



**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. *Pang*

**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 hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc 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 HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	7 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 46



## **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 hợp nhất của Công ty cho 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, 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: 2.000.000.000.000 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;
- Sản xuất thực phẩm khác;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Đại lý, môi giới, đấu giá;
- Bán buôn thực phẩm;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...);
- Dịch vụ phục vụ đồ uống;
- Dịch vụ ăn uống khác;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Hoạt động tư vấn quản lý;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.

### **2. Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng 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



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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
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 từ ngày 01/01/2022 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 hợp nhất 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty.

### **4. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

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 hợp nhất.

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

---

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

### **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 hợp nhất**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



---

**Lê Đình Quang**

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023





Số: 044/2023/BCKTHN-PB.00416

## 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 hợp nhất 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 46, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.



### Vấn đề cần nhấn mạnh

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 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 5.7 (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 5.19 (i).

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.

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, 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 HỢP NHẤT**

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>1.107.399.924.189</b>	<b>1.000.342.560.410</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>705.396.720.753</b>	<b>145.247.846.672</b>
1. Tiền	111		59.796.720.753	65.437.183.003
2. Các khoản tương đương tiền	112		645.600.000.000	79.810.663.669
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>7.631.563.200</b>	<b>302.872.082.950</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.14	172.559	56.342.162.309
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh	122	5.14	(79.359)	(79.359)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	7.631.470.000	246.530.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>222.199.910.237</b>	<b>366.503.272.190</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	44.964.989.918	46.282.605.096
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	166.992.062.385	261.164.916.250
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	7.400.000.000	169.600.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	146.227.983.227	1.131.449.239.912
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.8	(147.384.203.984)	(1.246.002.411.758)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		3.999.078.691	4.008.922.690
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.7</b>	<b>153.425.182.886</b>	<b>166.088.138.833</b>
1. Hàng tồn kho	141		255.695.950.007	268.358.905.954
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(102.270.767.121)	(102.270.767.121)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>18.746.547.113</b>	<b>19.631.219.765</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	3.972.820.016	3.018.941.464
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.216.163.849	5.176.284.960
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.16	8.557.563.248	11.435.993.341
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.191.102.494.050</b>	<b>1.216.381.982.707</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>79.345.496.310</b>	<b>58.230.772.101</b>
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	5.4	43.348.188.375	-
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.5	34.727.733.073	34.727.733.073
3. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	27.289.134.384	29.758.122.592
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	5.8	(26.019.559.522)	(6.255.083.564)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>671.373.157.061</b>	<b>700.735.503.262</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.13	611.864.408.318	640.206.436.609
- Nguyên giá	222		1.000.818.571.199	993.507.186.165
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(388.954.162.881)	(353.300.749.556)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	59.508.748.743	60.529.066.653
- Nguyên giá	228		74.521.316.231	73.311.886.231
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(15.012.567.488)	(12.782.819.578)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.11</b>	<b>23.589.099.921</b>	<b>24.794.293.605</b>
- Nguyên giá	231		36.155.810.460	36.155.810.460
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(12.566.710.539)	(11.361.516.855)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>247.236.854.560</b>	<b>243.163.536.042</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	247.236.854.560	243.163.536.042
<b>V/ Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.15</b>	<b>9.161.639.520</b>	<b>9.407.082.989</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		113.444.700.000	124.874.700.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(104.283.060.480)	(115.467.617.011)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>160.396.246.678</b>	<b>180.050.794.708</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	98.650.354.048	90.057.811.172
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		183.000.675	61.229.192
3. Lợi thế thương mại	269		61.562.891.955	89.931.754.344
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.298.502.418.239</b>	<b>2.216.724.543.117</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

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>960.553.003.742</b>	<b>942.594.752.789</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>584.412.357.371</b>	<b>546.266.107.258</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.17	30.959.348.078	26.691.360.254
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		8.556.790.707	7.201.472.510
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	208.554.158.472	178.497.342.215
4. Phải trả người lao động	314		11.715.037.934	8.454.606.574
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	140.706.322.010	140.694.637.131
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		3.101.257.076	3.357.200.010
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.19	153.562.573.418	153.071.759.508
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.20	18.900.000.000	22.070.421.118
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		4.303.000.000	3.712.500
10. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		4.053.869.676	6.223.595.438
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>376.140.646.371</b>	<b>396.328.645.531</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331		3.922.928.954	3.922.928.954
2. Phải trả dài hạn khác	337	5.19	176.672.793.713	177.985.043.252
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.20	132.331.166.911	151.231.166.911
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		63.213.756.793	63.189.506.414
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.337.949.414.497</b>	<b>1.274.129.790.328</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.21</b>	<b>1.337.949.414.497</b>	<b>1.274.129.790.328</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. Vốn khác của chủ sở hữu	414		4.983.002.620	4.983.002.620
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		19.773.338.181	19.738.272.189
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		6.329.814.592	6.329.814.592
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(741.911.753.993)	(829.854.497.251)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm	421a		(829.411.255.580)	(387.990.343.173)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		87.499.501.587	(441.864.154.078)
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		48.775.013.097	72.933.198.178
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.298.502.418.239</b>	<b>2.216.724.543.117</b>



**Lê Đình Quang**  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

**Phạm Tiến Thành**  
Kế toán trưởng

**Phạm Thị Thanh Huyền**  
Người lập biểu



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

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	1.002.023.940.303	406.346.976.472
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	6.493.211.000	7.186.536.132
3. <b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>	10		<b>995.530.729.303</b>	<b>399.160.440.340</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	524.452.697.943	404.720.153.371
5. <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	20		<b>471.078.031.360</b>	<b>(5.559.713.031)</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	21.559.417.892	18.801.108.980
7. Chi phí tài chính	22	6.4	11.105.553.976	23.597.304.400
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		14.530.485.336	13.533.871.747
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	173.416.145.500	77.126.884.709
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	167.581.253.494	402.689.193.335
11. <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}</b>	30		<b>140.534.496.282</b>	<b>(490.171.986.495)</b>
12. Thu nhập khác	31	6.7	289.342.271	27.966.993.580
13. Chi phí khác	32	6.8	13.617.630.552	1.412.624.131
14. <b>Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	40		<b>(13.328.288.281)</b>	<b>26.554.369.449</b>
15. <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	50		<b>127.206.208.001</b>	<b>(463.617.617.046)</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	54.953.338.071	3.917.900.918
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(84.098.172)	3.190.628
18. <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)</b>	60		<b>72.336.968.102</b>	<b>(467.538.708.592)</b>
- LNST của cổ đông của công ty mẹ	61		94.666.936.120	(441.864.154.078)
- LNST của cổ đông không kiểm soát	62		(22.329.968.018)	(25.674.554.514)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.10	473	(2.209)
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	6.10	473	(2.209)



