



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SAO MAI**

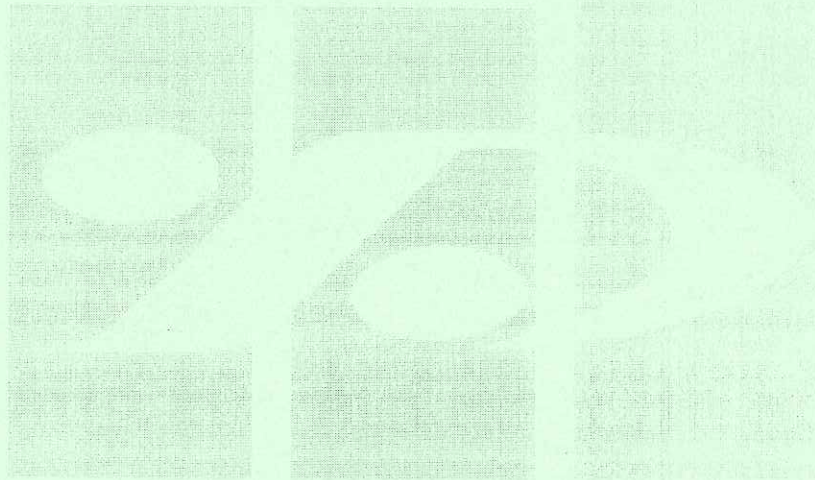
Số 326 Hùng Vương – P.Mỹ Long – Tp.Long Xuyên – Tỉnh An Giang.

Điện thoại : 02963 (840 138 - 944 622) Fax : 02963.840139

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

*quý 4 năm 2023*

*kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.*



Tháng 12 năm 2023



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tập Đoàn Sao Mai (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho quý 4 năm 2023 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023.

### CÔNG TY

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần Tập Đoàn Sao Mai được thành lập theo Giấy phép số 000450/GP/TLĐN-03 do Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang cấp ngày 05 tháng 02 năm 1997; Giấy phép kinh doanh số 064828 ngày 05 tháng 03 năm 1997; các Giấy phép kinh doanh bổ sung 064828 ngày 15 tháng 02 năm 2001, 064828 ngày 01 tháng 06 năm 2004 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5203000036 ngày 28 tháng 11 năm 2005 do Sở kế hoạch và đầu tư An Giang cấp. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 1600169024 ngày 04/11/2009. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1600169024 ngày 29/03/2011. Đăng ký thay đổi: lần thứ 19 ngày 25/04/2012; lần thứ 20 ngày 05/12/2012; lần thứ 21 ngày 24/09/2013; lần thứ 22 ngày 20/12/2013; lần thứ 23 ngày 26/09/2014; lần thứ 24 ngày 23/10/2014; lần thứ 25 ngày 08/12/2014; lần thứ 26 ngày 25/08/2015; lần thứ 27 ngày 02/10/2015; lần thứ 28 ngày 27/10/2017; lần thứ 29 ngày 08/06/2018; lần thứ 30 ngày 26/04/2019; lần thứ 31 ngày 04/05/2019; lần thứ 32 ngày 04/03/2022 và lần thứ 33 ngày 28/04/2023

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2023 là:

**3.365.267.520.000 VND**

Trụ sở chính của Công ty tại: 326 Hùng Vương, Phường Mỹ Long, Tp.Long Xuyên, An Giang.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây lắp, bất động sản, thương mại, dịch vụ, sản xuất điện năng lượng mặt trời ...

#### 3. Ngành nghề kinh doanh:

Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, đường ống cấp thoát nước, công trình thủy lợi, công trình ngầm dưới nước; Xây lắp điện nước; San lấp mặt bằng; Khai thác cát sỏi; Trang trí nội thất; Kinh doanh bất động sản; Kinh doanh khách sạn, nhà hàng, dịch vụ du lịch; Kinh doanh và dịch vụ điện năng; Sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng; Sản xuất bột mịn; Kinh doanh phòng hát Karaoke, massage; Kinh doanh dịch vụ ăn uống, giải khát; Lắp đặt thiết bị cơ điện lạnh, điều hòa trung tâm, thang máy, cầu thang, băng chuyền tự động, hệ thống bơm, ống nước, điều hòa không khí; Mua bán thiết bị điều hòa nhiệt độ, thiết bị vệ sinh (lò sưởi kim loại, hệ thống sưởi bằng nước nóng, nước lạnh), linh kiện điện tử, viễn thông và điều khiển; Nuôi trồng, chế biến thủy sản; Đào tạo nghề; Kinh doanh nhà nghỉ dưỡng lão; Năng lượng mặt trời. Xuất khẩu lao động; ...

#### 4. Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty con:

- + Công ty CP Dũng Thịnh Phát Sài Gòn
- + Công ty CP Du Lịch Đồng Tháp
- + Công ty CP Đầu Tư Tài Chính & Truyền Thông Quốc Tế
- + Công ty CP Du Lịch An Giang
- + Công ty CP Nhật Hồng
- + Công ty TNHH Sao Mai Super Feed
- + Công ty TNHH TM Sao Mai Solar
- + Công ty CP Đầu tư và phát triển Đa Quốc Gia
- + Công ty CP Đầu tư Du lịch và Phát triển Thủy sản
- + Công ty CP Điện Mặt Trời EUROPLAST Long An
- + Công ty CP Đầu Tư Vĩnh An Đắc Nông



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

+ Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng LT

Công ty liên doanh, liên kết

Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc:

- + Chi nhánh Công ty CP Tập Đoàn Sao Mai tại Tp.HCM
- + Chi nhánh Công ty CP Tập Đoàn Sao Mai - Khu nghỉ mát Sao Mai
- + Chi nhánh Công ty CP Tập Đoàn Sao Mai tại Lấp Vò - Đồng Tháp
- + Chi nhánh Công ty CP Tập Đoàn Sao Mai - Bệnh viện Quốc tế Sao Mai
- + Chi nhánh Công ty CP Tập Đoàn Sao Mai tại Cà Mau
- + Chi nhánh Công ty CP Tập Đoàn Sao Mai tại Thanh Hoá
- + Chi nhánh Công ty CP Tập Đoàn Sao Mai - Khu Nghỉ Dưỡng và Spa Hi\_King Lake.
- + Văn phòng đại diện Công ty CP Tập Đoàn Sao Mai tại các tỉnh Phía Bắc
- + Văn phòng đại diện Công ty CP Tập Đoàn Sao Mai tại Thành Phố Cần Thơ
- + Văn phòng đại diện Công ty CP Tập Đoàn Sao Mai tại Thành phố Hoà Bình

### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty và tình hình tài chính tại ngày 31/12/2023 được thể hiện trong Báo cáo tài chính riêng đính kèm.

### CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHÓA SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31/12/2023 cho đến thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính riêng.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ, ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

Các thành viên của Hội đồng quản trị bao gồm:

|      |                      |              |                              |
|------|----------------------|--------------|------------------------------|
| Ông: | Lê Văn Thành         | Chủ tịch     | (Bổ nhiệm ngày 15/04/2023)   |
| Ông: | Nguyễn Văn Hưng      | Phó chủ tịch |                              |
| Bà:  | Nguyễn Thị Hồng Loan | Thành viên   |                              |
| Bà:  | Lê Thị Nguyệt Thu    | Chủ tịch     | (Miễn nhiệm ngày 15/04/2023) |
| Ông: | Lê Thanh Thuận       | Thành viên   | (Miễn nhiệm ngày 15/04/2023) |
| Ông: | Nguyễn Văn Phụng     | Thành viên   | (Miễn nhiệm ngày 15/04/2023) |

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc bao gồm:

|      |                   |                   |                            |
|------|-------------------|-------------------|----------------------------|
| Ông: | Lê Tuấn Anh       | Tổng Giám đốc     | (Bổ nhiệm ngày 20/04/2023) |
| Ông: | Nguyễn Văn Hưng   | Phó Tổng Giám đốc |                            |
| Ông: | Lê Văn Chung      | Phó Tổng Giám đốc |                            |
| Ông: | Lê Văn Thành      | Phó Tổng Giám đốc |                            |
| Ông: | Lê Xuân Quế       | Phó Tổng Giám đốc |                            |
| Ông: | Trương Vĩnh Thành | Phó Tổng Giám đốc |                            |
| Bà:  | Lê Thị Phượng     | Phó Tổng Giám đốc |                            |

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc bao gồm: (tiếp theo)

|      |                         |                    |                              |
|------|-------------------------|--------------------|------------------------------|
| Ông: | Lê Nguyễn Hoàng Anh Duy | Phó Tổng Giám đốc  | (Bổ nhiệm ngày 01/03/2023)   |
| Ông: | Lê Thanh Thuận          | Tổng Giám đốc      | (Miễn nhiệm ngày 20/04/2023) |
| Ông: | Lê Văn Lâm              | Phó Tổng Giám đốc  | (Miễn nhiệm ngày 19/04/2023) |
| Ông: | Trương Công Khánh       | Giám Đốc Tài Chính |                              |

Các thành viên của Ban Kiểm toán nội bộ bao gồm:

|      |                  |            |
|------|------------------|------------|
| Ông: | Nguyễn Gia Thuận | Trưởng ban |
| Ông: | Huỳnh Quốc Cường | Thành viên |
| Ông: | Vũ Văn Thanh     | Thành viên |

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

|      |                        |            |                            |
|------|------------------------|------------|----------------------------|
| Ông: | Nguyễn Văn Kỳ          | Trưởng ban | (Bổ nhiệm ngày 15/04/2023) |
| Ông: | Trần Phúc Hậu          | Thành viên | (Bổ nhiệm ngày 15/04/2023) |
| Bà:  | Nghiêm Thị Kiều Phương | Thành viên | (Bổ nhiệm ngày 15/04/2023) |

Kế toán trưởng:

Bà: Ngô Thị Tố Ngân

Long Xuyên, ngày 29 tháng 01 năm 2024  
Thay mặt Ban Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc  
Phó Tổng Giám đốc



LÊ THỊ PHƯƠNG

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

| Mã số | TÀI SẢN   | Thuyết minh | 31/12/2023               | 01/01/2023               |
|-------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 100   | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                          |             | <b>4.068.167.132.418</b> | <b>2.797.987.296.036</b> |
| 110   | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>V.03</b> | <b>136.615.920.722</b>   | <b>150.889.520.623</b>   |
| 111   | 1. Tiền   |             | 40.533.565.579           | 100.093.908.151          |
| 112   | 2. Các khoản tương đương tiền                       |             | 96.082.355.143           | 50.795.612.472           |
| 120   | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                |             | <b>96.073.338.159</b>    | <b>203.846.257.353</b>   |
| 121   | 1. Chứng khoán kinh doanh                           |             |                          |                          |
| 122   | 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)     |             |                          |                          |
| 123   | 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  |             | 96.073.338.159           | 203.846.257.353          |
| 130   | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>             |             | <b>1.429.237.176.178</b> | <b>1.362.100.531.138</b> |
| 131   | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 | V.03        | 111.085.300.349          | 149.430.820.552          |
| 132   | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                 |             | 1.146.225.886.839        | 1.032.419.792.278        |
| 133   | 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                         |             |                          |                          |
| 134   | 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng |             |                          |                          |
| 135   | 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn                     |             | 7.500.000.000            |                          |
| 136   | 6. Phải thu ngắn hạn khác                           | V.04        | 174.217.200.058          | 190.041.129.376          |
| 137   | 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)           |             | (9.791.211.068)          | (9.791.211.068)          |
| 139   | 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                          |             |                          |                          |
| 140   | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                             | <b>V.05</b> | <b>2.390.909.662.050</b> | <b>1.075.369.778.864</b> |
| 141   | 1. Hàng tồn kho                                     |             | 2.390.909.662.050        | 1.075.369.778.864        |
| 149   | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)               |             |                          |                          |
| 150   | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                     |             | <b>15.331.035.309</b>    | <b>5.781.208.058</b>     |
| 151   | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       |             | 123.345.787              | 1.122.414.409            |
| 152   | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                          | V.06        | 7.374.220.031            | 4.658.793.649            |
| 153   | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | V.06        | 7.833.469.491            |                          |
| 154   | 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ       |             |                          |                          |
| 155   | 5. Tài sản ngắn hạn khác                            |             |                          |                          |



