

Công ty Cổ phần Tập đoàn Green+

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho Q4/2022 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022



MỤC LỤC

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2022 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		331.021.579.034	249.186.824.881
110	I. Tiền	4	17.434.213.670	18.873.580.089
111	1. Tiền		17.434.213.670	18.873.580.089
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		51.371.906.000	62.889.000.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	5.503.000.000	13.100.354.462
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.1	(4.131.094.000)	(211.354.462)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	50.000.000.000	50.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		247.415.355.666	161.768.201.942
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	6.018.501.446	6.636.836.638
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	263.558.752	33.717.839.600
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	70.000.000.000	40.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	171.307.351.201	81.785.251.451
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(277.188.233)	(371.725.747)
	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		103.132.500	
140	IV. Hàng tồn kho	10	12.038.388.986	5.448.563.785
141	1. Hàng tồn kho		12.038.388.986	5.448.563.785
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		2.761.714.712	207.479.065
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		542.556.970	80.320.127
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	1.211.566.043	127.158.938
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	18	1.007.591.699	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		345.659.429.018	194.604.418.990
210	I. Khoản phải thu dài hạn		621.686.800	643.250.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	621.686.800	643.250.000
220	II. Tài sản cố định		12.059.999.256	11.786.630.838
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	9.392.389.172	9.059.024.594
222	Nguyên giá		10.723.000.000	9.870.500.000
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.330.610.828)	(811.475.406)
227	2. Tài sản vô hình	12	2.667.610.084	2.727.606.244
228	Nguyên giá		2.999.808.000	2.999.808.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(332.197.916)	(272.201.756)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	59.708.833.352	60.264.083.348
231	1. Nguyên giá		62.300.000.000	62.300.000.000
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(2.591.166.648)	(2.035.916.652)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	14	20.201.082.472	97.133.302
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		20.201.082.472	97.133.302
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		252.360.000.000	121.135.272.936
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	16.1	18.250.000.000	18.225.272.936
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.2	234.110.000.000	102.910.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		707.827.138	678.048.566
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	707.827.138	678.048.566
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		676.681.008.052	443.791.243.871

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Q4 năm 2022 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		75.986.887.212	14.708.454.250
310	I. Nợ ngắn hạn		61.239.137.308	14.615.954.250
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	458.125.500	99.586.328
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		40.037	3.000.000.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	2.016.302.219	7.503.676.185
314	3. Phải trả người lao động		181.295	181.295
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	162.000.000	120.000.000
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn			
319	7. Phải trả ngắn hạn khác		33.640.797.590	2.360.000
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	23.972.834.418	3.890.150.442
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.14	988.856.249	
330	II. Nợ dài hạn		14.747.749.904	92.500.000
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	55.000.000	92.500.000
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	19	14.692.749.904	
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		600.694.120.840	429.082.789.621
410	I. Vốn chủ sở hữu		600.694.120.840	429.082.789.621
411	1. Vốn góp chủ sở hữu	21.1	415.940.000.000	320.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		415.940.000.000	320.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	21.1	97.564.000.000	40.000.000.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	21.1	71.994.512.851	55.212.547.997
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		55.212.547.997	17.448.041.526
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		16.781.964.854	37.764.506.471
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		15.195.607.989	13.870.241.624
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		676.681.008.052	443.791.243.871