Lê Đình Quang  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Phạm Tiến Thành  
Kế toán trưởng

Phạm Thị Thanh Huyền  
Người lập biểu

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(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>127.206.208.001</b>	<b>(463.617.617.046)</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	74.440.891.790	73.870.951.755
- Các khoản dự phòng	03	19.144.754.725	412.055.455.386
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	70.965.475	20.184.913
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(15.003.505.435)	(17.616.205.105)
- Chi phí lãi vay	06	14.530.485.336	13.533.871.747
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>220.389.799.892</b>	<b>18.246.641.650</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	99.493.881.511	81.333.349.672
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	12.662.955.947	(19.636.622.967)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	42.331.486.204	(189.353.788.235)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(9.546.421.428)	9.214.761.715
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13	56.341.989.750	(9.025.572.650)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(19.161.447.966)	(12.868.581.631)
- Thuế TNDN đã nộp	15	(40.763.759.084)	(6.727.215.767)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	7.892.860.726
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(2.537.844.536)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>359.210.640.290</b>	<b>(120.924.167.487)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(17.516.753.086)	(9.023.164.136)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	38.518.518	114.245.456
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(448.797.004.247)	(80.530.019.657)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	687.695.534.247	44.362.868.972
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(255.971.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	243.750.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	13.881.224.291	15.279.974.960
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>223.080.519.723</b>	<b>(29.796.094.405)</b>



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 HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

(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>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	10.937.386.411	20.000.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(33.007.807.529)	-
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(8.100.000)	(211.208.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(22.078.521.118)</b>	<b>19.788.792.000</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>560.212.638.895</b>	<b>(130.931.469.892)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>145.247.846.672</b>	<b>276.199.501.477</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(63.764.814)	(20.184.913)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>705.396.720.753</b>	<b>145.247.846.672</b>



**Lê Đình Quang**  
**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

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

**Phạm Thị Thanh Huyền**  
**Người lập biểu**



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**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 hợp nhất 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: 2.000.000.000.000 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 lao động của Công ty và các Công ty con tại ngày 31/12/2022 là: 1082 người (tại ngày 01/01/2022 là: 997 người).

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 hợp nhất

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

### 1.8 Cấu trúc công ty

*Công ty có các Công ty con được hợp nhất gồm:*

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
Quý Đầu tư cơ hội đặc biệt Leadvisors	99,99%	99,99%	Hà Nội	Quý 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 HỢP NHẤT**

**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.

Công ty thực hiện hợp nhất Báo cáo tài chính theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

#### **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 hợp nhất 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 hợp nhất**

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

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

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

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

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

#### **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.



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

---

### **4.3 Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ, Công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

### **4.4 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

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

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết mua trong năm được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán "Hợp nhất kinh doanh" và "Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết"

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư sau khi mua liên quan đến các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

#### ***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.



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

---

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 con, 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.

### **4.5 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.

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.

### **4.6 Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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.



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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.

### **4.7 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 và Thông tư 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, cụ thể như sau:

	<b><u>Số năm</u></b>
Nhà cửa vật kiến trúc	50
Máy móc, thiết bị	05 - 15
Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 10

### **4.8 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.

#### ***Quyền sử dụng đất, quyền đầu tư dự án***

Giá trị quyền đầu tư Dự án – Khách sạn Starcity được hình thành từ việc góp vốn thành lập Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang. Thời gian khấu hao 40 năm.

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

Chi phí liên quan đến chương trình phần mềm, nhãn hiệu, website 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:

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

	<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

### 4.9 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.

### 4.10 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 kỳ kế toán. 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 thuê đất, sàn thương mại*

Chi phí thuê được phân bổ theo thời hạn còn lại của hợp đồng thuê.

#### *Chi phí khác*

Các chi phí khác bao gồm: 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.

### 4.11 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.
- 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.



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

---

### **4.12 Các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

### **4.13 Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, thuê mặt bằng...

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

### **4.14 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

### **4.15 Vốn chủ sở hữu**

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

### **4.16 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 quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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.

### **4.17 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

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán hợp nhất 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 hợp nhất;
- 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.

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

## **4.19 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.

## **4.20 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;



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

- 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 HỢP NHẤT****5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Tiền mặt	3.050.521.683	24.877.955.172
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	56.744.150.875	40.559.227.831
Tiền đang chuyển	2.048.195	-
Các khoản tương đương tiền (i)	645.600.000.000	79.810.663.669
<b>Cộng</b>	<b>705.396.720.753</b>	<b>145.247.846.672</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 645.600.000.000 VND được gửi tại các Ngân hàng Thương mại với lãi suất theo kỳ hạn tương ứng.

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

	<b>31/12/2022</b>		<b>01/01/2022</b>	
	<i>Giá gốc VND</i>	<i>Giá trị ghi sổ VND</i>	<i>Giá gốc VND</i>	<i>Giá trị ghi sổ VND</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>7.631.470.000</b>	<b>7.631.470.000</b>	<b>246.530.000.000</b>	<b>246.530.000.000</b>
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	7.631.470.000	7.631.470.000	246.530.000.000	246.530.000.000
<b>Cộng</b>	<b>7.631.470.000</b>	<b>7.631.470.000</b>	<b>246.530.000.000</b>	<b>246.530.000.000</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 7.631.470.000 VND được gửi tại các Ngân hàng Thương mại với lãi suất theo kỳ hạn tương ứng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**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>196.796.996</b>	<b>(196.796.996)</b>	<b>1.011.326.903</b>	<b>(761.887.671)</b>
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đại Dương	-	-	814.529.907	(565.090.675)
Công ty Cổ phần Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển Đầu tư	196.796.996	(196.796.996)	196.796.996	(196.796.996)
<b>Các bên khác</b>	<b>44.768.192.922</b>	<b>(15.575.009.161)</b>	<b>45.271.278.193</b>	<b>(17.135.940.439)</b>
Công ty Cổ phần Thương mại Mika	6.647.496.885	(6.647.496.885)	6.647.496.885	(6.647.496.885)
Công ty Cổ phần Thực phẩm Fuji	13.590.390.512	-	-	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	24.530.305.525	(8.927.512.276)	38.623.781.308	(10.488.443.554)
<b>Cộng</b>	<b>44.964.989.918</b>	<b>(15.771.806.157)</b>	<b>46.282.605.096</b>	<b>(17.897.828.110)</b>