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

| Mã số | TÀI SẢN   | Thuyết minh | 31/12/2023                | 01/01/2023               |
|-------|---|-------------|---------------------------|--------------------------|
| 200   | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       |             | <b>6.495.277.787.463</b>  | <b>6.691.149.944.989</b> |
| 210   | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            |             | <b>119.710.000.000</b>    | <b>63.231.609.409</b>    |
| 211   | 1. Phải thu dài hạn của khách hàng              |             |                           |                          |
| 212   | 2. Trả trước cho người bán dài hạn              |             |                           |                          |
| 213   | 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc           |             |                           |                          |
| 214   | 3. Phải thu nội bộ dài hạn                      |             |                           |                          |
| 215   | 5. Phải thu về cho vay dài hạn                  |             | 107.700.000.000           | 48.900.000.000           |
| 216   | 6. Phải thu dài hạn khác                        | V.04        | 12.010.000.000            | 14.331.609.409           |
| 219   | 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)        |             |                           |                          |
| 220   | <b>II. Tài sản cố định</b>                      |             | <b>3.145.349.214.385</b>  | <b>3.260.470.305.912</b> |
| 221   | 1. Tài sản cố định hữu hình                     | V.07        | 2.923.440.227.342         | 3.041.480.437.082        |
| 222   | - Nguyên giá                                    |             | 3.496.401.394.295         | 3.470.745.060.643        |
| 223   | - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                    |             | (572.961.166.953)         | (429.264.623.561)        |
| 224   | 2. Tài sản cố định thuê tài chính               |             |                           |                          |
| 225   | - Nguyên giá                                    |             |                           |                          |
| 226   | - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                    |             |                           |                          |
| 227   | 3. Tài sản cố định vô hình                      | V.08        | 221.908.987.043           | 218.989.868.830          |
| 228   | - Nguyên giá                                    |             | 221.911.989.830           | 218.989.868.830          |
| 229   | - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                    |             | (3.002.787)               |                          |
| 230   | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | V.10        | <b>189.518.102.158</b>    | <b>193.847.904.315</b>   |
| 231   | - Nguyên giá                                    |             | 251.862.415.228           | 250.429.616.637          |
| 232   | - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                    |             | (62.344.313.070)          | (56.581.712.322)         |
| 240   | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              | V.09        | <b>189.825.700.700</b>    | <b>293.921.831.439</b>   |
| 241   | 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn |             |                           |                          |
| 242   | 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              |             | 189.825.700.700           | 293.921.831.439          |
| 250   | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>              |             | <b>2.301.527.405.235</b>  | <b>2.309.134.125.721</b> |
| 251   | 1. Đầu tư vào công ty con                       |             | 2.275.021.715.311         | 2.283.681.715.311        |
| 252   | 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết      |             |                           |                          |
| 253   | 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               |             | 2.000.000.000             | 2.000.000.000            |
| 254   | 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)        |             | (5.494.310.076)           | (6.547.589.590)          |
| 255   | 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              |             | 30.000.000.000            | 30.000.000.000           |
| 260   | <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>                  |             | <b>549.347.364.985</b>    | <b>570.544.168.193</b>   |
| 261   | 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | V.11        | 549.347.364.985           | 570.544.168.193          |
| 262   | 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại               |             |                           |                          |
| 263   | 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn  |             |                           |                          |
| 268   | 4. Tài sản dài hạn khác                         |             |                           |                          |
| 270   | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        |             | <b>10.563.444.919.881</b> | <b>9.489.137.241.025</b> |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

| Mã số      | NGUỒN VỐN   | Thuyết minh | 31/12/2023               | 01/01/2023               |
|------------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                               |             | <b>6.428.700.885.813</b> | <b>5.480.561.955.839</b> |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               |             | <b>2.602.525.847.788</b> | <b>2.595.276.034.669</b> |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                      | V.12        | 153.294.682.009          | 151.018.583.387          |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                |             | 250.943.315.141          | 109.180.582.806          |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | V.12        | 470.914.876.708          | 116.775.661.942          |
| 314        | 4. Phải trả người lao động                          |             | 4.602.468.007            | 4.092.228.715            |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        |             | 33.609.002.180           | 34.976.048.103           |
| 316        | 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn                         |             |                          |                          |
| 317        | 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng |             |                          |                          |
| 318        | 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                | V.15        | 2.962.272.779            | 2.777.272.779            |
| 319        | 9. Phải trả ngắn hạn khác                           | V.13        | 16.001.091.308           | 15.602.634.125           |
| 320        | 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | V.14        | 1.642.872.054.682        | 2.135.526.937.838        |
| 321        | 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      |             |                          |                          |
| 322        | 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       |             | 27.326.084.974           | 25.326.084.974           |
| 323        | 13. Quỹ bình ổn giá                                 |             |                          |                          |
| 324        | 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ      |             |                          |                          |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                               |             | <b>3.826.175.038.025</b> | <b>2.885.285.921.170</b> |
| 331        | 1. Phải trả người bán dài hạn                       |             |                          |                          |
| 332        | 2. Người mua trả tiền trước dài hạn                 |             |                          |                          |
| 333        | 3. Chi phí phải trả dài hạn                         |             |                          |                          |
| 334        | 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh                |             |                          |                          |
| 335        | 5. Phải trả nội bộ dài hạn                          |             |                          |                          |
| 336        | 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                 |             |                          |                          |
| 337        | 7. Phải trả dài hạn khác                            | V.13        |                          |                          |
| 338        | 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                 | V.15        | 3.826.175.038.025        | 2.885.285.921.170        |
| 339        | 9. Trái phiếu chuyển đổi                            |             |                          |                          |
| 340        | 10. Cổ phiếu ưu đãi                                 |             |                          |                          |
| 341        | 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                 |             |                          |                          |
| 342        | 12. Dự phòng phải trả dài hạn                       |             |                          |                          |
| 343        | 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ            |             |                          |                          |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

| Mã số | NGUỒN VỐN                                      | Thuyết minh | 31/12/2023                | 01/01/2023               |
|-------|--|-------------|---------------------------|--------------------------|
| 400   | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                       | <b>V.16</b> | <b>4.134.744.034.068</b>  | <b>4.008.575.285.186</b> |
| 410   | I. Vốn chủ sở hữu                              |             | 4.134.744.034.068         | 4.008.575.285.186        |
| 411   | 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu                   |             | 3.365.267.520.000         | 3.365.267.520.000        |
| 411a  | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       |             | 3.365.267.520.000         | 3.365.267.520.000        |
| 411b  | - Cổ phiếu ưu đãi                              |             |                           |                          |
| 412   | 2. Thặng dư vốn cổ phần                        |             | 45.056.200.000            | 45.056.200.000           |
| 413   | 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu            |             |                           |                          |
| 414   | 4. Vốn khác của chủ sở hữu                     |             |                           |                          |
| 415   | 5. Cổ phiếu quỹ (*)                            |             |                           |                          |
| 416   | 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản             |             |                           |                          |
| 417   | 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                  |             |                           |                          |
| 418   | 8. Quỹ đầu tư phát triển                       |             | 102.099.684.648           | 94.099.684.648           |
| 419   | 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp             |             |                           |                          |
| 420   | 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu              |             | 4.971.647.795             | 4.971.647.795            |
| 421   | 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối          |             | 617.348.981.625           | 499.180.232.743          |
| 421a  | - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước |             | 489.180.232.743           | 22.978.450.381           |
| 421b  | - LNST chưa phân phối kỳ này                   |             | 128.168.748.882           | 476.201.782.362          |
| 422   | 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB                      |             |                           |                          |
| 430   | II. Nguồn kinh phí và quỹ khác                 |             |                           |                          |
| 431   | 1. Nguồn kinh phí                              |             |                           |                          |
| 432   | 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ           |             |                           |                          |
| 440   | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                     |             | <b>10.563.444.919.881</b> | <b>9.489.137.241.025</b> |

