

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2024

## **CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty CP One Capital Hospitality (mã CK: OCH) thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 4/2023 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

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

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

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC kiểm toán năm 2023

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

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

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

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

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

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

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

Có

Không



Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

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

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

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

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

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

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

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

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

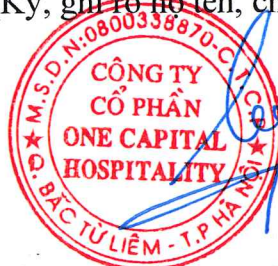
Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố.

**Đại diện tổ chức**

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

**Tài liệu đính kèm:**

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



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Lê Đình Quang*

**CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY**  
***BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG***  
*cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023*  
*đã được kiểm toán*

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>2 – 3</b>
<b>Báo cáo kiểm toán độc lập</b>	<b>4 – 5</b>
<b>Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán</b>	<b>6 – 44</b>
Bảng cân đối kế toán riêng	6 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 – 11
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	12 – 44

**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 này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên độc lập.

**KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY**

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 và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0403000464 ngày 24 tháng 07 năm 2006 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp và các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 17 số 0800338870 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10/05/2022.

Hoạt động chính của Công ty theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là:

- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Dịch vụ ăn uống khác (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới,..);
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Dịch vụ phục vụ đồ uống (không bao gồm kinh doanh quán bar);
- Dịch vụ tư vấn, quản lý, quảng cáo bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản;
- Cho thuê nhà xưởng, văn phòng, nhà ở và kho bãi;
- Đầu tư và xây dựng hạ tầng, nhà ở, văn phòng, nhà xưởng, kho bãi.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại: Tầng 23, tòa nhà Leadvisors Tower, 643 Phạm Văn Đồng, phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và đến thời điểm lập báo cáo này gồm:

Bà Nguyễn Thu Hằng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Nguyễn Chính Phương	Thành viên Hội đồng Quản trị
Ông Huỳnh Minh Việt	Thành viên Hội đồng Quản trị
Ông Đinh Hoài Nam	Thành viên Hội đồng Quản trị
Ông Nguyễn Dũng Minh	Thành viên Hội đồng Quản trị

**BAN KIỂM SOÁT**

Các thành viên của Ban kiểm soát trong năm nay và đến thời điểm lập báo cáo này gồm:

Bà Dương Thị Mai Hương	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Trần Thị Kim Oanh	Thành viên Ban kiểm soát
Bà Lê Thị Bích Hạnh	Thành viên Ban kiểm soát

## CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

Tầng 23, tòa nhà Leadvisors Tower, 643 Phạm Văn Đồng, phường Cổ Nhuế 1, Bắc Từ Liêm, Hà Nội  
**Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)**

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong năm và đến thời điểm lập báo cáo này gồm:

Ông Lê Đình Quang	Tổng Giám đốc
Ông Hà Trung Dũng	Phó Tổng Giám đốc

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt – Chi nhánh phía Bắc đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023.

### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước, đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

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

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2024

**TM. Ban Tổng Giám đốc**

**Tổng Giám đốc**



**Lê Đình Quang**

Số: 41./2024/BCKT/AASCN.PB

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality được lập ngày 30 tháng 03 năm 2024, từ trang 06 đến trang 44, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

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

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

### *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

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

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

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

### *Ý kiến của Kiểm toán viên*

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi lưu ý người đọc báo cáo tới:

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

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề này.

**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Các kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính riêng này tại ngày 30 tháng 03 năm 2023.

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2024

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán  
và Kiểm toán Nam Việt – Chi nhánh phía Bắc**



**Giám đốc**

**Phạm Văn Cường**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2922-2024-152-1

**Kiểm toán viên**

**Bùi Ngọc Hà**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0662-2023-152-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A.</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>239.899.379.809</b>	<b>570.379.027.922</b>
<b>I.</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>61.689.028.669</b>	<b>373.161.988.546</b>
1.	Tiền	111		11.689.028.669	3.161.988.546
2.	Các khoản tương đương tiền	112		50.000.000.000	370.000.000.000
<b>II.</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.02</b>	<b>10.600.000.000</b>	<b>600.000.000</b>
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		10.600.000.000	600.000.000
<b>III.</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>38.238.453.721</b>	<b>64.143.811.539</b>
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.04	10.014.518.630	31.678.170.618
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.05	18.308.400.000	18.307.800.000
3.	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4.	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.06	1.020.000.000	13.241.163.333
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.07	8.895.535.091	916.677.588
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-	-
8.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV.</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.08</b>	<b>120.595.125.229</b>	<b>122.715.011.939</b>
1.	Hàng tồn kho	141		222.848.352.002	224.968.238.712
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(102.253.226.773)	(102.253.226.773)
<b>V.</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>8.776.772.190</b>	<b>9.758.215.898</b>
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	108.801.817	340.254.584
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.449.384.615	3.199.375.556
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	6.218.585.758	6.218.585.758
4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5.	Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**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

**Bảng cân đối kế toán riêng (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B.</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.635.290.188.553</b>	<b>1.072.772.902.393</b>
<b>I.</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>837.739.051.603</b>	<b>180.833.323.686</b>
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.04	-	-
2.	Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.05	-	-
5.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.06	370.016.266.604	128.530.567.000
6.	Phải thu dài hạn khác	216	V.07	467.722.784.999	52.302.756.686
7.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
<b>II.</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>844.288.807</b>	<b>1.111.390.387</b>
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.09	836.277.474	1.093.923.054
	- Nguyên giá	222		3.103.204.265	3.103.204.265
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(2.266.926.791)	(2.009.281.211)
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
	- Nguyên giá	225		-	-
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V.10	8.011.333	17.467.333
	- Nguyên giá	228		397.208.682	397.208.682
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(389.197.349)	(379.741.349)
<b>III.</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
1.	Nguyên giá	231		-	-
2.	Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
<b>IV.</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	<b>147.400.000</b>
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	147.400.000
<b>V.</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>789.713.379.498</b>	<b>876.695.358.098</b>
1.	Đầu tư vào công ty con	251	V.03	1.590.158.718.018	1.683.036.150.718
2.	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.03	-	88.801.147.484
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.03	78.664.700.000	78.664.700.000
4.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	254	V.03	(887.016.338.520)	(973.806.640.104)
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.02	7.906.300.000	-
<b>VI.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>6.993.468.645</b>	<b>13.985.430.222</b>
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	6.936.574.953	13.928.536.530
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		56.893.692	56.893.692
4.	Tài sản dài hạn khác	268		-	-
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.875.189.568.362</b>	<b>1.643.151.930.315</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  
**Bảng cân đối kế toán riêng (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C.</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>183.071.460.445</b>	<b>136.915.578.357</b>
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>183.071.460.445</b>	<b>136.915.578.357</b>
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	7.573.274.139	8.787.383.132
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		582.964.702	582.964.702
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	249.354.683	98.514.913
4.	Phải trả người lao động	314		1.603.012.535	1.482.707.610
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	1.923.923.718	1.802.423.718
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	124.724.588.170	124.134.291.853
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	45.000.000.000	-
12.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.414.342.498	27.292.429
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		-	-
6.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
<b>D.</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.692.118.107.917</b>	<b>1.506.236.351.958</b>
<b>I.</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.17</b>	<b>1.692.118.107.917</b>	<b>1.506.236.351.958</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
8.	Quỹ đầu tư phát triển	418		4.493.439.505	4.493.439.505
11.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		6.329.814.592	6.329.814.592
11.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(318.705.146.180)	(504.586.902.139)
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		(505.997.402.208)	(575.111.905.590)
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		187.292.256.028	70.525.003.451
<b>II.</b>	<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.875.189.568.362</b>	<b>1.643.151.930.315</b>

