

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Green+

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho Q4/2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023



# Công ty Cổ phần Tập đoàn Green+

## MỤC LỤC

|   | <b>Trang</b> |
|---|--------------|
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất                 | 1 - 2        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 3            |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất           | 4 - 5        |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất        | 6 - 26       |

130  
C  
C  
P  
20

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
 Quý 4 năm 2023 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023


VND


| Mã số      | TÀI SẢN                                     | Thuyết minh | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|------------|---|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                  |             | <b>296.293.165.507</b> | <b>297.023.161.937</b> |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền</b>                              | <b>4</b>    | <b>6.463.690.710</b>   | <b>17.433.383.754</b>  |
| 111        | 1. Tiền                                     |             | 6.463.690.710          | 17.433.383.754         |
| <b>120</b> | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>        | <b>5</b>    | <b>50.000.000.000</b>  | <b>51.371.906.000</b>  |
| 121        | 1. Chứng khoán kinh doanh                   | 5.1         | -                      | 5.503.000.000          |
| 122        | 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 5.1         | -                      | (4.131.094.000)        |
| 123        | 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn          | 5.2         | 50.000.000.000         | 50.000.000.000         |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>     |             | <b>219.170.761.944</b> | <b>213.792.627.629</b> |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng         | 6           | 10.846.852.232         | 6.018.461.409          |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn         | 7           | 721.002.394            | 263.558.752            |
| 135        | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn             | 8           | 70.000.000.000         | 70.000.000.000         |
| 136        | 4. Phải thu ngắn hạn khác                   | 9           | 138.173.693.064        | 137.787.795.701        |
| 137        | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi       | 6           | (570.785.746)          | (277.188.233)          |
| 137        | 6. Tài sản thiếu chờ xử lý                  |             |                        |                        |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                     | <b>10</b>   | <b>18.896.887.036</b>  | <b>12.016.017.993</b>  |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                             |             | 18.896.887.036         | 12.016.017.993         |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>             |             | <b>1.761.825.817</b>   | <b>2.409.226.561</b>   |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn               | 15          | 115.076.934            | 439.227.166            |
| 152        | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                  | 18          | 888.149.904            | 1.211.400.416          |
| 153        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước | 18          | 758.598.979            | 758.598.979            |
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                   |             | <b>343.440.444.318</b> | <b>344.244.791.475</b> |
| <b>210</b> | <b>I. Khoản phải thu dài hạn</b>            |             | <b>556.250.000</b>     | <b>603.686.800</b>     |
| 216        | 1. Phải thu dài hạn khác                    | 9           | 556.250.000            | 603.686.800            |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>                  |             | <b>11.417.640.588</b>  | <b>12.059.999.256</b>  |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                 | 11          | 8.810.026.664          | 9.392.389.172          |
| 222        | Nguyên giá                                  |             | 10.723.000.000         | 10.723.000.000         |
| 223        | Giá trị khấu hao lũy kế                     |             | (1.912.973.336)        | (1.330.610.828)        |
| 227        | 2. Tài sản vô hình                          | 12          | 2.607.613.924          | 2.667.610.084          |
| 228        | Nguyên giá                                  |             | 2.999.808.000          | 2.999.808.000          |
| 229        | Giá trị hao mòn lũy kế                      |             | (392.194.076)          | (332.197.916)          |
| <b>230</b> | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>             | <b>13</b>   | <b>59.153.583.356</b>  | <b>59.708.833.352</b>  |
| 231        | 1. Nguyên giá                               |             | 62.300.000.000         | 62.300.000.000         |
| 232        | 2. Giá trị hao mòn lũy kế                   |             | (3.146.416.644)        | (2.591.166.648)        |
| <b>240</b> | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>          | <b>14</b>   | <b>21.661.959.576</b>  | <b>20.201.082.472</b>  |
| 242        | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang          |             | 21.661.959.576         | 20.201.082.472         |
| <b>250</b> | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>          |             | <b>250.003.114.711</b> | <b>250.860.032.653</b> |
| 252        | 1. Đầu tư vào công ty liên kết              | 16.1        | 200.870.902.147        | 201.057.077.383        |
| 253        | 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác           | 16.2        | 51.110.000.000         | 51.110.000.000         |
| 254        | 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn        | 16.2        | (1.977.787.436)        | (1.307.044.730)        |
| <b>260</b> | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>             |             | <b>647.896.087</b>     | <b>811.156.942</b>     |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn                | 15          | 647.896.087            | 811.156.942            |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                    |             | <b>639.733.609.825</b> | <b>641.267.953.412</b> |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Q4 năm 2023 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