Người lập biểu

TRẦN BẢO ĐÔNG

Kế toán trưởng

NGÔ THỊ TÔ NGÂN

Long Xuyên, ngày 29 tháng 01 năm 2024

Thay mặt Ban Tổng giám đốc

Phó Tổng Giám đốc



LÊ THỊ PHƯỢNG



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho quý 4 năm 2023 kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

| Mã số | Chỉ tiêu   | Thuyết minh | Quý 4 năm 2023  |                 | Quý 4 năm 2022    |                   | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4 |          |
|-------|--|-------------|-----------------|-----------------|-------------------|-------------------|----------------------------------|----------|
|       |  |             |                 |                 |                   |                   | Năm 2023                         | Năm 2022 |
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 17          | 607.704.862.434 | 890.540.842.269 | 2.811.663.670.838 | 3.655.681.971.982 |                                  |          |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 18          | (535.386.500)   | 4.486.204.993   | 12.636.157.088    | 41.607.757.691    |                                  |          |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ |             | 608.240.248.934 | 886.054.637.276 | 2.799.027.513.750 | 3.614.074.214.291 |                                  |          |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán                                | 20          | 492.754.697.666 | 785.712.340.210 | 2.324.143.941.324 | 3.176.100.049.505 |                                  |          |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | 115.485.551.268 | 100.342.297.066 | 474.883.572.426   | 437.974.164.786   |                                  |          |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21          | 5.780.878.669   | 11.052.283.056  | 100.592.708.888   | 362.099.421.189   |                                  |          |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                               | 22          | 75.161.830.415  | 60.749.089.240  | 329.901.642.307   | 196.554.694.993   |                                  |          |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                          |             | 74.966.610.973  | 63.944.319.539  | 330.828.581.764   | 184.667.943.126   |                                  |          |
| 24    | 8. Chi phí bán hàng                                | 23          | 4.303.641.485   | 4.898.243.662   | 15.534.443.766    | 26.298.092.609    |                                  |          |
| 25    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 24          | 30.220.236.551  | 21.061.794.208  | 101.097.702.148   | 86.710.009.793    |                                  |          |
| 30    | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        |             | 11.580.721.486  | 24.685.453.012  | 128.942.493.093   | 490.510.788.580   |                                  |          |
| 31    | 11. Thu nhập khác                                  | 25          | 25.744.088      | 450.288.759     | 9.528.012.638     | 3.734.568.921     |                                  |          |
| 32    | 12. Chi phí khác                                   | 26          | 104.821.938     | 1.627.493.111   | 6.033.264.391     | 4.330.164.216     |                                  |          |
| 40    | 13. Lợi nhuận khác                                 |             | (79.077.850)    | (1.177.204.352) | 3.494.748.247     | (595.595.295)     |                                  |          |
| 50    | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              |             | 11.501.643.636  | 23.508.248.660  | 132.437.241.340   | 489.915.193.285   |                                  |          |
| 51    | 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    |             | 1.352.697.938   | 50.337.881      | 4.268.492.458     | 13.713.410.923    |                                  |          |
| 52    | 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                     |             |                 |                 |                   |                   |                                  |          |
| 60    | 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       |             | 10.148.945.698  | 23.457.910.779  | 128.168.748.882   | 476.201.782.362   |                                  |          |

Người lập biểu

TRẦN BẢO ĐÔNG

Kế toán trưởng

NGÔ THỊ TÔ NGÂN

Long Xuyên, ngày 30 tháng 01 năm 2024

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



LÊ THỊ PHƯƠNG

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SAO MAI

326 Hùng Vương, Tp.Long Xuyên, An Giang

## Báo cáo tài chính riêng

Cho quý 4 năm 2023 kết thúc tại ngày 31/12/2023

## GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Quý 4 năm 2023

Đơn vị tính: VND

| Mã số | Chỉ tiêu   | Thuyết minh | Quý 4 năm 2023  | Quý 4 năm 2022  | Tăng giảm quý 4/2023 so với quý 4/2022 |               |
|-------|--|-------------|-----------------|-----------------|--|---------------|
|       |  |             |                 |                 | Số tiền                                | phần trăm (%) |
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | VI.17       | 607.704.862.434 | 890.540.842.269 | (282.835.979.835)                      | -31,76%       |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | VI.18       | (535.386.500)   | 4.486.204.993   | (5.021.591.493)                        | -111,93%      |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | VI.19       | 608.240.248.934 | 886.054.637.276 | (277.814.388.342)                      | -31,35%       |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán                                | VI.20       | 492.754.697.666 | 785.712.340.210 | (292.957.642.544)                      | -37,29%       |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | 115.485.551.268 | 100.342.297.066 | 15.143.254.202                         | 15,09%        |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | VI.21       | 5.780.878.669   | 11.052.283.056  | (5.271.404.387)                        | -47,70%       |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                               | VI.22       | 75.161.830.415  | 60.749.089.240  | 14.412.741.175                         | 23,73%        |
| 23    | <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>                   |             | 74.966.610.973  | 63.944.319.539  | 11.022.291.434                         | 17,24%        |
| 24    | 8. Chi phí bán hàng                                |             | 4.303.641.485   | 4.898.243.662   | (594.602.177)                          | -12,14%       |
| 25    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    |             | 30.220.236.551  | 21.061.794.208  | 9.158.442.343                          | 43,48%        |
| 30    | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        |             | 11.580.721.486  | 24.685.453.012  | (13.104.731.526)                       | -53,09%       |
| 31    | 11. Thu nhập khác                                  | VI.23       | 25.744.088      | 450.288.759     | (424.544.671)                          | -94,28%       |
| 32    | 12. Chi phí khác                                   | VI.24       | 104.821.938     | 1.627.493.111   | (1.522.671.173)                        | -93,56%       |
| 40    | 13. Lợi nhuận khác                                 |             | (79.077.850)    | (1.177.204.352) | 1.098.126.502                          | -93,28%       |
| 50    | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              |             | 11.501.643.636  | 23.508.248.660  | (12.006.605.024)                       | -51,07%       |
| 51    | 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | VI.25       | 1.352.697.938   | 50.337.881      | 1.302.360.057                          | 2.587,24%     |
| 52    | 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                     | VI.25       |                 |                 |  |               |
| 60    | 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       |             | 10.148.945.698  | 23.457.910.779  | (13.308.965.081)                       | -56,74%       |



## GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Quý 4 năm 2023

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của quý 4/2023 giảm 56,74% tương đương 13,31 tỷ đồng và việc tăng giảm các chỉ tiêu trong bảng kết quả hoạt động kinh doanh so với quý 4/2022 như trên chủ yếu do nguyên nhân sau:

- Doanh thu thuần giảm 31,35% tương đương 277,81 tỷ đồng. Do doanh thu thương mại, xuất khẩu và mảng thức ăn cá giảm do tình hình chung của thị trường.
- Doanh thu hoạt động tài chính giảm 47,70% tương đương 5,27 tỷ đồng và chi phí tài chính tăng 23,73% tương đương với 14.412 tỷ đồng.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 43,38% tương đương 9,15 tỷ đồng.

