

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUÊ HƯƠNG LIBERTY**



## MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 04
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	05 - 07
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	08 - 11
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	12
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	13 - 14
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	15 - 48

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

### 1. Thông tin chung về công ty

#### Thành lập

Công ty Cổ phần Quê Hương Liberty là công ty cổ phần được chuyển thể từ Doanh nghiệp nhà nước - Khách sạn Quê Hương - trực thuộc Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn theo quyết định số 3621/QĐ-UB của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 22 tháng 07 năm 2004 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002630 ngày 03 tháng 09 năm 2004, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Kể từ ngày 05 tháng 12 năm 2006, Công ty Cổ phần Khách sạn Quê Hương Liberty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Quê Hương Liberty và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 3 số 4103002630 ngày 18 tháng 05 năm 2007, thay đổi lần thứ 24 số 0303462927 ngày 13 tháng 01 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Hình thức sở hữu vốn: Cổ phần.

#### Hoạt động chính của Công ty

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.  
Chi tiết: Kinh doanh bất động sản; kinh doanh dịch vụ cho thuê văn phòng, nhà ở và nhà làm việc.
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đầu  
Chi tiết: các dịch vụ vui chơi, giải trí, kinh doanh karaoke (không kinh doanh karaoke tại trụ sở)
- Sản xuất bia và mạch nha ủ men bia  
Chi tiết: chế biến bia tươi (không hoạt động tại trụ sở)
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải  
Chi tiết: đại lý bán vé máy bay
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động  
Chi tiết: nhà hàng; kinh doanh dịch vụ ăn uống lưu động
- Cắt tóc, làm đầu, gội đầu  
Chi tiết: cắt uốn tóc, hớt tóc (không hoạt động tại trụ sở)
- Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh  
Chi tiết: mua bán hàng mỹ nghệ; mua bán các loại hoa, lá, cây cảnh.
- Điều hành tour du lịch  
Chi tiết: kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành khách quốc tế và nội địa.
- Hoạt động dịch vụ tài chính khác chưa được phân vào đầu (trừ bảo hiểm và bảo hiểm xã hội)  
Chi tiết: đại lý đổi ngoại tệ.
- Vận tải hành khách đường bộ khác  
Chi tiết: kinh doanh vận chuyển khách du lịch.
- Hoạt động thể thao khác  
Chi tiết: các dịch vụ thể thao gồm du lịch săn bắn thú, chần thả.
- Hoạt động tư vấn quản lý  
Chi tiết: tư vấn quản lý hoạt động kinh doanh nhà hàng, khách sạn.
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày  
Chi tiết: khách sạn (không hoạt động tại trụ sở)
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao)  
Chi tiết: Massage sauna (không hoạt động tại trụ sở); dịch vụ chăm sóc sắc đẹp.

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh  
Chi tiết: mua bán rượu các loại.
- Bán lẻ sản phẩm thuốc lá, thuốc láo trong các cửa hàng chuyên doanh  
Chi tiết: mua bán thuốc lá điều sản xuất trong nước.
- Xây dựng nhà các loại
- May trang phục (trừ trang phục từ da lông thú)  
(Không tẩy, nhuộm, hồ, in trên sản phẩm dệt, may, đan và gia công hàng đã qua sử dụng)
- Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình  
Chi tiết : Bán buôn mỹ phẩm, hàng thủ công mỹ nghệ
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng  
Chi tiết : Bán buôn đồ ngũ kim (hàng kim khí điện máy)

Trụ sở chính: 63-65 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh

**2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động**

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính đính kèm.

**3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc**

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính gồm có:

Hội đồng Quản trị		Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Minh Tân	Chủ tịch HĐQT (Từ ngày 15/10/2024 là thành viên HĐQT)	23/10/2024	
Ông Vũ Đình Khôi	Thành viên HĐQT	15/10/2024	
Ông Phạm Sơn Tùng	Thành viên HĐQT	15/10/2024	
Ông Phạm Nguyễn Bảo Trung	Thành viên HĐQT	15/10/2024	
Ông Phạm Huy Bình	Thành viên HĐQT		
Ông Kwok Hakman Oliver	Chủ tịch HĐQT		15/10/2024
Ông Đặng Thanh Hải	Phó chủ tịch HĐQT		15/10/2024
Bà Lê Bích Thu	Thành viên HĐQT		15/10/2024
Ông Chung Hán Lương	Thành viên HĐQT		15/10/2024
<b>Ban Kiểm soát</b>			
Ông Ngô Công Bằng	Phụ trách ban kiểm soát (Từ ngày 15/10/2024 là thành viên Ban kiểm soát)	23/10/2024	
Ông Lê Văn Khương	Thành viên	15/10/2024	
Ông Lâm Duy Hoàng	Thành viên	15/10/2024	
Ông Nguyễn Phước Bảo Anh	Trưởng Ban kiểm soát		15/10/2024
Ông Huỳnh Hải Đăng	Thành viên		15/10/2024



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

### 3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

#### Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Thanh Tùng

Tổng Giám đốc

05/12/2024

Bà Lê Bích Thu

Tổng Giám đốc

05/12/2024

Ông Chung Hán Lương

Phó Tổng Giám đốc

Ông Lê Trần Quốc Anh

Phó Tổng Giám đốc

Ông Phạm Sơn Tùng

Phó Tổng Giám đốc

14/03/2025

phụ trách tài chính

Bà Hoàng Thanh Huyền

Kế toán trưởng

#### Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính là Ông Kwok Hakman Oliver.

Theo Văn bản ủy quyền số 3012/2024/UQ-QHL ngày 30/12/2024, Ông Kwok Hakman Oliver đã ủy quyền cho Ông Nguyễn Thanh Tùng - Tổng Giám đốc Công ty về việc đại diện, ký kết các hồ sơ, giấy tờ phục vụ cho hoạt động thường xuyên, liên tục, hằng ngày của Công ty. Thời hạn ủy quyền từ ngày 30/12/2024.

### 4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC (MOORE AISC) được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

### 5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

### 6. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

**Thay mặt Ban Tổng Giám đốc**



.....  
**Nguyễn Thanh Tùng**

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 5 năm 2025



Số: C0722461-R/MOORE AISC-DN1

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****KÍNH GỬI QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN QUÊ HƯƠNG LIBERTY**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Quê Hương Liberty (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 27 tháng 5 năm 2025, từ trang 08 đến trang 48, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 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. 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 do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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.

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 ngoại trừ của chúng tôi.





### Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Công ty đã thực hiện đánh giá và trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên doanh liên kết (được thuyết minh tại mục V.2 Bản thuyết minh báo cáo tài chính) đối với khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Thương mại Cửu Long ("Công ty Cửu Long") theo Báo cáo tài chính do các đơn vị tự lập chưa được kiểm toán, chưa xét đến các ảnh hưởng có thể có trong báo cáo tài chính cụ thể như sau:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Bảng Cân đối kế toán của Công ty Cửu Long đang có số dư khoản mục "Phải thu khác ngắn hạn" là 480.806.740.229 VND, chiếm 90,9% tổng tài sản trên Báo cáo tài chính Công ty Cửu Long, khoản phải thu này có liên quan đến dự án tại địa bàn trung tâm Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, Công ty Cửu Long chưa đánh giá sự suy giảm giá trị của các khoản mục "Phải thu khác", cũng như hiệu quả của dự án ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính của Công ty. Chúng tôi không thể xác định được ảnh hưởng của vấn đề trên đến báo cáo tài chính của Công ty Cửu Long.

Với những tài liệu hiện có, Chúng tôi chưa thể xác định liệu có những điều chỉnh bổ sung đối với giá trị dự phòng đầu tư vào các Công ty này hay không.

### Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Quê Hương Liberty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

- Chúng tôi lưu ý người đọc đến thuyết minh V.5,6 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính, tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có khoản cho vay và lãi cho vay phải thu với các Bên liên quan được gia hạn thời gian thu hồi khi đến hạn nhiều lần, có số dư nợ gốc cho vay là 213.075.000.000 VND (thuyết minh tại mục V.5 - Phải thu về cho vay là các bên liên quan), phải thu về lãi cho vay là 74.452.169.720 VND (thuyết minh tại mục V.6c - Phải thu khác của các bên liên quan). Công ty đang xây dựng phương án thu hồi gốc và lãi cho vay này, trình Hội đồng Quản trị phê duyệt và thực hiện theo lộ trình từ năm 2025.

- Chúng tôi lưu ý người đọc đến thuyết minh V.11 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính về việc các chi phí xây dựng cơ bản dở dang cho dự án Khách sạn Quê Hương 2 và dự án Plumeria đang được trình Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt về việc tiếp tục thực hiện dự án hoặc thay đổi mục đích sử dụng, rà soát, kết chuyển tài sản hoặc ghi nhận chi phí dự án.





**Vấn đề cần nhấn mạnh (tiếp theo)**

- Ngoài ra, Chúng tôi lưu ý người đọc đến thuyết minh VIII.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính về các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính của Công ty. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty vẫn chưa nhận được kết luận từ cơ quan chức năng về sự kiện này. Do đó, Chúng tôi không thể xác định mức độ ảnh hưởng của vụ việc này đến các báo cáo tài chính.

