm 13,2 tỷ đồng tương đương 6,6% so với chỉ tiêu này trên Báo cáo KQKD riêng Quý 4/2023 do Công ty lập.

(chi tiết các chỉ tiêu thay đổi theo phụ lục đính kèm)

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) *Thuyết minh số V.09 và thuyết minh số V.21, trong đó mô tả chi phí sản xuất kinh doanh dở dang lũy kế đến ngày 31/12/2023 của Dự án Starcity Airport là 218.295.997.573 đồng. Dự án này được hợp tác với Công ty TNHH MTV Đầu tư và Dịch vụ Đại Dương Xanh (nay là Công ty TNHH Pegasus Thăng Long “Pegasus Thăng Long”), số tiền nhận góp vốn đầu tư đến 31/12/2023 là 116.042.770.800 đồng. Toàn bộ chi phí phát sinh là giá trị quyền sử dụng đất và chi phí xây dựng dự án dở dang của Dự án đã được thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Pegasus Thăng Long. Tài sản đảm bảo này đang vướng tranh chấp từ những nhiệm kỳ của Ban lãnh đạo trước và đã có quyết định thi hành án để thu hồi nợ của Pegasus Thăng Long. Ban Lãnh đạo hiện tại của Công ty đã thực hiện các thủ tục tố cáo ra cơ quan chức năng các cấp và hiện tại dự án dừng thi công, chưa xác định được thời gian tiếp tục thực hiện và xác định mức tổn thất là toàn bộ chi phí của dự án đã phát sinh số tiền là 218.295.997.573 đồng. Do vậy, Công ty trích lập dự phòng số tiền là 102.253.226.773 đồng (bằng khoản tổn thất sau khi được bù trừ từ nguồn tiền nhận hợp tác kinh doanh từ Pegasus Thăng Long là 116.042.770.800 đồng (xem thuyết minh số V.21)). Ban Lãnh đạo Công ty đánh giá không còn các nghĩa vụ phải trả phát sinh thêm liên quan đến Pegasus Thăng Long và liên quan đến Dự án Starcity Airport.*
- (2) *Thuyết minh I.05, trong đó mô tả Công ty Cổ phần Bánh Givral (“Givral”) là Công ty con tăng vốn điều lệ lên 650 tỷ đồng theo Nghị quyết số 02/2023/NQ-ĐHĐCĐTN ngày 17 tháng 11 năm 2023 với mục đích đầu tư 100% phần vốn góp tại Công ty TNHH Sản xuất Bình Hưng để tăng cường năng lực sản xuất, mở rộng phát triển thị trường phía Bắc. Công ty đánh giá việc bổ sung tăng vốn, tăng nguồn lực cổ đông tại thời điểm này là cấp thiết để hiện đại hóa và quy chuẩn tuyệt đối quy trình sản xuất, quy trình bán hàng, quy trình quản lý đại lý sau khi phát sinh sự vụ xảy ra trong năm 2023. Đây cũng là biện pháp hữu ích nhất để gia tăng lợi ích trong ngắn hạn để xây dựng bổ sung cơ sở hạ tầng nhà máy sản xuất và đại lý kinh doanh tại Miền Bắc và lợi ích trong dài hạn thông qua việc bổ sung các tài sản và nguồn thu khác cho Givral nhằm hạn chế rủi ro sụt giảm lợi nhuận khi tình hình kinh tế vĩ mô và sức mua của toàn thị trường bánh tươi trong giai đoạn vừa qua bị giảm với tốc độ cao. Phương*

án biểu quyết tăng vốn tại Givral đã được Hội đồng quản trị Công ty thông qua 100% theo Nghị quyết của HĐQT số 103/2023/NK19-24/NQ-HĐQT-OCH. Sau khi Givral thực hiện tăng vốn, Công ty vẫn nắm quyền chi phối (tỷ lệ sở hữu là 50,77%) và toàn bộ Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc của Givral là không thay đổi.