Long Xuyên, ngày 29 tháng 01 năm 2024

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Lê Thị Phương

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho quý 4 năm 2023 kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu   | Mã số     | Năm 2023                 | Năm 2022                 |
|--|-----------|--------------------------|--------------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>  |           |                          |                          |
| 1. Lợi nhuận trước thuế  | 01        | 132.437.241.340          | 489.915.193.285          |
| <b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>   |           |                          |                          |
| 1. Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT  | 02        | 149.462.146.927          | 149.978.876.286          |
| 2. Các khoản dự phòng  | 03        | (1.053.279.514)          | (4.894.935.786)          |
| 3. Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ       | 04        | (24.158.421)             | 98.280.259               |
| 4. Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư   | 05        | (92.951.944.902)         | (308.674.547.727)        |
| 5. Chi phí lãi vay   | 06        | 330.828.581.764          | 184.667.943.126          |
| 6. Các khoản điều chỉnh khác   | 07        |                          |                          |
| <b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                          | <b>08</b> | <b>518.698.587.194</b>   | <b>511.090.809.443</b>   |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu  | 09        | (16.513.731.507)         | (23.825.699.891)         |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10        | (1.315.539.883.186)      | (100.242.531.458)        |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11        | 849.532.380.509          | (730.720.917.906)        |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước   | 12        | 19.608.934.700           | (24.545.823.321)         |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh  | 13        |                          |                          |
| - Tiền lãi vay đã trả  | 14        | (330.478.142.849)        | (182.546.939.222)        |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 15        | (48.713.410.923)         | (22.374.665.095)         |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh  | 16        |                          |                          |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh   | 17        |                          | (147.000.000)            |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>   | <b>20</b> | <b>(323.405.266.062)</b> | <b>(573.312.767.450)</b> |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>   |           |                          |                          |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                                | 21        | (208.679.862.013)        | (1.055.327.769.701)      |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                             | 22        | -                        | -                        |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác  | 23        | (433.462.428.054)        | (424.023.426.293)        |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                  | 24        | 411.685.938.877          | 572.338.532.559          |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 25        |                          | (73.000.000.000)         |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 26        | 8.660.000.000            | 75.000.000.000           |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia   | 27        | 92.605.255.699           | 313.623.700.695          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>   | <b>30</b> | <b>(129.191.095.491)</b> | <b>(591.388.962.740)</b> |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>   |           |                          |                          |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                                   | 31        | -                        | -                        |
| 2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành       | 32        | -                        | -                        |
| 3. Tiền thu từ đi vay  | 33        | 7.532.313.995.054        | 5.654.711.216.386        |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay   | 34        | (7.069.246.926.648)      | (4.030.266.574.950)      |



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho quý 4 năm 2023 kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu  | Mã số | Năm 2023                | Năm 2022                 |
|---|-------|-------------------------|--------------------------|
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                       | 35    |                         | (799.809.236)            |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu              | 36    | (24.768.465.175)        | (479.049.288.575)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>     | 40    | <b>438.298.603.231</b>  | <b>1.144.595.543.625</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>                   | 50    | <b>(14.297.758.322)</b> | <b>(20.106.186.565)</b>  |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>                  | 60    | <b>150.889.520.623</b>  | <b>170.982.479.052</b>   |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61    | 24.158.421              | 13.228.136               |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>                 | 70    | <b>136.615.920.722</b>  | <b>150.889.520.623</b>   |

Long Xuyên, ngày 29 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu

TRẦN BẢO ĐÔNG

Kế toán trưởng

NGÔ THỊ TÔ NGÂN

Thay mặt Ban Tổng giám đốc  
Phó Tổng Giám đốc



LÊ THỊ PHƯỢNG

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho quý 4 năm 2023 kết thúc ngày 31/12/2023

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần Tập Đoàn Sao Mai được thành lập theo Giấy phép số 000450/GP/TLĐN-03 do Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang cấp ngày 05 tháng 02 năm 1997; Giấy phép kinh doanh số 064828 ngày 05 tháng 03 năm 1997; các Giấy phép kinh doanh bổ sung 064828 ngày 15 tháng 02 năm 2001, 064828 ngày 01 tháng 06 năm 2004 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5203000036 ngày 28 tháng 11 năm 2005 do Sở kế hoạch và đầu tư An Giang cấp. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 1600169024 ngày 04/11/2009. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1600169024 ngày 29/03/2011. Đăng ký thay đổi: lần thứ 19 ngày 25/04/2012; lần thứ 20 ngày 05/12/2012; lần thứ 21 ngày 24/09/2013; lần thứ 22 ngày 20/12/2013; lần thứ 23 ngày 26/09/2014; lần thứ 24 ngày 23/10/2014; lần thứ 25 ngày 08/12/2014; lần thứ 26 ngày 25/08/2015; lần thứ 27 ngày 02/10/2015; lần thứ 28 ngày 27/10/2017; lần thứ 29 ngày 08/06/2018; lần thứ 30 ngày 26/04/2019; lần thứ 31 ngày 04/05/2019; lần thứ 32 ngày 04/03/2022 và lần thứ 33 ngày 28/04/2023

Vốn điều lệ của Công ty là : 3.365.267.520.000 VND.

Trụ sở chính của Công ty tại: 326 Hùng Vương, Phường Mỹ Long, Tp.Long Xuyên, An Giang.

#### Lĩnh vực kinh doanh:

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh thương mại, dịch vụ, sản xuất, kinh doanh bất động sản.

#### Ngành nghề kinh doanh của Công Ty gồm:

Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, đường ống cấp thoát nước, công trình thủy lợi, công trình ngầm dưới nước; Xây lắp điện nước; San lấp mặt bằng; Khai thác cát sỏi; Trang trí nội thất; Kinh doanh bất động sản; Kinh doanh khách sạn, nhà hàng, dịch vụ du lịch; Kinh doanh và dịch vụ điện năng; Sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng; Sản xuất bột ngọt; Kinh doanh phòng hát Karaoke, massage; Kinh doanh dịch vụ ăn uống, giải khát; Lắp đặt thiết bị cơ điện lạnh, điều hòa trung tâm, thang máy, cầu thang, băng chuyền tự động, hệ thống bơm, ống nước, điều hòa không khí; Mua bán thiết bị điều hòa nhiệt độ, thiết bị vệ sinh (lò sưởi kim loại, hệ thống sưởi bằng nước nóng, nước lạnh), linh kiện điện tử, viễn thông và điều khiển; Nuôi trồng, chế biến thủy sản; Đào tạo nghề; Kinh doanh nhà nghỉ dưỡng lão; Năng lượng mặt trời, Xuất khẩu lao động; ...

### 2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

#### Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

#### Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

##### Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính và các văn bản hướng dẫn thực hiện kèm theo.

##### Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

##### Hình thức kế toán áp dụng



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho quý 4 năm 2023 kết thúc ngày 31/12/2023

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính.

### *Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền*

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối kỳ các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá do Ngân hàng Vietcombank công bố vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính.

Các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

### *Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho*

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và có điều chỉnh vào cuối kỳ kế toán.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

### *Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):*

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

|                                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc        | 10 - 50 năm         |
| - Máy móc, thiết bị             | 05 -25 năm          |
| - Phương tiện vận tải           | 06 - 10 năm         |
| - Thiết bị, dụng cụ quản lý     | 05 năm              |
| - Quyền sử dụng đất vô thời hạn | Không tính khấu hao |

### *Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính*

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho quý 4 năm 2023 kết thúc ngày 31/12/2023

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn.