**5.4 Trả trước cho người bán****5.4.1 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>166.992.062.385</b>	<b>(1.650.083.870)</b>	<b>261.164.916.250</b>	<b>(20.958.083.870)</b>
Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư (1)	18.267.900.000	-	38.567.900.000	(19.285.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà tại Công ty con Sao Hôm Nha Trang (2)	138.324.122.712	-	138.324.122.712	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	10.400.039.673	(1.650.083.870)	84.272.893.538	(1.673.083.870)
<b>Cộng</b>	<b>166.992.062.385</b>	<b>(1.650.083.870)</b>	<b>261.164.916.250</b>	<b>(20.958.083.870)</b>

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

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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 5.4.1 Trả trước cho người bán dài hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<i>Các bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Các bên khác</i>	<b>43.348.188.375</b>	<b>(26.019.559.522)</b>	-	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Xây Dựng Sông Đà	43.284.161.557	(26.019.559.522)		
Các khoản trả trước cho người bán khác	64.026.818	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>43.348.188.375</b>	<b>(26.019.559.522)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 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
<i>Các bên khác</i>	<b>7.400.000.000</b>	<b>(7.400.000.000)</b>	<b>169.600.000.000</b>	<b>(161.490.000.000)</b>
Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tràng Tiền Nha Trang	-	-	162.200.000.000	(154.090.000.000)
Công ty Cổ phần Robot Tosy	6.000.000.000	(6.000.000.000)	6.000.000.000	(6.000.000.000)
Công ty Cổ phần Truyền thông TV Shopping	1.400.000.000	(1.400.000.000)	1.400.000.000	(1.400.000.000)
<b>Cộng</b>	<b>7.400.000.000</b>	<b>(7.400.000.000)</b>	<b>169.600.000.000</b>	<b>(161.490.000.000)</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
<i>Các bên liên quan</i>	<b>34.727.733.073</b>	-	<b>34.727.733.073</b>	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	34.727.733.073	-	34.727.733.073	-
<i>Các bên khác</i>	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>34.727.733.073</b>	<b>-</b>	<b>34.727.733.073</b>	<b>-</b>

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

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 HỢP NHẤT**

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

**5.6 Phải thu khác**

**5.6.1 Phải thu ngắn hạn khác**

	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>14.663.642.060</b>	<b>(72.000.000)</b>	<b>14.663.642.060</b>	<b>(72.000.000)</b>
Công ty CP Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư - IOC	14.663.642.060	(72.000.000)	14.663.642.060	(72.000.000)
<b>Các bên khác</b>	<b>131.564.341.167</b>	<b>(118.402.985.379)</b>	<b>1.116.785.597.852</b>	<b>(1.041.497.171.200)</b>
Ký quỹ, ký cược	1.311.626.308	(45.000.000)	1.832.048.626	(27.953.923)
Phải thu ứng tiền cho các cá nhân tại Công ty CP Viptour-Togi	46.240.000.000	(46.240.000.000)	46.240.000.000	(46.240.000.000)
Bà Nguyễn Thị Dung	53.200.000.000	(53.200.000.000)	53.200.000.000	(53.200.000.000)
Phải thu khác	30.810.714.859	(18.917.985.379)	1.015.513.549.226	(942.029.217.277)
<b>Cộng</b>	<b>146.227.983.227</b>	<b>(118.474.985.379)</b>	<b>1.131.449.239.912</b>	<b>(1.041.569.171.200)</b>

**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>23.486.453.961</b>	<b>-</b>	<b>20.845.699.258</b>	<b>-</b>
Lãi hỗ trợ vốn phải thu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (Khoản hỗ trợ vốn tại Công ty Viptour-Togi)	23.486.453.961	-	20.845.699.258	-
<b>Các bên khác</b>	<b>3.802.680.423</b>	<b>-</b>	<b>8.912.423.334</b>	<b>(6.255.083.564)</b>
Ký quỹ, ký cược	3.802.680.423	-	2.651.839.770	-
Các khoản khác	-	-	6.260.583.564	(6.255.083.564)
<b>Cộng</b>	<b>27.289.134.384</b>	<b>-</b>	<b>29.758.122.592</b>	<b>(6.255.083.564)</b>

**5.7 Hàng tồn kho**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	21.545.958.884	-	36.689.441.471	-
Công cụ, dụng cụ	2.856.461.480	-	1.983.895.569	-
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)
Thành phẩm	4.628.487.570	-	2.140.627.630	-
Hàng hoá (2)	8.369.044.500	(17.540.348)	9.248.943.711	(17.540.348)
<b>Cộng</b>	<b>255.695.950.007</b>	<b>(102.270.767.121)</b>	<b>268.358.905.954</b>	<b>(102.270.767.121)</b>



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

---

(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 5.19.1 (i).

