

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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 2023

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 2023.

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, hót 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, 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.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

- 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 điếu 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
Ban Kiểm soát			
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 2023

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		Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
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 phụ trách tài chính	14/03/2025	
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 2023.

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 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023. 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 2023

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 2023, 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 2023.

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

Tp. HCM, ngày 29 tháng 5 năm 2025

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Thanh Tùng

Tổng Giám đốc



Số: C0525149-R23/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 29 tháng 5 năm 2025, từ trang 08 đến trang 48, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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") và Công ty CP TM DV Sài Gòn Bông Sen ("Công ty Sài Gòn Bông Sen") theo Báo cáo tài chính do 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 2023, Bảng Cân đối kế toán của Công ty Cửu Long đang có số dư khoản mục "Phải thu khác ngắn hạn" là 480.816.740.229 VND, chiếm 93,3% 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.

+ Khoản đầu tư vào Công ty Sài Gòn Bông Sen có giá trị ghi sổ 9.900.000.000 VND tương ứng với 20% vốn điều lệ của công ty nhận đầu tư là 2.000.000.000 VND, tương đương với giá mua 1 cổ phần là 495.000 VND/CP. Theo Báo cáo tài chính Công ty Sài Gòn Bông Sen tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, công ty Sài Gòn Bông Sen đã bị lỗ âm vốn chủ sở hữu, tuy nhiên trong năm Công ty vẫn chưa đánh giá sự suy giảm giá trị của phần chênh lệch giữa giá mua và mệnh giá.

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 2023, 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 2023, 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 240.075.000.000 VND (thuyết minh tại mục V.5 - Phải thu về cho vay là các bên liên quan), phải thu về lãi cho vay là 95.062.404.213 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.4b của Bản thuyết minh báo cáo tài chính về những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác 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.

Tp. HCM, ngày 29 tháng 5 năm 2025

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin Học Moore AISC



Phạm Văn Vinh

Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số : 0112-2023-005-1

Hà Nguyễn Hoàng Nhân

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số : 5908-2023-005-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		107.387.936.738	156.383.488.610
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	63.572.335.774	39.950.182.370
1. Tiền	111		63.572.335.774	39.950.182.370
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
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		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		11.870.522.317	84.158.751.461
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	6.641.173.746	7.289.634.925
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	202.410.224	108.948.964
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	1.400.000.000	52.540.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	4.132.761.529	24.237.927.572
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3	(505.823.182)	(17.760.000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	1.412.787.462	1.475.230.209
1. Hàng tồn kho	141		1.412.787.462	1.475.230.209
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		30.532.291.185	30.799.324.570
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	1.985.343.355	2.457.462.153
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15b	28.546.947.830	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 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.626.552.982.494	2.526.961.307.571
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		493.375.693.287	389.955.577.646
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	238.675.000.000	160.535.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	254.700.693.287	229.420.577.646
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		119.366.368.395	130.539.279.214
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	83.627.841.209	94.141.331.748
- Nguyên giá	222		275.200.325.582	275.502.191.018
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(191.572.484.373)	(181.360.859.270)
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	35.738.527.186	36.397.947.466
- Nguyên giá	228		43.064.323.179	43.064.323.179
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(7.325.795.993)	(6.666.375.713)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.11	286.075.771.918	286.075.771.918
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
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	1.720.015.049.213	1.717.634.924.830
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		(179.664.019.483)	(182.044.143.866)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		7.720.099.681	2.755.753.963
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	5.616.852.352	2.755.753.963
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		2.103.247.329	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.733.940.919.232	2.683.344.796.181

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		705.695.900.461	709.154.311.792
I. Nợ ngắn hạn	310		654.322.088.131	384.690.731.067
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.13	44.137.035.397	34.067.026.307
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	10.730.361.688	10.378.915.255
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15a	2.248.619.150	1.284.454.810
4. Phải trả người lao động	314		8.592.595.254	6.165.809.245
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	4.769.266.117	2.837.842.410
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		355.736.854	340.508.741
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	172.851.598.136	151.746.496.597
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12a	385.950.000.000	153.084.902.167
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		24.686.875.535	24.784.775.535
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		51.373.812.330	324.463.580.725
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	7.623.812.330	4.965.600.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.12b	43.750.000.000	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
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 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.028.245.018.771	1.974.190.484.389
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	2.028.245.018.771	1.974.190.484.389
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		180.775.107.603	126.720.573.221
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		126.672.446.331	113.950.615.841
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		54.102.661.272	12.769.957.380
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.733.940.919.232	2.683.344.796.181

Tp. HCM, ngày 29 tháng 5 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



Trần Hồng Thiên Duyên

Hoàng Thanh Huyền

Nguyễn Thanh Tùng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	306.308.521.926	218.442.445.920
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		306.308.521.926	218.442.445.920
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	221.810.250.228	167.484.616.453
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		84.498.271.698	50.957.829.467
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	24.110.294.019	21.886.476.119
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	37.773.511.172	43.469.928.033
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		39.968.132.077	42.397.476.688
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	20.780.761.802	19.880.011.055
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		50.054.292.743	9.494.366.498
11. Thu nhập khác	31	VI.6	447.414.138	1.659.818.322
12. Chi phí khác	32	VI.7	273.663	122.059.295
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		447.140.475	1.537.759.027
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		50.501.433.218	11.032.125.525
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	-	62.481.220
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10	(3.601.228.054)	(1.800.313.075)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		54.102.661.272	12.769.957.380