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

Đỗ Lê Anh

Kế toán trưởng

Phạm Tiến Thành

Tổng Giám đốc

Lê Đình Quang

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
**Năm 2023**

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1.	<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>VI.01</b>	<b>233.742.420.049</b>	<b>186.427.406.546</b>
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	148.088.000	-
3.	<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>233.594.332.049</b>	<b>186.427.406.546</b>
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.03	222.609.756.169	170.765.224.001
5.	<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>10.984.575.880</b>	<b>15.662.182.545</b>
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.04	281.049.941.487	251.683.840.045
7.	Chi phí tài chính	22	VI.05	73.315.712.011	169.119.928.810
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		928.229.167	-
8.	Chi phí bán hàng	25	VI.07	18.000.000	-
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.07	31.200.421.438	27.044.192.152
10.	<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>187.500.383.918</b>	<b>71.181.901.628</b>
11.	Thu nhập khác	31		17.008.441	93.584.920
12.	Chi phí khác	32	VI.06	225.136.331	750.483.097
13.	<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>(208.127.890)</b>	<b>(656.898.177)</b>
14.	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>187.292.256.028</b>	<b>70.525.003.451</b>
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17.	<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>60</b>		<b>187.292.256.028</b>	<b>70.525.003.451</b>

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu



**Đỗ Lê Anh**

Kế toán trưởng



**Phạm Tiến Thành**



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Năm 2023

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1.	<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		<b>187.292.256.028</b>	<b>70.525.003.451</b>
2.	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
-	Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		267.101.580	267.101.580
-	Các khoản dự phòng	03		(86.790.301.584)	161.502.928.810
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(259.266)	-
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(121.871.897.793)	(238.863.509.795)
-	Chi phí lãi vay	06		928.229.167	-
-	Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3.	<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		<b>(20.174.871.868)</b>	<b>(6.568.475.954)</b>
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		12.566.973.705	83.100.781.485
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		2.119.886.710	(843.919.091)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(777.417.981)	1.441.857.992
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		7.223.414.344	(11.798.187.391)
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	56.341.989.750
-	Tiền lãi vay đã trả	14		(381.979.167)	-
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
-	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(23.450.000)	(1.984.119.600)
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		<b>552.555.743</b>	<b>119.689.927.191</b>
<b>II.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		-	-
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		-	-
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.243.011.999.604)	(427.950.708.665)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		567.841.163.333	643.500.000.000
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(100.812.400.000)	(515.731.000.000)
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		168.605.390.000	243.750.000.000
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		250.352.071.385	255.988.119.123
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		<b>(357.025.774.886)</b>	<b>199.556.410.458</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 riêng (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2.	Tiền trả lại vốn góp của chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3.	Tiền thu từ đi vay	33		95.000.000.000	-
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(50.000.000.000)	-
5.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>45.000.000.000</b>	<b>-</b>
	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(311.473.219.143)</b>	<b>319.246.337.649</b>
	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>373.161.988.546</b>	<b>53.915.650.897</b>
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		259.266	-
	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>		<b>61.689.028.669</b>	<b>373.161.988.546</b>

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đỗ Lê Anh



Phạm Tiến Thành



Lê Đình Quang

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

**Năm 2023**

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**01. Hình thức sở hữu vốn**

Là Công ty Cổ phần.

**02. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là đầu tư, kinh doanh thực phẩm và dịch vụ khách sạn.

**03. Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động chính của Công ty theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là:

- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Dịch vụ ăn uống khác (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới,..);
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Dịch vụ phục vụ đồ uống (không bao gồm kinh doanh quán bar);
- Dịch vụ tư vấn, quản lý, quảng cáo bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản;
- Cho thuê nhà xưởng, văn phòng, nhà ở và kho bãi;
- Đầu tư và xây dựng hạ tầng, nhà ở, văn phòng, nhà xưởng, kho bãi.

**04. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

**05. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**

- Công ty Cổ phần Bánh Givral (“Givral”) – Công ty con tăng vốn điều lệ từ 330 tỷ đồng lên 650 tỷ đồng theo Nghị quyết số 02/2023/NQ-ĐHĐCĐTN ngày 17 tháng 11 năm 2023 với mục đích đầu tư 100% phần vốn góp tại Công ty TNHH Sản xuất Bình Hưng để tăng cường năng lực sản xuất, mở rộng phát triển thị trường phía Bắc. Công ty đánh giá việc bổ sung tăng vốn, tăng nguồn lực cổ đông tại thời điểm này là cấp thiết để hiện đại hóa và quy chuẩn tuyệt đối quy trình sản xuất, quy trình bán hàng, quy trình quản lý đại lý sau khi phát sinh sự vụ xảy ra trong năm 2023. Đây cũng là biện pháp hữu ích nhất để gia tăng lợi ích trong ngắn hạn để xây dựng bổ sung cơ sở hạ tầng nhà máy sản xuất và đại lý kinh doanh tại Miền Bắc và lợi ích trong dài hạn thông qua việc bổ sung các tài sản và nguồn thu khác cho Givral nhằm hạn chế rủi ro sụt giảm lợi nhuận khi tình hình kinh tế vĩ mô và sức mua của toàn thị trường bánh tươi trong giai đoạn vừa qua bị giảm với tốc độ cao. Phương án biểu quyết tăng vốn cho cổ đông chiến lược tại Givral đã được Hội đồng quản trị Công ty thông qua 100% theo Nghị quyết của HĐQT số 103/2023/NK19-24/NQ-HĐQT-OCH. Tỷ lệ sở hữu của Công ty trước khi Givral thực hiện tăng vốn cho cổ đông chiến lược là 99,99%. Tỷ lệ sở hữu của Công ty sau khi Givral hoàn thành tăng vốn là 50,77% và toàn bộ Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc của Givral là không thay đổi.

- Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 98/2023/NK19-24/NQ-HĐQT-OCH ngày 06 tháng 07 năm 2023 Công ty thực hiện góp vốn bổ sung vốn vào Công ty Cổ phần Viptour – Togi số tiền 100.462.600.000 đồng tương ứng 10.046.260 cổ phần với mục đích hỗ trợ tài chính để tiếp tục triển

**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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

khai dự án Starcity West Lake. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty sở hữu 26.119.460 cổ phiếu Công ty Cổ phần Viptour – Togi, tương ứng với tỷ lệ sở hữu và biểu quyết là 86,13% (tại ngày 01 tháng 01 năm 2023 Công ty sở hữu 16.073.200 Cổ phần, tương ứng 79,26% quyền biểu quyết).

- Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 100/2023/NK19-24/NQ-HĐQT-OCH ngày 29 tháng 08 năm 2023, đến ngày 08 tháng 11 năm 2023 Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bình Hưng với giá 66.885.390.000 đồng cho các cá nhân với mục đích cơ cấu lại các khoản vốn đầu tư. Ngày 16/11/2023, Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bình Hưng tăng vốn lên 2.150.000.000.000 đồng. Ngày 29 tháng 12 năm 2023 Công ty Cổ phần Bánh Givral mua 100% phần vốn góp tại Công ty TNHH Sản xuất Bình Hưng (trước đây là Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bình Hưng).

- Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 108/2023/NK19-24/NQ-HĐQT-OCH ngày 01 tháng 12 năm 2023 Công ty đã chuyển nhượng 34% cổ phần tại Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiên cho Quỹ đầu tư cơ hội đặc biệt Leadvisors (là Công ty con của Công ty với tỷ lệ sở hữu 99,51%), giá chuyển nhượng 99.960.000.000 đồng với mục đích cơ cấu lại các khoản vốn đầu tư.