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



**Đoàn Nguyễn Minh Tâm**

**Giám đốc Kiểm toán**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số : 4277-2023-005-1

Thay mặt và đại diện

**Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC**

**Hà Nguyễn Hoàng Nhân**

**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số : 5908-2023-005-1

TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 5 năm 2025

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>156.383.488.610</b>	<b>332.067.045.639</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>39.950.182.370</b>	<b>8.037.478.131</b>
1. Tiền	111		39.950.182.370	8.037.478.131
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</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		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>84.158.751.461</b>	<b>292.954.760.054</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	7.289.634.925	24.075.936.569
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	108.948.964	97.519.149
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.5a	52.540.000.000	213.420.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	24.237.927.572	55.361.304.336
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3	(17.760.000)	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7</b>	<b>1.475.230.209</b>	<b>775.175.768</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.475.230.209	775.175.768
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>30.799.324.570</b>	<b>30.299.631.686</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	2.457.462.153	1.463.016.241
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	494.753.028
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15b	28.341.862.417	28.341.862.417
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.526.961.307.571</b>	<b>2.345.163.624.628</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>389.955.577.646</b>	<b>194.586.919.397</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5b	160.535.000.000	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	229.420.577.646	194.586.919.397
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>130.539.279.214</b>	<b>142.570.667.858</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	94.141.331.748	105.401.633.249
- Nguyên giá	222		275.502.191.018	276.369.258.516
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(181.360.859.270)	(170.967.625.267)
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	36.397.947.466	37.169.034.609
- Nguyên giá	228		43.064.323.179	43.064.323.179
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(6.666.375.713)	(5.895.288.570)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.11</b>	<b>286.075.771.918</b>	<b>286.075.771.918</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		286.075.771.918	286.075.771.918
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>1.717.634.924.830</b>	<b>1.718.616.375.738</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.631.901.297.216	1.631.901.297.216
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		267.777.771.480	267.777.771.480
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(182.044.143.866)	(181.062.692.958)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.755.753.963</b>	<b>3.313.889.717</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	2.755.753.963	3.313.889.717
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.683.344.796.181</b>	<b>2.677.230.670.267</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>709.154.311.792</b>	<b>715.911.489.586</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>384.690.731.067</b>	<b>702.683.669.868</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.13	34.067.026.307	121.932.655.637
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	10.378.915.255	22.718.275.141
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15a	1.284.454.810	10.843.610.475
4. Phải trả người lao động	314		6.165.809.245	3.449.217.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	2.837.842.410	1.201.132.871
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		340.508.741	184.776.364
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	151.746.496.597	11.596.158.974
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12a	153.084.902.167	505.707.897.130
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		24.784.775.535	25.049.946.276
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>324.463.580.725</b>	<b>13.227.819.718</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	4.965.600.000	9.929.525.918
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.12b	318.000.000.000	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		1.497.980.725	3.298.293.800
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.974.190.484.389</b>	<b>1.961.319.180.681</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.18</b>	<b>1.974.190.484.389</b>	<b>1.961.319.180.681</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		876.147.430.000	876.147.430.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		876.147.430.000	876.147.430.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		917.438.966.365	917.438.966.365
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(1.970.000)	(1.970.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		53.885.484.803	53.885.484.803
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		126.720.573.221	113.849.269.513
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		113.950.615.841	260.099.610.775
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		12.769.957.380	(146.250.341.262)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.683.344.796.181</b>	<b>2.677.230.670.267</b>



Nguyễn Thanh Tùng  
Tổng Giám đốc

Hoàng Thanh Huyền  
Kế toán trưởng

Trần Hồng Thiên Duyên  
Người lập biểu

TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 27 tháng 5 năm 2025

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

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	218.442.445.920	72.106.882.649
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		218.442.445.920	72.106.882.649
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	167.484.616.453	98.883.127.985
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		50.957.829.467	(26.776.245.336)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	21.886.476.119	20.495.727.417
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	43.469.928.033	119.366.122.948
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		42.397.476.688	44.692.291.736
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	19.880.011.055	15.101.858.044
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		9.494.366.498	(140.748.498.911)
11. Thu nhập khác	31	VI.6	1.659.818.322	463.582.140
12. Chi phí khác	32	VI.7	122.059.295	175.417
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		1.537.759.027	463.406.723
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		11.032.125.525	(140.285.092.188)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	62.481.220	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10	(1.800.313.075)	5.691.183.464
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		12.769.957.380	(145.976.275.652)



Nguyễn Thanh Tùng

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 5 năm 2025

Hoàng Thanh Huyền

Kế toán trưởng

Trần Hồng Thiên Duyên

Người lập biểu

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	01		<b>11.032.125.525</b>	<b>(140.285.092.188)</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản :</b>				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9-10	12.229.994.744	12.794.610.114
- Các khoản dự phòng	03		999.210.908	74.598.564.989
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		34.424.641	6.678.446
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(22.195.915.217)	(20.572.006.649)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	42.397.476.688	44.692.291.736
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08		<b>44.497.317.289</b>	<b>(28.764.953.552)</b>
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		32.999.946.904	8.474.387.828
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(700.054.441)	874.162.690
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(4.261.317.711)	4.222.512.631
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(436.310.158)	6.494.127.498
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(8.745.212.064)	(4.154.935.378)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(62.481.220)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(265.170.741)	(4.556.908.891)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>63.026.717.858</b>	<b>(17.411.607.174)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(198.606.100)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		235.280.174	144.867.009
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(8.150.000.000)	(30.800.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		8.495.000.000	11.100.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.161.731.911	108.094.269
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>3.543.405.985</b>	<b>(19.447.038.722)</b>



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	VII.2	124.364.936.728	112.975.375.281
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.3	(158.987.931.691)	(135.227.809.627)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(34.622.994.963)	(22.252.434.346)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		31.947.128.880	(59.111.080.242)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		8.037.478.131	67.155.236.819
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(34.424.641)	(6.678.446)
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	<u>39.950.182.370</u>	<u>8.037.478.131</u>



Nguyễn Thanh Tùng  
 Tổng Giám đốc  
 TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam  
 Ngày 27 tháng 5 năm 2025

Hoàng Thanh Huyền  
 Kế toán trưởng

Trần Hồng Thiên Duyên  
 Người lập biểu



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1. Thành lập**

Công ty Cổ phần Quê Hương Liberty là công ty cổ phần được chuyển thể từ Doanh nghiệp nhà nước - Khách sạn Quê Hương - trực thuộc Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn theo quyết định số 3621/QĐ-UB của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 22 tháng 07 năm 2004 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002630 ngày 03 tháng 09 năm 2004, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Kể từ ngày 05 tháng 12 năm 2006, Công ty Cổ phần Khách sạn Quê Hương Liberty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Quê Hương Liberty và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 3 số 4103002630 ngày 18 tháng 05 năm 2007, thay đổi lần thứ 24 số 0303462927 ngày 13 tháng 01 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

**Tên tiếng Anh:** QUE HUONG LIBERTY CORPORATION

**Trụ sở chính:** 63-65 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp.HCM

**2. Hình thức sở hữu vốn: Cổ phần.****3. Hoạt động chính của Công ty**

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.  
Chi tiết: Kinh doanh bất động sản; kinh doanh dịch vụ cho thuê văn phòng, nhà ở và nhà làm việc.
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu  
Chi tiết: các dịch vụ vui chơi, giải trí, kinh doanh karaoke (không kinh doanh karaoke tại trụ sở)
- Sản xuất bia và mạch nha ủ men bia  
Chi tiết: chế biến bia tươi (không hoạt động tại trụ sở)
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải  
Chi tiết: đại lý bán vé máy bay
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động  
Chi tiết: nhà hàng; kinh doanh dịch vụ ăn uống lưu động
- Cắt tóc, làm đầu, gội đầu  
Chi tiết: cắt uốn tóc, hớt tóc (không hoạt động tại trụ sở)
- Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh  
Chi tiết: mua bán hàng mỹ nghệ; mua bán các loại hoa, lá, cây cảnh.
- Điều hành tua du lịch  
Chi tiết: kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành khách quốc tế và nội địa.
- Hoạt động dịch vụ tài chính khác chưa được phân vào đâu (trừ bảo hiểm và bảo hiểm xã hội)  
Chi tiết: đại lý đổi ngoại tệ.
- Vận tải hành khách đường bộ khác  
Chi tiết: kinh doanh vận chuyển khách du lịch.
- Hoạt động thể thao khác  
Chi tiết: các dịch vụ thể thao gồm du lịch săn bắn thú, chèo thuyền.
- Hoạt động tư vấn quản lý  
Chi tiết: tư vấn quản lý hoạt động kinh doanh nhà hàng, khách sạn.
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày  
Chi tiết: khách sạn (không hoạt động tại trụ sở)
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao)  
Chi tiết: Massage sauna (không hoạt động tại trụ sở); dịch vụ chăm sóc sắc đẹp.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh  
Chi tiết: mua bán rượu các loại.
- Bán lẻ sản phẩm thuốc lá, thuốc láo trong các cửa hàng chuyên doanh  
Chi tiết: mua bán thuốc lá điều sản xuất trong nước.
- Xây dựng nhà các loại
- May trang phục (trừ trang phục từ da lông thú)  
(Không tẩy, nhuộm, hồ, in trên sản phẩm dệt, may, đan và gia công hàng đã qua sử dụng)
- Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình  
Chi tiết : Bán buôn mỹ phẩm, hàng thủ công mỹ nghệ
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng  
Chi tiết : Bán buôn đồ ngũ kim (hàng kim khí điện máy)

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

**5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính**

Không có.