### *Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay*

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

### *Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước*

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính nhưng được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong nhiều năm:

- Chi phí thành lập;
- Chi phí trước hoạt động/ chi phí chuẩn bị sản xuất (bao gồm các chi phí đào tạo);
- Chi phí chuyên địa điểm, chi phí tổ chức lại doanh nghiệp;
- Chi phí chạy thử có tải, sản xuất thử phát sinh lớn;
- Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn;
- Lỗ chênh lệch tỷ giá của giai đoạn đầu tư xây dựng cơ bản;
- Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định phát sinh một lần quá lớn.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

### *Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu*

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này và không bổ sung vốn kinh doanh từ kết quả hoạt động kinh doanh.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/ hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt được trích lập các quỹ theo điều lệ Công Ty và các quy định pháp lý hiện hành, sẽ phân chia cho các bên dựa trên tỷ lệ vốn góp.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho quý 4 năm 2023 kết thúc ngày 31/12/2023

### *Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu*

#### *Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

#### *Doanh thu hợp đồng xây dựng*

Phần công việc hoàn thành của Hợp đồng xây dựng làm cơ sở xác định doanh thu được xác định theo phương pháp đánh giá phần công việc đã hoàn thành so với tổng khối lượng xây lắp phải hoàn thành của Hợp đồng.

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

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: chi phí tài chính, chi phí chênh lệch lỗ tỷ giá hối đoái được ghi nhận khi thực tế có phát sinh và được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ.

### *Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành*

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN hiện hành là 20%.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho quý 4 năm 2023 kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

### 3. TIỀN

|                                   | <u>31/12/2023</u>             | <u>01/01/2023</u>             |
|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Tiền mặt</b>                   | <b>5.099.114.936</b>          | <b>1.902.367.795</b>          |
| Tiền mặt VND                      | 5.099.114.936                 | 1.902.367.795                 |
| Tiền mặt ngoại tệ-USD             |                               |                               |
| <b>Tiền gửi không kỳ hạn</b>      | <b>35.434.450.643</b>         | <b>98.191.540.356</b>         |
| Tiền gửi VND                      | 35.250.241.175                | 97.060.949.553                |
| Tiền gửi ngoại tệ                 | 184.209.468                   | 1.130.590.803                 |
| <b>Các khoản tương đương tiền</b> | <b>96.082.355.143</b>         | <b>50.795.612.472</b>         |
| <b>Cộng</b>                       | <b><u>136.615.920.722</u></b> | <b><u>150.889.520.623</u></b> |

### 4. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

|                 | <u>31/12/2023</u>             | <u>01/01/2023</u>             |
|-----------------|-------------------------------|-------------------------------|
| - Phải thu khác | 186.227.200.058               | 204.372.738.785               |
| <b>Cộng</b>     | <b><u>186.227.200.058</u></b> | <b><u>204.372.738.785</u></b> |

### 5. HÀNG TỒN KHO

|  | <u>31/12/2023</u>               | <u>01/01/2023</u>               |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| - Nguyên liệu, vật liệu                | 3.130.938.627                   | 3.130.938.627                   |
| - Công cụ, dụng cụ                     | 16.363.636                      |                                 |
| - Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 1.108.013.778.337               | 649.478.850.963                 |
| - Thành phẩm                           | -                               | -                               |
| - Hàng hóa                             | 1.279.748.581.450               | 422.759.989.274                 |
| <b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>       | <b><u>2.390.909.662.050</u></b> | <b><u>1.075.369.778.864</u></b> |

### 6. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC

|   | <u>31/12/2023</u>           | <u>01/01/2023</u> |
|---|-----------------------------|-------------------|
| - Thuế giá trị gia tăng nộp thừa        |                             |                   |
| - Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa        | 7.833.469.491               |                   |
| - Các khoản thuế khác phải thu Nhà nước |                             |                   |
| <b>Cộng</b>                             | <b><u>7.833.469.491</u></b> |                   |



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho quý 4 năm 2023 kết thúc ngày 31/12/2023

### 7. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

| Khoản mục                         | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải truyền dẫn | Thiết bị dụng cụ quản lý | Tổng cộng         |
|-----------------------------------|------------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Đơn vị tính: VND                  |                        |                   |                                |                          |                   |
| Nguyên giá TSCĐ hữu hình          |                        |                   |                                |                          |                   |
| Số dư đầu kỳ                      | 873.940.060.816        | 2.550.256.694.104 | 41.061.813.326                 | 5.486.492.397            | 3.470.745.060.643 |
| - Mua trong kỳ                    |                        | 6.093.925.999     | 30.398.251.110                 | 188.476.645              | 36.680.653.754    |
| - Đầu tư XD/CB hoàn thành         | 1.239.804.898          |                   |                                |                          | 1.239.804.898     |
| - Mua lại TSCĐ thuê tài chính     |                        |                   |                                |                          |                   |
| - Tặng khác                       |                        |                   |                                |                          |                   |
| - Chuyển sang BĐSĐT               |                        | (4.559.451.000)   | (7.704.674.000)                |                          | (12.264.125.000)  |
| - Thanh lý, nhượng bán            |                        |                   |                                |                          |                   |
| - Giảm khác                       |                        |                   |                                |                          |                   |
| Số dư cuối kỳ                     | 875.179.865.714        | 2.551.791.169.103 | 63.755.390.436                 | 5.674.969.042            | 3.496.401.394.295 |
| Giá trị hao mòn lũy kế            |                        |                   |                                |                          |                   |
| Số dư đầu kỳ                      | 86.996.924.064         | 309.536.583.778   | 28.845.255.019                 | 3.885.860.700            | 429.264.623.561   |
| - Khấu hao trong kỳ               | 40.231.100.608         | 105.488.752.963   | 4.608.595.100                  | 608.908.924              | 150.937.357.595   |
| - Mua lại TSCĐ thuê tài chính     |                        |                   |                                |                          |                   |
| - Thanh lý, nhượng bán            |                        | (2.591.086.796)   | (4.649.727.407)                |                          | (7.240.814.203)   |
| - Giảm khác                       |                        |                   |                                |                          |                   |
| Số dư cuối kỳ                     | 127.228.024.672        | 412.434.249.945   | 28.804.122.712                 | 4.494.769.624            | 572.961.166.953   |
| Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình |                        |                   |                                |                          |                   |
| - Tại ngày đầu kỳ                 | 786.943.136.752        | 2.240.720.110.326 | 12.216.558.307                 | 1.600.631.697            | 3.041.480.437.082 |
| - Tại ngày cuối kỳ                | 747.951.841.042        | 2.139.356.919.158 | 34.951.267.724                 | 1.180.199.418            | 2.923.440.227.342 |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho quý 4 năm 2023 kết thúc ngày 31/12/2023