**06. Cấu trúc doanh nghiệp**

- Danh sách Công ty con gồm:

Tên công ty con	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích của Công ty		Quyền biểu quyết của Công ty	
		Cuối năm (%)	Đầu năm (%)	Cuối năm (%)	Đầu năm (%)
Công ty Cổ phần Tân Việt	Nha Trang	51,42%	51,42%	51,42%	51,42%
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Hồ Chí Minh	50,77%	99,99%	50,77%	99,99%
Công ty Cổ phần Viptour – Togi	Hà Nội	86,13%	79,26%	86,13%	79,26%
Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương (không phải là Công ty con từ ngày 22/06/2023)	Hà Nội	-	94,00%	-	94,00%
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bình Hưng (đến ngày 29/12/2023 là Công ty TNHH) (*)	Bắc Ninh	50,77%	99,00%	100,00%	99,00%
+ Tỷ lệ trực tiếp		-	99,00%	-	99,00%
+ Tỷ lệ gián tiếp		50,77%	-	100,00%	-
Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang	Nha Trang	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiên	Hà Nội	99,81%	99,98%	99,98%	99,98%
+ Tỷ lệ trực tiếp		65,98%	99,98%	65,98%	99,98%
+ Tỷ lệ gián tiếp		33,82%	-	34,00%	-
Quỹ Đầu tư cơ hội đặc biệt Leadvisors	Hà Nội	99,51%	100,00%	100,00%	100,00%
+ Tỷ lệ trực tiếp		99,00%	99,00%	99,00%	99,00%
+ Tỷ lệ gián tiếp		0,51%	1,00%	1,00%	1,00%
Công ty Cổ phần Kem Tín Phát (công ty con từ ngày 13/12/2023)	Hà Nội	99,87%	-	99,87%	-
Công ty TNHH Thực phẩm sạch JP (công ty con từ ngày 25/12/2023)	Hà Nội	100,00%	-	100,00%	-

(\*) Là Công ty con trực tiếp đến ngày 08/11/2023, từ ngày 29/12/2023 trở thành Công ty con gián tiếp.



## 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  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

- Danh sách Công ty liên doanh, liên kết:

Tên Công ty liên doanh liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Mệnh giá (đồng/cổ phần)	Số cổ phần nắm giữ tại ngày 31/12/2023	Số cổ phần nắm giữ tại ngày 31/12/2022
Công ty Cổ phần Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển Đầu tư (Công ty liên kết đến ngày 09/06/2023)	Quảng Nam	10.000	-	3.800.000

- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số nhân viên của Công ty là 34 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 27 người).

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

### 01. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc tại ngày 31 tháng 12 hàng năm.

### 02. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 01. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

### 02. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong năm:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Tỷ giá khi góp vốn hoặc nhận góp vốn là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
- Tỷ giá khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Tỷ giá khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Tỷ giá khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính:

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

## 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  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

---

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

### 03. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo Báo cáo tài chính riêng được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 01. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

Các khoản tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 03 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó.

### 02. Các khoản đầu tư tài chính

#### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

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

##### *Công ty con*

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

##### *Công ty liên kết*

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào các Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết được xác định theo giá gốc. Giá gốc bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết liên doanh được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của khoản đầu tư này khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

#### *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- 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 khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

**03. Các khoản cho vay**

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

**04. Các khoản nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc của các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên hoặc cho các khoản mà tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi như đối tượng nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

**05. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho 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 hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

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

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

**06. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định**

***Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình***

Tài sản cố định hữu hình, vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, giá trị hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

***Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình***

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Cụ thể như sau:

- Máy móc, thiết bị	03 – 05 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 năm
- Chi phí thiết kế nhãn hiệu, Website	05 – 10 năm
- Phần mềm máy tính	03 năm

**07. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước**

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

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

**08. Nguyên tắc ghi nhận 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 nợ phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

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

**09. Nguyên tắc ghi nhận vay**

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

**10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này; và khoản bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

Quỹ đầu tư phát triển trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông/Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có Biên bản họp và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông hoặc thông báo chia cổ tức cho các cổ đông đã được phê duyệt.

**11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

***Doanh thu bán hàng hóa***

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;

## **CÔNG TY 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

### **Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản tiền đã thu hoặc sẽ thu được theo nguyên tắc kế toán dồn tích. Các khoản nhận trước của khách hàng không được ghi nhận là doanh thu trong năm.

#### ***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 năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

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

#### ***Doanh thu bán bất động sản***

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

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

#### ***Doanh thu hoạt động tài chính***

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (02) 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.

## **12. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm là hàng bán bị trả lại.

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

**13. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã phát sinh bao gồm cả việc trích trước chi phí vào giá vốn hàng bán. Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chỉ trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;

Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

**14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán;
- Các chi phí khác.

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

**15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp.**

***Chi phí bán hàng***

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

***Chi phí quản lý doanh nghiệp***

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

**16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành**

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

**17. Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

**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  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

*Đơn vị tính: VND*

**01. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Tiền	11.689.028.669	3.161.988.546
+ <i>Tiền mặt</i>	9.720.468.485	58.749.627
+ <i>Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn</i>	1.968.560.184	3.103.238.919
- Các khoản tương đương tiền (*)	50.000.000.000	370.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>61.689.028.669</u></b>	<b><u>373.161.988.546</u></b>

(\*) Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,3%/năm – đến 4,0%/năm.

**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  
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

**02. Các khoản đầu tư tài chính**

**b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>b1. Ngắn hạn</b>	<b>10.600.000.000</b>	<b>10.600.000.000</b>	<b>600.000.000</b>	<b>600.000.000</b>
+ Tiền gửi có kỳ hạn	600.000.000	600.000.000	600.000.000	600.000.000
+ Các khoản đầu tư khác	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-
<b>b2. Dài hạn</b>	<b>7.906.300.000</b>	<b>7.906.300.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
+ Các khoản đầu tư khác	7.906.300.000	7.906.300.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>18.506.300.000</b>	<b>18.506.300.000</b>	<b>600.000.000</b>	<b>600.000.000</b>

**03. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm		% quyền biểu quyết trực tiếp	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ				
<b>- Đầu tư vào công ty con</b>	<b>1.590.158.718.018</b>	<b>(819.164.836.782)</b>	<b>1.683.036.150.718</b>	<b>(815.502.432.140)</b>				
+ Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương (a)	-	-	47.000.000.000	(47.000.000.000)	94,00%			
+ Công ty Cổ phần Tân Việt	51,42%	(24.975.448.768)	109.493.338.104	(24.900.233.228)	51,42%			
+ Công ty Cổ phần Bánh Givral (b)	50,77%	-	337.264.960.000	-	99,99%			
+ Công ty Cổ phần Viptour-Togi (c)	86,13%	(248.701.593.272)	347.294.600.000	(246.832.000.000)	79,26%			
+ Công ty TNHH MTV Sao Hòm Nha Trang	100,00%	(545.487.794.742)	590.665.352.614	(472.770.782.383)	100,00%			



**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  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

	Số cuối năm			Số đầu năm				
	% quyền biểu quyết trực tiếp	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	% quyền biểu quyết trực tiếp	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)
+ Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bình Hưng <sup>(d)</sup>	-	-	-	-	99,00%	92.020.500.000	(23.999.416.529)	
+ Công ty Cổ phần Kem Trang Tiên <sup>(e)</sup>	65,98%	106.090.667.300	-	-	99,98%	160.760.000.000	-	
+ Quỹ đầu tư cơ hội đặc biệt Leadvisors	99,00%	99.000.000.000	-	-	99,00%	99.000.000.000	-	
+ Công ty Cổ phần Kem Tin Phát <sup>(f)</sup>	99,87%	149.800.000	(149.800.000)	-	-	-	-	
+ Công ty TNHH Thực phẩm sạch JP <sup>(g)</sup>	100,00%	200.000.000	(4.040.376)	-	-	-	-	
- <b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>						<b>88.801.147.484</b>	<b>(88.801.147.484)</b>	
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển đầu tư <sup>(h)</sup>	-	-	-	-	49,10%	88.801.147.484	(88.801.147.484)	
- <b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>		<b>78.664.700.000</b>	<b>(67.697.661.362)</b>			<b>78.664.700.000</b>	<b>(69.503.060.480)</b>	
+ Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu xây dựng	1,12%	4.423.700.000	(4.423.700.000)		1,12%	4.423.700.000	(1.571.266.373)	
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	13,50%	74.241.000.000	(63.273.961.362)		13,50%	74.241.000.000	(67.931.794.107)	
<b>Cộng</b>		<b>1.668.823.418.018</b>	<b>(887.016.338.520)</b>			<b>1.850.501.998.202</b>	<b>(973.806.640.104)</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  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

(\*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về các xác định giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