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

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 HỢP NHẤT**

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

**5.8 Nợ xấu**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>15.948.197.080</b>	<b>(15.771.806.157)</b>	<b>17.995.470.767</b>	<b>(17.897.828.110)</b>
Công ty Cổ phần Thương mại Mika	6.647.496.885	(6.647.496.885)	6.647.496.885	(6.647.496.885)
Các khoản phải thu khách hàng khác	9.300.700.195	(9.124.309.272)	11.347.973.882	(11.250.331.225)
<b>Phải thu cho vay</b>	<b>7.400.000.000</b>	<b>(7.400.000.000)</b>	<b>169.600.000.000</b>	<b>(161.490.000.000)</b>
Công ty Cổ phần Robot Tosy	6.000.000.000	(6.000.000.000)	6.000.000.000	(6.000.000.000)
Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tràng Tiền Nha Trang	-	-	162.200.000.000	(154.090.000.000)
Các khoản khác	1.400.000.000	(1.400.000.000)	1.400.000.000	(1.400.000.000)
<b>Trả trước cho người bán</b>	<b>44.934.245.427</b>	<b>(27.669.643.392)</b>	<b>21.973.083.870</b>	<b>(20.958.083.870)</b>
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	43.284.161.557	(26.019.559.522)	-	-
Các khoản khác	1.650.083.870	(1.650.083.870)	21.973.083.870	(20.958.083.870)
<b>Tài sản thiếu chờ xử lý</b>	<b>3.999.078.691</b>	<b>(3.853.080.337)</b>	<b>4.008.922.690</b>	<b>(3.853.080.337)</b>
<b>Thuế và các khoản phải thu Nhà nước</b>	<b>234.248.241</b>	<b>(234.248.241)</b>	<b>234.248.241</b>	<b>(234.248.241)</b>
<b>Các khoản phải thu khác</b>	<b>118.777.914.605</b>	<b>(118.474.985.379)</b>	<b>1.048.228.932.256</b>	<b>(1.047.824.254.764)</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 TNHH Thương mại và Du lịch Tràng Tiền Nha Trang	-	-	35.552.260.551	(35.552.260.551)
Phải thu ứng tiền cho các cá nhân tại Công ty CP Viptour Togi	46.240.000.000	(46.240.000.000)	46.240.000.000	(46.240.000.000)
Các khoản phải thu khác	72.537.914.605	(72.234.985.379)	86.943.392.666	(86.538.715.174)
<b>Cộng</b>	<b>191.293.684.044</b>	<b>(173.403.763.506)</b>	<b>1.262.040.657.824</b>	<b>(1.252.257.495.322)</b>

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Số dư đầu năm	1.252.257.495.322	952.492.639.514
Trích lập trong năm	26.105.059.522	299.764.855.808
Hoàn nhập trong năm	(78.748.266)	-
Giảm do bán nợ trong năm	(252.121.073.447)	-
Theo dõi ngoại bảng (i)	(852.758.969.625)	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>173.403.763.506</b>	<b>1.252.257.495.322</b>



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

(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 đối 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:

- 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.

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

	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Chi phí bảo hiểm	249.871.861	314.175.690
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	1.507.741.335	571.681.011
Chi phí trả trước về thuê văn phòng, cửa hàng, nhà xưởng	-	126.793.905
Các khoản khác	2.215.206.820	2.006.290.858
<b>Cộng</b>	<b>3.972.820.016</b>	<b>3.018.941.464</b>

**5.9.2 Chi phí trả trước dài hạn**

	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Chi phí thuê đất tại Khu công nghiệp Tân Bình đến tháng 6/2047	3.983.057.633	4.145.631.413
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	6.950.379.141	7.887.122.638
Chi phí sửa chữa, cải tạo, thuê văn phòng	2.157.644.686	2.003.835.040
Chi phí thuê mặt bằng (1)	54.784.472.318	56.232.780.392
Tiền thuê đất tại KCN - VSIP Bắc Ninh	14.529.201.233	14.955.298.001
Chi phí tư vấn	11.574.074.073	-
Các khoản khác	4.671.524.964	4.833.143.688
<b>Cộng</b>	<b>98.650.354.048</b>	<b>90.057.811.172</b>

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

	Quyền sử dụng đất, Quyền đầu tư dự án VND	Chương trình phần mềm VND	Chi phí thiết kế nhãn hiệu, website VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư tại 01/01/2022	70.000.000.000	2.896.917.549	414.968.682	73.311.886.231
Mua trong năm	-	1.209.430.000	-	1.209.430.000
<b>Số dư tại 31/12/2022</b>	<b>70.000.000.000</b>	<b>4.106.347.549</b>	<b>414.968.682</b>	<b>74.521.316.231</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b>				
Số dư tại 01/01/2022	10.632.911.398	1.913.979.498	235.928.682	12.782.819.578
Khấu hao trong năm	1.772.151.901	448.140.009	9.456.000	2.229.747.910
<b>Số dư tại 31/12/2022</b>	<b>12.405.063.299</b>	<b>2.362.119.507</b>	<b>245.384.682</b>	<b>15.012.567.488</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Số dư tại 01/01/2022	59.367.088.602	982.938.051	179.040.000	60.529.066.653
<b>Số dư tại 31/12/2022</b>	<b>57.594.936.701</b>	<b>1.744.228.042</b>	<b>169.584.000</b>	<b>59.508.748.743</b>

- Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại 31/12/2022 là 0 VND, tại 01/01/2022 là 0 VND;

- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2022 là 1.754.861.231 VND, tại 01/01/2022 là 1.225.892.549 VND.

**5.11 Bất động sản đầu tư**

	Số đầu năm VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Số cuối năm VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Nhà văn phòng làm việc và nhà xưởng	36.155.810.460	-	-	36.155.810.460
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>36.155.810.460</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>36.155.810.460</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b>				
Nhà văn phòng làm việc và nhà xưởng	11.361.516.855	1.205.193.684	-	12.566.710.539
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>11.361.516.855</b>	<b>1.205.193.684</b>	<b>-</b>	<b>12.566.710.539</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Nhà văn phòng làm việc và nhà xưởng	24.794.293.605	(1.205.193.684)	-	23.589.099.921
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>24.794.293.605</b>	<b>(1.205.193.684)</b>	<b>-</b>	<b>23.589.099.921</b>

- Giá trị còn lại của BĐSĐT đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại 31/12/2022 là 0 đồng, tại 01/01/2022 là 0 đồng;

- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá còn sử dụng tại 31/12/2022 là 0 đồng, tại 01/01/2022 là 0 đồng.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Dự án StarCity Westlake Hà Nội (i)	171.184.160.168	171.184.160.168
Dự án Nhà máy Tân Phú Trung (ii)	74.294.974.896	70.189.265.578,00
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	1.757.719.496	1.790.110.296
<b>Cộng</b>	<b>247.236.854.560</b>	<b>243.163.536.042</b>

(i) Dự án StarCity Westlake Hà Nội được thực hiện bởi Công ty Cổ phần Viptour - Togi.