**6. Cấu trúc doanh nghiệp****6.1 Danh sách các công ty con:**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có năm (05) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty và Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
<b>Công ty CP Đầu tư &amp; Phát triển Tân Lộc</b> 63-65 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp.HCM	Đầu tư, dịch vụ	100,00%	100,00%
<b>Công ty Cổ phần Quản Lý Khách Sạn Odysseya</b> 63-65 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp.HCM	Khách sạn, nhà hàng, dịch vụ	100,00%	100,00%
<b>Công ty Cổ phần Sài Gòn - Quê Hương</b> 148 Trần Hưng Đạo, Phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, Tp.HCM	Khách sạn, nhà hàng, dịch vụ, kinh doanh bất động sản	70,50%	70,5%
<b>Công ty TNHH MTV Quản lý Avia</b> 63-65 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp.HCM	Khách sạn, nhà hàng, dịch vụ, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%
<b>Công ty Cổ phần Caric</b> 16 Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Tp.HCM	Xây dựng, Dịch vụ, Kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có bảy (07) công ty con sở hữu gián tiếp như sau:

<i>Tên Công ty và Địa chỉ</i>	<i>Lĩnh vực kinh doanh</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích</i>	<i>Tỷ lệ quyền biểu quyết</i>
<b>Công ty TNHH MTV Khách sạn Quốc tế Bình Minh</b> 148 Trần Hưng Đạo, Phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, Tp.HCM	Khách sạn, nhà hàng, dịch vụ	70,50%	100%
<b>Công ty CP Vật phẩm Văn hóa Sài Gòn</b> 1120 Võ Văn Kiệt, Phường 6, Quận 5, Tp.HCM	Thương mại, sản xuất và dịch vụ	50,92%	50,92%
<b>Công ty CP Yasaka Sài Gòn Nha Trang</b> 18 Trần Phú, TP. Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Khách sạn, nhà hàng, dịch vụ	60,21%	62,71%
<b>Công ty CP Xây dựng Tư vấn Sài Gòn</b> 210-212 Lê Hồng Phong, Phường 4, Quận 5, Tp.HCM	Xây dựng, thương mại, dịch vụ	100,00%	100,00%
<b>Công ty CP Du Lịch Khánh Hòa</b> 01 Trần Hưng Đạo, Phường Lộc Thọ, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Khách sạn, nhà hàng, dịch vụ	93,20%	93,20%
<b>CTY TNHH MTV ĐT và PT Vĩnh Lợi</b> 17 Tôn Đức Thắng, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp.HCM	Khách sạn, nhà hàng, dịch vụ	100,00%	100,00%
<b>Công ty TNHH MTV Plumeria</b> Số 39, Đường số 5, KP Lân Ngoài, P. Long Phước, Q. 9, Tp.HCM	Khách sạn, nhà hàng, dịch vụ, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%

**6.2 Danh sách các công ty liên kết:**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có sáu (06) công ty liên kết như sau:

<i>Tên Công ty và Địa chỉ</i>	<i>Lĩnh vực kinh doanh</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích</i>	<i>Tỷ lệ quyền biểu quyết</i>
<b>Công ty Cổ phần Khatoco - Liberty</b> Số 9 Biệt Thự, Phường Lộc Thọ, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Khách sạn, nhà hàng, dịch vụ	30,39%	43,11%
<b>Công ty Cổ phần Du lịch Khánh Tâm</b> 22A-B Hùng Vương, Phường Lộc Thọ, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Khách sạn, nhà hàng, dịch vụ	18,33%	26,00%
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn An Phát</b> 193-203 Trần Hưng Đạo, Phường Cô Giang, Quận 1, Tp.HCM	Khách sạn, nhà hàng, dịch vụ	23,00%	23,00%
<b>Công ty Cổ phần Thương mại &amp; Dịch vụ Sài Gòn Bông Sen</b> 11-13 Công trường Lam Sơn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp.HCM	Thương mại, nhà hàng, dịch vụ	20,00%	20,00%
<b>Công ty Cổ phần Đóng tàu An Phú</b> 18 Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Tp.HCM	Thương mại, Sản xuất, Dịch vụ	44,88%	44,88%
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Thương mại Cửu Long</b> 75 Trần Khánh Dư, Phường Tân Định, Quận 1, Tp.HCM	Xây dựng, thương mại, dịch vụ	49,00%	49,00%



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

**II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****1. Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014, thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính.

**2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Công ty thực hiện quy đổi đồng ngoại tệ ra đồng Việt Nam căn cứ vào tỷ giá giao dịch thực tế.

**Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế**

Tất cả các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ (mua bán ngoại tệ, ghi nhận nợ phải thu, nợ phải trả, các giao dịch mua sắm tài sản) được hạch toán theo tỷ giá thực tế tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ (tiền, tương đương tiền, các khoản phải thu và phải trả, ngoại trừ các khoản mục khoản trả trước cho người bán, người mua trả tiền trước, chi phí trả trước, các khoản đặt cọc) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam. Tỷ giá mua quy đổi tại ngày 31/12/2022: 23.410 VND/USD.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

**2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính****Nguyên tắc kế toán đối với 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 với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư.

**Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay**

Các khoản cho vay là các khoản cho vay bằng kế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa 2 bên với mục đích thu lãi hàng kỳ và được ghi nhận 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 mức ước tính cho phần giá trị bị tổn thất đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách vay không có khả năng thanh toán.

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết**

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động, nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty đó. Khi Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát công ty con thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty con.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết được trích lập khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn hoặc khi giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết bị suy giảm giá trị. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

**Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư**

Khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ được ghi nhận trên báo cáo tài chính của bên được đầu tư.

**4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác**

**Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu:** theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

**Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi:** dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

**Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:** Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

**Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau**

Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển 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.

**Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:** Theo giá bình quân gia quyền.

**Hạch toán hàng tồn kho:** Phương pháp kê khai thường xuyên.

**Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:** Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

**6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)****6.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

*Tài sản cố định hữu hình mua sắm*

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

**6.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình**

**Tài sản cố định vô hình** được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

*Mua tài sản cố định vô hình riêng biệt*

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua riêng biệt bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Khi quyền sử dụng đất được mua cùng với nhà cửa, vật kiến trúc trên đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

*Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất*

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất là số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ..

*Phần mềm máy vi tính*

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ**

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

**Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:**

Nhà xưởng, vật kiến trúc	25 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	05 - 07 năm
Phương tiện vận tải	06 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 06 năm
Tài sản cố định khác	03 - 05 năm
Phần mềm máy vi tính	03 năm

Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao phù hợp với thời hạn trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

**7. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)**

Công ty ghi nhận các khoản mang đi góp vốn vào BCC ban đầu theo giá gốc và phản ánh là nợ phải thu khác.

Công ty ghi nhận các khoản nhận về cho BCC theo giá gốc và phản ánh là nợ phải trả khác, không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

**BCC phân chia lợi nhuận****Trường hợp Công ty thực hiện phân chia lợi nhuận BCC**

BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Công ty ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của BCC trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; Ghi nhận toàn bộ Lợi nhuận sau thuế của BCC vào chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" của Bảng cân đối kế toán.

**Trường hợp Công ty nhận lợi nhuận được chia từ BCC**

BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Công ty ghi nhận doanh thu tài chính đối với khoản được chia từ BCC.

**8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như: Chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và các chi phí khác.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

Chi phí trả trước tại công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau: công cụ dụng cụ; chi phí sửa chữa tài sản cố định...

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng.

**10. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả (bao gồm việc đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

**11. Nguyên tắc ghi nhận vay**

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, vay cá nhân, vay tổ chức (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

**12. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay**

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay:** lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi vay".

**13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả bao gồm chi phí lãi vay, hoa hồng ... đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận ...

**14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu****Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

**Thặng dư vốn cổ phần:** Phản ánh khoản chênh lệch tăng giữa giá phát hành cổ phiếu so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.

**Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối**

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

**15. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ**

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác****Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp trả lại dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (thanh lý các khoản đầu tư vào công ty liên kết, công ty con, đầu tư vốn khác; lãi tỷ giá hối đoái; Lãi chuyển nhượng vốn)...

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

- Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

**17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

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

**Chi phí tài chính bao gồm:** Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong kỳ kế toán hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Công ty không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

Doanh nghiệp chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Năm 2022, Công ty áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20%.

**20. Công cụ tài chính****Ghi nhận ban đầu****Tài sản tài chính**

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của công ty bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng, các khoản cho vay, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

**Nợ phải trả tài chính**

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ và vay.

**Giá trị sau ghi nhận lần đầu**

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Bù trừ các công cụ tài chính**

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

**21. Các bên liên quan**

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

**22. Báo cáo bộ phận**

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2022	01/01/2022
<b>Tiền</b>	<b>39.950.182.370</b>	<b>8.037.478.131</b>
Tiền mặt	2.919.090.000	782.060.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	36.736.361.547	7.255.418.131
Tiền đang chuyển	294.730.823	-
<b>Cộng</b>	<b>39.950.182.370</b>	<b>8.037.478.131</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 43 - 45)**

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2022		01/01/2022	
	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Sài Gòn - Quê Hương	980.146.696	-	648.068.232	-
Công ty CP Quản lý Khách sạn Odyssey	787.214.342	-	2.408.048.850	-
Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH MTV	12.000.000		14.393.622.956	
Khách hàng trong nước khác	5.510.273.887	(17.760.000)	6.626.196.531	-
<b>Cộng</b>	<b>7.289.634.925</b>	<b>(17.760.000)</b>	<b>24.075.936.569</b>	<b>-</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3. Phải thu của khách hàng  
(tiếp theo)**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>				
Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH MTV	12.000.000	-	14.393.622.956	-
Công ty Cổ phần Sài Gòn - Quê Hương	980.146.696	-	648.068.232	-
Công ty CP Quản lý Khách sạn Odyssey	787.214.342	-	2.408.048.850	-
Công ty TNHH MTV Quản lý Avia	3.918.750	-	8.819.117	-
Công ty CP Vật phẩm Văn hóa Sài Gòn	143.808.189	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.927.087.977</b>	<b>-</b>	<b>17.458.559.155</b>	<b>-</b>

**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nhà cung cấp trong nước	108.948.964	-	97.519.149	-
<b>Cộng</b>	<b>108.948.964</b>	<b>-</b>	<b>97.519.149</b>	<b>-</b>

**5. Phải thu về cho vay**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn (là bên liên quan)</b>				
Công ty TNHH MTV ĐT và PT Vĩnh Lợi (1)	-	-	158.480.000.000	-
Công ty CP Caric (2)	41.200.000.000	-	42.200.000.000	-
Công ty CP Vật phẩm Văn hóa Sài Gòn	8.800.000.000	-	8.800.000.000	-
Công ty TNHH MTV Quản lý Avia	-	-	2.400.000.000	-
Công ty CP TM và DV Sài Gòn Bông Sen	1.400.000.000	-	1.400.000.000	-
Công ty CP Đóng tàu An Phú	1.140.000.000	-	140.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>52.540.000.000</b>	<b>-</b>	<b>213.420.000.000</b>	<b>-</b>
<b>b. Dài hạn (là bên liên quan)</b>				
Công ty TNHH MTV ĐT và PT Vĩnh Lợi (1)	160.535.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>160.535.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(1) Khoản cho vay theo Hợp đồng tín dụng số 002/HĐTD/18 ngày 16/04/2018 và các phụ lục, lãi suất 9,4%/năm, thời hạn cho vay đến hết ngày 31/12/2025.