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 Ocebanc, chủ nợ mới và công ty Pegasus Thăng Long và OCH là bên liên quan. Theo đó, công ty Pegasus có trách nhiệm hoàn trả gốc và lãi tạm tính đến ngày 17/3/2021 đối với hợp đồng tín dụng số 0042/HDDTD-OCEANBANK.CNSAIGON ngày 11/7/2014 cho chủ nợ mới (là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của chủ nợ cũ).

Tháng 4 năm 2023, Chi cục THA dân sự quận Tân Bình có quyết định số 39/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 10, địa chỉ Phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền ở hữu nhà ở gắn liền với đất cấp cho Dự án.

Tài sản đảm bảo này đang vướng tranh chấp từ những nhiệm kỳ của Ban lãnh đạo trước, Ban Lãnh đạo hiện tại của Công ty đã thực hiện các thủ tục tố cáo ra cơ quan chức năng các cấp. Trong thời gian tới, công ty tiếp tục thực hiện các công việc để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của OCH.

- (2) Công ty Cổ phần Bánh Givral sở hữu thương hiệu Givral là một thương hiệu bánh danh tiếng của Sài Gòn với bề dày lịch sử hơn 70 năm. Ra đời vào đầu những năm thập niên 50 bởi một ông chủ người Pháp tên là Alain Portier, Givral thực sự mang nét tao nhã, tinh tế của văn hóa ẩm thực Pháp, làm say đắm biết bao thế hệ những người tiêu dùng Việt. Givral có các loại bánh tươi cao cấp như bánh kem, bánh sinh nhật, bánh Noel, bánh cưới, bánh trung thu, các loại bánh mì và bánh nướng.

Tuy nhiên trong những năm gần đây, nhiều công ty cũng đầu tư vào lĩnh vực bánh dẫn đến áp lực cạnh tranh rất lớn. Việc này đòi hỏi Givral cần đầu tư thiết bị sản xuất tự động theo công nghệ mới, khép kín, áp dụng các hệ thống quản lý chất lượng, quản lý an toàn thực phẩm như ISO 9001, ISO 22000, đảm bảo sản phẩm đầu ra có giá trị dinh dưỡng cao, có lợi cho

sức khỏe; mở rộng thị trường, đưa Bánh Givral thành một trong những thương hiệu hàng đầu ở khu vực miền Nam lẫn miền Bắc cả về qui mô doanh thu, sản lượng cũng như hình ảnh thương hiệu; đầu tư, mở rộng, đa dạng nguồn thu.

Từ những yêu cầu đó, Ban Lãnh đạo Công ty nhận thấy việc Givral tăng vốn là đúng đắn và cấp thiết cho sự phát triển bền vững của Công ty Givral và Công ty. Sau khi tăng vốn, Công ty vẫn nắm quyền kiểm soát tại Công ty Givral đồng thời Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc của Givral không thay đổi và hoạt động ổn định theo định hướng phát triển của Công ty.