Tên Dự án: StarCity Westlake Hà Nội;

Địa điểm: Số 10 Trấn Vũ, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội;

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Viptour-Togi;

Tổng mức đầu tư: 230.000.000.000 đồng;

Quy mô dự án: Khách sạn đạt tiêu chuẩn 5 sao, gồm 03 tầng hầm và 09 tầng nổi tương đương với 20.940 m<sup>2</sup> sàn xây dựng;

Thời gian dự kiến thực hiện: 24 tháng tính từ ngày bàn giao mặt bằng công trình đủ điều kiện thi công và Tổng thầu nhận đủ hồ sơ thiết kế, tạm ứng và thanh toán theo đúng hợp đồng;

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

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

(ii) Dự án Nhà máy Tân Phú Trung được thực hiện bởi Công ty Cổ phần Bánh.

Thửa đất số: 315, 488.

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

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

Diện tích: 18.000,32 m<sup>2</sup>.

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 HỢP NHẤT**

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

**5.13 Tặng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	TSCĐ khác VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYỄN GIÁ</b>						
<b>Số dư tại 01/01/2022</b>	<b>717.699.000.438</b>	<b>226.460.973.453</b>	<b>35.129.036.528</b>	<b>1.212.256.850</b>	<b>13.005.918.896</b>	<b>993.507.186.165</b>
Mua trong năm	-	8.864.758.641	1.464.808.707	-	1.663.570.000	11.993.137.348
Đầu tư XD/CB hoàn thành	226.654.000	-	-	-	-	226.654.000
Thanh lý, nhượng bán	(72.646.000)	(404.067.200)	-	-	(2.316.968.426)	(2.793.681.626)
Giảm khác	(54.592.000)	(150.289.225)	-	-	(1.909.843.463)	(2.114.724.688)
<b>Số dư tại 31/12/2022</b>	<b>717.798.416.438</b>	<b>234.771.375.669</b>	<b>36.593.845.235</b>	<b>1.212.256.850</b>	<b>10.442.677.007</b>	<b>1.000.818.571.199</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b>						
<b>Số dư tại 01/01/2022</b>	<b>198.463.822.807</b>	<b>122.286.500.827</b>	<b>21.184.481.803</b>	<b>793.515.779</b>	<b>10.572.428.340</b>	<b>353.300.749.556</b>
Khấu hao trong năm	23.339.799.075	11.274.442.962	3.509.272.564	194.214.690	894.404.252	39.212.133.543
Thanh lý, nhượng bán	(64.574.224)	(402.111.644)	-	-	(977.309.662)	(1.443.995.530)
Giảm khác	(54.592.000)	(150.289.225)	-	-	(1.909.843.463)	(2.114.724.688)
<b>Số dư tại 31/12/2022</b>	<b>221.684.455.658</b>	<b>133.008.542.920</b>	<b>24.693.754.367</b>	<b>987.730.469</b>	<b>8.579.679.467</b>	<b>388.954.162.881</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
<b>Số dư tại 01/01/2022</b>	<b>519.235.177.631</b>	<b>104.174.472.626</b>	<b>13.944.554.725</b>	<b>418.741.071</b>	<b>2.433.490.556</b>	<b>640.206.436.609</b>
<b>Số dư tại 31/12/2022</b>	<b>496.113.960.780</b>	<b>101.762.832.749</b>	<b>11.900.090.868</b>	<b>224.526.381</b>	<b>1.862.997.540</b>	<b>611.864.408.318</b>

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại 31/12/2022 là 210.737.596.432 VND, tại 01/01/2022 là 218.658.016.786 VND;

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2022 là 97.274.423.544 VND, tại 01/01/2022 là 64.774.924.265 VND.



**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 HỢP NHẤT**

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

**5.14 Chứng khoán kinh doanh**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá hợp lý (i) VND	Giá hợp lý (i) VND
<b>Các khoản đầu tư khác</b>	<b>172.559</b>	<b>(79.359)</b>	<b>56.342.162.309</b>	<b>(79.359)</b>
Đầu tư danh mục chứng khoán qua Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Bông Sen	-	-	46.000.000.000	-
Đầu tư danh mục chứng khoán khác	172.559	(79.359)	10.342.162.309	(79.359)
<b>Cộng</b>	<b>172.559</b>	<b>(79.359)</b>	<b>56.342.162.309</b>	<b>(79.359)</b>

(i) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.





**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 HỢP NHẤT**

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

**5.16 Thuế và các khoản 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 giá trị gia tăng	1.791.000.000	1.729.387.036	49.986.325.801	50.713.540.917	2.273.127.397	1.484.299.317
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	136.801.084	507.080.069	643.881.153	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.713.009.751	15.939.113.712	40.763.759.084	54.953.338.071	8.889.188.521	3.925.713.495
Thuế thu nhập cá nhân	46.876.323	805.494.277	7.334.416.658	7.477.545.553	28.847.723	644.336.782
Thuế nhà đất và tiền thuế đất (i)	6.677.174	111.488.654.880	11.893.174.595	19.139.158.891	244.829.700	104.480.823.110
Các loại thuế khác (i)	-	78.307.374.152	534.802.662	10.880.007.303	-	67.962.169.511
Phí, lệ phí và các khoản khác	-	147.333.331	393.045.195	540.378.526	-	-
<b>Cộng</b>	<b>8.557.563.248</b>	<b>208.554.158.472</b>	<b>111.412.604.064</b>	<b>144.347.850.414</b>	<b>11.435.993.341</b>	<b>178.497.342.215</b>

(i) Tại ngày 31/12/2022, Công ty Cổ phần Viptour - Togi đang phần ảnh một khoản thuế đất phải trả với số tiền 172.639.381.447 đồng bao gồm 94.553.529.080 đồng là tiền thuế đất và 78.085.852.367 đồng là tiền phạt do chậm nộp thuế liên quan đến dự án Khách sạn StarCity Westlake tại số 10 Đường Trần Vũ, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui 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 Hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**5.17 Phải trả người bán ngắn hạn**

	<b>31/12/2022</b>		<b>01/01/2022</b>	
	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>165.862.295</b>	<b>165.862.295</b>	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	165.862.295	165.862.295	-	-
<b>Các bên khác</b>	<b>30.793.485.783</b>	<b>30.793.485.783</b>	<b>26.691.360.254</b>	<b>26.691.360.254</b>
Phải trả cho các đối tượng khác	30.793.485.783	30.793.485.783	26.691.360.254	26.691.360.254
<b>Cộng</b>	<b>30.959.348.078</b>	<b>30.959.348.078</b>	<b>26.691.360.254</b>	<b>26.691.360.254</b>