| Mã số      | NGUỒN VỐN   | Thuyết minh | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|------------|---|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>   |             | <b>45.254.062.120</b>  | <b>42.348.559.175</b>  |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>   |             | <b>35.224.513.404</b>  | <b>29.149.987.243</b>  |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                                | 17          | 164.573.000            | 458.125.500            |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                          |             | -                      | -                      |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                        | 18          | 596.136.811            | 2.015.702.219          |
| 314        | 1. Phải trả người lao động                                    |             | 1.195.599              | 181.295                |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                                  | 19          | -                      | 165.000.000            |
| 318        | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                          |             | -                      | -                      |
| 319        | 7. Phải trả ngắn hạn khác                                     |             | 117.800.000            | 55.109.590             |
| 320        | 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                          | 20          | 34.263.460.400         | 25.467.012.390         |
| 322        | 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                  | 3.14        | 81.347.594             | 988.856.249            |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>   |             | <b>10.029.548.716</b>  | <b>13.198.571.932</b>  |
| 337        | 1. Phải trả dài hạn khác                                      |             | -                      | -                      |
| 338        | 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                           | 20          | 10.029.548.716         | 13.198.571.932         |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                      |             | <b>594.479.547.705</b> | <b>598.919.394.237</b> |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                      |             | <b>594.479.547.705</b> | <b>598.919.394.237</b> |
| 411        | 1. Vốn góp chủ sở hữu   | 21.1        | 415.940.000.000        | 415.940.000.000        |
| 411a       | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                      |             | 415.940.000.000        | 415.940.000.000        |
| 412        | 2. Thặng dư vốn cổ phần                                       | 21.1        | 97.564.000.000         | 97.564.000.000         |
| 421        | 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                          | 21.1        | 70.254.287.389         | 68.798.177.502         |
| 421a       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước |             | 29.198.177.502         | 53.679.612.803         |
| 421b       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này                    |             | 41.056.109.887         | 15.118.564.699         |
| 429        | 4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát                            |             | 10.721.260.316         | 16.617.216.735         |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                    |             | <b>639.733.609.825</b> | <b>641.267.953.412</b> |

  
 Nguyễn Thị Ngọc Tuyên  
 Người lập

  
 Nguyễn Quốc Việt  
 Kế toán trưởng

  
 Lê Đình Phong  
 Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 01 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
Quý 4 năm 2023 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU  | Thuyết minh | Quý 4/2023            | Quý 4/2022           | 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        | 33.360.949.103        | 48.717.461.601       | 89.492.083.895                | 548.993.493.389       |
| 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        | 33.360.949.103        | 48.717.461.601       | 89.492.083.895                | 548.678.493.389       |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp                 | 23          | (28.091.813.914)      | (39.893.940.615)     | (78.408.067.684)              | (515.948.388.864)     |
| 20    | <b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> |             | <b>5.269.135.189</b>  | <b>8.823.520.986</b> | <b>11.084.016.211</b>         | <b>32.730.104.525</b> |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                        | 22.2        | 41.270.566.792        | 2.168.488.923        | 48.255.921.383                | 8.937.524.380         |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                                    | 24          | 290.091.815           | (1.337.225.471)      | (975.166.482)                 | (7.252.489.468)       |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                               |             | (443.478.647)         | (417.264.754)        | (1.752.573.470)               | (1.406.148.030)       |
| 24    | 8. Phần lỗ trong công ty liên kết                       |             | (186.175.236)         | -                    | (186.175.236)                 | (168.195.553)         |
| 25    | 9. Chi phí bán hàng                                     | 25          | (1.169.521.314)       | (311.860.975)        | (3.659.757.103)               | (1.997.637.078)       |
| 26    | 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                        | 25          | (2.485.184.421)       | (3.318.931.041)      | (10.770.523.869)              | (11.318.452.128)      |
| 30    | <b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>      |             | <b>42.988.912.825</b> | <b>6.023.992.422</b> | <b>43.748.314.904</b>         | <b>20.930.854.678</b> |
| 31    | 12. Thu nhập khác                                       | 26          | 2.399                 | 15.713.232           | 935.003.761                   | 6.070.438.872         |
| 32    | 13. Chi phí khác  | 27          | (264.406.247)         | (303.633.946)        | (1.691.088.931)               | (3.847.810.569)       |
| 40    | <b>14. Lợi nhuận khác</b>                               |             | <b>(264.403.848)</b>  | <b>(287.920.714)</b> | <b>(756.085.170)</b>          | <b>2.222.628.303</b>  |
| 50    | <b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>            |             | <b>42.724.508.977</b> | <b>5.736.071.708</b> | <b>42.992.229.734</b>         | <b>23.153.482.981</b> |
| 51    | 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                         | 28.1        | (96.200.726)          | (548.548.757)        | (1.232.076.266)               | (5.287.943.171)       |
| 52    | 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                          |             | -                     | -                    | -                             | -                     |
| 60    | <b>18. Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>                      |             | <b>42.628.308.251</b> | <b>5.187.522.951</b> | <b>41.760.153.468</b>         | <b>17.865.539.810</b> |
| 61    | 19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ           |             | 42.544.764.978        | 4.960.097.359        | 41.056.109.887                | 15.118.564.699        |
| 62    | 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát      |             | 83.543.273            | 227.425.592          | 704.043.581                   | 2.746.975.111         |
| 70    | 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                            |             | 967                   | 368                  | 967                           | 368                   |
| 71    | 22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                          |             | 967                   | 368                  | 967                           | 368                   |

Nguyễn Thị Ngọc Tuyên  
Người lập

Nguyễn Quốc Việt  
Kế toán trưởng

Lê Đình Phong  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 01 năm 2024

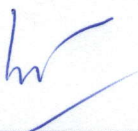
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
 Quý 4 năm 2023 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