(2) Khoản cho vay theo Hợp đồng tín dụng số 004/HĐTD/2017 ngày 15/03/2017 và các phụ lục, hạn mức cho vay là 55.000.000.000 VND, lãi suất 9,4%/năm, thời hạn cho vay đến hết ngày 31/12/2022. Đến ngày lập báo cáo tài chính, khoản cho vay đã được ký phụ lục gia hạn.

(\*) Công ty đang xây dựng phương án trình Hội đồng Quản trị phê duyệt và thực hiện theo lộ trình từ năm 2025 về việc thu hồi gốc cho vay và lãi cho vay được thuyết minh tại mục V.6. Trong đó, đối với hai khoản cho vay (1) và (2) dựa trên các nguồn thu từ doanh thu hợp tác kinh doanh được phân chia từ dự án Khách sạn Liberty Central Saigon Riverside để thu hồi gốc, lãi cho vay.

**6. Phải thu khác**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>24.237.927.572</b>	-	<b>55.361.304.336</b>	-
Tạm ứng	80.705.000	-	2.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	6.860.000	-	6.860.000	-
Lãi cho vay (bên liên quan)				
(*)	24.092.219.311	-	54.520.737.658	-
- Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Vĩnh Lợi	-	-	35.288.966.465	-
- Công ty CP Caric	21.063.703.164	-	17.117.269.832	-
- Công ty CP Vật Phẩm Văn Hóa Sài Gòn	2.364.370.402	-	1.646.364.927	-
- Công ty TNHH MTV Quản lý Avia	-	-	9.271.233	-
- Công ty CP TM & DV Sài Gòn Bông Sen	573.133.141	-	441.533.144	-
- Công ty CP Đóng tàu An Phú	91.012.604	-	17.332.057	-
Phải thu khác	58.143.261	-	831.706.678	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>229.420.577.646</b>	-	<b>194.586.919.397</b>	-
Ký cược, ký quỹ	211.849.440	-	211.849.440	-
Lãi cho vay - Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Vĩnh Lợi (*)	50.359.950.409	-	-	-
Công ty CP Caric (1)	47.444.098.672	-	56.773.271.560	-
Công ty CP XD Tư vấn Sài Gòn (2)	131.404.679.125	-	137.601.798.397	-
<b>Cộng</b>	<b>253.658.505.218</b>	-	<b>249.948.223.733</b>	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác (tiếp theo)	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>c. Phải thu khác của các bên liên quan</b>				
- Công ty CP Caric	68.507.801.836	-	73.890.541.392	-
- Công ty CP XD Tư vấn Sài Gòn	131.404.679.125	-	137.601.798.397	-
- Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Vĩnh Lợi	50.359.950.409	-	35.288.966.465	-
- Công ty CP Vật Phẩm Văn Hóa Sài Gòn	2.364.370.402	-	1.646.364.927	-
- Công ty CP TM & DV Sài Gòn Sông Sen	573.133.141	-	441.533.144	-
- Công ty CP Đóng tàu An Phú	91.012.604	-	17.332.057	-
<b>Cộng</b>	<b>253.300.947.517</b>	<b>-</b>	<b>248.886.536.382</b>	<b>-</b>

(1) Góp vốn Công trình khách sạn Liberty Central Saigon Riverside hợp tác kinh doanh với Công ty CP Caric theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 65C/HĐ-CP ngày 10 tháng 03 năm 2011.

(2) Góp vốn Công trình trung tâm hội nghị tiệc cưới Metropole hợp tác kinh doanh với Công ty CP Xây dựng Tư vấn Sài Gòn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 06 tháng 05 năm 2011.

(\*) Công ty đang xây dựng phương án trình Hội đồng Quản trị phê duyệt và thực hiện theo lộ trình từ năm 2025 về việc thu hồi gốc cho vay và lãi cho vay.

7. Hàng tồn kho	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	305.714.658	-	79.279.979	-
Hàng hóa	1.169.515.551	-	695.895.789	-
<b>Cộng</b>	<b>1.475.230.209</b>	<b>-</b>	<b>775.175.768</b>	<b>-</b>

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: không có.

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: không có.

8. Chi phí trả trước	31/12/2022	01/01/2022
<b>a. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>2.457.462.153</b>	<b>1.463.016.241</b>
Chi phí sửa chữa	210.879.718	53.174.900
Chi phí công cụ dụng cụ	870.737.852	63.486.694
Chi phí khác	1.375.844.583	1.346.354.647
<b>b. Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>2.755.753.963</b>	<b>3.313.889.717</b>
Chi phí sửa chữa	780.866.030	598.478.271
Chi phí công cụ dụng cụ	185.538.551	45.114.729
Chi phí sửa chữa khách sạn Liberty Saigon Parkview	204.155.322	2.306.730.887
Chi phí khác	1.585.194.060	363.565.830
<b>Cộng</b>	<b>5.213.216.116</b>	<b>4.776.905.958</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Tài sản cố định hữu hình: Xem trang 46.

**10. Tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tài sản vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	42.003.019.846	1.002.743.333	58.560.000	<b>43.064.323.179</b>
Số dư cuối năm	42.003.019.846	1.002.743.333	58.560.000	<b>43.064.323.179</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	4.945.652.100	891.076.470	58.560.000	<b>5.895.288.570</b>
<i>Khấu hao trong năm</i>	<i>659.420.280</i>	<i>111.666.863</i>	-	<i>771.087.143</i>
Số dư cuối năm	5.605.072.380	1.002.743.333	58.560.000	<b>6.666.375.713</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu năm	37.057.367.746	111.666.863	-	<b>37.169.034.609</b>
Số dư cuối năm	36.397.947.466	-	-	<b>36.397.947.466</b>

\* Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 34.043.222.566 VND.

\* Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.061.303.333 VND.

**11. Tài sản dở dang dài hạn**

31/12/2022

01/01/2022

**Xây dựng cơ bản dở dang***Dự án Khách sạn Quê Hương 2 (1)*

232.112.159.301

232.112.159.301

*Dự án Plumeria (2)*

48.704.656.664

48.704.656.664

*Dự án Đảo Hòn Thi*

5.258.955.953

5.258.955.953

**Cộng****286.075.771.918****286.075.771.918**

(1) Chủ yếu là chi phí Quyền sử dụng đất/Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà Công ty đã nhận chuyển nhượng từ năm 2018 đến nay. Mục đích ban đầu thực hiện dự án xây dựng mới Khách sạn Quê Hương 2. Hiện tại Công ty đang đánh giá, xem xét lại phương án trên và sẽ trình Đại hội đồng Cổ đông về việc tiếp tục dự án hoặc thay đổi mục đích sử dụng, ghi nhận tài sản cố định.

(2) Chi phí xây dựng dự án Plumeria do Công ty con gián tiếp (Công ty TNHH MTV Plumeria) làm chủ đầu tư, hiện tại Công ty đang rà soát lại chi phí để chuyển giao cho công ty con, trong trường hợp các chi phí không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định của công ty con, Công ty sẽ ghi nhận vào chi phí sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Vay ngắn hạn</b>	<b>153.084.902.167</b>	<b>153.084.902.167</b>	<b>505.707.897.130</b>	<b>505.707.897.130</b>
<b>Vay bên liên quan (12.1)</b>	<b>92.100.000.000</b>	<b>92.100.000.000</b>	<b>470.700.000.000</b>	<b>470.700.000.000</b>
Công ty CP Quản lý Khách sạn Oyssea (1)	13.650.000.000	13.650.000.000	6.200.000.000	6.200.000.000
Công ty CP Xây dựng Tư vấn Sài Gòn (2)	22.750.000.000	22.750.000.000	15.700.000.000	15.700.000.000
Công ty CP Đầu tư & Phát triển Tân Lộc (3)	35.700.000.000	35.700.000.000	35.700.000.000	35.700.000.000
Công ty TNHH MTV Khách Sạn Quốc Tế Thiên Phúc (4)	20.000.000.000	20.000.000.000	17.000.000.000	17.000.000.000
Công ty Khách sạn Quốc tế Bình Minh (5)	-	-	322.700.000.000	322.700.000.000
Công ty CP Sài Gòn Quê Hương (6)	-	-	67.900.000.000	67.900.000.000
Ông Chung Hán Lương	-	-	5.500.000.000	5.500.000.000
<b>Vay ngân hàng (12.2)</b>	<b>17.184.902.167</b>	<b>17.184.902.167</b>	<b>35.007.897.130</b>	<b>35.007.897.130</b>
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (7)	3.479.649.345	3.479.649.345	29.732.375.761	29.732.375.761
Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (8)	13.705.252.822	13.705.252.822	5.275.521.369	5.275.521.369
<b>Vay cá nhân (12.3)</b>	<b>24.000.000.000</b>	<b>24.000.000.000</b>	-	-
Vương Tinh Vũ (9)	24.000.000.000	24.000.000.000	-	-
<b>Vay công ty (12.4)</b>	<b>19.800.000.000</b>	<b>19.800.000.000</b>	-	-
Công ty TNHH ĐT&PT Dương Kinh (10)	19.800.000.000	19.800.000.000	-	-
<b>b. Vay dài hạn</b>	<b>318.000.000.000</b>	<b>318.000.000.000</b>	-	-
<b>Vay bên liên quan (12.1)</b>	<b>318.000.000.000</b>	<b>318.000.000.000</b>	-	-
Công ty Khách sạn Quốc tế Bình Minh (5)	282.200.000.000	282.200.000.000	-	-
Công ty CP Sài Gòn Quê Hương (6)	35.800.000.000	35.800.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>471.084.902.167</b>	<b>471.084.902.167</b>	<b>505.707.897.130</b>	<b>505.707.897.130</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**12.1. Thuyết minh về các khoản vay bên liên quan**

