

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 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) soát xét năm 2024 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

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

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



2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC soát xét bán niên năm 2024

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: 29/8/2024 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 6 tháng đầu năm 2024 đã soát xét;
- Văn bản giải trình chênh lệch lợi nhuận trước sau kiểm toán.



TỔNG GIÁM ĐỐC

Lê Đình Quang

Số: 17 /2024/CV-OCH

V/v: Giải trình thông tin BCTC bán niên
năm 2024 đã được soát xét

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2024

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

- Căn cứ Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;

- Căn cứ Báo cáo tài chính Riêng và Hợp nhất bán niên năm 2024 của Công ty CP One Capital Hospitality được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam;

Công ty CP One Capital Hospitality giải trình các vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh trên Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên năm 2024 đã được soát xét như sau:

I. Giải trình biến động Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo kết quả kinh doanh bán niên năm 2024 đã được soát xét thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước và 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:

1. Báo cáo tài chính hợp nhất:

Lợi nhuận sau thuế TNDN 6 tháng đầu năm 2024 trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ năm 2024 đã được soát xét lỗ 70,1 tỷ đồng trong khi lợi nhuận 6 tháng đầu năm 2023 là 31,7 tỷ đồng do những nguyên nhân sau :

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hợp nhất kỳ này đạt 276,6 tỷ đồng tương đương 99,3% doanh thu cùng kỳ năm trước trong khi các khoản giảm trừ doanh thu hợp nhất kỳ này đạt 7,5 tỷ đồng, tăng gần 5,1 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do Công ty đẩy mạnh các chương trình bán hàng hấp dẫn, chiết khấu linh hoạt.

- Doanh thu hoạt động tài chính hợp nhất kỳ này đạt 12,9 tỷ đồng, giảm 29,2 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chính là do kỳ trước Công ty ghi nhận lãi từ hoạt động thanh lý các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

- Chi phí tài chính hợp nhất kỳ này là 53,2 tỷ đồng, tăng 43,6 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do kỳ này Công ty tăng chi phí lãi vay để bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại kỳ này là âm 112,9 triệu đồng trong khi cùng kỳ năm trước là âm 23,2 tỷ đồng do kỳ trước Công ty hoàn nhập chi phí thuế TNDN hoãn lại từ hoạt động thanh lý các khoản đầu tư.

2. Báo cáo tài chính riêng:

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng bán niên năm 2024 đã soát xét lỗ 28,9 tỷ đồng, trong khi lợi nhuận 6 tháng đầu năm 2023 là 11,4 tỷ đồng do những nguyên nhân sau:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ kỳ này đạt 54,8 tỷ đồng, tăng 5,2 tỷ đồng tương ứng tỷ lệ tăng 10,4% so với cùng kỳ năm trước, trong khi Giá vốn hàng bán kỳ này đạt 49,8 tỷ đồng, tăng 4,8 tỷ đồng tương ứng mức tăng 10,7% so với cùng kỳ năm trước do công ty tăng cường các hoạt động thương mại trong kỳ.



- Doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ đạt 30,4 tỷ đồng, giảm 12,2 tỷ đồng tương ứng tỷ lệ giảm 28,6% chủ yếu do kỳ trước Công ty ghi nhận cổ tức được chia từ các công ty con và lãi thanh lý các khoản đầu tư tài chính.
- Chi phí tài chính trong kỳ đạt 51,3 tỷ đồng, giảm 29 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2023 do trong kỳ Công ty tăng chi phí trích lập dự phòng đầu tư tài chính.

II. Biến động Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bán niên năm 2024 trước và sau soát xét:

1. Báo cáo tài chính hợp nhất:

Lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất bán niên năm 2024 đã soát xét lỗ 70,1 tỷ đồng, giảm 2,2 tỷ đồng tương đương 3,3% so với chỉ tiêu này trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 2/2024 do Công ty lập.

2. Báo cáo tài chính riêng:

Lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng bán niên năm 2024 đã soát xét lỗ 28,9 tỷ đồng, giảm 869,1 triệu đồng tương đương 3,1% so với chỉ tiêu này trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng Quý 2/2024 do Công ty lập.

III. Giải trình vấn đề cần nhấn mạnh thể hiện trong Báo cáo tài chính đã được soát xét như sau:

1. Báo cáo tài chính hợp nhất

Vấn đề cần nhấn mạnh

(1) Chúng tôi lưu ý người đọc báo cáo tới Thuyết minh số 5.8 và thuyết minh số 5.21, trong đó mô tả chi phí sản xuất kinh doanh dở dang lũy kế đến ngày 30/6/2024 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 30/6/2024 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 đã có quyết định thi hành án để thu hồi nợ của Pegasus Thăng Long. Công ty 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). 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.

Giải trình của OCH

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

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



toàn quyền trở thành người thế quyền, nghĩa vụ liên quan đến khoản nợ của Công ty TNHH Pegasus Thăng Long đối với OceanBank.

Tháng 5 năm 2022, Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội đã đưa ra quyết định của bản án phúc thẩm về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa ngân hàng OceanBank, chủ nợ mới và Công ty Pegasus Thăng Long và OCH là bên liên quan. Theo đó, Công ty Pegasus có trách nhiệm hoàn trả gốc và lãi tạm tính đến ngày 17/3/2021 đối với hợp đồng tín dụng số 0042/2014/HDTD1-OCEANBANK.CNSAIGON ngày 11/7/2014 cho chủ nợ mới (là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của chủ nợ cũ).

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

Trong thời gian tới, Công ty tiếp tục thực hiện các công việc để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của OCH.

2. Báo cáo tài chính riêng

Vấn đề cần nhấn mạnh

(1) Chúng tôi lưu ý người đọc báo cáo tới Thuyết minh số 5.7 và thuyết minh số 5.17, trong đó mô tả chi phí sản xuất kinh doanh dở dang lũy kế đến ngày 30/6/2024 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 30/6/2024 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 đã có quyết định thi hành án để thu hồi nợ của Pegasus Thăng Long. Công ty 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). 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.

Giải trình của OCH

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

Trên đây là những nội dung giải trình về KQKD trên Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất bán niên năm 2024 đã được soát xét của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality.

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

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

TỔNG GIÁM ĐỐC


Lê Đình Quang