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Tp. HCM, ngày 29 tháng 5 năm 2025

TỔNG GIÁM ĐỐC

Trần Hồng Thiên Duyên

Hoàng Thanh Huyền

Nguyễn Thanh Tùng



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		50.501.433.218	11.032.125.525
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9-10	11.282.752.919	12.229.994.744
- Các khoản dự phòng	03		(1.892.061.201)	999.210.908
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(123.148.189)	34.424.641
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(23.809.192.352)	(22.195.915.217)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	39.968.132.077	42.397.476.688
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		75.927.916.472	44.497.317.289
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		15.785.199.401	32.999.946.904
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		62.442.747	(700.054.441)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		6.200.936.949	(4.261.317.711)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(2.388.979.591)	(436.310.158)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(6.702.569.015)	(8.745.212.064)
- 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		(97.900.000)	(265.170.741)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		88.787.046.963	63.026.717.858
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(109.842.100)	(198.606.100)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		7.550.000	235.280.174
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(36.500.000.000)	(8.150.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		9.500.000.000	8.495.000.000
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		3.199.152.519	3.161.731.911
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(23.903.139.581)	3.543.405.985

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
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	19.264.866.720	124.364.936.728
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.3	(60.649.768.887)	(158.987.931.691)
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		(41.384.902.167)	(34.622.994.963)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		23.499.005.215	31.947.128.880
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		39.950.182.370	8.037.478.131
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		123.148.189	(34.424.641)
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	63.572.335.774	39.950.182.370

NGƯỜI LẬP BIỂU

Trần Hồng Thiên Duyên

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Hoàng Thanh Huyền

Tp. HCM, ngày 29 tháng 5 năm 2025



Nguyễn Thanh Tùng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chợ năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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 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; hót 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 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.

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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 2023, 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
Công ty CP Đầu tư & Phát triển Tân Lộc 63-65 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp.HCM	Đầu tư, dịch vụ	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Quản Lý Khách Sạn Odyssey 63-65 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp.HCM	Khách sạn, nhà hàng, dịch vụ	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Sài Gòn - Quê Hương 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%
Công ty TNHH MTV Quản lý Avia 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%
Công ty Cổ phần Caric 16 Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Tp.HCM	Xây dựng, Dịch vụ, Kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%

CÔNG TY CỔ PHẦN QUÊ HƯƠNG LIBERTY

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có bảy (07) công ty con sở hữu gián tiếp như sau:

Tên Công ty và Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH MTV Khách sạn Quốc tế Bình Minh 148 Trần Hưng Đạo, Phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, Tp.HCM	Khách sạn, nhà hàng, dịch vụ	70,50%	100%
Công ty CP Vật phẩm Văn hóa Sài Gòn 1120 Võ Văn Kiệt, Phường 6, Quận 5, Tp.HCM	Thương mại, sản xuất và dịch vụ	50,92%	50,92%
Công ty CP Yasaka Sài Gòn Nha Trang 18 Trần Phú, TP. Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Khách sạn, nhà hàng, dịch vụ	60,21%	62,71%
Công ty CP Xây dựng Tư vấn Sài Gòn 210-212 Lê Hồng Phong, Phường 4, Quận 5, Tp.HCM	Xây dựng, thương mại, dịch vụ	100,00%	100,00%
Công ty CP Du Lịch Khánh Hòa 01 Trần Hưng Đạo, Phường Lộc Thọ, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Khách sạn, nhà hàng, dịch vụ	93,20%	93,20%
CTY TNHH MTV ĐT và PT Vĩnh Lợi 17 Tôn Đức Thắng, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp.HCM	Khách sạn, nhà hàng, dịch vụ	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV Plumeria 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 2023, Công ty có sáu (06) công ty liên kết như sau:

Tên Công ty và Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Khatoco - Liberty Số 9 Biệt Thự, Phường Lộc Thọ, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Khách sạn, nhà hàng, dịch vụ	30,39%	43,11%
Công ty Cổ phần Du lịch Khánh Tâm 22A-B Hùng Vương, Phường Lộc Thọ, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Khách sạn, nhà hàng, dịch vụ	18,33%	26,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn An Phát 193-203 Trần Hưng Đạo, Phường Cô Giang, Quận 1, Tp.HCM	Khách sạn, nhà hàng, dịch vụ	23,00%	23,00%
Công ty Cổ phần Thương mại & Dịch vụ Sài Gòn Bông Sen 11-13 Công trường Lam Sơn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp.HCM	Thương mại, nhà hàng, dịch vụ	20,00%	20,00%
Công ty Cổ phần Đóng tàu An Phú 18 Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Tp.HCM	Thương mại, Sản xuất, Dịch vụ	44,88%	44,88%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Thương mại Cửu Long 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 2023

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 31/12/2023: 24.080 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 2023

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 2023

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 2023

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 2023

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 tồn 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 2023

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 phân 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 2023

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.

Công ty đã được thanh tra kiểm tra thuế đến năm 2022.