### **Chi tiết các khoản đầu tư:**

- (a) Khoản chuyển nhượng vốn góp tại Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 60/2022/NK19-24/NQ-HĐQT-OCH ngày 26 tháng 09 năm 2022.
- (b) Công ty Cổ phần Bánh Givral (“Givral”) – Công ty con tăng vốn điều lệ từ 330 tỷ đồng lên 650 tỷ đồng theo Nghị quyết số 02/2023/NQ-ĐHĐCĐTN ngày 17 tháng 11 năm 2023 với mục đích đầu tư 100% phần vốn góp tại Công ty TNHH Sản xuất Bình Hưng để tăng cường năng lực sản xuất, mở rộng phát triển thị trường phía Bắc. Công ty đánh giá việc bổ sung tăng vốn, tăng nguồn lực cổ đông tại thời điểm này là cấp thiết để hiện đại hóa và quy chuẩn tuyệt đối quy trình sản xuất, quy trình bán hàng, quy trình quản lý đại lý sau khi phát sinh sự vụ xảy ra trong năm 2023. Đây cũng là biện pháp hữu ích nhất để gia tăng lợi ích trong ngắn hạn để xây dựng bổ sung cơ sở hạ tầng nhà máy sản xuất và đại lý kinh doanh tại Miền Bắc và lợi ích trong dài hạn thông qua việc bổ sung các tài sản và nguồn thu khác cho Givral nhằm hạn chế rủi ro sụt giảm lợi nhuận khi tình hình kinh tế vĩ mô và sức mua của toàn thị trường bánh tươi trong giai đoạn vừa qua bị giảm với tốc độ cao. Phương án biểu quyết tăng vốn tại Givral đã được Hội đồng quản trị Công ty thông qua 100% theo Nghị quyết của HĐQT số 103/2023/NK19-24/NQ-HĐQT-OCH. Tỷ lệ sở hữu của Công ty trước khi Givral thực hiện tăng vốn cho cổ đông chiến lược là 99,99%. Tỷ lệ sở hữu của Công ty sau khi Givral hoàn thành tăng vốn là 50,77% và toàn bộ Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc của Givral là không thay đổi.
- (c) Khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Viptour – Togi theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 98/2023/NK19-24/NQ-HĐQT-OCH ngày 06 tháng 07 năm 2023. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty sở hữu 26.119.460 cổ phiếu Công ty Cổ phần Viptour – Togi, tương ứng với tỷ lệ sở hữu và biểu quyết là 86,13%.
- (d) Khoản chuyển nhượng vốn góp tại Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bình Hưng cho các cá nhân theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 100/2023/NK19-24/NQ-HĐQT-OCH ngày 29 tháng 08 năm 2023.
- (e) Khoản chuyển nhượng vốn góp tại Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 108/2023/NK19-24/NQ-HĐQT-OCH ngày 01 tháng 12 năm 2023. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty sở hữu 989.700 cổ phần, tỷ lệ biểu quyết là 99,98%.
- (f) Khoản nhận chuyển nhượng Công ty Cổ phần Kem Tín Phát theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 107/2023/NK19-24/NQ-HĐQT-OCH ngày 01 tháng 12 năm 2023. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty sở hữu 149.800 cổ phần, mệnh giá 100.000 đồng/cổ phần, tương ứng với tỷ lệ sở hữu và biểu quyết là 99,87%.
- (g) Khoản nhận chuyển nhượng Công ty TNHH Thực phẩm sạch JP theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 109/2023/NK19-24/NQ-HĐQT-OCH ngày 18 tháng 12 năm 2023. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty góp vốn 200.000.000 đồng, tương ứng với tỷ lệ sở hữu và biểu quyết là 100%.
- (h) Khoản chuyển nhượng vốn góp tại Công ty Cổ phần Dịch vụ hỗ trợ và Phát triển đầu tư theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 60/2022/NK19-24/NQ-HĐQT-OCH ngày 26 tháng 09 năm 2022.

**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  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

**04. Phải thu của khách hàng**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>10.014.518.630</b>	<b>31.678.170.618</b>
- Công ty Cổ phần Bánh Givral	7.758.342.428	7.020.752.313
- Công ty Cổ phần Truyền thông Đại dương	330.948.313	330.948.313
- Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền	1.334.176.773	2.462.520.364
- Công ty Cổ phần Thực phẩm Fuji	-	13.590.390.512
- Ngân hàng TMCP Đại Dương	591.051.116	591.051.116
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	-	7.682.508.000
<b>b. Phải thu của khách hàng dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>10.014.518.630</b>	<b>31.678.170.618</b>

**Trong đó:**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Phải thu của khách hàng ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.02)	9.092.519.201	9.814.220.990
<b>Cộng</b>	<b>9.092.519.201</b>	<b>9.814.220.990</b>

**05. Trả trước cho người bán**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>a. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>18.308.400.000</b>	<b>18.307.800.000</b>
- Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư (*)	18.267.900.000	18.267.900.000
- Các khoản khác	40.500.000	39.900.000
<b>b. Trả trước cho người bán dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>18.308.400.000</b>	<b>18.307.800.000</b>

(\*) Khoản đặt cọc để nhận chuyển nhượng 3.853.010 cổ phần của Công ty Cổ phần Viptour – Togi (Công ty con), tương ứng với 19% số cổ phần trong Công ty con này, trong đó số tiền 18.267.900.000 đồng đang được phong tỏa tại 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 (Ocean Bank).

**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  
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

**06. Phải thu về cho vay**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>1.020.000.000</b>	-	<b>13.241.163.333</b>	-
- Công ty Cổ phần Viptour – Togi	-	-	13.241.163.333	-
- Công ty Cổ phần Kem Tín Phát <sup>(a)</sup>	1.020.000.000	-	-	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>370.016.266.604</b>	-	<b>128.530.567.000</b>	-
- Công ty TNHH MTV Sao Hóm Nha Trang <sup>(b)</sup>	90.016.266.604	-	88.930.567.000	-
- Công ty Cổ phần Bánh Givral <sup>(c)</sup>	280.000.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Viptour – Togi	-	-	39.600.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>371.036.266.604</b>	-	<b>141.771.730.333</b>	-

(a) Khoản cho Công ty Cổ phần Kem Tín Phát vay theo Thỏa thuận hồ trợ vay vốn số 01/2023/TTHTV/OCH-TINPHAT ngày 20 tháng 12 năm 2023 thời hạn hồ trợ đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2024, số tiền 1.020.000.000 đồng, lãi suất cho vay 7,5%/năm. Dự nợ gốc tại thời điểm 31/12/2023 là 1.020.000.000 đồng. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.

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

- Thỏa thuận hồ trợ vốn số 05/2016/TTHTV/OCH-SHNT ngày 31/03/2016, thỏa thuận hồ trợ vốn số 07/2016/TTHTV/OCH-SHNT ngày 01/06/2016, thỏa thuận hồ trợ vốn số 08/2016/TTHTV/OCH-SHNT ngày 30/08/2016, thỏa thuận hồ trợ vốn số 09/2016/TTHTV/OCH-SHNT ngày 28/07/2016 kèm theo các Phụ lục điều chỉnh lãi suất ngày 07/03/2022. Thời hạn của khoản cho vay là 10 năm, lãi suất 7,5%/năm. Dự nợ gốc tại thời điểm 31/12/2023 là 21.187.637.392 đồng.

- Thỏa thuận hồ trợ vốn số 15A/2016/TTHTV/OCH-SHNT ngày 08/11/2016, thỏa thuận hồ trợ vốn số 15B/2016/TTHTV/OCH-SHNT ngày 14/11/2016 và thỏa thuận hồ trợ vốn số 15C/2016/TTHTV/OCH-SHNT ngày 29/11/2016 kèm theo các Phụ lục điều chỉnh lãi suất ngày 07/03/2022. Thời hạn hồ trợ đến ngày 15/01/2026, lãi suất 7,5%/năm. Dự nợ gốc tại thời điểm 31/12/2023 là 8.473.000.000 đồng.