- (1) Vay tín chấp Công ty CP Quản lý Khách sạn Odysseya theo hợp đồng vay số 002/HĐTD 18/QH ngày 02/02/2018 và các phụ lục kèm theo, hạn mức vay 20.000.000.000 VND, lãi suất vay tại ngày 31/12/2022 là 6,5% và thời hạn vay đến 31/07/2023. Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh.
- (2) Vay tín chấp Công ty CP Xây dựng Tư vấn Sài Gòn theo hợp đồng vay số 001/HĐTD 18/QH ngày 01/02/2018 và các phụ lục kèm theo, số tiền vay tối đa là 30.000.000.000 VND, lãi suất vay tại ngày 31/12/2022 là 6,5% và thời hạn vay đến 31/12/2023. Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh.
- (3) Vay tín chấp Công ty CP Đầu tư và Phát triển Tân Lộc theo hợp đồng vay số 006/HĐTD 18/QH ngày 14/11/2018 và các Phụ lục kèm theo, số tiền vay tối đa là 40.000.000.000 VND, lãi suất vay tại ngày 31/12/2022 là 6,5% và thời hạn vay đến 30/06/2023. Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh.
- (4) Vay tín chấp Công ty TNHH MTV Khách Sạn Quốc Tế Thiên Phúc theo hợp đồng vay số 001/HĐTD 21/QH ngày 27/05/2021 và các phụ lục kèm theo, số tiền vay tối đa là 20.000.000.000 VND, lãi suất vay tại ngày 31/12/2022 là 7%, thời hạn vay đến hết ngày 28/05/2023. Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh.
- (5) Vay tín chấp Công ty TNHH MTV Khách sạn Quốc tế Bình Minh theo hợp đồng tín dụng số 008/HĐTD 16/QH ngày 01/07/2016 và các phụ lục kèm theo, hạn mức vay 420.000.000.000 VND, thời hạn vay đến ngày 30/06/2024, lãi suất vay tại ngày 31/12/2022 là 9,2%. Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh.
- (6) Vay tín chấp Công ty CP Sài Gòn Quê Hương theo hợp đồng tín dụng số 004/HĐTD 16/QH ngày 01/06/2016 và các phụ lục kèm theo, hạn mức vay 200.000.000.000 VND, thời hạn vay đến ngày 30/06/2024, lãi suất vay tại ngày 31/12/2022 là 9,2%. Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh.

Sau ngày kết thúc niên độ, các khoản vay bên liên quan đã được gia hạn và đang được trình kế hoạch thanh toán cho Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt, dự kiến kế hoạch thanh toán từ năm 2025.

**12.2. Thuyết minh các khoản vay ngân hàng**

- (7) Vay Ngân hàng TMCP Công Thương VN theo hợp đồng tín dụng số 0306/2021-HĐCVHM/NHCT924-QHL ngày 31/03/2021, Thông báo điều chỉnh giới hạn tín dụng số 973/2022/CN7-KHDN VVN ngày 14/07/2022 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay hạn mức số 0306/2021-HĐCVHM-SĐBS02/NHCT924-QHL ngày 26/07/2022, hạn mức cho vay tối đa là 45.000.000.000 VND, lãi suất vay theo từng giấy nhận nợ tại thời điểm giải ngân. Thời hạn duy trì hạn mức kể từ ngày 31/03/2021 đến ngày 27/08/2022. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động. Tài sản đảm bảo là nhà ở và tài sản gắn liền với đất đất tại tầng 1, tầng 2 và tầng 3 số 139 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh và tài sản gắn liền với đất tại số 265 Phạm Ngũ Lão, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.
- (8) Vay Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/4498042/HĐTD ngày 20/10/2022, hạn mức tối đa là 15.000.000.000 VND, lãi suất vay theo quy định của Ngân hàng theo từng thời kỳ. Thời hạn cấp hạn mức 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng hoặc 30/09/2023 tùy thuộc vào thời điểm nào đến sớm hơn. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở LC. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thửa đất số 36, tờ bản đồ số 2, địa chỉ 30 Lê Công Kiều, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.

**12.3. Thuyết minh các khoản vay cá nhân**

- (9) Vay tín chấp Ông Vương Tinh Vũ theo hợp đồng vay số 001/HĐTD 22/QH ngày 28/02/2022, số tiền vay tối đa là 35.000.000.000 VND, lãi suất vay 6,5%/năm, thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động.

**12.4. Thuyết minh các khoản vay Công ty**

- (10) Vay tín chấp Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Dương Kinh theo các hợp đồng đồng sau:
- (10.1) Số 001/HĐTD 22/QH ngày 25/08/2022 số tiền vay tối đa là 3.800.000.000 VND, thời hạn vay 5 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất vay 13,2%. Mục đích vay: bổ sung vốn hoạt động.
- (10.2) Số 002/HĐTD 22/QH ngày 30/08/2022 số tiền vay tối đa là 16.000.000.000 VND, thời hạn vay 5 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất vay 13,2%. Mục đích vay: bổ sung vốn hoạt động.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Phải trả cho người bán	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Ngắn hạn</b>				
Công ty CP Xây dựng Tư vấn Sài Gòn	10.204.313.607	10.204.313.607	10.300.394.549	10.300.394.549
Công ty TNHH MTV KS QT Bình Minh	-	-	63.739.618.884	63.739.618.884
Công ty CP Sài Gòn Quê Hương	915.013.175	915.013.175	18.972.123.219	18.972.123.219
Công ty CP Quản lý Khách Sạn Odyssea	5.322.495.076	5.322.495.076	12.183.889.637	12.183.889.637
Nhà cung cấp trong nước khác	17.625.204.449	17.625.204.449	16.736.629.348	16.736.629.348
<b>Cộng</b>	<b>34.067.026.307</b>	<b>34.067.026.307</b>	<b>121.932.655.637</b>	<b>121.932.655.637</b>
<b>b. Phải trả người bán là các bên liên quan</b>				
Công ty CP Xây dựng Tư vấn Sài Gòn	10.204.313.607	10.204.313.607	10.300.394.549	10.300.394.549
Công ty CP Quản lý Khách Sạn Odyssea	5.322.495.076	5.322.495.076	12.183.889.637	12.183.889.637
Công ty TNHH MTV ĐT và PT Vĩnh Lợi	2.415.580.000	2.415.580.000	682.640.000	682.640.000
Công ty TNHH MTV Quản lý Avia	2.038.943.549	2.038.943.549	412.029.687	412.029.687
Công ty CP Sài Gòn Quê Hương	915.013.175	915.013.175	18.972.123.219	18.972.123.219
Công ty TNHH MTV KS QT Bình Minh	-	-	63.739.618.884	63.739.618.884
Công ty CP Đầu tư & Phát triển Tân Lộc	-	-	4.061.591.780	4.061.591.780
Công ty CP Caric	-	-	1.166.146.610	1.166.146.610
<b>Cộng</b>	<b>20.896.345.407</b>	<b>20.896.345.407</b>	<b>111.518.434.366</b>	<b>111.518.434.366</b>
<b>14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>			<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
Khách hàng trong nước			10.378.915.255	22.718.275.141
<b>Cộng</b>			<b>10.378.915.255</b>	<b>22.718.275.141</b>
<b>15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước</b>				
	<b>01/01/2022</b>	<b>Số phải nộp trong năm</b>	<b>Số đã nộp/khấu trừ trong năm</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>a. Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	-	20.991.391.318	20.089.138.427	902.252.891
Thuế thu nhập cá nhân	402.683.904	3.795.139.190	3.881.088.026	316.735.068
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	10.440.145.766	(3.587.999.817)	6.852.145.949	-
Các loại thuế khác	780.805	484.987.699	420.301.653	65.466.851
<b>Cộng</b>	<b>10.843.610.475</b>	<b>21.683.518.390</b>	<b>31.242.674.055</b>	<b>1.284.454.810</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước (tiếp theo)**

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/khấu trừ trong năm	31/12/2022
<b>b. Phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	28.341.862.417	62.481.220	62.481.220	28.341.862.417
<b>Cộng</b>	<b>28.341.862.417</b>	<b>62.481.220</b>	<b>62.481.220</b>	<b>28.341.862.417</b>

**16. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2022	01/01/2022
Chi phí lãi vay	1.441.847.671	797.606.888
Chi phí hoa hồng	1.097.034.739	108.805.498
Chi phí kiểm toán	276.000.000	246.000.000
Chi phí khác	22.960.000	48.720.485
<b>Cộng</b>	<b>2.837.842.410</b>	<b>1.201.132.871</b>

**17. Phải trả khác****a. Ngắn hạn**

	31/12/2022	01/01/2022
Đảng phí, Đoàn phí	3.119.396.490	3.090.221.443
BHXH, KPCĐ	5.582.762.781	6.169.410.051
Công ty TNHH GO2	641.700.400	-
Công ty CP Xây dựng Tư vấn Sài Gòn	314.490.521	415.836.849
Tổng công ty Du lịch Sài Gòn- MTV	7.144.162.720	274.065.610
Nhận ký quỹ, ký cược	1.128.685.200	251.750.000
Lãi vay phải trả (*)	122.989.063.347	-
Công ty TNHH MTV Khách sạn Quốc tế Bình Minh	91.317.385.551	-
Công ty CP Sài Gòn Quê Hương	19.207.018.892	-
Công ty CP Xây dựng Tư vấn Sài Gòn	3.682.054.108	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Tân Lộc	5.827.091.780	-
Các đối tượng khác	2.955.513.016	-
Khoản phải trả khác	10.826.235.138	1.394.875.021
<b>Cộng</b>	<b>151.746.496.597</b>	<b>11.596.158.974</b>

**b. Dài hạn**

Công ty TNHH TM DV DL Sao Nam	-	4.264.240.718
Nhận ký quỹ, ký cược	4.965.600.000	5.665.285.200
<b>Cộng</b>	<b>4.965.600.000</b>	<b>9.929.525.918</b>