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 2023 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 2023

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

Theo chuẩn mực kế toán số 26 - Thông tin về các bên liên quan tại công ty như sau:

(i) Những doanh nghiệp kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với doanh nghiệp báo cáo (bao gồm công ty mẹ, công ty con, các công ty con cùng tập đoàn);

(ii) Các công ty liên kết;

(iii) Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này. Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi người đó khi giao dịch với doanh nghiệp như quan hệ: Bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột;

(iv) Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của doanh nghiệp báo cáo, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

(v) Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trường hợp (iii) hoặc trường hợp (iv) nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp. Trường hợp này bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của doanh nghiệp báo cáo và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với doanh nghiệp báo cáo.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan cần chú ý tới bản chất của mỗi quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

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	31/12/2023	01/01/2023
Tiền	63.572.335.774	39.950.182.370
Tiền mặt	1.333.927.180	2.919.090.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	61.788.472.687	36.736.361.547
Tiền đang chuyển	449.935.907	294.730.823
Cộng	63.572.335.774	39.950.182.370

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Sài Gòn - Quê Hương	16.624.139	-	980.146.696	-
Công ty CP Quản lý Khách sạn Odysseya	898.705.996	-	787.214.342	-
Khách hàng trong nước khác	5.725.843.611	(505.823.182)	5.522.273.887	(17.760.000)
Cộng	6.641.173.746	(505.823.182)	7.289.634.925	(17.760.000)
b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan				
Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH MTV	-	-	12.000.000	-
Công ty Cổ phần Sài Gòn - Quê Hương	16.624.139	-	980.146.696	-
Công ty CP Quản lý Khách sạn Odysseya	898.705.996	-	787.214.342	-
Công ty TNHH MTV Quản lý Avia	331.581.567	-	3.918.750	-
Công ty CP Vật phẩm Văn hóa Sài Gòn	-	-	143.808.189	-
Cộng	1.246.911.702	-	1.927.087.977	-
4. Trả trước cho người bán ngắn hạn				
	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nhà cung cấp trong nước	202.410.224	-	108.948.964	-
Cộng	202.410.224	-	108.948.964	-
5. Phải thu về cho vay				
	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn (là bên liên quan)				
Công ty CP TM và DV Sài Gòn Bông Sen	1.400.000.000	-	1.400.000.000	-
Công ty CP Caric	-	-	41.200.000.000	-
Công ty CP Vật phẩm Văn hóa Sài Gòn	-	-	8.800.000.000	-
Công ty CP Đóng tàu An Phú	-	-	1.140.000.000	-
Cộng	1.400.000.000	-	52.540.000.000	-

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu về cho vay (tiếp theo)	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Dài hạn (là bên liên quan)				
Công ty TNHH MTV ĐT và PT Vĩnh Lợi (1)	187.735.000.000	-	160.535.000.000	-
Công ty CP Caric (2)	41.200.000.000	-	-	-
Công ty CP Vật phẩm Văn hóa Sài Gòn	8.600.000.000	-	-	-
Công ty CP Đóng tàu An Phú	1.140.000.000	-	-	-
Cộng	238.675.000.000	-	160.535.000.000	-

(1) Khoản cho Công ty TNHH MTV ĐT và PT Vĩnh Lợi vay theo các Hợp đồng sau:

- Số 002/HĐTD/18 ngày 16/04/2018 và các phụ lục, hạn mức cho vay là 220.000.000.000 VND, lãi suất 9,4%/năm, thời hạn cho vay đến hết ngày 31/12/2027.

- Số 001/HĐVT/24 ngày 25/12/2024 và các phụ lục, hạn mức cho vay là 22.460.000.000 VND, lãi suất 9,4%/năm, thời hạn cho vay đến hết ngày 31/12/2027.

(2) Khoản cho Công ty CP Caric 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 31/12/2027.

(*) 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 lãi 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	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	4.132.761.529	-	24.237.927.572	-
Tạm ứng	2.000.000	-	80.705.000	-
Ký cược, ký quỹ	36.860.000	-	6.860.000	-
Lãi cho vay (bên liên quan) (*)	3.896.046.003	-	24.092.219.311	-
- Công ty CP Vật Phẩm Văn Hóa Sài Gòn	3.191.312.865	-	2.364.370.402	-
- Công ty CP TM & DV Sài Gòn Bông Sen	704.733.138	-	573.133.141	-
- Công ty CP Caric	-	-	21.063.703.164	-
- Công ty CP Đóng tàu An Phú	-	-	91.012.604	-
Phải thu khác	197.855.526	-	58.143.261	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác (tiếp theo)	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Dài hạn	254.700.693.287	-	229.420.577.646	-
Ký cược, ký quỹ	211.849.440	-	211.849.440	-
Lãi cho vay (bên liên quan)				
(*)	91.166.358.210	-	50.359.950.409	-
- Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Vĩnh Lợi	66.210.893.558	-	50.359.950.409	-
- Công ty CP Caric	24.757.292.051	-	-	-
- Công ty CP Đóng tàu An Phú	198.172.601	-	-	-
Công ty CP Caric (1)	38.114.925.784	-	47.444.098.672	-
Công ty CP XD Tư vấn Sài Gòn (2)	125.207.559.853	-	131.404.679.125	-
Cộng	258.833.454.816	-	253.658.505.218	-
c. Phải thu khác của các bên liên quan				
- Công ty CP Caric	62.872.217.835	-	68.507.801.836	-
- Công ty CP XD Tư vấn Sài Gòn	125.207.559.853	-	131.404.679.125	-
- Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Vĩnh Lợi	66.210.893.558	-	50.359.950.409	-
- Công ty CP Vật Phẩm Văn Hóa Sài Gòn	3.191.312.865	-	2.364.370.402	-
- Công ty CP TM & DV Sài Gòn Bông Sen	704.733.138	-	573.133.141	-
- Công ty CP Đóng tàu An Phú	198.172.601	-	91.012.604	-
Cộng	258.384.889.850	-	253.300.947.517	-