- Thỏa thuận hồ trợ vốn số 01-1/2017/TTHTV/OCH-SHNT ngày 04/01/2017 và thỏa thuận hồ trợ vốn số 02/2017/TTHTV/OCH-SHNT ngày 16/11/2017 kèm theo các Phụ lục điều chỉnh lãi suất ngày 07/03/2022. Thời hạn hồ trợ đến ngày 15/01/2026, lãi suất 7,5%/năm. Dự nợ gốc tại thời điểm 31/12/2023 là 7.098.000.000 đồng.

- Thỏa thuận hồ trợ vốn số 01/2018/TTHTV/OCH-SHNT ngày 20/03/2018 kèm theo Phụ lục điều chỉnh lãi suất ngày 07/03/2022. Thời hạn hồ trợ đến ngày 15/01/2026, lãi suất hồ trợ 7,5%/năm. Dự nợ gốc tại thời điểm 31/12/2023 là 11.500.000.000 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  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng** (tiếp theo)

- Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 02/2018/TTHTV/OCH-SHNT ngày 30/05/2018 kèm theo Phụ lục điều chỉnh lãi suất ngày 07/03/2022. Thời hạn hỗ trợ đến ngày 15/01/2026, lãi suất hỗ trợ 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2023 là 2.500.000.000 đồng.
  - Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 01/2019/TTHTV/OCH-SHNT ngày 01/04/2019 kèm theo Phụ lục điều chỉnh lãi suất ngày 07/03/2022. Thời hạn hỗ trợ đến ngày 15/01/2026, lãi suất hỗ trợ 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2023 là 2.000.000.000 đồng.
  - Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 02/2020/TTHTV/OCH-SHNT ngày 30/06/2020 kèm theo Phụ lục điều chỉnh lãi suất ngày 07/03/2022. Thời hạn hỗ trợ đến ngày 31/12/2026, lãi suất hỗ trợ 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2023 là 22.431.929.608 đồng.
  - Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 01/2022/TTHTV/OCH-SHNT ngày 30/03/2022, thời hạn hỗ trợ vốn đến ngày 31/12/2026, lãi suất hỗ trợ 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2023 là 2.740.000.000 đồng.
  - Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 02/2022/TTHTV/OCH-SHNT ngày 08/09/2022, thời hạn hỗ trợ vốn đến ngày 31/12/2026, lãi suất hỗ trợ 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2023 là 4.600.000.000 đồng.
  - Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 03/2022/TTHTV/OCH-SHNT ngày 30/11/2022, thời hạn hỗ trợ vốn đến ngày 31/12/2026, lãi suất hỗ trợ 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2023 là 6.400.000.000 đồng.
  - Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 3105/2023/TTHTV/OCH-SHNT ngày 31/05/2023, giá trị hỗ trợ vốn là 4.570.154.300 đồng, thời hạn hỗ trợ vốn đến hết ngày 31/12/2026. Lãi suất hỗ trợ vốn là 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2023 là 1.085.699.604 đồng.
- (c) Khoản cho Công ty Cổ phần Bánh Givral vay theo hợp đồng hỗ trợ vốn số 3107/HĐ HTV/OCH-GIVRAL ngày 31 tháng 07 năm 2023 và phụ lục số 03/2023/PLHTV/OCH-GIVRAL, thời hạn hỗ trợ đến ngày 05/12/2033, lãi suất cho vay 4,75%/năm. Dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2023 là 280.000.000.000 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  
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

**07. Phải thu khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>8.895.535.091</b>	-	<b>916.677.588</b>	-
- Tạm ứng	1.001.759.541	-	422.889.240	-
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.000.000	-	8.262.000	-
- Phải thu khác	7.888.775.550	-	485.526.348	-
+ Công ty Cổ phần Bánh Givral	997.500.000	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền	3.461.041.667	-	-	-
+ Quỹ đầu tư Cơ hội đặc biệt Leadvisors	1.850.000.000	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	1.380.295.890	-	108.493.150	-
+ Các khoản phải thu khác	199.937.993	-	377.033.198	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>467.722.784.999</b>	-	<b>52.302.756.686</b>	-
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	438.520.318.890	-	1.151.811.115	-
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình (*)	438.000.000.000	-	-	-
+ Các đối tượng khác	520.318.890	-	1.151.811.115	-
- Phải thu tiền lãi hỗ trợ vốn	29.202.466.109	-	51.150.945.571	-
+ Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang	29.202.466.109	-	22.435.579.281	-
+ Công ty Cổ phần Viptour - Togi	-	-	28.715.366.290	-
<b>Cộng</b>	<b>476.618.320.090</b>	-	<b>53.219.434.274</b>	-

(\*) Các khoản tiền gửi này có kỳ hạn từ 12 tháng - 12 tháng 2 ngày, lãi suất 4,8%/năm đã được cầm cố tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình theo các Hợp đồng cầm cố giấy tờ có giá để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Bánh Givral.

**Trong đó:**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Phải thu khác ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.02)	6.309.391.667	-	-	-
- Phải thu khác dài hạn là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.02)	29.202.466.109	-	51.150.945.571	-
<b>Cộng</b>	<b>35.511.857.776</b>	-	<b>51.150.945.571</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  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

**08. Hàng tồn kho**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	218.295.997.573	(102.253.226.773)	218.295.997.573	(102.253.226.773)
- Hàng hoá	4.552.354.429	-	6.672.241.139	-
<b>Cộng</b>	<b>222.848.352.002</b>	<b>(102.253.226.773)</b>	<b>224.968.238.712</b>	<b>(102.253.226.773)</b>

(\*) Là chi phí phát sinh của dự án đầu tư xây dựng khách sạn và văn phòng cho thuê tại số 1 Bạch Đằng, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh (Dự án Starcity Airport). Dự án này được hợp tác với Công ty TNHH MTV Đầu tư và Dịch vụ Đại Dương Xanh (nay là Công ty TNHH Pegasus Thăng Long “Pegasus Thăng Long”), số tiền nhận góp vốn đầu tư đến 31/12/2023 là 116.042.770.800 đồng, tỷ lệ góp vốn của Pegasus Thăng Long là 60%. Toàn bộ chi phí phát sinh của Dự án lũy kế đến ngày 31/12/2023 là 218.295.997.573 đồng là giá trị quyền sử dụng đất và chi phí xây dựng dự án dở dang của Dự án đã được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đại Dương – Chi nhánh Sài Gòn để đảm bảo cho khoản vay của Pegasus Thăng Long. Tài sản đảm bảo này đang vướng tranh chấp từ những nhiệm kỳ của Ban lãnh đạo trước và đã có quyết định thi hành án để thu hồi nợ của Pegasus Thăng Long. Ban Lãnh đạo hiện tại của Công ty đã thực hiện các thủ tục tố cáo ra cơ quan chức năng các cấp và hiện tại dự án dừng thi công, chưa xác định được thời gian tiếp tục thực hiện và xác định mức tồn thất là toàn bộ chi phí của dự án đã phát sinh số tiền là 218.295.997.573 đồng. Do vậy, Công ty trích lập dự phòng số tiền là 102.253.226.773 đồng (bằng khoản tồn thất là toàn khi được bù trừ từ nguồn tiền nhận hợp tác kinh doanh từ Pegasus Thăng Long là 116.042.770.800 đồng (Xem thuyết minh số V.15)). Ban Lãnh đạo Công ty đánh giá không còn các nghĩa vụ phải trả phát sinh thêm liên quan đến Dự án Starcity Airport.

**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  
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

**09. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá</b>				
<i>Số dư đầu năm</i>	586.593.900	2.360.455.819	156.154.546	3.103.204.265
- Mua trong năm	-	-	-	-
<i>Số dư cuối năm</i>	586.593.900	2.360.455.819	156.154.546	3.103.204.265
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
<i>Số dư đầu năm</i>	586.593.900	1.309.732.765	112.954.546	2.009.281.211
- Khấu hao trong năm	-	236.045.580	21.600.000	257.645.580
<i>Số dư cuối năm</i>	586.593.900	1.545.778.345	134.554.546	2.266.926.791
<b>III. Giá trị còn lại</b>				
1. Tại ngày đầu năm	-	1.050.723.054	43.200.000	1.093.923.054
2. Tại ngày cuối năm	-	814.677.474	21.600.000	836.277.474

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng là 634.748.446 đồng.