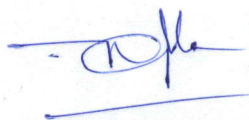
| Mã số     | Chỉ tiêu   | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                          |
|-----------|--|-------------|-----------------------------------|--------------------------|
|           |  |             | Năm nay                           | Năm trước                |
| <b>01</b> | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                    |             |                                   |                          |
|           | <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>   |             | <b>42.992.229.734</b>             | <b>23.153.482.981</b>    |
|           | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>   |             |                                   |                          |
| 02        | Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT   | 10, 11, 12  | 1.197.608.664                     | 1.134.381.578            |
| 03        | Các khoản dự phòng   |             | (2.980.578.545)                   | 5.132.246.754            |
| 04        | Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ |             | (232.505)                         | -                        |
| 05        | Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  |             | (48.245.268.703)                  | (7.848.477.041)          |
| 06        | Chi phí lãi vay  |             | 1.752.573.470                     | 1.406.148.030            |
| <b>08</b> | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                 |             | <b>(5.283.667.885)</b>            | <b>22.977.782.302</b>    |
| 09        | Tăng, giảm các khoản phải thu  |             | (3.037.409.820)                   | 3.464.805.698            |
| 10        | Tăng, giảm hàng tồn kho  |             | (6.880.869.043)                   | (6.567.454.208)          |
| 11        | Tăng, giảm các khoản phải trả  |             | (28.496.047.529)                  | (2.608.466.937)          |
| 12        | Tăng, giảm chi phí trả trước   |             | 487.411.087                       | (492.015.415)            |
| 13        | Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh  |             | 5.503.000.000                     | 7.597.354.462            |
| 14        | Tiền lãi vay đã trả  |             | (1.752.573.470)                   | (1.406.148.030)          |
| 15        | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  |             | (2.615.606.314)                   | (11.602.260.417)         |
| 16        | Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh  |             | -                                 | -                        |
| 17        | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh   |             | (1.042.508.655)                   | (504.078.945)            |
| <b>20</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                 |             | <b>(43.118.271.629)</b>           | <b>10.859.518.510</b>    |
|           | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                       |             |                                   |                          |
| 21        | Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định                                      |             | (1.460.877.104)                   | (20.956.449.170)         |
| 23        | Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                 |             | -                                 | (30.000.000.000)         |
| 24        | Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ cho đơn vị khác                             |             | -                                 | -                        |
| 25        | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác  |             | -                                 | (183.000.000.000)        |
| 26        | Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác  |             | 22.540.000.000                    | 23.500.000.000           |
| 27        | Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                      |             | 5.441.798.390                     | 9.877.300.445            |
| <b>30</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>                            |             | <b>26.520.921.286</b>             | <b>(200.579.148.725)</b> |
|           | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                                   |             |                                   |                          |
| 31        | Tiền thu từ phát hành cổ phiếu   | 21.1        | -                                 | 153.504.000.000          |
| 33        | Tiền thu từ đi vay   | 20          | 57.230.161.776                    | 68.249.859.880           |
| 34        | Tiền trả nợ gốc vay  | 20          | (51.602.736.982)                  | (33.474.426.000)         |
| <b>40</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                                  |             | <b>5.627.424.794</b>              | <b>188.279.433.880</b>   |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
 Quý 4 năm 2023 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

| Mã số | CHỈ TIÊU  | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                 |
|-------|---|-------------|------------------------------------|-----------------|
|       |   |             | Năm nay                            | Năm trước       |
| 50    | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ                          |             | (10.969.925.549)                   | (1.440.196.335) |
| 60    | Tiền đầu kỳ   |             | 17.433.383.754                     | 18.873.580.089  |
| 61    | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ |             | 232.505                            | -               |
| 70    | Tiền cuối kỳ  | 4           | 6.463.690.710                      | 17.433.383.754  |



Nguyễn Thị Ngọc Tuyên  
 Người lập



Nguyễn Quốc Việt  
 Kế toán trưởng



Le Đình Phong  
 Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 01 năm 2024

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Q4 năm 2023 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**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.

Vào ngày 29 tháng 12 năm 2022, cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (“SGDCKHN”) với mã chứng khoán là GPC.

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 2023 | Ngày 01 tháng 01 năm 2023 |
| 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Q4 năm 2023 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**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.

130  
CỔ  
CỔ  
TẬP  
ĐOÀN  
GREEN+

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Q4 năm 2023 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**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 thì 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.

110  
N  
P  
P  
RE  
THA

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Q4 năm 2023 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

**3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang** 8

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 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 2023 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**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 (tiếp theo)  
Quý 4 năm 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**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 (tiếp theo)  
 Quý 4 năm 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**4. TIỀN**

|                    | VND                  |                       |
|--------------------|----------------------|-----------------------|
|                    | Số cuối kỳ           | Số đầu năm            |
| Tiền mặt           | 39.320.674           | 270.253.526           |
| Tiền gửi ngân hàng | 6.424.370.036        | 17.163.130.228        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>6.463.690.710</b> | <b>17.433.383.754</b> |

**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               |     |
| Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai | -          | -              | -        | 5.503.000.000        | 1.371.906.000        | (4.131.094.000)        |     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                   | <b>-</b>   | <b>-</b>       | <b>-</b> | <b>5.503.000.000</b> | <b>1.371.906.000</b> | <b>(4.131.094.000)</b> |     |

**5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

|                          | VND                   |                       |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                          | Số cuối kỳ            | Số đầu năm            |
| Tiền gửi kỳ hạn 12 tháng | 50.000.000.000        | 50.000.000.000        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>         | <b>50.000.000.000</b> | <b>50.000.000.000</b> |

Đây là khoản tiền gửi ngắn hạn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn Chợ Lớn có kỳ hạn gốc là mười hai (12) tháng, hưởng lãi suất là 6,2%/năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý 4 năm 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

|                             | Số cuối kỳ            | Số đầu năm           | VND |
|-----------------------------|-----------------------|----------------------|-----|
| Phải thu từ bên liên quan   | 10.173.251.086        | 5.422.596.000        |     |
| Phải thu từ khách hàng khác | <u>673.601.146</u>    | <u>595.865.409</u>   |     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>            | <b>10.846.852.232</b> | <b>6.018.461.409</b> |     |
| Dự phòng phải thu khó đòi   | <u>(570.785.746)</u>  | <u>(277.188.233)</u> |     |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>        | <b>10.276.066.486</b> | <b>5.741.273.176</b> |     |