### 8. TẶNG, GIÁM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

| Khoản mục                        | Quyền sử dụng đất | Quyền phát hành | Bảng quyền, bằng sáng chế | TSCĐ vô hình khác | Tổng cộng       |
|----------------------------------|-------------------|-----------------|---------------------------|-------------------|-----------------|
| Nguyên giá TSCĐ vô hình          | 218.989.868.830   |                 |                           |                   | 218.989.868.830 |
| Số dư đầu kỳ                     | 2.868.606.000     |                 |                           | 53.515.000        | 2.922.121.000   |
| - Mua trong kỳ                   |                   |                 |                           |                   |                 |
| - Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp  |                   |                 |                           |                   |                 |
| - Tặng do hợp nhất kinh doanh    |                   |                 |                           |                   |                 |
| - Tặng khác                      |                   |                 |                           |                   |                 |
| - Chuyển sang BDS đầu tư         |                   |                 |                           |                   |                 |
| - Thanh lý, nhượng bán           |                   |                 |                           |                   |                 |
| - Giảm khác                      |                   |                 |                           |                   |                 |
| Số dư cuối kỳ                    | 221.858.474.830   |                 |                           | 53.515.000        | 221.911.989.830 |
| Giá trị hao mòn lũy kế           |                   |                 |                           |                   |                 |
| Số dư đầu kỳ                     |                   |                 |                           | 3.002.787         | 3.002.787       |
| - Khấu hao trong kỳ              |                   |                 |                           |                   |                 |
| - Tặng khác                      |                   |                 |                           |                   |                 |
| - Thanh lý, nhượng bán           |                   |                 |                           |                   |                 |
| - Giảm khác                      |                   |                 |                           |                   |                 |
| Số dư cuối kỳ                    |                   |                 |                           | 3.002.787         | 3.002.787       |
| Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình |                   |                 |                           |                   |                 |
| - Tại ngày đầu kỳ                | 218.989.868.830   |                 |                           |                   | 218.989.868.830 |
| - Tại ngày cuối kỳ               | 221.858.474.830   |                 |                           | 50.512.213        | 221.908.987.043 |



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho quý 4 năm 2023 kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

### 9. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

|   | 31/12/2023             | 01/01/2023             |
|---|------------------------|------------------------|
| - Mua sắm   | 5.758.883.653          |                        |
| - Xây dựng cơ bản dở dang:  |                        |                        |
| Đường giải thoát giao thông - Bình Khánh 3                            | 1.147.923.083          | 1.147.923.083          |
| Nhà máy điện năng lượng mặt trời - Tịnh Biên - An Giang (giai đoạn 2) | 52.870.644.500         | 52.870.644.500         |
| Nhà máy điện năng lượng mặt trời - Tịnh Biên - An Giang (giai đoạn 1) | 3.122.233.000          | 3.122.233.000          |
| Khu dân cư Hoà Bình   | 1.653.591.160          | 1.653.591.160          |
| Khu Đô Thị Mỹ Tho - Tiền Giang  | 882.034.099            | 882.034.099            |
| Khu Dân Cư Lam Sơn Sao Vàng   | 6.904.811.700          | 131.815.000.000        |
| Khu Dân Cư Tân Châu - An Giang  | 34.315.727.108         | 34.165.727.108         |
| Dự án năng lượng mặt trời Tại Huyện Ea H'Leo - Đắk Lắk                | 174.000.000            | 174.000.000            |
| Khu dân cư Sao Mai Bình Khánh 4                                       | 1.000.000.000          | 1.000.000.000          |
| Khu đô thị Mới Sao Mai Tây Khánh 4+5 khu Mỹ Hòa                       | 1.000.000.000          | 1.000.000.000          |
| Khu đô thị mới Sao Mai xã Minh Sơn & TT Triệu Sơn, Thanh Hóa          | 48.293.491.853         | 41.161.077.853         |
| Khu Resort Thọ Xuân (KINGLE) Thanh Hóa                                | 28.488.829.637         | 23.601.536.000         |
| Văn Phòng - CN Đắk Nông   | 1.328.064.636          | 1.328.064.636          |
| Công trình khác   | 2.885.466.271          |                        |
| <b>Cộng</b>   | <b>189.825.700.700</b> | <b>293.921.831.439</b> |

### 10. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

| Chỉ tiêu                          | Số đầu năm             | Tăng trong kỳ        | Giảm trong kỳ | Số cuối kỳ             |
|-----------------------------------|------------------------|----------------------|---------------|------------------------|
| <b>I. Nguyên giá BDS đầu tư</b>   | <b>250.429.616.637</b> | <b>1.432.798.591</b> |               | <b>251.862.415.228</b> |
| - Quyền sử dụng đất               | 87.634.581.863         |                      |               | 87.634.581.863         |
| - Nhà (*)                         | 162.795.034.774        | 1.432.798.591        |               | 164.227.833.365        |
| <b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b> | <b>56.581.712.322</b>  | <b>5.762.600.748</b> |               | <b>62.344.313.070</b>  |
| - Quyền sử dụng đất               |                        |                      |               |                        |
| - Nhà                             | 56.581.712.322         | 5.762.600.748        |               | 62.344.313.070         |
| - Nhà và quyền sử dụng đất        |                        |                      |               |                        |
| <b>III. Giá trị còn lại</b>       | <b>193.847.904.315</b> |                      |               | <b>189.518.102.158</b> |
| - Quyền sử dụng đất               | 87.634.581.863         |                      |               | 87.634.581.863         |
| - Nhà                             | 106.213.322.452        |                      |               | 101.883.520.295        |

### 11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

|  | 31/12/2023             | 01/01/2023             |
|--|------------------------|------------------------|
| - Chi phí đào tạo  | 8.258.425.196          | 9.364.128.165          |
| - Tiền thuê đất dự án Khách Sạn Sa Đéc (*)                     | 48.160.812.674         | 49.272.216.050         |
| - Tiền thuê đất chợ Sao Mai Bình Khánh 5                       | 3.694.263.721          | 3.785.857.033          |
| - Quyền sử dụng đất nhà máy năng lượng mặt trời Tịnh Biên      | 467.378.089.286        | 478.020.264.842        |
| - Công cụ, dụng cụ; CP Quảng cáo, in lịch, đồng phục nhân viên | 2.647.813.937          | 2.261.170.826          |
| - Chi phí sửa chữa văn phòng                                   | 1.707.960.167          |                        |
| - Chi phí khác   | 17.500.000.004         | 27.840.531.277         |
| <b>Cộng</b>  | <b>549.347.364.985</b> | <b>570.544.168.193</b> |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho quý 4 năm 2023 kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

### 12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

|   | 31/12/2023             | 01/01/2023             |
|---|------------------------|------------------------|
| - Thuế giá trị gia tăng                 | 42.391.154.149         | 35.549.493.867         |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp            | 3.053.000.145          | 47.497.918.610         |
| - Thuế thu nhập cá nhân                 | 7.889.212.986          | 33.728.249.465         |
| - Thuế nhà đất, tiền thuê đất, tiền SDD | 417.581.509.428        |                        |
| <b>Cộng</b>                             | <b>470.914.876.708</b> | <b>116.775.661.942</b> |