**10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Chi phí thiết kế nhãn hiệu, website	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá</b>			
<i>Số dư đầu năm</i>	235.928.682	161.280.000	397.208.682
- Mua trong năm	-	-	-
<i>Số dư cuối năm</i>	235.928.682	161.280.000	397.208.682
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
<i>Số dư đầu năm</i>	235.928.682	143.812.667	379.741.349
- Khấu hao trong năm	-	9.456.000	9.456.000
<i>Số dư cuối năm</i>	235.928.682	153.268.667	389.197.349
<b>III. Giá trị còn lại</b>			
1. Tại ngày đầu năm	-	17.467.333	17.467.333
2. Tại ngày cuối năm	-	8.011.333	8.011.333

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng là 349.928.682 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  
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

**11. Chi phí trả trước**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>108.801.817</b>	<b>340.254.584</b>
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	16.136.250	261.673.751
- Các khoản khác	92.665.567	78.580.833
<b>b. Dài hạn</b>	<b>6.936.574.953</b>	<b>13.928.536.530</b>
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	126.709.740	152.672.910
- Chi phí sửa chữa, nâng cấp văn phòng	998.459.619	2.157.644.686
- Chi phí tư vấn	4.629.629.625	11.574.074.073
- Các khoản khác	1.181.775.969	44.144.861
<b>Cộng</b>	<b>7.045.376.770</b>	<b>14.268.791.114</b>

**12. Phải trả người bán**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>7.573.274.139</b>	<b>7.573.274.139</b>	<b>8.787.383.132</b>	<b>8.787.383.132</b>
- Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Thực phẩm Ngon	878.825.037	878.825.037	1.110.383.378	1.110.383.378
- Công ty TNHH Thực phẩm Ngon Cổ Điển	459.469.440	459.469.440	559.421.640	559.421.640
- Công ty TNHH Thương mại dịch vụ sản xuất in Hoàng An	1.297.086.480	1.297.086.480	1.110.664.440	1.110.664.440
- Phải trả ngắn hạn cho các người bán khác	4.937.893.182	4.937.893.182	6.006.913.674	6.006.913.674
<b>b. Phải trả người bán dài hạn</b>	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>7.573.274.139</b>	<b>7.573.274.139</b>	<b>8.787.383.132</b>	<b>8.787.383.132</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  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

**Trong đó:**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.02)	9.094.900	9.094.900	470.400.450	470.400.450
<b>Cộng</b>	<b>9.094.900</b>	<b>9.094.900</b>	<b>470.400.450</b>	<b>470.400.450</b>

**13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số phải thu đầu năm		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm		Số phải nộp cuối năm
	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số phải thu cuối năm		Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm	
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.218.585.758	-	-	-	-	6.218.585.758	-	-
- Thuế thu nhập cá nhân	-	98.514.913	1.094.707.836	943.868.066	943.868.066	-	249.354.683	249.354.683
- Phí, lệ phí và các khoản khác	-	-	4.006.300	4.006.300	4.006.300	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>6.218.585.758</b>	<b>98.514.913</b>	<b>1.098.714.136</b>	<b>947.874.366</b>	<b>947.874.366</b>	<b>6.218.585.758</b>	<b>249.354.683</b>	<b>249.354.683</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  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

**14. Chi phí phải trả**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>1.923.923.718</b>	<b>1.802.423.718</b>
- Chi phí điện nước	1.686.060.082	1.686.060.082
- Các khoản trích trước khác	237.863.636	116.363.636
<b>b. Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>1.923.923.718</b>	<b>1.802.423.718</b>

**15. Các khoản phải trả, phải nộp khác**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>124.724.588.170</b>	<b>124.134.291.853</b>
- Kinh phí công đoàn	5.691.300	16.541.600
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.273.628.372	5.356.136.372
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	119.445.214.498	118.761.613.881
+ Công ty TNHH Pegasus Thăng Long (*)	116.042.770.800	116.042.770.800
+ Các đối tượng khác	3.402.443.698	2.718.843.081
<b>b. Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>124.724.588.170</b>	<b>124.134.291.853</b>

(\*) 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, Công ty góp 40% 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.

Dự án đã dừng thi công theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Công ty số 41/2015/NQ-HĐQT ngày 29/10/2015 (Xem thêm Thuyết minh V.08).

**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  
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

**16. Vay và nợ thuê tài chính**

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	-	-	<b>95.000.000.000</b>	<b>50.000.000.000</b>	<b>45.000.000.000</b>	<b>45.000.000.000</b>
- <i>Vay đối tượng khác</i>	-	-	<i>95.000.000.000</i>	<i>50.000.000.000</i>	<i>45.000.000.000</i>	<i>45.000.000.000</i>
+ Công ty Cổ phần Bánh Givral (*)	-	-	<i>95.000.000.000</i>	<i>50.000.000.000</i>	<i>45.000.000.000</i>	<i>45.000.000.000</i>
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>95.000.000.000</b>	<b>50.000.000.000</b>	<b>45.000.000.000</b>	<b>45.000.000.000</b>

(\*) Khoản vay của Công ty Cổ phần Bánh Givral theo Hợp đồng Hỗ trợ vay vốn số 3107/HĐ HTV/OCH-GIVRAL ngày 31 tháng 07 năm 2023 và Phụ lục số 01/2023/PLHTV/OCH-GIVRAL ngày 31 tháng 07 năm 2023, số tiền 45.000.000.000 đồng, lãi suất vay là 4,75%/năm. Khoản vay không có tài sản bảo đảm.

**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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

**17. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	2.000.000.000.000	4.493.439.505	6.329.814.592	(575.111.905.590)	1.435.711.348.507
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	70.525.003.451	70.525.003.451
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm trước</b>	2.000.000.000.000	4.493.439.505	6.329.814.592	(504.586.902.139)	1.506.236.351.958
<b>Số dư đầu năm nay</b>	-	-	-	-	-
Tăng vốn trong năm	-	-	-	187.292.256.028	187.292.256.028
Lãi trong năm	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-
Giảm vốn trong năm	-	-	-	-	-
Phân phối lợi nhuận (*)	-	-	-	(1.410.500.069)	(1.410.500.069)
Giảm khác	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	2.000.000.000.000	4.493.439.505	6.329.814.592	(318.705.146.180)	1.692.118.107.917

(\*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 06 năm 2023, Công ty thực hiện việc phân phối lợi nhuận năm 2022 như sau:

**Số tiền**

Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi

1.410.500.069

**Tổng phân phối lợi nhuận****1.410.500.069**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

**b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	1.111.945.520.000	55,6	1.111.945.520.000	55,6
+ Các cổ đông khác	888.054.480.000	44,4	888.054.480.000	44,4
<b>Cộng</b>	<b>2.000.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>2.000.000.000.000</b>	<b>100</b>

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

	Năm nay	Năm trước
- Vốn góp của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

**d. Cổ phiếu**

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	200.000.000	200.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	200.000.000	200.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	200.000.000	200.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	200.000.000	200.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	200.000.000	200.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu.