**5.18 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<b>31/12/2022</b> VND	<b>01/01/2022</b> VND
Trích trước chi phí Công trình Khách sạn StarCity Nha Trang (i)	124.699.261.042	124.699.261.042
Chi phí trích trước khác	16.007.060.968	15.995.376.089
<b>Cộng</b>	<b>140.706.322.010</b>	<b>140.694.637.131</b>

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**5.19 Phải trả khác****5.19.1 Phải trả ngắn hạn khác**

	<b>31/12/2022</b>		<b>01/01/2022</b>	
	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>3.698.456.477</b>	<b>3.698.456.477</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	803.535.855	803.535.855	3.698.456.477	3.698.456.477
<b>Các bên khác</b>	<b>152.759.037.563</b>	<b>152.759.037.563</b>	<b>149.373.303.031</b>	<b>149.373.303.031</b>
Tài sản thừa chờ giải quyết	86.094.862	86.094.862	23.720.120	23.720.120
Kinh phí công đoàn	641.532.712	641.532.712	805.599.442	805.599.442
Bảo hiểm xã hội	24.061.710	24.061.710	24.619.121	24.619.121
Bảo hiểm y tế	25.525.935	25.525.935	322.976.494	322.976.494
Bảo hiểm thất nghiệp	6.104.565	6.104.565	6.043.465	6.043.465
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	8.922.304.323	8.922.304.323	6.830.969.723	6.830.969.723
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
Lãi vay phải trả Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (ii)	16.577.346.850	16.577.346.850	18.631.317.025	18.631.317.025
Phải trả khác	10.433.295.806	10.433.295.806	6.685.286.841	6.685.286.841
<b>Cộng</b>	<b>153.562.573.418</b>	<b>153.562.573.418</b>	<b>153.071.759.508</b>	<b>153.071.759.508</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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**5.19.2 Phải trả dài hạn khác**

	<b>31/12/2022</b>		<b>01/01/2022</b>	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Các bên khác</b>	<b>176.672.793.713</b>	<b>176.672.793.713</b>	<b>177.985.043.252</b>	<b>177.985.043.252</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.940.329.040	3.940.329.040	3.961.266.840	3.961.266.840
Lãi vay phải trả Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (ii)	169.932.464.673	169.932.464.673	172.523.776.412	172.523.776.412
Phải trả khác	2.800.000.000	2.800.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>176.672.793.713</b>	<b>176.672.793.713</b>	<b>177.985.043.252</b>	<b>177.985.043.252</b>

Khoản vay của Công ty con: Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang cụ thể như sau:

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

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

Số dư lãi vay ngắn hạn phải trả đến 31/12/2022 là: 16.577.346.850 đồng, số dư lãi vay dài hạn phải trả đến 31/12/2022 là: 169.932.464.673 đồng.



**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 HỢP NHẤT**

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

**5.20 Vay và nợ thuê tài chính**

**5.20.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	31/12/2022		Trong năm		01/01/2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>						
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (1)	18.900.000.000	18.900.000.000	18.900.000.000	2.070.421.118	2.070.421.118	2.070.421.118
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Chi nhánh Đô Thành	-	-	10.937.386.411	30.937.386.411	20.000.000.000	20.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>18.900.000.000</b>	<b>18.900.000.000</b>	<b>29.837.386.411</b>	<b>33.007.807.529</b>	<b>22.070.421.118</b>	<b>22.070.421.118</b>

**5.20.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	31/12/2022		Trong năm		01/01/2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Vay ngân hàng</b>						
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (1)	132.331.166.911	132.331.166.911	-	18.900.000.000	151.231.166.911	151.231.166.911
<b>Cộng</b>	<b>132.331.166.911</b>	<b>132.331.166.911</b>	<b>-</b>	<b>18.900.000.000</b>	<b>151.231.166.911</b>	<b>151.231.166.911</b>

(1) Khoản vay dài hạn của Công ty TNHH MTV Sao Hóm Nha Trang theo Hợp đồng số 0047/2011/HDDTD1-OCEANBANK kèm các phụ lục sửa đổi bổ sung hợp đồng với các thông tin như sau:

- Hạn mức tín dụng: 342 tỷ đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn đầu tư xây dựng Dự án Khách sạn Sao Hóm tại địa chỉ số 72-74 Trần Phú, Phường Lộc Thọ, Thành Phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa; Lãi suất cho vay: Thả nổi có điều chỉnh; Thời hạn vay: 31/08/2016 đến 28/02/2033;
- Hình thức đảm bảo tiền vay: Tài sản hình thành trong tương lai bao gồm toàn bộ tài sản gắn liền trên đất thuê tại địa chỉ số 72-74 Đường Trần Phú, Phường Lộc Thọ, Thành Phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa thuộc Dự án Khách sạn Sao Hóm theo Giấy chứng nhận đầu tư số: 37121000223 do UBND Tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 24/12/2010;