(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.

CÔNG TY CỔ PHẦN QUÊ HƯƠNG LIBERTY

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Hàng tồn kho	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	173.060.456	-	305.714.658	-
Hàng hóa	1.239.727.006	-	1.169.515.551	-
Cộng	1.412.787.462	-	1.475.230.209	-

- 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	31/12/2023	01/01/2023
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	1.985.343.355	2.457.462.153
Chi phí sửa chữa	260.025.563	210.879.718
Chi phí công cụ dụng cụ	592.458.096	870.737.852
Chi phí khác	1.132.859.696	1.375.844.583
b. Chi phí trả trước dài hạn	5.616.852.352	2.755.753.963
Chi phí sửa chữa	2.172.039.454	780.866.030
Chi phí công cụ dụng cụ	1.139.500.514	185.538.551
Chi phí sửa chữa khách sạn Liberty Saigon Parkview	50.172.220	204.155.322
Chi phí khác	2.255.140.164	1.585.194.060
Cộng	7.602.195.707	5.213.216.116

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
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	42.003.019.846	1.002.743.333	58.560.000	43.064.323.179
Số dư cuối năm	42.003.019.846	1.002.743.333	58.560.000	43.064.323.179
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	5.605.072.380	1.002.743.333	58.560.000	6.666.375.713
Khấu hao trong năm	659.420.280	-	-	659.420.280
Số dư cuối năm	6.264.492.660	1.002.743.333	58.560.000	7.325.795.993
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	36.397.947.466	-	-	36.397.947.466
Số dư cuối năm	35.738.527.186	-	-	35.738.527.186

- * Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản vay: 33.383.802.286 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN QUÊ HƯƠNG LIBERTY

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Tài sản dở dang dài hạn	31/12/2023	01/01/2023
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 bàn 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.

12. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	385.950.000.000	385.950.000.000	153.084.902.167	153.084.902.167
Vay bên liên quan (12.1)	385.950.000.000	385.950.000.000	92.100.000.000	92.100.000.000
Công ty Khách sạn Quốc tế Bình Minh (1)	282.200.000.000	282.200.000.000	-	-
Công ty CP Sài Gòn Quê Hương (2)	35.800.000.000	35.800.000.000	-	-
Công ty CP Đầu tư & Phát triển Tân Lộc (3)	35.500.000.000	35.500.000.000	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	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty CP Quản lý Khách sạn Oyssea (5)	12.450.000.000	12.450.000.000	13.650.000.000	13.650.000.000
Công ty CP Xây dựng Tư vấn Sài Gòn (6)	-	-	22.750.000.000	22.750.000.000
Vay ngân hàng	-	-	17.184.902.167	17.184.902.167
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	-	-	3.479.649.345	3.479.649.345
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	-	13.705.252.822	13.705.252.822
Vay cá nhân (12.2)	-	-	24.000.000.000	24.000.000.000
Vương Tinh Vũ (7)	-	-	24.000.000.000	24.000.000.000
Vay công ty	-	-	19.800.000.000	19.800.000.000
Công ty TNHH ĐT&PT Dương Kinh	-	-	19.800.000.000	19.800.000.000

12. Vay và nợ thuê tài chính (t.đ)	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
b. Vay dài hạn	43.750.000.000	43.750.000.000	318.000.000.000	318.000.000.000
Vay bên liên quan (12.1)	19.750.000.000	19.750.000.000	318.000.000.000	318.000.000.000
Công ty CP Xây dựng Tư vấn Sài Gòn (6)	19.750.000.000	19.750.000.000	-	-
Công ty Khách sạn Quốc tế Bình Minh (1)	-	-	282.200.000.000	282.200.000.000
Công ty CP Sài Gòn Quê Hương (2)	-	-	35.800.000.000	35.800.000.000
Vay cá nhân (12.2)	24.000.000.000	24.000.000.000	-	-
Vương Tinh Vũ (7)	24.000.000.000	24.000.000.000	-	-
Cộng	429.700.000.000	429.700.000.000	471.084.902.167	471.084.902.167

12.1. Thuyết minh về các khoản vay bên liên quan

- (1) 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 31/12/2023 là 9,2%. Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh.
- (2) 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 31/12/2023 là 9,2%. 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 31/12/2023 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 31/12/2023 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 CP Quản lý Khách sạn Odyssey 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 31/12/2023 là 6,5% và thời hạn vay đến 31/07/2023. Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh.
- (6) 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 31/12/2023 là 6,5% và thời hạn vay đến 31/12/2026. 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 cá nhân