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

|  | Số cuối kỳ         | Năm trước            | VND |
|--|--------------------|----------------------|-----|
| Số đầu năm                                     | 277.188.233        | 371.725.747          |     |
| Dự phòng trích lập trong kỳ                    | <u>293.597.513</u> | <u>67.948.599</u>    |     |
| Hoàn nhập chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi | <u></u>            | <u>(162.486.113)</u> |     |
| Số cuối kỳ                                     | <u>570.785.746</u> | <u>277.188.233</u>   |     |

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|  | Số cuối kỳ         | Số đầu năm         | VND |
|--|--------------------|--------------------|-----|
| <b>Trả trước cho người bán</b>         | <b>161.002.394</b> | <b>113.558.752</b> |     |
| Công ty TNHH Golden Wave Việt Nam      | -                  | 83.558.752         |     |
| TT Quan Trắc Tài Nguyên và Môi Trường  | 38.154.400         | -                  |     |
| Công ty TNHH ADC                       | 89.687.994         | -                  |     |
| Công ty TNHH TM và DV Thiên Di         | 33.160.000         | -                  |     |
| Khác                                   | -                  | 30.000.000         |     |
| <b>Trả trước cho các bên liên quan</b> | <b>560.000.000</b> | <b>150.000.000</b> |     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                       | <b>721.002.394</b> | <b>263.558.752</b> |     |

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

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

Số dư này thể hiện khoản cho Công ty Cổ phần Quỹ Đầu tư Khởi nghiệp Thành Công vay tín chấp đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và hưởng lãi suất 9%/năm.

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Green+

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý 4 năm 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

## 9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

|   | VND                    |                        |
|---|------------------------|------------------------|
|   | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
| <b>Ngắn hạn</b>                                     | <b>138.173.693.064</b> | <b>137.787.795.701</b> |
| <b>Phải thu từ bên khác</b>                         | <b>41.673.665.667</b>  | <b>33.287.795.701</b>  |
| <i>Phải thu từ cá nhân từ chuyển nhượng vốn góp</i> | 5.760.000.000          | 28.300.000.000         |
| <i>Tạm ứng cho nhân viên</i>                        | 32.921.999.000         | 2.757.699.860          |
| <i>Lãi tiền gửi</i>                                 | 2.841.666.663          | 2.108.333.337          |
| <i>Khác</i>   | 150.000.004            | 121.762.504            |
| <b>Phải thu các bên liên quan</b>                   | <b>96.500.027.397</b>  | <b>104.500.000.000</b> |
| <b>Dài hạn</b>                                      | <b>556.250.000</b>     | <b>603.686.800</b>     |
| <i>Ký quỹ, ký cược</i>                              | 556.250.000            | 603.686.800            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                    | <b>138.729.943.064</b> | <b>138.391.482.501</b> |

## 10. HÀNG TỒN KHO

|                  | VND                   |                       |
|------------------|-----------------------|-----------------------|
|                  | Số cuối kỳ            | Số đầu năm            |
| Hàng hóa         | 18.896.887.036        | 11.927.481.790        |
| Công cụ dụng cụ  | -                     | 88.536.203            |
| Nguyên vật liệu  | -                     | -                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>18.896.887.036</b> | <b>12.016.017.993</b> |

## 11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                                 | VND                                 |                                |                  |
|---------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|------------------|
|                                 | <i>Nhà cửa và<br/>vật kiến trúc</i> | <i>Phương tiện<br/>vận tải</i> | <i>Tổng cộng</i> |
| <b>Nguyên giá:</b>              |                                     |                                |                  |
| Số đầu năm                      | 6.532.500.000                       | 4.190.500.000                  | 10.723.000.000   |
| Mua trong kỳ                    | -                                   | -                              | -                |
| Số cuối kỳ                      | 6.532.500.000                       | 4.190.500.000                  | 10.723.000.000   |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b> |                                     |                                |                  |
| Số đầu năm                      | (762.125.000)                       | (568.485.828)                  | (1.330.610.828)  |
| Khấu hao trong kỳ               | (163.312.500)                       | (419.050.008)                  | (582.362.508)    |
| Số cuối kỳ                      | (925.437.500)                       | (987.535.836)                  | (1.912.973.336)  |
| <b>Giá trị còn lại:</b>         |                                     |                                |                  |
| Số đầu năm                      | 5.770.375.000                       | 3.622.014.172                  | 9.392.389.172    |
| Số cuối kỳ                      | 5.607.062.500                       | 3.202.964.164                  | 8.810.026.664    |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý 4 năm 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

|                                | VND                      |
|--------------------------------|--------------------------|
|                                | <i>Quyền sử dụng đất</i> |
| <b>Nguyên giá:</b>             |                          |
| Số đầu năm và số cuối kỳ       | <u>2.999.808.000</u>     |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b> |                          |
| Số đầu năm                     | (332.197.916)            |
| Hao mòn trong kỳ               | <u>(59.996.160)</u>      |
| Số cuối kỳ                     | <u>(392.194.076)</u>     |
| <b>Giá trị còn lại:</b>        |                          |
| Số đầu năm                     | <u>2.667.610.084</u>     |
| Số cuối kỳ                     | <u>2.607.613.924</u>     |