Nguyễn Quốc Việt
 Người lập và Kế toán trưởng



Đặng Bích Hồng
 Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 01 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
 Quý 4 năm 2022 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4/2022	Quý 4/2021	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
					Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	48.717.461.601	239.176.610.384	549.169.262.025	564.375.099.704
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1			(315.000.000)	
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	48.717.461.601	239.176.610.384	548.854.262.025	564.375.099.704
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(39.893.940.615)	(217.242.404.276)	(515.998.770.057)	(525.329.072.387)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		8.823.520.986	21.934.206.108	32.855.491.968	39.046.027.317
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	2.168.488.923	2.347.734.308	8.937.524.380	29.017.352.815
22	7. Chi phí tài chính	24	(1.337.225.471)	(1.013.819.001)	(5.945.444.738)	(4.262.582.019)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(417.264.754)	(270.834.300)	(1.413.810.910)	(445.612.573)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết			(24.727.064)		(24.727.064)
25	9. Chi phí bán hàng	25	(311.860.975)	(1.323.392.977)	(2.100.487.901)	(2.627.921.444)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(3.318.931.041)	(3.746.599.300)	(11.435.452.128)	(8.960.846.157)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		6.023.992.422	18.173.402.074	22.311.631.581	52.187.303.448
31	12. Thu nhập khác	26	15.713.232	80.000.000	6.071.268.788	122.600.000
32	13. Chi phí khác	26	(303.633.946)	(813.163.402)	(3.847.810.569)	(1.110.085.379)
40	14. Lợi nhuận khác		(287.920.714)	(733.163.402)	2.223.458.219	(987.485.379)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		5.736.071.708	17.440.238.672	24.535.089.800	51.199.818.069
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28	(548.548.757)	(2.388.273.776)	(5.039.550.451)	(9.505.920.288)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại					(1.711.219)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		5.187.522.951	15.051.964.896	19.495.539.349	41.692.186.562
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		4.960.097.359	12.738.614.288	16.781.964.854	37.764.506.471
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		227.425.592	2.313.350.608	2.713.574.495	3.927.680.091

Nguyễn Quốc Việt
 Người lập và Kế toán trưởng
 Ngày 31 tháng 01 năm 2023

Đặng Bích Hồng
 Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
 Quý 4 năm 2022 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		24.535.089.800	51.199.818.069
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	10, 11, 12	1.134.381.578	1.423.623.057
03	Dự phòng		3.825.202.024	80.399.734
04	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(281.450)	
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		10.572.267.008	(25.574.723.692)
06	Chi phí lãi vay	24	1.413.810.910	445.612.573
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		41.480.469.870	27.574.729.741
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		(50.305.197.834)	(58.745.556.138)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		(6.589.881.201)	(1.505.032.265)
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		8.990.994.308	2.661.282.127
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		(632.766.306)	(385.881.562)
13	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		7.597.354.462	(12.889.000.000)
14	Tiền lãi vay đã trả	24	(1.413.810.910)	(445.612.573)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(3.728.701.774)	(3.797.065.040)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		6.071.268.788	
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(12.511.616.372)	
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(11.041.886.969)	(47.532.135.710)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(144.326.964)	(3.828.000.000)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(30.000.000.000)	(90.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ cho đơn vị khác		30.000.000.000	
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(183.000.000.000)	(153.110.545.872)
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác		23.500.000.000	47.099.839.270
27	Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.351.074.631	5.885.377.045
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(156.293.252.333)	(193.953.329.557)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	21.1	153.504.000.000	250.000.000.000
33	Tiền thu từ đi vay	20	45.865.917.433	6.604.390.442
34	Tiền trả nợ gốc vay	20	(33.474.426.000)	(25.093.108.966)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
 Quý 4 năm 2022 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		165.895.491.433	231.511.281.476
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(1.439.647.869)	(9.974.183.791)
60	Tiền đầu kỳ		18.873.580.089	28.847.763.880
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		281.450	
70	Tiền cuối kỳ	4	17.434.213.670	18.873.580.089



Nguyễn Quốc Việt
 Người lập và Kế toán trưởng

Ngày 31 tháng 01 năm 2023



Đặng Bích Hồng
 Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Q4 năm 2022 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Green+ (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) số 1301009978 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bến Tre cấp ngày 01 tháng 06 năm 2016 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh.

Công ty có trụ sở chính tại Lô AIV-1, Khu công nghiệp Giao Long giai đoạn 2, Xã An Phước, Huyện Châu Thành, Tỉnh Bến Tre.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty và công ty con (“Nhóm Công ty”) là kinh doanh sản phẩm thực phẩm chức năng, phân bón và cho thuê mặt bằng.

Số lượng công nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 34 người (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 28).

Công ty có năm (5) chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh, Tỉnh Lâm Đồng, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Tỉnh An Giang và Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có một (1) công ty con như sau:

Tên công ty con	Địa điểm	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ sở hữu (%)	
				Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Công ty Cổ phần Organic Tiến Thịnh	73-75 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh phân bón	Đang hoạt động	85,7	85,7

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Nhóm Công ty là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí bán hàng ước tính và sau khi đã lập dự phòng cho hàng hư hỏng, lỗi thời và chậm luân chuyển.