- (7) Vay tín chấp Ông Vương Tinh Vũ theo hợp đồng vay số 001/HĐTD 22/QH ngày 28/02/2022 và các phụ lục, số tiền vay tối đa là 35.000.000.000 VND, lãi suất vay 6,5%/năm, thời hạn vay đến hết ngày 31/12/2026. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Phải trả cho người bán	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn				
Công ty CP Xây dựng Tư vấn Sài Gòn	13.726.941.221	13.726.941.221	10.204.313.607	10.204.313.607
Công ty CP Sài Gòn Quê Hương	4.273.946.857	4.273.946.857	915.013.175	915.013.175
Công ty CP Quản lý Khách Sạn Odyssea	11.137.392.533	11.137.392.533	5.322.495.076	5.322.495.076
Nhà cung cấp trong nước khác	14.998.754.786	14.998.754.786	17.625.204.449	17.625.204.449
Cộng	44.137.035.397	44.137.035.397	34.067.026.307	34.067.026.307
b. Phải trả người bán là các bên liên quan				
Công ty CP Xây dựng Tư vấn Sài Gòn	13.726.941.221	13.726.941.221	10.204.313.607	10.204.313.607
Công ty CP Quản lý Khách Sạn Odyssea	11.137.392.533	11.137.392.533	5.322.495.076	5.322.495.076
Công ty CP Sài Gòn Quê Hương	4.273.946.857	4.273.946.857	915.013.175	915.013.175
Công ty TNHH MTV ĐT và PT Vĩnh Lợi	2.222.100.000	2.222.100.000	2.415.580.000	2.415.580.000
Công ty TNHH MTV Quản lý Avia	383.633.042	383.633.042	2.038.943.549	2.038.943.549
Công ty CP Caric	233.229.322	233.229.322	-	-
Cộng	31.977.242.975	31.977.242.975	20.896.345.407	20.896.345.407
14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn			31/12/2023	01/01/2023
Khách hàng trong nước			10.730.361.688	10.378.915.255
Cộng			10.730.361.688	10.378.915.255
15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước				
	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/khấu trừ trong năm	31/12/2023
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	902.252.891	31.777.029.604	30.863.735.468	1.815.547.027
Thuế thu nhập cá nhân	316.735.068	4.189.214.332	4.203.789.641	302.159.759
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	7.732.162.595	7.732.162.595	-
Các loại thuế khác	65.466.851	1.360.636.002	1.295.190.489	130.912.364
Cộng	1.284.454.810	45.059.042.533	44.094.878.193	2.248.619.150
b. Phải thu				
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	205.085.413	205.085.413
Thuế thu nhập doanh nghiệp	28.341.862.417	-	-	28.341.862.417
Cộng	28.341.862.417	-	205.085.413	28.546.947.830

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Chi phí phải trả ngắn hạn	31/12/2023	01/01/2023
Chi phí lãi vay	2.688.684.932	1.441.847.671
Chi phí hoa hồng	1.192.199.907	1.097.034.739
Chi phí kiểm toán	576.000.000	276.000.000
Chi phí khác	312.381.278	22.960.000
Cộng	4.769.266.117	2.837.842.410

17. Phải trả khác	31/12/2023	01/01/2023
a. Ngắn hạn		
Đảng phí, Đoàn phí	3.113.323.741	3.119.396.490
BHXXH, KPCĐ	5.284.254.469	5.582.762.781
Công ty TNHH GO2	649.465.718	641.700.400
Công ty CP Xây dựng Tư vấn Sài Gòn	362.617.411	314.490.521
Tổng công ty Du lịch Sài Gòn - MTV	7.144.162.720	7.144.162.720
Nhận ký quỹ, ký cược	3.522.600.000	1.128.685.200
Lãi vay phải trả (*)	149.848.676.818	122.989.063.347
Công ty TNHH MTV Khách sạn Quốc tế Bình Minh	117.640.374.438	91.317.385.551
Công ty CP Sài Gòn Quê Hương	21.946.363.340	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	7.841.002.739	5.827.091.780
Các đối tượng khác	2.420.936.301	2.955.513.016
Khoản phải trả khác	2.926.497.259	10.826.235.138
Cộng	172.851.598.136	151.746.496.597

b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược	2.464.700.000	4.965.600.000
Lãi vay phải trả (*)	5.159.112.330	-
Công ty CP Xây dựng Tư vấn Sài Gòn	5.159.112.330	-
Cộng	7.623.812.330	4.965.600.000

(*) 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.