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

|                                       | Quyền sử dụng đất     | <i>Nhà cửa,<br/>vật kiến trúc</i> | Tổng cộng              |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|------------------------|
|                                       |                       |                                   | VND                    |
| <b>Nguyên giá:</b>                    |                       |                                   |                        |
| Số đầu năm                            | 40.090.000.000        | 22.210.000.000                    | 62.300.000.000         |
| Kết chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang | -                     | -                                 | -                      |
| Số cuối kỳ                            | <u>40.090.000.000</u> | <u>22.210.000.000</u>             | <u>62.300.000.000</u>  |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>        |                       |                                   |                        |
| Số đầu năm                            | -                     | (2.591.166.648)                   | (2.591.166.648)        |
| Hao mòn trong kỳ                      | -                     | <u>(555.249.996)</u>              | <u>(555.249.996)</u>   |
| Số cuối kỳ                            | -                     | <u>(3.146.416.644)</u>            | <u>(3.146.416.644)</u> |
| <b>Giá trị còn lại:</b>               |                       |                                   |                        |
| Số đầu năm                            | <u>40.090.000.000</u> | <u>19.618.833.352</u>             | <u>59.708.833.352</u>  |
| Số cuối kỳ                            | <u>40.090.000.000</u> | <u>19.063.583.356</u>             | <u>59.153.583.356</u>  |

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2023. 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.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Green+

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý 4 năm 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

|                                      | Số cuối kỳ                   | Số đầu năm                   | VND |
|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------|-----|
| Nhà máy sản xuất thực phẩm chức năng | 21.661.959.576               | 20.201.082.472               |     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     | <b><u>21.661.959.576</u></b> | <b><u>20.201.082.472</u></b> |     |

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

|                  | Số cuối kỳ                | Số đầu năm                  | VND |
|------------------|---------------------------|-----------------------------|-----|
| <b>Ngắn hạn</b>  | <b>115.076.934</b>        | <b>439.227.166</b>          |     |
| Công cụ, dụng cụ | 13.584.319                | 20.317.999                  |     |
| Phí bảo hiểm     | 32.145.833                | 16.545.833                  |     |
| Khác             | 69.346.782                | 402.363.334                 |     |
| <b>Dài hạn</b>   | <b>647.896.087</b>        | <b>811.156.942</b>          |     |
| Công cụ, dụng cụ | 18.609.519                | 177.639.455                 |     |
| Phí bảo hiểm     | -                         | 18.762.840                  |     |
| Khác             | 629.286.568               | 614.754.647                 |     |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b><u>762.973.021</u></b> | <b><u>1.250.384.108</u></b> |     |

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

|   | Số cuối kỳ                    | Số đầu năm                    | VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|-----|
| Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 16.1) | 200.870.902.147               | 201.057.077.383               |     |
| Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 16.2)      | 49.132.212.564                | 49.802.955.270                |     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                  | <b><u>250.003.114.711</u></b> | <b><u>250.860.032.653</u></b> |     |

16.1 Đầu tư vào công ty liên kết

|   | Ngày 31 tháng 12 năm 2023    |                               | Ngày 01 tháng 01 năm 2023    |                               | VND |
|---|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-----|
|   | Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết % | Giá trị ghi sổ VND            | Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết % | Giá trị ghi sổ VND            |     |
| Công ty Cổ phần nhà ở Tiêu chuẩn xanh Quốc tế (i)   | 22,9                         | 182.715.772.269               | 22,9                         | 182.877.111.854               |     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đồng Khởi (ii) | 36,5                         | 18.155.129.878                | 36,5                         | 18.179.965.529                |     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                    |                              | <b><u>200.870.902.147</u></b> |                              | <b><u>201.057.077.383</u></b> |     |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý 4 năm 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

**16.1 Đầu tư vào công ty liên kết (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 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.

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

|   | VND                   |                         |                        |
|---|-----------------------|-------------------------|------------------------|
|   | Đồng Khởi             | Tiêu chuẩn xanh Quốc tế | Tổng cộng              |
| <b>Giá gốc đầu tư:</b>                              |                       |                         |                        |
| Số đầu năm  | 18.250.000.000        | 183.000.000.000         | 201.250.000.000        |
| Góp vốn trong kỳ                                    | -                     | -                       | -                      |
| Số cuối kỳ  | <u>18.250.000.000</u> | <u>183.000.000.000</u>  | <u>201.250.000.000</u> |
| <b>Phản lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết:</b> |                       |                         |                        |
| Số đầu năm  | (70.034.471)          | (122.888.146)           | (192.922.617)          |
| Phản lỗ trong kỳ                                    | <u>(24.835.651)</u>   | <u>(161.339.585)</u>    | <u>(186.175.236)</u>   |
| Số cuối kỳ  | <u>(94.870.122)</u>   | <u>(284.227.731)</u>    | <u>(379.097.853)</u>   |
| <b>Giá trị còn lại:</b>                             |                       |                         |                        |
| Số đầu năm  | <u>18.179.965.529</u> | <u>182.877.111.854</u>  | <u>201.057.077.383</u> |
| Số cuối kỳ  | <u>18.155.129.878</u> | <u>182.715.772.269</u>  | <u>200.870.902.147</u> |

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Green+

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý 4 năm 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

#### 16.2 Đầu tư vào đơn vị khác

|  | Số cuối kỳ                   |                                       | Số đầu năm            |                    | VND                                   |                       |
|--|------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|--------------------|---------------------------------------|-----------------------|
|  | Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết % | Giá gốc VND                           | Dự phòng VND          | Giá trị ghi sổ VND |                                       | Giá trị ghi sổ VND    |
| Công ty Cổ phần Quản lý Nhà thuốc và Phòng khám Green+ (i) | 19                           | 38.000.000.000 (1.708.789.533)        | 36.291.210.467        | 19                 | 38.000.000.000 (1.084.030.210)        | 36.915.969.790        |
| Công ty Cổ phần Green Portal (ii)                          | 19                           | 13.110.000.000 (268.997.903)          | 12.841.002.097        | 19                 | 13.110.000.000 (223.014.520)          | 12.886.985.480        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   |                              | <b>51.110.000.000 (1.977.787.436)</b> | <b>49.132.212.564</b> |                    | <b>51.110.000.000 (1.307.044.730)</b> | <b>49.802.955.270</b> |

(i) 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.