**e. Các quỹ của Công ty**

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	4.493.439.505	4.493.439.505
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	6.329.814.592	6.329.814.592
<b>Cộng</b>	<b>10.823.254.097</b>	<b>10.823.254.097</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY**

Tòa nhà Leadvisors Tower, 643 Phạm Văn Đồng, phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng** (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

**18. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán riêng****I. Nợ khó đòi đã xử lý**

<u>Tên đối tượng</u>	<u>Năm xử lý</u>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>2022</b>	<b>2.047.273.687</b>	<b>2.047.273.687</b>
- Công ty Cổ phần Sờ giao dịch Hàng hóa Info	2022	471.500.857	471.500.857
- Công ty Cổ phần Truyền thông TV Shopping	2022	557.377.711	557.377.711
- Phải thu ngắn hạn các đối tượng khác	2022	1.018.395.119	1.018.395.119
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>2022</b>	<b>844.370.612.374</b>	<b>844.370.612.374</b>
- Ông Hà Trọng Nam	2022	586.131.347.928	586.131.347.928
- Bà Hứa Thị Bích Hạnh	2022	56.794.444.446	56.794.444.446
- Công ty TNHH VNT	2022	201.200.820.000	201.200.820.000
- Phải thu ngắn hạn các đối tượng khác	2022	244.000.000	244.000.000
<b>Phải thu dài hạn khác</b>	<b>2022</b>	<b>6.255.083.564</b>	<b>6.255.083.564</b>
- Đinh Thị Chang Nhung	2022	2.868.400.000	2.868.400.000
- Nguyễn Khoa Điền	2022	3.189.855.564	3.189.855.564
- Đặng Minh Lệ	2022	196.828.000	196.828.000
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>2022</b>	<b>86.000.000</b>	<b>86.000.000</b>
<b>Cộng</b>		<b>852.758.969.625</b>	<b>852.758.969.625</b>

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG****01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Doanh thu bán hàng hóa	226.941.026.352	182.011.158.158
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	575.454.550	4.416.248.388
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	2.000.000.000	-
- Doanh thu khác	4.225.939.147	-
<b>Cộng</b>	<b>233.742.420.049</b>	<b>186.427.406.546</b>

**Trong đó:**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu đối với các bên liên quan (chi tiết xem thuyết minh VIII.02)	230.289.221.552	171.472.961.711
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	<i>226.590.621.552</i>	<i>170.363.551.390</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	<i>1.200.000.000</i>	<i>1.109.410.321</i>
<i>Doanh thu khác</i>	<i>2.498.600.000</i>	-

**02. Các khoản giảm trừ doanh thu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Hàng bán bị trả lại	148.088.000	-
<b>Cộng</b>	<b>148.088.000</b>	<b>-</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY**Tòa nhà Leadvisors Tower, 643 Phạm Văn Đồng, phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

**03. Giá vốn hàng bán**

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	219.438.740.331	170.686.113.208
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	-	79.110.793
- Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	1.308.927.619	-
- Giá vốn khác	1.862.088.219	-
<b>Cộng</b>	<b>222.609.756.169</b>	<b>170.765.224.001</b>

**04. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	39.120.208.211	18.843.647.795
- Lãi bán các khoản đầu tư	45.290.667.300	5.140.330.250
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	196.638.806.710	227.699.862.000
- Lãi chênh lệch tỷ giá	259.266	-
<b>Cộng</b>	<b>281.049.941.487</b>	<b>251.683.840.045</b>

**05. Chi phí tài chính**

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí lãi vay	928.229.167	-
- Trích lập dự phòng tổn thất đầu tư	73.010.262.429	172.869.928.810
- Hoàn nhập dự phòng do thanh lý các khoản đầu tư	(159.800.564.013)	(11.430.000.000)
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	159.176.257.484	7.680.000.000
- Chi phí tài chính khác	1.526.944	-
<b>Cộng</b>	<b>73.315.712.011</b>	<b>169.119.928.810</b>

**06. Chi phí khác**

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng trước hạn	-	474.925.275
- Phạt vi phạm hành chính do công bố thông tin muộn báo cáo tài chính kiểm toán	-	210.000.000
- Chi phí triển khai đầu tư dự án phần mềm không thực hiện tiếp	147.400.000	-
- Các khoản khác	77.736.331	65.557.822
<b>Cộng</b>	<b>225.136.331</b>	<b>750.483.097</b>

**07. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm nay	Năm trước
<b>a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh</b>	<b>31.200.421.438</b>	<b>27.044.192.152</b>
- Chi phí nhân viên quản lý	12.744.620.786	10.333.961.731
- Chi phí khấu hao TSCĐ	267.101.580	267.101.580
- Chi phí dự phòng	-	63.000.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.718.860.733	14.610.246.654
- Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	1.469.838.339	1.769.882.187
<b>b. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh</b>	<b>18.000.000</b>	<b>-</b>
- Chi phí khác bằng tiền	18.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>31.218.421.438</b>	<b>27.044.192.152</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

**08. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	264.464.963	158.340.510
- Chi phí nhân công	12.744.620.786	10.333.961.731
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	267.101.580	267.101.580
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.580.948.952	14.689.357.447
- Chi phí khác bằng tiền	2.532.300.995	1.769.882.187
- Chi phí dự phòng	-	63.000.000
<b>Cộng</b>	<b>34.389.437.276</b>	<b>27.281.643.455</b>

**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

Không có thông tin.

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****01. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2023 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng.

**02. Giao dịch với các bên liên quan*****Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan***

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, Ban kiểm soát và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty không còn công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tiền lương, thưởng	2.244.461.200	1.876.335.902
Thù lao	960.000.000	1.602.857.141
<b>Cộng</b>	<b>3.204.461.200</b>	<b>3.479.193.043</b>

Chi tiết thu nhập các thành viên quản lý chủ chốt năm 2023:

Họ và tên	Chức vụ	Tiền lương, thưởng	Thù lao	Tổng thu nhập
Bà Nguyễn Thu Hằng	Chủ tịch HĐQT	8.000.000	240.000.000	248.000.000
Ông Nguyễn Chính Phương	Ủy viên HĐQT	8.000.000	120.000.000	128.000.000
Ông Huỳnh Minh Việt	Ủy viên HĐQT	8.000.000	120.000.000	128.000.000
Ông Đinh Hoài Nam	Ủy viên HĐQT	8.000.000	120.000.000	128.000.000
Ông Nguyễn Dũng Minh	Ủy viên HĐQT	8.000.000	120.000.000	128.000.000
Bà Dương Thị Mai Hương	Trưởng BKS	8.000.000	120.000.000	128.000.000
Bà Trần Thị Kim Oanh	Thành viên BKS	8.000.000	60.000.000	68.000.000
Bà Lê Thị Bích Hạnh	Thành viên BKS	8.000.000	60.000.000	68.000.000
Ông Lê Đình Quang	Tổng Giám đốc	1.317.947.900	-	1.317.947.900
Ông Hà Trung Dũng	Phó Tổng Giám đốc	862.513.300	-	862.513.300
<b>Cộng</b>		<b>2.244.461.200</b>	<b>960.000.000</b>	<b>3.204.461.200</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****Giao dịch với các bên liên quan khác**

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: Các Công ty con, Công ty liên kết, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ, các doanh nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Công ty con
Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiên	Công ty con
Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang	Công ty con
Quỹ đầu tư cơ hội đặc biệt Leadvisors	Công ty con
Công ty Cổ phần Viptour – Togi	Công ty con
Công ty Cổ phần Kem Tín Phát	Công ty con từ ngày 13/12/2023
Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	Công ty liên kết đến ngày 09/06/2023