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Q4 năm 2022 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.5 Tài sản cố định 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 bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Quyền sử dụng đất

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định (“Thông tư 45”).

3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Quyền sử dụng đất	50 năm
Bản quyền, bằng sáng chế	10 năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	40 năm

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa	40 năm
Quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng vô thời hạn	không hao mòn.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Q4 năm 2022 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang xây dựng và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí xây dựng và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Nhóm Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.11 Chi phí trả trước

Các chi phí trả trước bao gồm chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của các chi phí đó tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Nhóm Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty dự kiến giao dịch.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Q4 năm 2022 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.14 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.15 Lãi (lỗ) trên cổ phiếu

Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận (lỗ) sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao của Hội đồng Quản trị) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận (lỗ) sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao của Hội đồng Quản trị) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.16 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Q4 năm 2022 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế và thuế phải nộp cho kỳ này và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, sử dụng các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty 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 này 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 hoặc Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.18 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Q4 năm 2022 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

4. TIỀN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	270.253.526	14.973.000
Tiền gửi ngân hàng	17.163.960.144	18.858.607.089
TỔNG CỘNG	17.434.213.670	18.873.580.089

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	VND					
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội Công ty CP Vận tải Đa phương thức Duyên Hải				12.544.354.462	12.427.000.000	(117.354.462)
Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai	5.503.000.000	1.371.906.000	(4.131.094.000)	556.000.000	462.000.000	(94.000.000)
TỔNG CỘNG	5.503.000.000	1.371.906.000	(4.131.094.000)	13.100.354.462	12.889.000.000	(211.354.462)

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền gửi kỳ hạn 12 tháng	50.000.000.000	50.000.000.000
Tiền gửi kỳ hạn 1 tháng		
TỔNG CỘNG	50.000.000.000	50.000.000.000

Đây là khoản tiền gửi ngắn hạn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Tây có kỳ hạn gốc là mười hai (12) tháng, hưởng lãi suất là 4,6%/năm. Và có kỳ hạn gốc là một (1) tháng, hưởng lãi suất là 2,7%/năm

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu từ bên khác	595.905.446	884.386.638
Ông Dương Quốc Thi	510.694.640	510.694.640
Khác	85.210.806	373.691.998

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Q4 năm 2022 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

Phải thu từ bên liên quan

TỔNG CỘNG

Dự phòng phải thu khó đòi

GIÁ TRỊ THUẦN

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn khó đòi:

	VND	
	Số cuối kỳ	Năm trước
Số đầu năm	371.725.747	291.326.013
Dự phòng trích lập trong kỳ	67.948.599	80.399.734
Hoàn nhập chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	(162.486.113)	
Số cuối kỳ	<u>277.188.233</u>	<u>371.725.747</u>

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước cho người bán	113.558.752	33.717.839.600
Công ty Cổ phần Tổng Đài Địa Ốc Việt Nam		29.000.000.000
Công ty Xây dựng Ngân Tháp		1.100.000.000
Ginseng and Herb Co-op		477.849.600
Công ty TNHH VTNN Hưng Thịnh		3.000.000.000
Khác	113.558.752	139.990.000
Trả trước cho các bên liên quan	150.000.000	
TỔNG CỘNG	<u>263.558.752</u>	<u>33.717.839.600</u>

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Quỹ Đầu tư Khởi nghiệp Thành Công	<u>70.000.000.000</u>	<u>40.000.000.000</u>

(*) Đây là khoản cho Công ty Cổ phần Quỹ Đầu tư Khởi nghiệp Thành Công vay tín chấp với thời hạn còn lại dưới mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất 9%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Q4 năm 2022 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn	171.307.351.201	81.785.251.451
Phải thu từ các bên khác	36.100.000.000	64.970.456.930
Tạm ứng nhân viên	82.798.387.860	47.372.000.000
Phải thu lãi tiền gửi	2.108.333.337	2.154.166.667
Nguyễn Văn Lai	11.500.000.000	15.000.000.000
Lâm Văn Xuân		15.000.000.000
Đỗ Minh Thiện	16.800.000.000	
Khác	630.004	444.290.263
Tạm ứng bên liên quan	22.000.000.000	16.814.794.521
Dài hạn	621.686.800	643.250.000
Ký quỹ, ký cược	621.686.800	643.250.000
TỔNG CỘNG	<u>171.929.038.001</u>	<u>82.428.501.451</u>