(ii) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý 4 năm 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|   | VND                |                    |
|---|--------------------|--------------------|
|   | Số cuối kỳ         | Số đầu năm         |
| Văn Phòng Đại diện Báo Đầu tư tại Thành Phố Hồ Chí Minh | 127.627.500        | 127.627.500        |
| Khác  | 36.945.500         | 330.498.000        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>164.573.000</b> | <b>458.125.500</b> |

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

|                            | VND                  |                      |                        |                      |
|----------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
|                            | Số đầu năm           | Tăng trong kỳ        | Giảm trong kỳ          | Số cuối kỳ           |
| <b>Phải trả</b>            |                      |                      |                        |                      |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 1.791.302.979        | 1.351.713.315        | (2.735.243.363)        | 407.772.931          |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 224.399.240          | 852.720.743          | (888.756.103)          | 188.363.880          |
| Thuế khác                  | -                    | 429.049.266          | (429.049.266)          | -                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>2.015.702.219</b> | <b>2.633.483.324</b> | <b>(4.053.048.732)</b> | <b>596.136.811</b>   |
| <b>Phải thu</b>            |                      |                      |                        |                      |
| Thuế giá trị gia tăng      | 1.211.400.416        | 3.462.889.272        | (3.786.139.784)        | 888.149.904          |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 758.598.979          | 119.637.049          | (119.637.049)          | 758.598.979          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>1.969.999.395</b> | <b>3.582.526.321</b> | <b>(3.905.776.833)</b> | <b>1.646.748.883</b> |

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|                           | VND        |                    |
|---------------------------|------------|--------------------|
|                           | Số cuối kỳ | Số đầu năm         |
| Phí dịch vụ chuyên nghiệp | -          | 165.000.000        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>          | <b>-</b>   | <b>165.000.000</b> |

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Green+

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý 4 năm 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

### 20. VAY

|   | Số đầu năm            | Tăng trong năm        | Giảm trong năm          | Phân loại lại          | Số cuối năm           |
|---|-----------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                 | <b>25.467.012.390</b> | <b>58.905.007.020</b> | <b>(51.602.736.982)</b> | <b>1.494.177.972</b>   | <b>34.263.460.400</b> |
| Vay ngắn hạn ngân hàng<br>(Thuyết minh số 20.1) | 23.972.834.418        | 57.230.161.776        | (49.927.891.738)        | -                      | 31.275.104.456        |
| Vay dài hạn đến hạn trả                         | 1.494.177.972         | 1.674.845.244         | (1.674.845.244)         | 1.494.177.972          | 2.988.355.944         |
| <b>Dài hạn</b>                                  | <b>13.198.571.932</b> | <b>-</b>              | <b>(1.674.845.244)</b>  | <b>(1.494.177.972)</b> | <b>10.029.548.716</b> |
| Vay dài hạn ngân hàng<br>(Thuyết minh số 20.2)  | 13.198.571.932        | -                     | (1.674.845.244)         | (1.494.177.972)        | 10.029.548.716        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                | <b>38.665.584.322</b> | <b>58.905.007.020</b> | <b>(53.277.582.226)</b> | <b>-</b>               | <b>44.293.009.116</b> |

### 20.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

Chi tiết khoản vay ngắn hạn ngân hàng cho mục đích bổ sung vốn lưu động được trình bày như sau:

| Tên ngân hàng   | Số cuối kỳ<br>VND | Kỳ hạn trả gốc và lãi  | Lãi suất<br>%/năm | Hình thức đảm bảo  |
|---|-------------------|--|-------------------|--|
| Ngân hàng TMCP Ngoại<br>thương Việt Nam – Chi<br>nhánh SGCL | 23.304.851.676    | Từ ngày 12 tháng 01 năm 2024<br>đến ngày 21 tháng 6 năm 2024 | 7 – 8,3           | 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 Khu dân cư 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 Bà 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   |

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Green+

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý 4 năm 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

### 20. VAY (tiếp theo)

#### 20.1 Vay ngắn hạn ngân hàng (tiếp theo)

| Tên ngân hàng   | Số cuối kỳ<br>VND    | Kỳ hạn trả gốc và lãi                                     | Lãi suất<br>%/năm | Hình thức đảm bảo   |
|---|----------------------|---|-------------------|---|
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công thương – Chi nhánh Bình Chánh | <u>7.970.252.780</u> | Từ ngày 26 tháng 8 năm 2023 đến ngày 18 tháng 12 năm 2024 | 10,5 – 11         | Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 213, tờ bản đồ số 13 tại Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Tp. HCM |