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 HỢP NHẤT**

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

5.21	Vốn chủ sở hữu	Vốn góp của chủ sở hữu		Vốn khác của chủ sở hữu		Quỹ đầu tư phát triển		Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		LNST chưa phân phối		Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		Tổng cộng		
		VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	<b>Số dư tại 01/01/2021</b>	<b>2.000.000.000.000</b>	<b>4.983.002.620</b>	<b>19.738.272.189</b>	<b>6.329.814.592</b>	<b>(381.424.495.585)</b>	<b>98.832.818.302</b>	<b>1.748.459.412.118</b>								
	Tăng khác	-	-	-	-	103.690.216	-	-	-	-	-	-	-	103.690.216		
	Lỗi trong năm trước	-	-	-	-	(441.864.154.078)	-	-	-	-	-	-	-	(467.538.708.592)		
	Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(211.208.000)		
	Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi tại Công ty OCH	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.786.000.000)	-	-	-	(1.786.000.000)		
	Điều chỉnh khác	-	-	-	-	-	-	-	376.374.838	-	-	-	-	379.465.230		
	Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi tại Công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.297.101.357)	-	-	-	(4.310.958.472)		
	Giảm do điều chỉnh lợi nhuận tại công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	(962.811.285)	-	-	-	(965.902.172)		
	<b>Số dư tại 31/12/2021</b>	<b>2.000.000.000.000</b>	<b>4.983.002.620</b>	<b>19.738.272.189</b>	<b>6.329.814.592</b>	<b>(829.854.497.251)</b>	<b>72.933.198.178</b>	<b>1.274.129.790.328</b>								
	<b>Số dư tại 01/01/2022</b>	<b>2.000.000.000.000</b>	<b>4.983.002.620</b>	<b>19.738.272.189</b>	<b>6.329.814.592</b>	<b>(829.854.497.251)</b>	<b>72.933.198.178</b>	<b>1.274.129.790.328</b>								
	Lãi trong năm nay	-	-	-	-	94.666.936.120	-	-	-	-	-	-	-	72.336.968.102		
	Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-	-	443.241.672	-	-	-	443.241.672		
	Điều chỉnh quỹ đầu tư phát triển tại Công ty con do thay đổi tỷ lệ sở hữu	-	-	-	35.065.992	-	-	-	-	-	-	-	-	35.065.992		
	Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(535.645.896)		
	Điều chỉnh giảm do mua thêm cổ phần tại Công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.167.434.534)	-	-	-	(8.321.000.000)		
	Phân phối lợi nhuận tại Công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(139.005.701)		
	<b>Số dư tại 31/12/2022</b>	<b>2.000.000.000.000</b>	<b>4.983.002.620</b>	<b>19.773.338.181</b>	<b>6.329.814.592</b>	<b>(741.911.753.993)</b>	<b>48.775.013.097</b>	<b>1.337.949.414.497</b>								



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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 cổ tức, chia 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
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu được mua lại</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<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>

**5.22 Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán và cam kết thuê hoạt động****5.22.1 Tài sản cho thuê ngoài****Tại Công ty Cổ phần Bánh Givral (Công ty con)**

Công ty Cổ phần Bánh Givral đang cho thuê sàn thương mại từ tầng 2 đến tầng 4 Tòa nhà VNT Tower tại số 19 Nguyễn Trãi, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội theo các hợp đồng cho thuê.

**5.22.2 Tài sản thuê ngoài và cam kết thuê hoạt động****Tại Công ty Cổ phần Tân Việt (Công ty con)**

Công ty ký Hợp đồng thuê đất Số 66/2004/HĐTĐ với Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Khánh Hòa ngày 10 tháng 11 năm 2004 tại 12 Đường Trần Phú, Phường Hương Xuân, Thành Phố Nha Trang để sử dụng vào mục đích xây dựng Khách sạn, Dịch vụ Du lịch từ năm 2001 đến năm 2051, Diện tích khu đất thuê là



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

---

5.226,8m<sup>2</sup>. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Công ty ký Hợp đồng thuê đất Số 75/2004/HĐTĐ với Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Khánh Hòa ngày 23 tháng 12 năm 2004 tại 14 Đường Trần Phú, Phường Hương Xuân, Thành Phố Nha Trang để sử dụng vào mục đích xây dựng Khách sạn, Nhà hàng và các Dịch vụ Du lịch theo phương án phối hợp khối hai Khách sạn 12 và 14 Trần Phú từ năm 2004 đến năm 2050, Diện tích khu đất thuê là 1.773,5m<sup>2</sup>. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

### **Tại Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang (Công ty con)**

Công ty ký Hợp đồng thuê đất Số 90/2011/HĐTĐ với Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Khánh Hòa ngày 16 tháng 09 năm 2011 tại địa chỉ 72-74 Đường Trần Phú, Phường Lộc Thọ, Thành Phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa để sử dụng vào mục đích thực hiện Dự án Khách sạn Starcity Nha Trang từ năm 2005 đến năm 2055, Diện tích khu đất thuê là 2.453,4 m<sup>2</sup>. Theo Hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

### **Tại Công ty Cổ phần Bánh Givral (Công ty con)**

Công ty ký Hợp đồng thuê đất số 02/KCN-HĐTĐ-2021 với Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình ngày 04/04/2011 để thuê khu đất II Lô 1B, Đường Lê Trọng Tấn, KCN Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích khu đất thuê là 5.697,6 m<sup>2</sup>, thời hạn thuê đất đến ngày 17/06/2047. Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định.

Công ty ký Hợp đồng thuê mặt bằng từ tầng 2 đến tầng 4 Tòa nhà VNT Tower tại số 19 Nguyễn Trãi, Phường Khương Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội theo Hợp đồng số 2512/HĐTVP/OGC-GIVRAL ngày 25 tháng 12 năm 2019 với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương, diện tích thuê 3000 m<sup>2</sup>, thời hạn thuê đến hết thời hạn hoạt động của dự án (tháng 7 năm 2059). Công ty phải trả tiền thuê mặt bằng đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định.

Hợp đồng cho thuê đất giữa Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc (SCD) và Công ty Cổ phần Bánh Girval về việc cho thuê thửa đất diện tích 18.000,32 m<sup>2</sup> tại Lô C5, KCN Tân Phú Hưng, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, TP HCM. Bên thuê sử dụng diện tích thuê để thực hiện dự án đầu tư. Thời hạn thuê được xác định từ ngày 24/12/2020 đến ngày 16/12/2054.

### **Tại Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền (Công ty con)**

Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền ký các hợp đồng thuê văn phòng tại số 35 Tràng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội và thuê đất, nhà xưởng tại Khu Công nghiệp Vĩnh Tuy, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội và cửa hàng theo hợp đồng thuê hoạt động. Theo Hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê mặt bằng hàng tháng, quý theo hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

### **Tại Công ty Cổ phần Viptour Togi (Công ty con)**

Công ty ký Hợp đồng thuê đất với UBND Thành phố Hà Nội theo Quyết định số 3270/QĐ-UBND ngày 22/05/2013 để thuê đất tại số 10 Trần Vũ, Phường Quán Thánh, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, thời gian thuê 50 năm kể từ ngày 26/03/2009. Hình thức thuê đất trả tiền một lần cho toàn bộ thời gian thuê. Tuy nhiên, đến thời điểm 31/12/2022, Công ty vẫn chưa thực hiện thanh toán hết tiền thuê đất cho cơ quan Nhà nước.