Các nghiệp vụ phát sinh trong năm giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Bán hàng hóa</b>	<b>226.590.621.552</b>	<b>170.363.551.390</b>
- Công ty Cổ phần Bánh Givral	189.570.633.392	168.929.904.820
- Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiên	37.019.988.160	1.433.646.570
<b>Cung cấp dịch vụ</b>	<b>1.200.000.000</b>	<b>1.109.410.321</b>
- Công ty Cổ phần Bánh Givral	1.200.000.000	14.410.321
- Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiên	-	1.095.000.000
<b>Doanh thu khác</b>	<b>2.498.600.000</b>	-
- Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiên	2.498.600.000	-
<b>Chuyên nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiên</b>	<b>99.960.000.000</b>	-
- Quỹ đầu tư cơ hội đặc biệt Leadvisors	99.960.000.000	-
<b>Thanh lý trang thiết bị, đồ dùng văn phòng</b>	<b>8.828.272</b>	-
- Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiên	8.828.272	-
<b>Chi hộ tổng kết cuối năm</b>	<b>46.376.126</b>	-
- Công ty Cổ phần Bánh Givral	3.540.162	-
- Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiên	42.835.964	-
<b>Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ</b>	<b>248.010.821</b>	<b>166.736.704</b>
- Công ty Cổ phần Bánh Givral	131.361.349	166.736.704
- Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiên	32.160.294	-
- Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang	65.970.658	-
- Công ty Cổ phần Tân Việt	18.518.520	-
<b>Cổ tức, lợi nhuận được nhận</b>	<b>196.638.806.710</b>	<b>227.699.862.000</b>
- Công ty Cổ phần Bánh Givral	150.743.908.640	227.699.862.000
- Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiên	36.984.898.070	-
- Quỹ đầu tư cơ hội đặc biệt Leadvisors	8.910.000.000	-
<b>Cho vay</b>	<b>611.105.699.604</b>	<b>26.240.000.000</b>
- Công ty Cổ phần Bánh Givral	280.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiên	319.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Viptour – Togi	10.000.000.000	12.500.000.000
- Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang	1.085.699.604	13.740.000.000
- Công ty Cổ phần Kem Tín Phát	1.020.000.000	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Thu gốc vay</b>	<b>381.841.163.333</b>	-
- Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền	319.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Viptour - Togi	62.841.163.333	-
<b>Lãi cho vay</b>	<b>21.907.867.567</b>	<b>10.052.202.372</b>
- Công ty Cổ phần Bánh Givral	997.500.000	-
- Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền	10.608.958.334	-
- Công ty Cổ phần Viptour – Togi	3.489.500.405	3.791.942.633
- Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang	6.811.058.828	6.260.259.739
- Công ty Cổ phần Kem Tín Phát	850.000	-
<b>Vay</b>	<b>95.000.000.000</b>	-
- Công ty Cổ phần Bánh Givral	95.000.000.000	-
<b>Lãi vay</b>	<b>928.229.167</b>	-
- Công ty Cổ phần Bánh Givral	928.229.167	-
<b>Mua cổ phần</b>	<b>100.462.600.000</b>	<b>169.081.000.000</b>
- Công ty Cổ phần Bánh Givral	-	8.321.000.000
- Công ty Cổ phần Viptour – Togi	100.462.600.000	-
- Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền	-	160.760.000.000

Tại ngày kết thúc năm tài chính, số dư công nợ với các bên liên quan khác như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>	<b>9.092.519.201</b>	<b>9.814.220.990</b>
Công ty Cổ phần Bánh Givral	7.758.342.428	7.020.752.313
Công ty Cổ phần Truyền thông Đại dương	(*)	330.948.313
Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền	1.334.176.773	2.462.520.364
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>	<b>1.020.000.000</b>	<b>13.241.163.333</b>
Công ty Cổ phần Viptour – Togi	-	13.241.163.333
Công ty Cổ phần Kem Tín Phát	1.020.000.000	-
<b>Phải thu về cho vay dài hạn</b>	<b>370.016.266.604</b>	<b>128.530.567.000</b>
Công ty Cổ phần Bánh Givral	280.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Viptour – Togi	-	39.600.000.000
Công ty TNHH Một Thành Viên Sao hôm Nha Trang	90.016.266.604	88.930.567.000
<b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>	<b>7.906.300.000</b>	-
Công ty Cổ phần Kem Tín Phát	7.906.300.000	-
<b>Phải thu khác ngắn hạn</b>	<b>6.309.391.667</b>	-
Công ty Cổ phần Bánh Givral	997.500.000	-
Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền	3.461.041.667	-
Quỹ đầu tư cơ hội đặc biệt Leadvisors	1.850.000.000	-
Công ty Cổ phần Kem Tín Phát	850.000	-
<b>Phải thu khác dài hạn</b>	<b>29.202.466.109</b>	<b>51.150.945.571</b>
Công ty Cổ phần Viptour – Togi	-	28.715.366.290
Công ty TNHH Một Thành Viên Sao hôm Nha Trang	29.202.466.109	22.435.579.281
<b>Cộng nợ phải thu</b>	<b>423.546.943.581</b>	<b>202.736.896.894</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>9.094.900</b>	<b>470.400.450</b>
Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương	(*)	468.936.450
Công ty Cổ phần Bánh Givral	2.899.900	1.464.000
Công ty TNHH MTV Sao Hôm Nha Trang	6.195.000	-
<b>Vay và nợ ngắn hạn</b>	<b>45.000.000.000</b>	-
Công ty Cổ phần Bánh Givral	45.000.000.000	-
<b>Phải trả khác ngắn hạn</b>	<b>1.349.785.855</b>	<b>803.535.855</b>
Công ty Cổ phần Bánh Givral	546.250.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	803.535.855	803.535.855
<b>Cộng nợ phải trả</b>	<b><u>46.358.880.755</u></b>	<b><u>1.273.936.305</u></b>

(\*) Công ty Cổ phần Truyền thông Đại Dương cuối năm không còn là bên liên quan.

**03. 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 lĩnh vực kinh doanh. Báo cáo bộ phận thứ yếu theo khu vực địa lý.

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY**

Tòa nhà Leadvisors Tower, 643 Phạm Văn Đồng, phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội  
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

**04. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính**

	Giá trị sổ sách				Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Dự phòng	Giá trị ghi số	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Tài sản tài chính</b>						
Tiền và các khoản tương đương tiền	61.689.028.669	-	373.161.988.546	-	61.689.028.669	373.161.988.546
Phải thu về cho vay	371.036.266.604	-	141.771.730.333	-	(*)	(*)
Phải thu khách hàng và phải thu khác	486.632.838.720	-	84.897.604.892	-	(*)	(*)
Đầu tư tài chính ngắn hạn	10.600.000.000	-	600.000.000	-	(*)	(*)
Đầu tư tài chính dài hạn	78.664.700.000	(67.697.661.362)	78.664.700.000	(69.503.060.480)	(*)	(*)
<b>Cộng</b>	<b>1.008.622.833.993</b>	<b>(67.697.661.362)</b>	<b>679.096.023.771</b>	<b>(69.503.060.480)</b>	<b>61.689.028.669</b>	<b>373.161.988.546</b>

**Giá trị sổ sách**

Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
7.573.274.139	8.787.383.132	(*)	(*)
1.923.923.718	1.802.423.718	(*)	(*)
8.681.817.370	8.091.521.053	(*)	(*)
<b>63.179.015.227</b>	<b>18.681.327.903</b>		

**Nợ phải trả tài chính**

Phải trả cho người bán	
Chi phí phải trả	
Các khoản phải trả khác	
<b>Cộng</b>	

(\*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về các xác định giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Do vậy, Công ty không thuyết minh giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

### 05. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

#### *Phải thu khách hàng*

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

#### *Tiền gửi ngân hàng*

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

### 06. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp và các khoản vay ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để đáp ứng nhu cầu hoạt động của Công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng chưa được chiết khấu như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<u>Từ 1 năm trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>	<u>Cộng</u>
<b>Tại ngày cuối năm</b>				
Phải trả cho người bán	7.573.274.139	-	-	7.573.274.139
Vay và nợ	45.000.000.000	-	-	45.000.000.000
Chi phí phải trả	1.923.923.718	-	-	1.923.923.718
Các khoản phải trả khác	8.681.817.370	-	-	8.681.817.370
<b>Cộng</b>	<b>63.179.015.227</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>63.179.015.227</b>
<b>Tại ngày đầu năm</b>				
Phải trả cho người bán	8.787.383.132	-	-	8.787.383.132
Chi phí phải trả	1.802.423.718	-	-	1.802.423.718
Các khoản phải trả khác	8.091.521.053	-	-	8.091.521.053
<b>Cộng</b>	<b>18.681.327.903</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18.681.327.903</b>

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

### 07. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

Tòa nhà Leadvisors Tower, 643 Phạm Văn Đồng, phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

### ***Rủi ro lãi suất***

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để có được các lãi suất có lợi nhất và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

### ***Rủi ro về giá khác***

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

## **08. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam.

## **09. Thông tin về hoạt động liên tục**

Trong năm tài chính, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

**Đỗ Lê Anh**

Kế toán trưởng

**Phạm Tiên Thành**

Tổng Giám đốc



**Lê Đình Quang**