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	31/12/2023	01/01/2023
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
Cộng	876.147.430.000	876.147.430.000

* Số lượng cổ phiếu quỹ: 197 cổ phiếu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

	Năm 2023	Năm 2022
c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	876.147.430.000	876.147.430.000
<i>Vốn góp đầu năm</i>	876.147.430.000	876.147.430.000
<i>Vốn góp cuối năm</i>	876.147.430.000	876.147.430.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-
d. Cổ phiếu	31/12/2023	01/01/2023
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
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	87.614.743	87.614.743
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	197	197
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	197	197
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	87.614.546	87.614.546
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	87.614.546	87.614.546
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000
e. Các quỹ của doanh nghiệp	31/12/2023	01/01/2023
Quỹ đầu tư phát triển	53.885.484.803	53.885.484.803
Cộng	53.885.484.803	53.885.484.803

* 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	31/12/2023	01/01/2023
<i>Ngoại tệ các loại</i>		
EUR	250,00	-
USD	391.921,37	72.538,59
GBP	100,00	-
AUD	100,00	-
CAD	135,00	-

CÔNG TY CỔ PHẦN QUÊ HƯƠNG LIBERTY

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	306.308.521.926	218.442.445.920
Cộng	306.308.521.926	218.442.445.920
2. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	221.810.250.228	167.484.616.453
Cộng	221.810.250.228	167.484.616.453
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	20.944.597.368	20.339.554.763
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.306.121.500	-
Lãi hợp tác kinh doanh	1.550.923.484	1.490.345.560
Lãi do chênh lệch tỷ giá	308.651.667	56.575.796
Cộng	24.110.294.019	21.886.476.119
4. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	39.968.132.077	42.397.476.688
Lỗ do chênh lệch tỷ giá	185.503.478	91.000.437
Dự phòng/Hoàn nhập tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	(2.380.124.383)	981.450.908
Cộng	37.773.511.172	43.469.928.033
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	15.597.868.094	14.794.883.911
Chi phí khấu hao TSCĐ	791.497.572	812.726.496
Thuế, phí, lệ phí	1.463.408.052	949.282.605
Dự phòng phải thu khó đòi	488.063.182	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.447.732.211	1.111.997.962
Chi phí bằng tiền khác	992.192.691	2.211.120.081
Cộng	20.780.761.802	19.880.011.055
6. Thu nhập khác		
Thanh lý, nhượng bán tài sản	7.500.000	366.014.894
Thu nhập khác	439.914.138	1.293.803.428
Cộng	447.414.138	1.659.818.322
7. Chi phí khác		
Chi phí khác	273.663	122.059.295
Cộng	273.663	122.059.295
8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	41.032.756.452	39.645.441.299
Chi phí nhân công	97.542.047.064	71.685.416.432
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.282.752.919	12.229.994.744
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.248.958.950	15.386.996.573
Chi phí khác	74.484.496.645	48.416.778.460
Cộng	242.591.012.030	187.364.627.508

CÔNG TY CỔ PHẦN QUÊ HƯƠNG LIBERTY

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2023	Năm 2022
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
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 2023	Năm 2022
- Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	223.998.948	227.272.420
- Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(299.660.782)	(279.198.948)
- 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)
- Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(3.525.566.220)	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(3.601.228.054)	(1.800.313.075)

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 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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:

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	Tăng/giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
VND	+ 100	(1.355.038.110)
VND	- 100	1.355.038.110
Ngoại tệ (USD)	+ 100	94.374.606
Ngoại tệ (USD)	- 100	(94.374.606)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	Tăng/giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
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)

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 đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

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 2023

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 2023	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	385.950.000.000	43.750.000.000	-	429.700.000.000
Phải trả người bán	44.137.035.397	-	-	44.137.035.397
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	161.067.040.194	5.623.812.330	2.000.000.000	168.690.852.524
	591.154.075.591	49.373.812.330	2.000.000.000	642.527.887.921
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
	324.933.754.569	320.965.600.000	2.000.000.000	647.899.354.569

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 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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 2023

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: không có		
2. Số tiền đi vay thực thu trong năm	Năm 2023	Năm 2022
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	19.264.866.720	124.364.936.728
3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm	Năm 2023	Năm 2022
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	60.649.768.887	158.987.931.691

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong 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	7.749.576.000	-
Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - Công ty TNHH MTV	Cổ đông lớn	Phải trả tiền chia hợp tác	-	(7.144.162.720)
Công ty CP Caric	Công ty con	Cho vay	-	41.200.000.000
		Lãi cho vay	3.926.588.887	24.757.292.051
		Thu tiền lãi cho vay	233.000.000	-
		Chia hợp tác kinh doanh	10.262.090.176	(233.229.322)
		Thanh toán tiền hợp tác kinh doanh	699.687.966	
		Cán trừ chia lãi hợp tác kinh doanh với phần vốn góp hợp tác kinh doanh	9.329.172.888	38.114.925.784