(\*) Các khoản lãi vay bên liên quan đang được trình kế hoạch thanh toán cho Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, dự kiến kế hoạch thanh toán từ năm 2025.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**18. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu:** Xem trang 47**b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	31/12/2022	01/01/2022
Vốn góp của Nhà nước	126.516.070.000	126.516.070.000
Vốn góp của các nhà đầu tư khác	749.629.390.000	749.629.390.000
Cổ phiếu quỹ	1.970.000	1.970.000
<b>Cộng</b>	<b>876.147.430.000</b>	<b>876.147.430.000</b>

\* Số lượng cổ phiếu quỹ: 197 cổ phiếu

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

	Năm 2022	Năm 2021
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	876.147.430.000	876.147.430.000
Vốn góp đầu năm	876.147.430.000	876.147.430.000
Vốn góp cuối năm	876.147.430.000	876.147.430.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

**d. Cổ phiếu**

	31/12/2022	01/01/2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	87.614.743	87.614.743
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	87.614.743	87.614.743
Cổ phiếu phổ thông	87.614.743	87.614.743
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	197	197
Cổ phiếu phổ thông	197	197
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	87.614.546	87.614.546
Cổ phiếu phổ thông	87.614.546	87.614.546
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

**e. Các quỹ của doanh nghiệp**

	31/12/2022	01/01/2022
Quỹ đầu tư phát triển	53.885.484.803	53.885.484.803
<b>Cộng</b>	<b>53.885.484.803</b>	<b>53.885.484.803</b>

\* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế của 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, bổ sung vốn điều lệ cho công ty.

Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu là quỹ dự trữ bổ sung vốn được dùng để bổ sung vốn điều lệ cho công ty.

**19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

	31/12/2022	01/01/2022
<b>Ngoại tệ các loại</b>		
USD	72.538,59	6.858,51

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

	Năm 2022	Năm 2021
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	218.442.445.920	72.106.882.649
<b>Cộng</b>	<b>218.442.445.920</b>	<b>72.106.882.649</b>
<b>2. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	167.484.616.453	98.883.127.985
<b>Cộng</b>	<b>167.484.616.453</b>	<b>98.883.127.985</b>
<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	20.339.554.763	19.205.339.390
Lãi hợp tác kinh doanh	1.490.345.560	1.221.800.250
Lãi do chênh lệch tỷ giá	56.575.796	68.587.777
<b>Cộng</b>	<b>21.886.476.119</b>	<b>20.495.727.417</b>
<b>4. Chi phí tài chính</b>		
Lãi tiền vay	42.397.476.688	44.692.291.736
Lỗ do chênh lệch tỷ giá	91.000.437	75.266.223
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	981.450.908	74.598.564.989
<b>Cộng</b>	<b>43.469.928.033</b>	<b>119.366.122.948</b>
<b>5. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	14.794.883.911	9.962.568.502
Chi phí khấu hao TSCĐ	812.726.496	812.726.496
Thuế, phí, lệ phí	949.282.605	900.571.926
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.111.997.962	717.588.097
Chi phí bằng tiền khác	2.211.120.081	2.708.403.023
<b>Cộng</b>	<b>19.880.011.055</b>	<b>15.101.858.044</b>
<b>6. Thu nhập khác</b>		
Thanh lý, nhượng bán tài sản	366.014.894	144.867.009
Thu nhập khác	1.293.803.428	318.715.131
<b>Cộng</b>	<b>1.659.818.322</b>	<b>463.582.140</b>
<b>7. Chi phí khác</b>		
Phạt vi phạm hành chính	60.658.390	-
Chi phí khác	61.400.905	175.417
<b>Cộng</b>	<b>122.059.295</b>	<b>175.417</b>
<b>8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	39.645.441.299	17.110.997.830
Chi phí nhân công	71.685.416.432	45.050.141.286
Chi phí khấu hao tài sản cố định	12.229.994.744	12.794.610.114
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.386.996.573	7.882.553.545
Chi phí khác	48.416.778.460	31.146.683.254
<b>Cộng</b>	<b>187.364.627.508</b>	<b>113.984.986.029</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành****Năm 2022****Năm 2021**

1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành

-

-

2. Các khoản điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay

62.481.220

-

**3. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành****62.481.220****-****10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại****Năm 2022****Năm 2021**

- Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại

227.272.420

5.778.915.328

- Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ

(279.198.948)

(87.731.864)

- Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng (thuế thu nhập doanh nghiệp được tính lại theo nghị định 132/2020/NĐ-CP ngày 05/11/2020).

(1.748.386.547)

-

**Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại****(1.800.313.075)****5.691.183.464****11. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính**

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

**11.1 Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.

**Rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

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

**Độ nhạy đối với lãi suất**

Độ nhạy của các khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn của Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Tăng/giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>		
VND	+ 100	(2.180.597.198)
VND	- 100	2.180.597.198
Ngoại tệ (USD)	+ 100	16.807.191
Ngoại tệ (USD)	- 100	(16.807.191)

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021**

VND	+ 200	(1.422.030.536)
VND	- 200	1.422.030.536
Ngoại tệ (USD)	+ 200	1.556.882
Ngoại tệ (USD)	- 200	(1.556.882)

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại.

**Rủi ro ngoại tệ**

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ.

**Độ nhạy đối với ngoại tệ**

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể.

**Rủi ro về giá cổ phiếu**

Các cổ phiếu chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh là không đáng kể.

**11.2 Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, các khoản cho vay, đi vay.

**Phải thu khách hàng**

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các khách hàng truyền thống, khách hàng tiềm năng và công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đơn 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**

Công ty chủ yếu duy trì số tiền 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.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**11.3 Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. 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 giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	153.084.902.167	318.000.000.000	-	471.084.902.167
Phải trả người bán	34.067.026.307	-	-	34.067.026.307
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	137.781.826.095	2.965.600.000	2.000.000.000	142.747.426.095
	<b>324.933.754.569</b>	<b>320.965.600.000</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>647.899.354.569</b>
Ngày 31 tháng 12 năm 2021				
Các khoản vay và nợ	505.707.897.130	-	-	505.707.897.130
Phải trả người bán	121.932.655.637	-	-	121.932.655.637
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	4.828.168.071	6.554.240.718	-	11.382.408.789
	<b>632.468.720.838</b>	<b>6.554.240.718</b>	<b>-</b>	<b>639.022.961.556</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

**Tài sản đảm bảo**

Công ty đã sử dụng quyền sử dụng đất làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các ngân hàng (Thuyết minh số V.12).

Công ty đã sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 175, 181/1, 181/2, 181/3 Lê Thánh Tôn, P. Bến Nghé, Quận 1, Tp.HCM làm tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam của Công ty TNHH MTV Quản lý Avia.

Công ty đã sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 135 và 137 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM để đảm bảo bổ sung cho các khoản vay của Công ty và công ty CP Sài Gòn Quê Hương, Công ty TNHH MTV ĐT và PT Vĩnh Lợi từ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam.

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.

**12. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính : Xem trang 48.**

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khác ngắn hạn, các khoản phải trả người bán, vay và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Giá trị hợp lý của các khoản phải thu được xác định trên cơ sở giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn khác được ước tính bằng cách chiết khấu luồng tiền sử dụng lãi suất hiện tại áp dụng cho các khoản nợ có điều kiện, rủi ro tín dụng và thời gian đáo hạn còn lại tương tự.

**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ****1. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng**

	31/12/2022	01/01/2022
- Giá trị các khoản tiền và tương đương tiền	-	-

**2. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2022	Năm 2021
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	124.364.936.728	112.975.375.281

**3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	Năm 2022	Năm 2021
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	158.987.931.691	135.227.809.627

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Cựu Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty - Ông Kwok Hakman Oliver là cá nhân có liên quan đến Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư An Đông, Công ty Cổ phần Tập đoàn Vạn Thịnh Phát và các công ty có liên quan hiện đang bị xét xử phúc thẩm giai đoạn 2 của vụ án, đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty vẫn chưa nhận được kết luận từ cơ quan chức năng về sự kiện trên.

Công ty đang thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để thay đổi người đại diện pháp luật.

Ngoài sự kiện nêu trên, Công ty không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

**2. Giao dịch với các bên liên quan**

Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong năm như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm Phải thu/(Phải trả)
Ban Tổng Giám đốc	Thành viên chủ chốt	Tiền lương và thưởng	7.472.766.000	-
Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	Thành viên chủ chốt	Thù lao HĐQT và Ban kiểm soát	1.120.500.000	-
Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - Công ty TNHH MTV	Cổ đông lớn	Phải trả tiền chia hợp tác	-	(6.870.097.110)
		Chia hợp tác	-	(274.065.610)
Công ty CP Caric	Công ty con	Cho vay	-	41.200.000.000
		Lãi cho vay	3.946.433.332	21.063.703.164
		Chia hợp tác kinh doanh	10.262.090.176	-
		Cần trừ chia hợp tác kinh doanh với phần vốn góp hợp tác kinh doanh	9.329.172.888	47.444.098.672