### **Tại Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bình Hưng (Công ty con)**

Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bình Hưng ký Hợp đồng thuê đất số VSIPBN-LA-0714 ngày 12/04/2011 với Công ty TNHH VIP Bắc Ninh để thuê lô đất 027B, Khu công nghiệp đô thị và dịch vụ VSIP



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Bắc Ninh, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh, diện tích khu đất thuê là 12.885 m2, thời hạn thuê đất đến ngày 30/11/2057.

**5.22.3 Nợ khó đòi đã xử lý**

Trong năm 2022, Công ty CP One Capital Hospitality 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:

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 HỢP NHẤT**

**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	28.247.988.048	61.784.037.376
Doanh thu bán thành phẩm	898.492.336.505	329.652.248.634
Doanh thu cung cấp dịch vụ	75.283.615.750	14.910.690.462
<b>Cộng</b>	<b>1.002.023.940.303</b>	<b>406.346.976.472</b>

**6.1.2 Các khoản giảm trừ doanh thu**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chiết khấu thương mại	5.812.097.269	7.163.861.587
Giảm giá hàng bán	674.797.515	-
Hàng bán bị trả lại	6.316.216	22.674.545
<b>Cộng</b>	<b>6.493.211.000</b>	<b>7.186.536.132</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	71.759.236	437.396.019
<b>Cộng</b>	<b>71.759.236</b>	<b>437.396.019</b>

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn của hàng đã bán	12.181.102.994	55.382.028.753
Giá vốn của thành phẩm đã bán	428.217.988.007	200.886.285.228
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	84.053.606.942	46.181.072.269
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	102.270.767.121
<b>Cộng</b>	<b>524.452.697.943</b>	<b>404.720.153.371</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	16.275.107.789	18.047.559.730
Lãi bán các khoản đầu tư	5.140.330.250	667.421.500
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	86.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	143.979.853	127.750
<b>Cộng</b>	<b>21.559.417.892</b>	<b>18.801.108.980</b>

**6.4 Chi phí hoạt động tài chính**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền vay	14.530.485.336	13.533.871.747
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	8.659.696	23.415.283
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	70.965.475	20.184.913
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(11.184.556.531)	10.019.832.457
Chi phí chuyển nhượng đầu tư	7.680.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>11.105.553.976</b>	<b>23.597.304.400</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**6.5 Chi phí bán hàng**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân viên	39.411.966.247	58.316.993.482
Chi phí nguyên, vật liệu	91.280.303.524	2.182.944.678
Chi phí khấu hao TSCĐ	714.150.473	488.068.011
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.651.578.180	15.881.895.331
Chi phí bằng tiền khác	20.358.147.076	256.983.207
<b>Cộng</b>	<b>173.416.145.500</b>	<b>77.126.884.709</b>

**6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân viên quản lý	44.370.293.535	43.906.181.013
Chi phí vật liệu quản lý	591.225.036	564.550.519
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.155.383.020	615.090.548
Thuế, phí và lệ phí	19.212.033.251	12.518.846.161
Chi phí dự phòng	30.329.311.256	299.764.855.808
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.693.402.428	8.018.800.791
Chi phí bằng tiền khác	21.435.788.315	7.146.168.716
Phân bổ lợi thế thương mại	31.793.816.653	30.154.699.779
<b>Cộng</b>	<b>167.581.253.494</b>	<b>402.689.193.335</b>

**6.7 Thu nhập khác**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	35.185.185	32.506.604
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 phạt chậm nộp tiền thuê đất được miễn giảm (tại Công ty Cổ phần Viptour Togi)	-	11.315.277.494
Các khoản khác	254.157.086	75.321.679
<b>Cộng</b>	<b>289.342.271</b>	<b>27.966.993.580</b>

**6.8 Chi phí khác**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lỗ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	1.306.787.539	1.217.127.469
Các khoản chậm nộp tiền thuê đất	10.658.861.435	-
Chi phí chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng trước hạn	474.925.275	-
Các khoản khác	1.177.056.303	195.496.662
<b>Cộng</b>	<b>13.617.630.552</b>	<b>1.412.624.131</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**6.9 Chi phí thuế TNDN hiện hành**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí thuế TNDN tại các Công ty con	54.953.338.071	3.917.900.918
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>54.953.338.071</b>	<b>3.917.900.918</b>

**6.10 Lãi trên cổ phiếu**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Lợi nhuận (Lỗ) sau thuế TNDN</b>	<b>94.666.936.120</b>	<b>(441.864.154.078)</b>
Lợi nhuận (Lỗ) phân bổ cho cổ đông phổ thông	94.666.936.120	(441.864.154.078)
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	200.000.000	200.000.000
<b>Lãi trên cổ phiếu</b>		
- Lãi cơ bản	473	(2.209)
- Lãi suy giảm	473	(2.209)

**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 5.7.

**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 tài chính**

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ

**7.2.2. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt, 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 HỢP NHẤT**

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 Toàn	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**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>		
Công ty Cổ phần Bánh Givral (Công ty con) phân bổ chi phí tiền thuê văn phòng, chi phí quản lý văn phòng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	2.333.217.210	1.943.945.450
<b>Doanh thu tài chính</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương phải trả lãi vay Công ty Cổ phần Viptour Togi (Công ty con)	2.640.754.703	3.521.006.270

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

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.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 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 hợp nhất bởi vì ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và kết luận rằng Công ty và các đơn vị thành viên 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 và các đơn vị thành viên 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 hợp nhất 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

Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty CP Tân Việt và Công ty TNHH MTV Sao Hùm Nha Trang chưa nhận được văn bản trả lời chính thức của Cơ quan thuế quản lý trực tiếp về việc giảm chi phí tiền thuê đất theo Quyết định số 01/2023/QĐ-TTg. Do đó, Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được lập ngày 30 tháng 03 năm 2023 chưa bao gồm việc điều chỉnh giảm chi phí tiền thuê đất được giảm (nếu có).

Ngoài sự kiện nêu trên, 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 hợp nhất này.



**Lê Đình Quang**  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

**Phạm Tiến Thành**  
Kế toán trưởng

**Phạm Thị Thanh Huyền**  
Người lập biểu