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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	Bán hàng, cung cấp dịch vụ	987.025.793	331.581.567
		Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	659.362.976	
		Phải trả tiền dịch vụ	2.051.447.080	(383.633.042)
		Trả tiền dịch vụ	3.706.757.587	
Công ty TNHH Khách Sạn Quốc Tế Bình Minh	Công ty con	Vay tiền	-	(282.200.000.000)
		Lãi vay phải trả	26.322.988.887	(117.640.374.438)
Công ty CP Sài Gòn Quê Hương	Công ty con	Bán hàng, cung cấp dịch vụ	1.049.220.806	16.624.139
		Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	2.012.743.363	
		Phải trả tiền dịch vụ	4.791.459.077	(4.273.946.857)
		Trả tiền dịch vụ	1.432.525.395	
		Vay tiền	-	(35.800.000.000)
		Lãi vay phải trả	3.339.344.448	(21.946.363.340)
		Thanh toán lãi vay	600.000.000	
Công ty CP Xây dựng Tư vấn Sài Gòn	Công ty con	Chia hợp tác kinh doanh	10.875.380.916	(13.726.941.221)
		Thanh toán tiền hợp tác kinh doanh	1.155.634.030	
		Cần trừ chia lãi hợp tác kinh doanh với phần vốn góp hợp tác kinh doanh	6.197.119.272	125.207.559.853
		Phải trả khác	-	(362.617.411)
		Chia lợi nhuận sau thuế	48.126.890	
		Vay tiền	-	(19.750.000.000)
		Trả nợ gốc vay	3.000.000.000	
		Lãi vay phải trả	1.477.058.222	(5.159.112.330)
		Cho vay	36.500.000.000	187.735.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Vĩnh Lợi	Công ty con	Thu tiền gốc vay	9.300.000.000	
		Lãi cho vay	15.850.943.149	66.210.893.558
		Chia hợp tác kinh doanh	27.819.790.000	(2.222.100.000)
		Thanh toán tiền hợp tác kinh doanh	28.013.270.000	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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 Vật Phẩm Văn Hóa Sài Gòn	Công ty con	Cho vay	-	8.600.000.000
		Thu tiền gốc vay	200.000.000	
		Lãi cho vay	826.942.463	3.191.312.865
		Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	143.808.189	
Công ty CP Quản lý Khách sạn Odyssea	Công ty con	Bán hàng, cung cấp dịch vụ	10.180.927.422	898.705.996
		Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	10.069.435.768	
		Vay tiền	4.500.000.000	(12.450.000.000)
		Trả nợ gốc vay	5.700.000.000	
		Lãi vay phải trả	1.020.936.301	(1.020.936.301)
		Thanh toán lãi vay	894.444.522	
		Phải trả tiền dịch vụ	15.111.266.773	(11.137.392.533)
		Trả tiền dịch vụ	9.296.369.316	
Công ty CP Đầu tư & Phát triển Tân Lộc	Công ty con	Vay ngắn hạn	-	(35.500.000.000)
		Lãi vay phải trả	2.895.527.397	(8.422.619.177)
		Thanh toán lãi vay	300.000.000	
Công ty CP Đóng tàu An Phú	Công ty liên kết	Cho vay	-	1.140.000.000
		Lãi cho vay	107.159.997	198.172.601
Công ty CP TM DV Sài Gòn Bông Sen	Công ty liên kết	Cho vay	-	1.400.000.000
		Lãi cho vay	131.599.997	704.733.138

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 văn phòng và các chi nhánh của Công ty. Văn phòng và 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

a. Các hợp đồng thuê đất

- Hợp đồng thuê đất số 2708/HĐ-TNMT-ĐKKTĐ 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 220,6m2 gồm 14m2 thuộc phạm vi lộ giới và 206,6m2 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-ĐKKTĐ 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 260,9m2 gồm 227,7m2 không phạm lộ giới và 33,2m2 phạm lộ giới. Thời hạn thuê đất: 50 năm kể từ ngày 15 tháng 7 năm 2008.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác (tiếp theo)

- Hợp đồng thuê đất số 6575/HĐ-TNMT-ĐKKTĐ 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 487m² gồm 5m² 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 482m² không thuộc phạm vi lộ giới (thời hạn đến hết ngày 12/6/2056).

- Hợp đồng thuê đất số 7187/HĐTĐ-TNMT-ĐKKTĐ 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 359m² thời hạn đến ngày 12 tháng 6 năm 2056.

- Hợp đồng thuê đất số 2798/HĐTĐ-TNMT-ĐKKTĐ 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 117,3m² gồm 15,8m² thuộc phạm vi lộ giới và 101,5m² không thuộc phạm vi lộ giới, thời hạn thuê đất đến hết ngày 22 tháng 02 năm 2057.

- Hợp đồng thuê đất số 2799/HĐTĐ-TNMT-ĐKKTĐ 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 644,4m² gồm 48m² thuộc phạm vi lộ giới và 596,4m² 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.

b. Các thông tin khác

- Cựu Chủ tịch Hội đồng Quản trị và là đại diện pháp luật 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. Hiện tại, 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.

Ngoài những thông tin đã nêu, 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 31/12/2023.