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm Phải thu/(Phải trả)
Công ty TNHH MTV Quản lý Avia	Công ty con	Cho vay	4.100.000.000	-
		Lãi cho vay	256.117.808	-
		Thanh toán lãi vay	21.313.333	-
		Phải trả tiền dịch vụ	2.765.554.222	(2.001.694.192)
Công ty TNHH Khách Sạn Quốc Tế Bình Minh	Công ty con	Vay tiền	5.500.000.000	(282.200.000.000)
		Lãi vay phải trả	27.577.766.667	(91.317.385.551)
Công ty CP Sài Gòn Quê Hương	Công ty con	Bán hàng, cung cấp dịch vụ	1.314.099.641	980.146.696
		Phải trả tiền dịch vụ	918.740.522	(915.013.175)
		Vay tiền	-	(35.800.000.000)
		Lãi vay phải trả	4.586.557.778	(19.207.018.892)
Công ty CP Xây dựng Tư vấn Sài Gòn	Công ty con	Chia hợp tác kinh doanh	9.801.667.828	(10.204.313.607)
		Cần trừ chia hợp tác kinh doanh với phần vốn góp hợp tác kinh doanh	6.197.119.272	131.404.679.125
		Chia lợi nhuận sau thuế	(101.346.328)	(314.490.521)
		Vay tiền	7.050.000.000	(22.750.000.000)
		Lãi vay phải trả	1.125.390.412	(3.682.054.108)
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Vĩnh Lợi	Công ty con	Cho vay	3.050.000.000	160.535.000.000
		Lãi cho vay	15.070.983.944	50.359.950.409
		Chia hợp tác kinh doanh	19.122.180.000	(2.415.580.000)
Công ty CP Vật Phẩm Văn Hóa Sài Gòn	Công ty con	Cho vay	-	8.800.000.000
		Lãi cho vay	827.199.996	2.364.370.402
		Bán hàng, cung cấp dịch vụ	1.151.313.915	143.808.189
Công ty CP Quản lý Khách sạn Odysseya	Công ty con	Bán hàng, cung cấp dịch vụ	7.319.701.033	787.214.342
		Vay ngắn hạn	9.900.000.000	(13.650.000.000)
		Lãi vay phải trả	894.444.522	(894.444.522)
		Phải trả tiền dịch vụ	9.538.149.091	(5.322.495.076)
Công ty CP Đầu tư & Phát triển Tân Lộc	Công ty con	Vay ngắn hạn	-	(35.700.000.000)
		Lãi vay phải trả	2.320.500.000	(5.827.091.780)
Công ty CP Đóng tàu An Phú	Công ty liên kết	Cho vay	1.000.000.000	1.140.000.000
		Lãi cho vay	73.680.547	91.012.604

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm Phải thu/(Phải trả)
Công ty CP TM DV Sài Gòn Bông Sen	Công ty liên kết	Cho vay ngắn hạn	-	1.400.000.000
		Lãi cho vay	131.599.997	573.133.141
Ông Chung Hán Lương	Thành viên Ban Tổng Giám đốc	Trả nợ gốc vay	5.500.000.000	-
		Lãi vay phải trả	160.187.158	-

**3. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận:**

Công ty hoạt động trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ ăn uống, nhà hàng khách sạn tại các chi nhánh của Công ty. Trong đó, các chi nhánh của Công ty đều tọa lạc ở địa bàn TP.HCM và hạch toán phụ thuộc. Vì vậy Công ty không trình bày thuyết minh báo cáo bộ phận trong Báo cáo tài chính riêng.

**4. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác:**

- Hợp đồng thuê đất số 2708/HĐ-TNMT-ĐKKTD ngày 11/4/2007 giữa UBND Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty CP Quê Hương Liberty (tiền thân là Công ty CP Khách sạn Quê Hương), Công ty thuê đất tại số 129-131-133 Hàm Nghi, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, TPHCM mục đích sử dụng làm khách sạn, tổng diện tích là 220,6m<sup>2</sup> gồm 14m<sup>2</sup> thuộc phạm vi lộ giới và 206,6m<sup>2</sup> không thuộc phạm vi lộ giới. Thời hạn thuê đất đến hết ngày 22 tháng 02 năm 2057.

- Hợp đồng thuê đất số 8609/HĐ-TNMT-ĐKKTD ngày 22/10/2008 giữa UBND Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty CP Quê Hương Liberty (tiền thân là Công ty CP Khách sạn Quê Hương) và các Phụ lục kèm theo, Công ty thuê đất tại 5-7-9 Nguyễn Trung Trực, phường Bến Thành, quận 1, TP.HCM mục đích sử dụng làm văn phòng, cửa hàng, tổng diện tích là 260,9m<sup>2</sup> gồm 227,7m<sup>2</sup> không phạm lộ giới và 33,2m<sup>2</sup> phạm lộ giới. Thời hạn thuê đất: 50 năm kể từ ngày 15 tháng 7 năm 2008.

- Hợp đồng thuê đất số 6575/HĐ-TNMT-ĐKKTD ngày 17/7/2006 giữa UBND Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty CP Quê Hương Liberty (tiền thân là Công ty CP Khách sạn Quê Hương), Công ty thuê đất tại số 177-179 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TPHCM mục đích sử dụng làm khách sạn, tổng diện tích là 487m<sup>2</sup> gồm 5m<sup>2</sup> thuộc phạm vi lộ giới (tạm thời cho Công ty cho đến khi Nhà nước thực hiện quy hoạch. Công ty phải giữ nguyên hiện trạng và chấp hành giải tỏa theo đúng quy định) và 482m<sup>2</sup> không thuộc phạm vi lộ giới (thời hạn đến hết ngày 12/6/2056).

- Hợp đồng thuê đất số 7187/HĐTD-TNMT-ĐKKTD ngày 02/8/2006 giữa UBND Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty CP Quê Hương Liberty (tiền thân là Công ty CP Khách sạn Quê Hương) và Phụ lục số 3985/PLHĐ-TNMT-QLSDĐ ngày 26/6/2013, Công ty thuê đất tại số 187-191 Phạm Ngũ Lão, phường Phạm Ngũ Lão, quận 1, TPHCM mục đích sử dụng làm khách sạn, tổng diện tích là 359m<sup>2</sup> thời hạn đến ngày 12 tháng 6 năm 2056.

- Hợp đồng thuê đất số 2798/HĐTD-TNMT-ĐKKTD ngày 13/4/2007 giữa UBND Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty CP Quê Hương Liberty (tiền thân là Công ty CP Khách sạn Quê Hương), Công ty thuê đất tại số 187 Đề Thám, phường Phạm Ngũ Lão, quận 1, TPHCM để sử dụng làm khách sạn, tổng diện tích là 117,3m<sup>2</sup> gồm 15,8m<sup>2</sup> thuộc phạm vi lộ giới và 101,5m<sup>2</sup> không thuộc phạm vi lộ giới, thời hạn thuê đất đến hết ngày 22 tháng 02 năm 2057.

- Hợp đồng thuê đất số 2799/HĐTD-TNMT-ĐKKTD ngày 13/4/2007 giữa UBND Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty CP Quê Hương Liberty (tiền thân là Công ty CP Khách sạn Quê Hương) và Phụ lục số 6229/PLHĐ-TNMT-QLSDĐ ngày 23/9/2013, Công ty thuê đất tại số 265 Phạm Ngũ Lão, phường Phạm Ngũ Lão, quận 1, TPHCM để sử dụng làm khách sạn, tổng diện tích là 644,4m<sup>2</sup> gồm 48m<sup>2</sup> thuộc phạm vi lộ giới và 596,4m<sup>2</sup> không thuộc phạm vi lộ giới. Thời hạn thuê đất đến hết ngày 22 tháng 02 năm 2057.

Công ty cam kết tuân thủ nguyên tắc sử dụng đất theo quy định của pháp luật hiện hành đối với các mặt bằng đã ký kết hợp đồng thuê đất với Cơ quan Nhà nước đến thời điểm lập báo cáo này.

Công ty không có bất kỳ khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết vào thông tin tài chính khác có ảnh hưởng trọng yếu mà cần phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.



Nguyễn Thanh Tùng  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 27 tháng 5 năm 2025

Hoàng Thanh Huyền  
Kế toán trưởng

Trần Hồng Thiên Duyên  
Người lập biểu

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**2. Các khoản đầu tư tài chính****Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2022			01/01/2022		
	Giá gốc	Dự phòng (*)	Giá trị thuần (**)	Giá gốc	Dự phòng (*)	Giá trị thuần (**)
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>1.631.901.297.216</b>	<b>(168.174.396.757)</b>	<b>1.463.726.900.459</b>	<b>1.631.901.297.216</b>	<b>(172.707.351.849)</b>	<b>1.459.193.945.367</b>
Công ty CP Đầu tư & Phát triển Tân Lộc (1)	502.511.000.000	(47.723.199.662)	454.787.800.338	502.511.000.000	(46.338.186.391)	456.172.813.609
Công ty CP Sài Gòn Quê Hương (2)	690.000.000.000	-	690.000.000.000	690.000.000.000	-	690.000.000.000
Công ty CP QLKS Odyssea (3)	2.550.000.000	-	2.550.000.000	2.550.000.000	-	2.550.000.000
Công ty TNHH MTV Quản Lý Avia (4)	214.000.000.000	(21.242.042.126)	192.757.957.874	214.000.000.000	(30.836.007.916)	183.163.992.084
Công ty CP Caric (5)	78.850.680.000	(78.604.910.000)	245.770.000	78.850.680.000	(78.345.095.435)	505.584.565
Công ty CP Vật Phẩm Văn Hóa Sài Gòn (6)	17.212.900.000	(15.265.017.058)	1.947.882.942	17.212.900.000	(15.325.698.808)	1.887.201.192
Công ty CP Xây dựng Tư vấn Sài Gòn (7)	10.585.099.500	-	10.585.099.500	10.585.099.500	-	10.585.099.500
Công ty CP Du Lịch Khánh Hòa (8)	60.000.000.000	(5.339.227.911)	54.660.772.089	60.000.000.000	(1.862.363.299)	58.137.636.701
Công ty CP Yasaka Sài Gòn Nha Trang (9)	56.191.617.716	-	56.191.617.716	56.191.617.716	-	56.191.617.716
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>267.777.771.480</b>	<b>(13.869.747.109)</b>	<b>253.908.024.371</b>	<b>267.777.771.480</b>	<b>(8.355.341.109)</b>	<b>259.422.430.371</b>
Công ty CP TM DV Sài Gòn Bông Sen (10)	9.900.000.000	(4.000.000.000)	5.900.000.000	9.900.000.000	(2.000.000.000)	7.900.000.000
Công ty CP Đóng tàu An Phú (11)	12.877.771.480	(6.864.494.530)	6.013.276.950	12.877.771.480	(4.434.512.786)	8.443.258.694
Công ty CP ĐT PT XD TM Cừu Long (12)	245.000.000.000	(3.005.252.579)	241.994.747.421	245.000.000.000	(1.920.828.323)	243.079.171.677
<b>Cộng</b>	<b>1.899.679.068.696</b>	<b>(182.044.143.866)</b>	<b>1.717.634.924.830</b>	<b>1.899.679.068.696</b>	<b>(181.062.692.958)</b>	<b>1.718.616.375.738</b>