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Hàng hóa	11.949.852.783	5.244.024.520
Hàng gửi đi bán		172.503.062
Công cụ dụng cụ	88.536.203	32.036.203
TỔNG CỘNG	<u>12.038.388.986</u>	<u>5.448.563.785</u>

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND		
	Nhà cửa và vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	6.532.500.000	3.338.000.000	9.870.500.000
Mua trong kỳ	-	852.500.000	852.500.000
Số cuối kỳ	<u>6.532.500.000</u>	<u>4.190.500.000</u>	<u>10.723.000.000</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	(598.812.500)	(212.662.906)	(811.475.406)
Khấu hao trong kỳ	(163.312.500)	(355.822.922)	(519.135.422)
Số cuối kỳ	<u>(762.125.000)</u>	<u>(568.485.828)</u>	<u>(1.330.610.828)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>5.933.687.500</u>	<u>3.125.337.094</u>	<u>9.059.024.594</u>
Số cuối kỳ	<u>5.770.375.000</u>	<u>3.622.014.172</u>	<u>9.392.389.172</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Q4 năm 2022 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND
	<i>Quyền sử dụng đất</i>
Nguyên giá:	
Số đầu năm và số cuối kỳ	<u>2.999.808.000</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	(272.201.756)
Hao mòn trong kỳ	<u>(59.996.160)</u>
Số cuối kỳ	<u>(332.197.916)</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	<u>2.727.606.244</u>
Số cuối kỳ	<u>2.667.610.084</u>

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	40.090.000.000	22.210.000.000	62.300.000.000
Kết chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	<u>40.090.000.000</u>	<u>22.210.000.000</u>	<u>62.300.000.000</u>
Số cuối kỳ	<u>40.090.000.000</u>	<u>22.210.000.000</u>	<u>62.300.000.000</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	-	(2.035.916.652)	(2.035.916.652)
Hao mòn trong kỳ	<u>-</u>	<u>(555.249.996)</u>	<u>(555.249.996)</u>
Số cuối kỳ	<u>-</u>	<u>(2.591.166.648)</u>	<u>(2.591.166.648)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>40.090.000.000</u>	<u>20.174.083.348</u>	<u>60.264.083.348</u>
Số cuối kỳ	<u>40.090.000.000</u>	<u>19.618.833.352</u>	<u>59.708.833.352</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 09 năm 2022. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của các khu đất liền kề, Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty tin tưởng rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Q4 năm 2022 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Nhà máy sản xuất thực phẩm chức năng	20.103.949.170	-
Khác	97.133.302	97.133.302
TỔNG CỘNG	20.201.082.472	97.133.302

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ		244.080.695
Công thức nước dừa sâm	155.555.556	155.555.556
Phí bảo hiểm	16.545.833	77.665.827
Khác	535.725.749	200.746.488
TỔNG CỘNG	707.827.138	678.048.566

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 16.1)	18.250.000.000	18.225.272.936
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 16.2)	234.110.000.000	102.910.000.000
TỔNG CỘNG	252.360.000.000	121.135.272.936

16.1 Đầu tư vào một công ty liên kết

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Ngày 01 tháng 01 năm 2022	
	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc đầu tư
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đồng Khởi (i)	36,5	18.250.000.000	36,5	18.225.272.936
TỔNG CỘNG		18.250.000.000		18.225.272.936

- (i) Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đồng Khởi (“Đồng Khởi”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 1301098657 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bến Tre cấp ngày 16 tháng 10 năm 2020 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Đồng Khởi có trụ sở chính đăng ký tại thửa đất số 721, tờ bản đồ số 25, Ấp Quới Hưng, Xã Quới Sơn, Huyện Châu Thành, Tỉnh Bến Tre. Hoạt động chính của Đồng Khởi là kinh doanh bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Q4 năm 2022 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết này như sau:

VND
 Đồng Khởi

Giá trị đầu tư:

Vào ngày 01 tháng 01 năm 2022 18.225.272.936

Phần lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết:

Vào ngày 01 tháng 01 năm 2022 _____
 Phần lỗ từ công ty liên kết trong kỳ _____

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 _____

Giá trị còn lại:

Vào ngày 01 tháng 01 năm 2022 18.225.272.936

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 18.250.000.000

16.2 Đầu tư vào đơn vị khác

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Ngày 01 tháng 01 năm 2022	
	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc đầu tư
Công ty Cổ phần nhà ở Tiêu chuẩn xanh Quốc tế (i)	22,9	183.000.000.000		
Công ty Cổ phần Quản lý Nhà thuốc và Phòng khám Green+ (ii)	19	38.000.000.000	19	38.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dream House (iii)			19	22.800.000.000
Công ty Cổ phần Green Portal (iv)	19	13.110.000.000	19	13.110.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Học viện Khởi ngiệp Thành Công (v)			19,3	29.000.000.000
TỔNG CỘNG		<u>234.110.000.000</u>		<u>102.910.000.000</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Q4 năm 2022 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.2 Đầu tư vào đơn vị khác (tiếp theo)

- (i) Công ty Cổ phần nhà ở Tiêu chuẩn xanh Quốc tế (“Tiêu chuẩn xanh Quốc tế”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 1301115366 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bến Tre cấp ngày 23 tháng 3 năm 2022 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. Tiêu chuẩn xanh Quốc tế có trụ sở chính đăng ký tại thửa đất số 318, tờ bản đồ số 21, Ấp Phú Chiến, Xã Phú Hưng, Thành phố Bến Tre, Tỉnh Bến Tre. Hoạt động chính của Tiêu chuẩn xanh Quốc tế là hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.
- (ii) Công ty Cổ phần Quản lý Nhà thuốc và Phòng khám Green+ (“Nhà thuốc và Phòng khám Green+”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 1301104678 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bến Tre cấp ngày 30 tháng 3 năm 2021 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Nhà thuốc và Phòng khám Green+ có trụ sở chính đăng ký tại thửa đất số 318, tờ bản đồ số 21, Ấp Phú Chiến, Xã Phú Hưng, Thành phố Bến Tre, Tỉnh Bến Tre. Hoạt động chính của Nhà thuốc và Phòng khám Green+ là giao dịch và tiếp thị thuốc.
- (iii) Công ty Cổ phần Thương mại Dream House (“Dream House”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0302073325 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 8 năm 2000 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Dream House có trụ sở chính đăng ký tại 73-75 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính của Dream House là bán buôn đồ dùng khác cho gia đình.
- (iv) Công ty Cổ phần Green Portal (“Green Portal”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0315525794 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 3 năm 2019 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Green Portal có trụ sở chính đăng ký tại 259A Trần Xuân Soạn, Phường Tân Kiểng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính của Green Portal là cung cấp thông tin điện tử trực tuyến.
- (v) Công ty Cổ phần Đầu tư Học viện Khởi nghiệp Thành Công (“Học viện Khởi nghiệp Thành Công”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 1301054498 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 5 năm 2018 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Học viện Khởi nghiệp Thành Công có trụ sở chính đăng ký tại 100D Hùng Vương, Khu phố 4, Phường 5, Thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre. Hoạt động chính của Học viện Khởi nghiệp Thành Công là hoạt động cho thuê tài chính.

Trong kỳ, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần tại Học viện Khởi nghiệp Thành Công cho một cá nhân với số tiền là 29.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty không còn sở hữu cổ phần của Học viện Khởi nghiệp Thành Công tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất này.