#### 20.2 Vay dài hạn ngân hàng

Chi tiết khoản vay dài hạn ngân hàng cho mục đích thanh toán tiền thi công xây dựng nhà máy sản xuất thực phẩm chức năng được trình bày như sau:

| Tên ngân hàng   | Số cuối kỳ<br>VND     | Kỳ hạn trả gốc và lãi                                     | Lãi suất<br>%/năm | Hình thức đảm bảo   |
|---|-----------------------|---|-------------------|---|
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh SGCL | <u>13.271.699.380</u> | Từ ngày 26 tháng 1 năm 2023 đến ngày 26 tháng 10 năm 2032 | 10,4 – 11,2       | 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 là AB chung cư Aview 1 Khu dân cư 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 Bầu Thạc Gián, Thành phố Đà Nẵng

Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 030/NHINT-KH/TC/20 ký ngày 3 tháng 1 năm 2020

Trong đó:

Vay dài hạn 10.029.548.716  
Vay dài hạn đến hạn trả 2.988.355.944

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý 4 năm 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

VND

|                                    | Vốn cổ phần            | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Lợi nhuận<br>sau thuế<br>chưa phân phối | Tổng cộng              |
|------------------------------------|------------------------|-------------------------|---|------------------------|
| <b>Năm trước</b>                   |                        |                         |   |                        |
| Số đầu năm                         | 320.000.000.000        | 40.000.000.000          | 55.212.547.997                          | 415.212.547.997        |
| Tăng vốn trong kỳ                  | 95.940.000.000         | 57.564.000.000          | -                                       | 153.504.000.000        |
| Lợi nhuận thuần<br>trong kỳ        | -                      | -                       | 15.118.564.699                          | 15.118.564.699         |
| Thù lao HĐQT                       | -                      | -                       | (400.000.000)                           | (400.000.000)          |
| Trích quỹ khen<br>thưởng, phúc lợi | -                      | -                       | (1.132.935.194)                         | (1.132.935.194)        |
| Số cuối kỳ                         | <u>415.940.000.000</u> | <u>97.564.000.000</u>   | <u>68.798.177.502</u>                   | <u>582.302.177.502</u> |
| <b>Năm nay</b>                     |                        |                         |   |                        |
| Số đầu năm                         | 415.940.000.000        | 97.564.000.000          | 68.798.177.502                          | 582.302.177.502        |
| Chia cổ tức                        | -                      | -                       | (39.600.000.000)                        | (39.600.000.000)       |
| Lợi nhuận thuần<br>trong kỳ        | -                      | -                       | 41.056.109.887                          | 41.056.109.887         |
| Thù lao HĐQT                       | -                      | -                       | -                                       | -                      |
| Trích quỹ khen<br>thưởng, phúc lợi | -                      | -                       | -                                       | -                      |
| Số cuối kỳ                         | <u>415.940.000.000</u> | <u>97.564.000.000</u>   | <u>70.254.287.389</u>                   | <u>583.758.287.389</u> |

**21.2 Chi tiết vốn cổ phần**

|                          | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |                   | Ngày 01 tháng 01 năm 2023 |                   |
|--------------------------|---------------------------|-------------------|---------------------------|-------------------|
|                          | Số lượng cổ phần          | % sở hữu          | Số lượng cổ phần          | % sở hữu          |
| Ông Đặng Đức Thành       | 12.000.000                | 28,85             | 12.000.000                | 28,85             |
| Bà Nguyễn Thị Thanh Loan | 6.000.000                 | 14,43             | 6.000.000                 | 14,43             |
| Các cổ đông khác         | 23.594.000                | 56,72             | 23.594.000                | 56,72             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>         | <u><b>41.594.000</b></u>  | <u><b>100</b></u> | <u><b>41.594.000</b></u>  | <u><b>100</b></u> |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý 4 năm 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**21.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

|                                  | VND                    |                        |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                  | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
| <b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b> |                        |                        |
| Số đầu năm                       | 415.940.000.000        | 320.000.000.000        |
| Vốn góp tăng trong kỳ            | -                      | 95.940.000.000         |
| Số cuối kỳ                       | <u>415.940.000.000</u> | <u>415.940.000.000</u> |

**21.4 Cổ phiếu**

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

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

**21.5 Lãi trên cổ phiếu**

|   | VND                            |                                  |
|---|--------------------------------|----------------------------------|
|   | Năm nay tại ngày<br>31/12/2023 | Năm trước tại ngày<br>31/12/2022 |
| Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)                                  | 41.056.109.887                 | 15.118.564.699                   |
| Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (i)   | <u>(821.122.198)</u>           | <u>(453.556.941)</u>             |
| Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND) | 40.234.987.689                 | 14.665.007.758                   |
| Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm  | <u>41.594.000</u>              | <u>39.859.195</u>                |
| <b>Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>  | <b>967</b>                     | <b>368</b>                       |

**21.6 Lợi ích cổ đông không kiểm soát**

|                    | VND                            |                                  |
|--------------------|--------------------------------|----------------------------------|
|                    | Năm nay tại ngày<br>31/12/2023 | Năm trước tại ngày<br>31/12/2022 |
| Số đầu kỳ          | 16.617.216.735                 | 13.870.241.624                   |
| Lợi nhuận trong kỳ | 704.043.581                    | 2.746.975.111                    |
| Chia cổ tức        | <u>(6.600.000.000)</u>         |                                  |
| Số cuối kỳ         | <u>10.721.260.316</u>          | <u>16.617.216.735</u>            |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý 4 năm 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**22. DOANH THU**