(1) Công ty CP Đầu tư và Phát triển Tân Lộc hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310543937 ngày 28/12/2010, thay đổi lần thứ 13 ngày 06/07/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM cấp. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty sở hữu trực tiếp 50.619.998 cổ phần, tương đương 99,99% vốn điều lệ. Trong năm công ty hoạt động kinh doanh bị lỗ.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- (2) Công ty CP Sài Gòn Quê Hương hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0312296257, đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 5 năm 2013 (đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 5, ngày 07 tháng 02 năm 2020) do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tp. Hồ Chí Minh cấp. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty sở hữu trực tiếp 69.000.000 cổ phần, tương đương 57,5% vốn điều lệ; sở hữu gián tiếp 15.600.000 cổ phần, tương đương 13,0% vốn điều lệ. Trong năm công ty hoạt động kinh doanh có lãi.
- (3) Công ty CP QLKS Odyssey hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0313000632 ngày 04 tháng 11 năm 2014 và thay đổi lần thứ sáu ngày 18 tháng 04 năm 2018 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tp. Hồ Chí Minh cấp. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty sở hữu trực tiếp 255.000 cổ phần, tương đương 51,0% vốn điều lệ; sở hữu gián tiếp 244.990 cổ phần, tương đương 48,99% vốn điều lệ. Trong năm công ty hoạt động kinh doanh có lãi.
- (4) Công ty TNHH MTV Quản Lý Avia hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0312177098 ngày 08 tháng 03 năm 2013 và giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 24 tháng 5 năm 2021 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty góp vốn 214.000.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ. Trong năm công ty hoạt động kinh doanh có lãi.
- (5) Công ty CP Caric hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0300380289 ngày 17 tháng 05 năm 2013, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 7 ngày 07 tháng 12 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty sở hữu trực tiếp 7.860.491 cổ phần, tương đương 50,71% vốn điều lệ; sở hữu gián tiếp 7.639.508 cổ phần, tương đương 49,29% vốn điều lệ. Trong năm công ty hoạt động kinh doanh bị lỗ.
- (6) Công ty CP Vật Phẩm Văn Hóa Sài Gòn hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0310351865, đăng ký lần đầu ngày 11 tháng 10 năm 2010 Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 7 ngày 06 tháng 07 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty sở hữu trực tiếp 1.551.600 cổ phần, tương đương 38,79% vốn điều lệ; sở hữu gián tiếp 485.000 cổ phần, tương đương 12,13% vốn điều lệ. Trong năm công ty hoạt động kinh doanh có lãi.
- (7) Công ty CP Xây dựng Tư vấn Sài Gòn hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003290 đăng ký lần đầu ngày 12 tháng 04 năm 2005, thay đổi lần thứ tám ngày 10 tháng 12 năm 2021 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty sở hữu trực tiếp 154.527 cổ phần, tương đương 12,88% vốn điều lệ; sở hữu gián tiếp 1.045.473 cổ phần, tương đương 87,12% vốn điều lệ. Trong năm công ty hoạt động kinh doanh có lãi.
- (8) Công ty CP Du Lịch Khánh Hòa hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4200239561, đăng ký lần đầu ngày 17 tháng 9 năm 2010, đăng ký thay đổi lần 3 ngày 28 tháng 07 năm 2022, do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty sở hữu trực tiếp 6.000.000 cổ phần, tương đương 49,02% vốn điều lệ; sở hữu gián tiếp 4.954.562 cổ phần, tương đương 40,48% vốn điều lệ. Trong năm công ty hoạt động kinh doanh bị lỗ.
- (9) Công ty CP Yasaka Sài Gòn Nha Trang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp 4200402578 thay đổi lần 3 ngày 24 tháng 10 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty sở hữu trực tiếp 1.685.081 cổ phần, tương đương 26,01% vốn điều lệ; sở hữu gián tiếp 2.377.581 cổ phần, tương đương 36,7% vốn điều lệ. Trong năm công ty hoạt động kinh doanh có lãi.
- (10) Công ty CP TM DV Sài Gòn Bông Sen hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp 0301981934 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty sở hữu tương đương 20,00% vốn điều lệ. Trong năm công ty hoạt động kinh doanh bị lỗ.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(11) Công ty CP Đóng tàu An Phú hoạt động theo giấy đăng ký doanh nghiệp số 0301079268 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 05 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 08 tháng 11 năm 2022. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty sở hữu trực tiếp 1.286.650 cổ phần tương đương 21,44% vốn điều lệ; sở hữu gián tiếp 1.406.350 cổ phần, tương đương 23,44% vốn điều lệ. Trong năm công ty hoạt động kinh doanh lỗ.

(12) Công ty CP ĐT PT XD TM Cửu Long hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp 0310480980 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty sở hữu 24.500.000 cổ phần tương đương 49% vốn điều lệ. Trong năm công ty hoạt động kinh doanh bị lỗ. Công ty đang thực hiện trích lập dự phòng suy giảm giá trị đầu tư dựa trên báo cáo tài chính chưa được kiểm toán của Công ty CP ĐT PT XD TM Cửu Long.

(\*) Công ty đã trích lập đầy đủ dự phòng suy giảm giá trị các khoản đầu tư theo quy định hiện hành trừ các ảnh hưởng của phần chênh lệch mua giá cao tại Công ty CP TMDV Sài Gòn Bông Sen và ảnh hưởng của việc đánh giá khả năng thu hồi các khoản mục phải thu trên Báo cáo tài chính chưa được kiểm toán của Công ty CP ĐT PT XD TM Cửu Long.

(\*\*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**9. Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>245.287.110.329</b>	<b>27.846.401.585</b>	<b>1.552.079.711</b>	<b>1.683.666.891</b>	<b>276.369.258.516</b>
Mua trong năm	-	198.606.100	-	-	198.606.100
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.065.673.598)	-	-	(1.065.673.598)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>245.287.110.329</b>	<b>26.979.334.087</b>	<b>1.552.079.711</b>	<b>1.683.666.891</b>	<b>275.502.191.018</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>142.272.467.409</b>	<b>25.596.588.862</b>	<b>1.414.902.105</b>	<b>1.683.666.891</b>	<b>170.967.625.267</b>
Khấu hao trong năm	10.250.623.296	1.119.566.217	88.718.088	-	11.458.907.601
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.065.673.598)	-	-	(1.065.673.598)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>152.523.090.705</b>	<b>25.650.481.481</b>	<b>1.503.620.193</b>	<b>1.683.666.891</b>	<b>181.360.859.270</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>103.014.642.920</b>	<b>2.249.812.723</b>	<b>137.177.606</b>	<b>-</b>	<b>105.401.633.249</b>
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>92.764.019.624</b>	<b>1.328.852.606</b>	<b>48.459.518</b>	<b>-</b>	<b>94.141.331.748</b>

\* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 88.743.222.164 VND.

\* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 33.228.760.823 VND.

\* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm chờ thanh lý: 0 VND.

\* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: Không phát sinh.

\* Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: Không phát sinh.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Khoản mục	Vốn góp	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>876.147.430.000</b>	<b>917.438.966.365</b>	<b>(1.970.000)</b>	<b>53.885.484.803</b>	<b>260.113.498.463</b>	<b>2.107.583.409.631</b>
- Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	-	(145.976.275.652)	(145.976.275.652)
- Chia hợp tác kinh doanh năm 2020	-	-	-	-	(13.887.688)	(13.887.688)
- Chia hợp tác kinh doanh năm 2021	-	-	-	-	(274.065.610)	(274.065.610)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>876.147.430.000</b>	<b>917.438.966.365</b>	<b>(1.970.000)</b>	<b>53.885.484.803</b>	<b>113.849.269.513</b>	<b>1.961.319.180.681</b>
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>876.147.430.000</b>	<b>917.438.966.365</b>	<b>(1.970.000)</b>	<b>53.885.484.803</b>	<b>113.849.269.513</b>	<b>1.961.319.180.681</b>
- Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	-	12.769.957.380	12.769.957.380
- Chia hợp tác kinh doanh năm 2021	-	-	-	-	101.346.328	101.346.328
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>876.147.430.000</b>	<b>917.438.966.365</b>	<b>(1.970.000)</b>	<b>53.885.484.803</b>	<b>126.720.573.221</b>	<b>1.974.190.484.389</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**12. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:**

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2022		31/12/2021		31/12/2022	31/12/2021
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
<b>Tài sản tài chính</b>						
- Các khoản cho vay	213.075.000.000	-	213.420.000.000	-	169.888.251.640	213.420.000.000
- Phải thu khách hàng	7.289.634.925	(17.760.000)	24.075.936.569	-	7.271.874.925	24.075.936.569
- Phải thu khác	74.670.879.160	-	58.239.447.098	-	61.123.163.673	58.239.447.098
- Tiền và các khoản tương đương tiền	39.950.182.370	-	8.037.478.131	-	39.950.182.370	8.037.478.131
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>334.985.696.455</b>	<b>(17.760.000)</b>	<b>303.772.861.798</b>	<b>-</b>	<b>278.233.472.608</b>	<b>303.772.861.798</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
- Vay và nợ	471.084.902.167	-	505.707.897.130	-	463.131.179.085	505.707.897.130
- Phải trả người bán	34.067.026.307	-	121.932.655.637	-	34.067.026.307	121.932.655.637
- Phải trả khác	139.909.583.685	-	10.181.275.918	-	138.059.599.374	8.127.596.804
- Chi phí phải trả	2.837.842.410	-	1.201.132.871	-	2.837.842.410	1.201.132.871
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>647.899.354.569</b>	<b>-</b>	<b>639.022.961.556</b>	<b>-</b>	<b>638.095.647.176</b>	<b>636.969.282.442</b>