2. Báo cáo tài chính riêng

Ý kiến nhấn mạnh

- (1) *Thuyết minh số V.08 và thuyết minh số V.15, trong đó mô tả chi phí sản xuất kinh doanh dở dang lũy kế đến ngày 31/12/2023 của Dự án Starcity Airport là 218.295.997.573 đồng. Dự án này được hợp tác với Công ty TNHH MTV Đầu tư và Dịch vụ Đại Dương Xanh (nay là Công ty TNHH Pegasus Thăng Long “Pegasus Thăng Long”), số tiền nhận góp vốn đầu tư đến 31/12/2023 là 116.042.770.800 đồng. Toàn bộ chi phí phát sinh là giá trị quyền sử dụng đất và chi phí xây dựng dự án dở dang của Dự án đã được thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Pegasus Thăng Long. Tài sản đảm bảo này đang vướng tranh chấp từ những nhiệm kỳ của Ban lãnh đạo trước và đã có quyết định thi hành án để thu hồi nợ của Pegasus Thăng Long. Ban Lãnh đạo hiện tại của Công ty đã thực hiện các thủ tục tố cáo ra cơ quan chức năng các cấp và hiện tại dự án dừng thi công, chưa xác định được thời gian tiếp tục thực hiện và xác định mức tổn thất là toàn bộ chi phí của dự án đã phát sinh số tiền là 218.295.997.573 đồng. Do vậy, Công ty trích lập dự phòng số tiền là 102.253.226.773 đồng (bằng khoản tổn thất sau khi được bù trừ từ nguồn tiền nhận hợp tác kinh doanh từ Pegasus Thăng Long là 116.042.770.800 đồng (Xem thuyết minh số V.15)). Ban Lãnh đạo Công ty đánh giá không còn các nghĩa vụ phải trả phát sinh thêm liên quan đến Pegasus Thăng Long và liên quan đến Dự án Starcity Airport.*
- (2) *Thuyết minh V.03, trong đó mô tả Công ty Cổ phần Bánh Givral (“Givral”) là Công ty con tăng vốn điều lệ lên 650 tỷ đồng theo Nghị quyết số 02/2023/NQ-ĐHĐCĐTN ngày 17 tháng 11 năm 2023 với mục đích đầu tư 100% phần vốn góp tại Công ty TNHH Sản xuất Bình Hưng để tăng cường năng lực sản xuất, mở rộng phát triển thị trường phía Bắc. Công ty đánh giá việc bổ sung tăng vốn, tăng nguồn lực cổ đông tại thời điểm này là cấp thiết để hiện đại hóa và quy chuẩn tuyệt đối quy trình sản xuất, quy trình bán hàng, quy trình quản lý đại lý sau khi phát sinh sự vụ xảy ra trong năm 2023. Đây cũng là biện pháp hữu ích nhất để gia tăng lợi ích trong ngắn hạn để xây dựng bổ sung cơ sở hạ tầng nhà máy sản xuất và đại lý kinh doanh tại Miền Bắc và lợi ích trong dài hạn thông qua việc bổ sung các tài sản và nguồn thu khác cho Givral nhằm hạn chế rủi ro sụt giảm lợi nhuận khi tình hình kinh tế vĩ mô và sức mua của toàn thị trường bánh tươi trong giai đoạn vừa qua bị giảm với tốc độ cao. Phương án biểu quyết tăng vốn tại Givral đã được Hội đồng quản trị Công ty thông qua 100% theo Nghị quyết của HĐQT số 103/2023/NK19-24/NQ-HĐQT-OCH. Sau khi Givral thực hiện tăng vốn, Công ty vẫn nắm quyền chi phối (tỷ lệ sở hữu là 50,77%) và toàn bộ Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc của Givral là không thay đổi.*

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 31/12/2023 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



The stamp is circular and red, containing the following text: "M.S.D.N: 0800338870-C.T.P" around the top inner edge, "CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY" in the center, and "Đ. Đ. BẮC TỪ LIÊM - T.P HÀ NỘI" around the bottom inner edge. A blue ink signature is written over the stamp.