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
CTCP Linh Chi Vina	53.114.000	
Khác	405.011.500	99.586.328
TỔNG CỘNG	458.125.500	99.586.328

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Q4 năm 2022 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022
18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	VND Số cuối kỳ
Phải trả				
Thuế giá trị gia tăng	-	830.494.116	(830.494.116)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.347.021.246	4.914.420.979	(10.469.539.246)	1.791.902.979
Thuế thu nhập cá nhân	156.654.939	595.686.488	(527.942.187)	224.399.240
TỔNG CỘNG	7.503.676.185	6.340.601.583	(11.827.975.549)	2.016.302.219
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	127.158.938	2.165.889.494	(1.081.482.389)	1.211.566.043
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.132.721.171	(125.129.472)	1.007.591.699
TỔNG CỘNG	127.158.938	3.298.610.665	(1.206.611.861)	2.219.157.742

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phí dịch vụ chuyên nghiệp	162.000.000	120.000.000
TỔNG CỘNG	162.000.000	120.000.000

Công ty Cổ phần Tập đoàn Green+

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý 4 năm 2022 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

20. VAY NGẮN HẠN

	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
Ngắn hạn	3.890.150.442	53.421.042.956	(33.338.358.980)	23.972.834.418
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 20.1)	3.890.150.442	53.421.042.956	(33.338.358.980)	23.972.834.418
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	-	-
Dài hạn	-	14.828.816.924	(136.067.020)	14.692.749.904
Vay dài hạn ngân hàng	-	14.828.816.924	(136.067.020)	14.692.749.904
TỔNG CỘNG	3.890.150.442	68.249.859.880	(33.474.426.000)	38.665.584.322

Tên ngân hàng	Số cuối quý	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND		%/năm	

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Bình Tây	23.972.834.418	Từ ngày 13 tháng 7 năm 2022 đến ngày 29 tháng 11 năm 2022	7.2	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 653, tờ bản đồ số 5 tại Xã An Phước, Huyện Châu Thành, Tỉnh Bến Tre
				Quyền sử dụng đất và nhà ở tại căn hộ số 1.09 và 1.10 lô AB chung cư Aview 1 KDC 13C, Đường Nguyễn Văn Linh, Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, TP.HCM
				Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tầng 2 Khu chung cư - Thương mại cao cấp Bàu Thạc Gián, Thành phố Đà Nẵng
				Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 030/NHNT-KH/TC/20 ký ngày 3 tháng 1 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý 4 năm 2022 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	VND			
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước				
Số đầu năm	120.000.000.000		17.822.041.526	137.822.041.526
Phát hành cổ phần (*)	200.000.000.000	40.000.000.000		240.000.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm			37.764.506.471	37.764.506.471
Thưởng Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát (**)			(374.000.000)	(374.000.000)
Số cuối năm	320.000.000.000	40.000.000.000	55.212.547.997	415.212.547.997
Năm nay				
Số đầu năm	320.000.000.000	40.000.000.000	55.212.547.997	415.212.547.997
Phát hành cổ phần (*)	95.940.000.000	57.564.000.000	-	153.504.000.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	16.781.964.854	16.781.964.854
Lợi ích cổ đông không kiểm soát			15.195.607.989	15.195.607.989
Số cuối kỳ	415.940.000.000	97.564.000.000	87.190.120.840	600.694.120.840

(*) Vào ngày 31 tháng 3 năm 2021, Đại hội đồng Cổ đông Công ty đã thông qua Nghị quyết số 17/2021/GREEN+/NQ-ĐHĐCĐ phê duyệt kế hoạch phát hành thêm 9.600.000 cổ phần phổ thông với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu, tương đương 96.000.000.000 VND, với giá phát hành là 16.000 VND/cổ phiếu, để tăng vốn điều lệ Công ty lên 416.000.000.000 VND.

Vào ngày 19 tháng 1 năm 2022, Công ty đã nhận được giấy chứng nhận đăng ký chào bán 9.600.000 cổ phiếu lần đầu ra công chúng số 06/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp.

Vào ngày 8 tháng 3 năm 2022, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 9.594.000 cổ phiếu, với mệnh giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu, cho các nhà đầu tư. Do đó, vốn cổ phần của Công ty đã tăng từ 320.000.000.000 VND lên 415.940.000.000 VND. Việc tăng vốn này đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Tỉnh Bến Tre phê duyệt thông qua GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 10 vào ngày 29 tháng 3 năm 2022.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý 4 năm 2022 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Chi tiết vốn cổ phần

	<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</u>		<u>Ngày 01 tháng 01 năm 2022</u>	
	<i>Số lượng cổ phần</i>	<i>% sở hữu</i>	<i>Số lượng cổ phần</i>	<i>% sở hữu</i>
Ông Đặng Đức Thành	12.000.000	28.85	11.693.000	36.54
Bà Nguyễn Thị Thanh Loan	6.000.000	14.43	6.000.000	18.75
Các cổ đông khác	23.494.000	56.72	14.307.000	44.71
TỔNG CỘNG	41.594.000	100	32.000.000	100