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

NGƯỜI LẬP BIỂU



Trần Hồng Thiên Duyên

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Hoàng Thanh Huyền

Tp. HCM, ngày 29 tháng 5 năm 2025



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thanh Tùng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Dự phòng (*)	Giá trị thuần (**)	Giá gốc	Dự phòng (*)	Giá trị thuần (**)
Đầu tư vào công ty con	1.631.901.297.216	(163.985.455.403)	1.467.915.841.813	1.631.901.297.216	(168.174.396.757)	1.463.726.900.459
Công ty CP Đầu tư & Phát triển Tân Lộc (1)	502.511.000.000	(46.640.816.543)	455.870.183.457	502.511.000.000	(47.723.199.662)	454.787.800.338
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	(15.905.125.435)	198.094.874.565	214.000.000.000	(21.242.042.126)	192.757.957.874
Công ty CP Caric (5)	78.850.680.000	(78.604.910.000)	245.770.000	78.850.680.000	(78.604.910.000)	245.770.000
Công ty CP Vật Phẩm Văn Hóa Sài Gòn (6)	17.212.900.000	(15.516.000.000)	1.696.900.000	17.212.900.000	(15.265.017.058)	1.947.882.942
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	(7.318.603.425)	52.681.396.575	60.000.000.000	(5.339.227.911)	54.660.772.089
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
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	267.777.771.480	(15.678.564.080)	252.099.207.400	267.777.771.480	(13.869.747.109)	253.908.024.371
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	(4.000.000.000)	5.900.000.000
Công ty CP Đóng tàu An Phú (11)	12.877.771.480	(7.574.360.119)	5.303.411.361	12.877.771.480	(6.864.494.530)	6.013.276.950
Công ty CP ĐT PT XD TM Cửu Long (12)	245.000.000.000	(4.104.203.961)	240.895.796.039	245.000.000.000	(3.005.252.579)	241.994.747.421
Cộng	1.899.679.068.696	(179.664.019.483)	1.720.015.049.213	1.899.679.068.696	(182.044.143.866)	1.717.634.924.830

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

- (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 14 ngày 15 tháng 05 năm 2025 do Sở tài chính Tp.HCM cấp. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 có lãi.
- (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 2023, 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 Odyssea 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 bảy ngày 16 tháng 01 năm 2025 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tp. Hồ Chí Minh cấp. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 10 ngày 31 tháng 12 năm 2024 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 10 ngày 05 tháng 5 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 8 ngày 01 tháng 11 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 bị lỗ.
- (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 8 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 2023, 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 2023, 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(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 2023, 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 2023, Công ty sở hữu tương đương 20,00% vốn điều lệ. Trong năm công ty hoạt động kinh doanh 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 TM DV Sài Gòn Bông Sen.

(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 2023, 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 Cừ 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 2023, 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 Cừ Long

(*) Công ty đã trích lập đầy đủ dự phòng suy giảm giá trị các khoản đầu tư theo quy định hiện hành nhưng chưa xét đến 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 Cừ 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 2023

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
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	245.287.110.329	26.979.334.087	1.552.079.711	1.683.666.891	275.502.191.018
Mua trong năm	-	109.842.100	-	-	109.842.100
Thanh lý, nhượng bán	-	(364.574.876)	-	(47.132.660)	(411.707.536)
Số dư cuối năm	245.287.110.329	26.724.601.311	1.552.079.711	1.636.534.231	275.200.325.582
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	152.523.090.705	25.650.481.481	1.503.620.193	1.683.666.891	181.360.859.270
Khấu hao trong năm	9.988.408.460	599.604.661	35.319.518	-	10.623.332.639
Thanh lý, nhượng bán	-	(364.574.876)	-	(47.132.660)	(411.707.536)
Số dư cuối năm	162.511.499.165	25.885.511.266	1.538.939.711	1.636.534.231	191.572.484.373
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	92.764.019.624	1.328.852.606	48.459.518	-	94.141.331.748
Số dư cuối năm	82.775.611.164	839.090.045	13.140.000	-	83.627.841.209

* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 80.863.037.624 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 64.889.044.529 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 2023

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
Số dư đầu năm trước	876.147.430.000	917.438.966.365	(1.970.000)	53.885.484.803	113.849.269.513	1.961.319.180.681
- 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
Số dư cuối năm trước	876.147.430.000	917.438.966.365	(1.970.000)	53.885.484.803	126.720.573.221	1.974.190.484.389
Số dư đầu năm	876.147.430.000	917.438.966.365	(1.970.000)	53.885.484.803	126.720.573.221	1.974.190.484.389
- Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	-	54.102.661.272	54.102.661.272
- Chia hợp tác kinh doanh năm 2022	-	-	-	-	(48.126.890)	(48.126.890)
Số dư cuối năm	876.147.430.000	917.438.966.365	(1.970.000)	53.885.484.803	180.775.107.603	2.028.245.018.771

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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	
	31/12/2023		31/12/2022		31/12/2023	31/12/2022
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
- Các khoản cho vay	240.075.000.000	-	213.075.000.000	-	158.660.250.178	169.888.251.640
- Phải thu khách hàng	6.641.173.746	(505.823.182)	7.289.634.925	(17.760.000)	6.135.350.564	7.271.874.925
- Phải thu khác	95.311.113.653	-	74.670.879.160	-	64.196.046.872	61.123.163.673
- Tiền và các khoản tương đương tiền	63.572.335.774	-	39.950.182.370	-	63.572.335.774	39.950.182.370
TỔNG CỘNG	405.599.623.173	(505.823.182)	334.985.696.455	(17.760.000)	292.563.983.388	278.233.472.608
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	429.700.000.000	-	471.084.902.167	-	424.184.058.110	463.131.179.085
- Phải trả người bán	44.137.035.397	-	34.067.026.307	-	44.137.035.397	34.067.026.307
- Phải trả khác	163.921.586.407	-	139.909.583.685	-	162.361.822.388	138.059.599.374
- Chi phí phải trả	4.769.266.117	-	2.837.842.410	-	4.769.266.117	2.837.842.410
TỔNG CỘNG	642.527.887.921	-	647.899.354.569	-	635.452.182.012	638.095.647.176