Lê Đình Quang

Phụ lục 01: Các chỉ tiêu KQKD thay đổi trên BCTC hợp nhất

STT	Tại Báo cáo tài chính Quý 4/2023 tự lập		Tại Báo cáo tài chính năm 2023 đã kiểm toán		% Thay đổi	Lý do điều chỉnh
	Mã chỉ tiêu	Giá trị (đồng)	Mã chỉ tiêu	Giá trị (đồng)		
1	01	989.181.985.895	01	989.181.985.895	0,00%	
2	10	974.691.348.984	10	974.691.348.984	0,00%	
3	11	521.776.048.322	11	521.776.048.319	0,00%	
4	20	452.915.300.663	20	452.915.300.665	0,00%	
4	21	53.514.991.362	20	53.090.457.240	-0,79%	Điều chỉnh chi phí lãi vay/cho vay nội bộ
5	22	16.019.169.319	22	18.449.877.764	15,17%	Điều chỉnh trích lập dự phòng đầu tư (2,8 tỷ đồng) và Bù trừ lãi thanh lý khoản đầu tư (2,8 tỷ đồng)
6	25	171.781.868.242	25	171.669.932.077	-0,07%	
7	26	148.407.416.376	26	147.776.652.619	-0,43%	Công ty điều chỉnh chi phí lương tháng 13 theo thực tế
8	30	170.221.838.088	30	168.109.295.445	-1,24%	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh thay đổi tương ứng với sự thay đổi của các chỉ tiêu trên
9	31	2.210.327.773	31	6.640.874.853	200,45%	Điều chỉnh xử lý công nợ tồn đọng không phải trả vào Thu nhập khác
10	32	14.181.172.811	32	33.347.316.285	135,15%	Điều chỉnh chênh lệch công nợ trả trước cho nhà thầu dự án StarCity Nha Trang (Công ty TNHH Sao Hôm Nha Trang) và số trích trước chi phí đầu tư xây dựng ghi nhận vào Chi phí khác
11	40	(11.970.845.038)	40	(26.706.441.432)	123,10%	Lợi nhuận khác thay đổi tương ứng sự thay đổi của chỉ tiêu 31 và 32
12	50	158.250.993.050	50	141.402.854.013	-10,65%	Lợi nhuận kế toán trước thuế thay đổi tương ứng với sự thay đổi của các chỉ tiêu trên
13	51	40.009.689.526	51	45.354.601.617	13,36%	Điều chỉnh tăng chi phí thuế TNDN hiện hành ở Công ty CP Tân Việt và Công ty CP Bánh Givral
14	52	(23.557.793.626)	52	(23.563.308.460)	0,02%	Điều chỉnh hoàn thuế hoãn lại phải trả của căn condotel bán trong năm 2023
15	60	141.799.097.149	60	119.611.560.856	-15,65%	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thay đổi tương ứng với sự thay đổi của các chỉ tiêu trên
16	61	156.114.478.474	61	130.104.919.538	-16,66%	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ thay đổi tương ứng với sự thay đổi của các chỉ tiêu trên
17	62	(14.315.381.325)	62	(10.493.358.682)	-26,70%	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát thay đổi tương ứng với sự thay đổi của các chỉ tiêu trên

Phụ lục 02: Các chỉ tiêu KQKD thay đổi trên BCTC riêng

STT	Tại Báo cáo tài chính Quý 4/2023 tự lập		Tại Báo cáo tài chính năm 2023 đã kiểm toán		% Thay đổi	Lý do điều chỉnh
	Mã chỉ tiêu	Giá trị (đồng)	Mã chỉ tiêu	Giá trị (đồng)		
1	01	233.742.420.049	01	233.742.420.049	0,00%	
2	10	233.594.332.049	10	233.594.332.049	0,00%	
3	11	222.609.756.169	11	222.609.756.169	0,00%	
4	20	10.984.575.880	20	10.984.575.880	0,00%	
5	22	59.444.202.431	22	73.315.712.011	23,34%	Điều chỉnh trích lập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn vào công ty con và đầu tư khác 13.871.509.580 VNĐ
6	25	18.000.000	25	18.000.000		
7	26	31.835.233.538	26	31.200.421.438	-1,99%	
8	30	200.737.081.398	30	187.500.383.918	-6,59%	Điều chỉnh chi phí lương tháng 13 theo thực tế
9	31	17.008.441	31	17.008.441	0,00%	
10	32	219.863.231	32	225.136.331	2,40%	
11	40	(202.854.790)	40	(208.127.890)	2,60%	Lợi nhuận khác thay đổi tương ứng sự thay đổi của chỉ tiêu 32
12	50	200.534.226.608	50	187.292.256.028	-6,60%	Lợi nhuận kế toán trước thuế thay đổi tương ứng với sự thay đổi của các chỉ tiêu trên
13	51	-	51	-	0,00%	
14	52	-	52	-	0,00%	
15	60	200.534.226.608	60	187.292.256.028	-6,60%	Lợi nhuận kế toán sau thuế thay đổi tương ứng với sự thay đổi của các chỉ tiêu trên
16	61		61			
17	62		62			

C P K I O N