21.3 Cổ phiếu

	<i>VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu năm</i>
Cổ phiếu đăng ký phát hành	41.594.000	32.000.000
Cổ phiếu đã bán ra công chúng	41.594.000	32.000.000
Cổ phiếu phổ thông	41.594.000	32.000.000
Cổ phiếu đang lưu hành	41.594.000	32.000.000
Cổ phiếu phổ thông	41.594.000	32.000.000

Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (năm 2021: 10.000 VND/cổ phiếu).

21.4 Lợi ích cổ đông không kiểm soát

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu kỳ	13.870.241.624	12.207.368.847
Lợi nhuận trong kỳ	1.325.366.365	3.927.680.091
Thanh lý công ty con	-	(12.264.807.314)
Mua mới công ty con	-	10.000.000.000
Số cuối kỳ	<u>15.195.607.989</u>	<u>13.870.241.624</u>

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>VND</i>	
	<i>Quý 4/2022</i>	<i>Quý 04/2021</i>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	48.717.461.601	239.176.610.384
TỔNG CỘNG	48.717.461.601	239.176.610.384
<i>Trong đó: Các khoản giảm trừ doanh thu</i>		
<i>Hàng bán bị trả lại</i>		
TỔNG CỘNG	48.717.461.601	239.176.610.384

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý 4 năm 2022 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Quý 4/2022	Quý 04/2021
Lãi từ hoạt động đầu tư		429.060.117
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.168.201.948	1.918.673.483
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	286.975	708
TỔNG CỘNG	<u>2.168.488.923</u>	<u>2.347.734.308</u>

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Quý 4/2022	Quý 04/2021
Giá vốn hàng bán	39.851.064.813	217.242.404.276
Giá vốn cho thuê ô vựa, mặt bằng	42.875.802	
Giá vốn nhượng quyền thuê sạp		
TỔNG CỘNG	<u>39.893.940.615</u>	<u>217.242.404.276</u>

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Quý 4/2022	Quý 04/2021
Lỗ cổ phần	906.085.204	692.362.202
Chi phí lãi vay	417.264.754	270.834.300
Lỗ chênh lệch tỷ giá	13.875.513	50.622.499
TỔNG CỘNG	<u>1.337.225.471</u>	<u>1.013.819.001</u>

25. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Quý 4/2022	Quý 04/2021
Chi phí bán hàng	311.860.975	1.323.392.977
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.672.727	272.000
Chi phí khác	301.188.248	1.323.120.977
Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.318.931.041	3.746.599.300
Chi phí nhân viên	1.870.380.179	1.349.507.641
Chi phí dịch vụ mua ngoài	642.701.637	1.200.257.536
Chi phí dự phòng		
Chi phí khấu hao tài sản cố định	124.278.126	124.278.126
Chi phí khác	681.571.099	1.072.555.997
TỔNG CỘNG	<u>3.630.792.016</u>	<u>5.069.992.277</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý 4 năm 2022 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

26. THU NHẬP KHÁC

	VND	VND
	Quý 4/2022	Quý 04/2021
Hoạt động tài trợ		80.000.000
Chuyển nhượng quyền sở hữu cổ phiếu		
Thu nhập khác	15.713.232	
TỔNG CỘNG	15.713.232	80.000.000

27. CHI PHÍ KHÁC

	VND	VND
	Quý 4/2022	Quý 04/2021
Chi phí tài trợ		300.000.000
Khấu hao tài sản	124.278.126	
Khác	179.355.820	513.163.402
TỔNG CỘNG	303.633.946	813.163.402

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Nhóm Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

	VND	VND
	Quý 4/2022	Quý 04/2021
Chi phí thuế TNDN năm nay	548.548.757	2.388.273.776

Dưới đây là kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế

	VND	VND
	Quý 4/2022	Quý 04/2021
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	5.736.071.708	17.440.238.672



Nguyễn Quốc Việt
 Người lập và Kế toán trưởng



Đặng Bích Hồng
 Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 1 năm 2023