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

|                                     | Quý 4/2023                   | Quý 4/2022                   |
|-------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Doanh thu bán hàng                  | 33.258.510.619               | 48.615.751.908               |
| Doanh thu cho thuê mặt bằng         | 102.438.484                  | 101.709.693                  |
| <b>TỔNG DOANH THU</b>               | <b><u>33.360.949.103</u></b> | <b><u>48.717.461.601</u></b> |
| <i>Các khoản giảm trừ doanh thu</i> | -                            | -                            |
| <i>Hàng bán bị trả lại</i>          | -                            | -                            |
| <b>DOANH THU THUẦN</b>              | <b><u>33.360.949.103</u></b> | <b><u>48.717.461.601</u></b> |
| Trong đó:                           |                              |                              |
| Doanh thu bán hàng                  | 33.258.510.619               | 48.615.751.908               |
| Doanh thu cho thuê mặt bằng         | 102.438.484                  | 101.709.693                  |

**22.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                | Quý 4/2023                   | Quý 04/2022                 |
|--------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Lãi từ hoạt động đầu tư        | 39.600.000.000               | -                           |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay     | 1.670.331.492                | 2.168.201.948               |
| Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái | 235.300                      | 286.975                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b><u>41.270.566.792</u></b> | <b><u>2.168.488.923</u></b> |

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

|                           | Quý 4/2023                   | Quý 04/2022                  |
|---------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Giá vốn hàng bán          | 28.077.216.121               | 39.851.064.813               |
| Giá vốn cho thuê mặt bằng | 14.597.793                   | 42.875.802                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>          | <b><u>28.091.813.914</u></b> | <b><u>39.893.940.615</u></b> |

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|   | Quý 4/2023                  | Quý 4/2022                  |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Phí đầu tư chứng khoán<br>(Hoàn nhập dự phòng), dự phòng giảm giá chứng<br>khoán kinh doanh | -                           | 293.084                     |
| Dự phòng các khoản đầu tư dài hạn   | 128.243.422                 | -                           |
| Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư dài hạn   | (869.120.162)               | -                           |
| Chi phí lãi vay   | 443.478.647                 | 417.264.754                 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá  | 7.306.278                   | 13.875.513                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>(290.091.815)</u></b> | <b><u>1.337.225.471</u></b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý 4 năm 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

|   | VND                         |                             |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
|   | Quý 4/2023                  | Quý 04/2022                 |
| <b>Chi phí bán hàng</b>   | <b>1.169.521.314</b>        | <b>311.860.975</b>          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài   | 455.608.715                 | 10.672.727                  |
| Chi phí khấu hao  | 21.312.501                  | 21.312.501                  |
| Chi phí khác  | 692.600.098                 | 279.875.747                 |
| <b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>                               | <b>2.485.184.421</b>        | <b>3.318.931.041</b>        |
| Chi phí nhân viên   | 1.635.245.864               | 1.870.380.179               |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài   | 500.977.575                 | 642.701.637                 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định<br>(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng | 124.278.126                 | 124.278.126                 |
| Chi phí khác  | 224.682.856                 | 681.571.099                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>3.654.705.735</u></b> | <b><u>3.630.792.016</u></b> |

**26. THU NHẬP KHÁC**

|                             | VND                 |                          |
|-----------------------------|---------------------|--------------------------|
|                             | Quý 4/2023          | Quý 04/2022              |
| Nhận tài trợ từ các đối tác | -                   | -                        |
| Thu nhập khác               | 2.399               | 15.713.232               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>            | <b><u>2.399</u></b> | <b><u>15.713.232</u></b> |

**27. CHI PHÍ KHÁC**

|                                  | VND                       |                           |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                  | Quý 4/2023                | Quý 04/2022               |
| Chi phí tài trợ                  | 100.000.000               |                           |
| Khấu hao tài sản ngưng hoạt động | 139.213.746               | 124.278.126               |
| Khác                             | 25.192.501                | 179.355.820               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                 | <b><u>264.406.247</u></b> | <b><u>303.633.946</u></b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý 4 năm 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**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.

**28.1 Chi phí thuế TNDN**

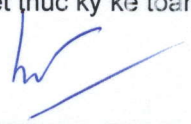
|                   | Quý 4/2023        | Quý 04/2022        |
|-------------------|-------------------|--------------------|
| Chi phí thuế TNDN | <u>96.200.726</u> | <u>548.548.757</u> |

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

|   | Quý 4/2023                   | Quý 4/2022                  |
|---|------------------------------|-----------------------------|
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>              | <u><b>42.724.508.977</b></u> | <u><b>5.736.071.708</b></u> |
| Thuế TNDN theo thuế suất 20%                          | 8.544.901.795                | 1.147.214.342               |
| Các khoản điều chỉnh thuế TNDN:                       |                              |                             |
| Chi phí không được trừ                                | 42.411.172                   | 56.575.009                  |
| Lỗi trong công ty liên kết                            | 37.235.047                   |                             |
| Lỗi tại công ty mẹ                                    | -                            | -                           |
| Khoản nhận cổ tức từ công ty con                      | (7.920.000.000)              | -                           |
| Chênh lệch tạm thời không ghi nhận thuế TNDN hoãn lại | (800.748.740)                | (655.240.594)               |
| <b>Chi phí thuế TNDN</b>                              | <u><b>96.200.726</b></u>     | <u><b>548.548.757</b></u>   |

**28.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo hợp nhất kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

  
 -----  
 Nguyễn Thị Ngọc Tuyền  
 Người lập

  
 -----  
 Nguyễn Quốc Việt  
 Kế toán trưởng

  
 -----  
 Lê Đình Phong  
 Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 01 năm 2024