### 13. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP KHÁC

|                                     | 31/12/2023            | 01/01/2023            |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>a) Ngắn hạn</b>                  | <b>16.001.091.308</b> | <b>15.602.634.125</b> |
| - Tài sản thừa chờ giải quyết       |                       |                       |
| - Kinh phí công đoàn                | 112.883.795           | 40.716.000            |
| - Bảo hiểm xã hội                   |                       |                       |
| - Bảo hiểm y tế                     |                       |                       |
| - Bảo hiểm thất nghiệp              |                       |                       |
| - Vô Đức Tháo                       | 3.016.081.994         | 3.010.593.134         |
| - Phải trả phải nộp khác            | 12.872.125.519        | 12.551.324.991        |
| <b>b) Dài hạn</b>                   |                       |                       |
| - Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn      |                       |                       |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác |                       |                       |
| <b>Cộng</b>                         | <b>16.001.091.308</b> | <b>15.602.634.125</b> |

### 14. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

|                           | 31/12/2023               | 01/01/2023               |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| - Vay ngắn hạn            | 1.642.872.054.682        | 2.135.526.937.838        |
| <i>Vay ngân hàng</i>      | 1.124.419.835.492        | 1.933.228.724.315        |
| <i>Vay đối tượng khác</i> | 518.452.219.190          | 202.298.213.523          |
| - Nợ dài hạn đến hạn trả  |                          |                          |
| <i>Thuê tài chính</i>     |                          |                          |
| <b>Cộng</b>               | <b>1.642.872.054.682</b> | <b>2.135.526.937.838</b> |

### 15. VAY DÀI HẠN VÀ NỢ DÀI HẠN

|                             | 31/12/2023               | 01/01/2023               |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Vay dài hạn                 | 3.826.175.038.025        | 2.885.285.921.170        |
| - <i>Vay ngân hàng</i>      | 2.473.397.500.000        | 1.524.522.822.696        |
| - <i>Vay đối tượng khác</i> | 1.352.777.538.025        | 1.360.763.098.474        |
| Nợ dài hạn                  |                          |                          |
| - <i>Thuê tài chính</i>     |                          |                          |
| - <i>Nợ dài hạn khác</i>    |                          |                          |
| + Nhận ký quỹ dài hạn       |                          |                          |
| <b>Cộng</b>                 | <b>3.826.175.038.025</b> | <b>2.885.285.921.170</b> |



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho quý 4 năm 2023 kết thúc ngày 31/12/2023

### 16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

16 a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

|                                | Vốn đầu tư của CSH       | Thặng dư vốn cổ phần  | Quỹ đầu tư phát triển  | Các quỹ thuộc vốn CSH | Lợi nhuận chưa phân phối | Tổng cộng                |
|--------------------------------|--------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Số dư đầu năm trước</b>     | <b>2.588.678.490.000</b> | <b>45.056.200.000</b> | <b>86.099.684.648</b>  | <b>4.971.647.795</b>  | <b>1.314.357.608.381</b> | <b>4.039.163.630.824</b> |
| Tăng vốn trong năm trước       | 776.589.030.000          |                       |                        |                       |                          | 776.589.030.000          |
| Lãi trong năm trước            |                          |                       | 8.000.000.000          |                       | 476.201.782.362          | 476.201.782.362          |
| Tăng do trích lập từ lợi nhuận |                          |                       |                        |                       |                          | 8.000.000.000            |
| Giảm vốn trong năm trước       |                          |                       |                        |                       |                          | (10.000.000.000)         |
| Lỗ trong năm trước             |                          |                       |                        |                       |                          | (1.281.379.158.000)      |
| Trích lập các quỹ              |                          |                       |                        |                       |                          | (1.281.379.158.000)      |
| Chia cổ tức                    |                          |                       |                        |                       |                          |                          |
| Giảm khác                      |                          |                       |                        |                       |                          |                          |
| <b>Số dư cuối năm trước</b>    | <b>3.365.267.520.000</b> | <b>45.056.200.000</b> | <b>94.099.684.648</b>  | <b>4.971.647.795</b>  | <b>499.180.232.743</b>   | <b>4.008.575.285.186</b> |
| Tăng vốn trong kỳ này          |                          |                       |                        |                       |                          |                          |
| Lãi trong kỳ này               |                          |                       | 8.000.000.000          |                       | 128.168.748.882          | 128.168.748.882          |
| Tăng do trích lập từ lợi nhuận |                          |                       |                        |                       |                          | 8.000.000.000            |
| Giảm vốn trong kỳ này          |                          |                       |                        |                       |                          | (10.000.000.000)         |
| Trích lập các quỹ              |                          |                       |                        |                       |                          | (10.000.000.000)         |
| Chia cổ tức                    |                          |                       |                        |                       |                          |                          |
| Giảm khác                      |                          |                       |                        |                       |                          |                          |
| <b>Số dư cuối kỳ này</b>       | <b>3.365.267.520.000</b> | <b>45.056.200.000</b> | <b>102.099.684.648</b> | <b>4.971.647.795</b>  | <b>617.348.981.625</b>   | <b>4.134.744.034.068</b> |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho quý 4 năm 2023 kết thúc ngày 31/12/2023

|   | Đơn vị tính: VND         |                          |
|---|--------------------------|--------------------------|
|   | 31/12/2023               | 01/01/2023               |
| 16 b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu        | %                        | %                        |
| Vốn góp của Nhà nước                            | 3.365.267.520.000        | 3.365.267.520.000        |
| Vốn góp của các cổ đông                         | 100%                     | 100%                     |
| Cộng  | <u>3.365.267.520.000</u> | <u>3.365.267.520.000</u> |
| 16 c) Cổ phiếu                                  | 31/12/2023               | 01/01/2023               |
| Số lượng cổ phiếu đang ký phát hành trong kỳ    |                          |                          |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng trong kỳ |                          |                          |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                     |                          |                          |
| - <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>                        |                          |                          |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại                  |                          |                          |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                     |                          |                          |
| - <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>                        |                          |                          |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành cuối kỳ         | 336.526.752              | 336.526.752              |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                     | 336.526.752              | 336.526.752              |
| - <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>                        | 0                        | 0                        |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000đ/CP     |                          |                          |



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho quý 4 năm 2023 kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

### THÔNG TIN GIẢI TRÌNH CÁC KHOẢN MỤC TRONG KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

#### 17. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

|  | Năm 2023                        | Năm 2022                        |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Doanh thu cá xuất khẩu                 | 53.759.859.764                  | 116.117.735.915                 |
| Doanh thu bất động sản                 | 140.259.109.841                 | 227.099.753.816                 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ             | 24.396.201.582                  | 33.784.376.711                  |
| Doanh thu xây dựng                     | 18.197.787.022                  | 16.850.474.163                  |
| Doanh thu thương mại                   | 101.780.445.000                 | 434.084.570.000                 |
| Doanh thu sản phẩm từ thức ăn cá       | 1.900.732.257.500               | 2.386.325.477.554               |
| Doanh thu bán điện năng lượng mặt trời | 572.538.010.129                 | 441.419.583.823                 |
| <b>Cộng</b>                            | <b><u>2.811.663.670.838</u></b> | <b><u>3.655.681.971.982</u></b> |

#### 18. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

|                     | Năm 2023                     | Năm 2022                     |
|---------------------|------------------------------|------------------------------|
| Hàng bán bị trả lại | 12.636.157.088               | 41.607.757.691               |
| <b>Cộng</b>         | <b><u>12.636.157.088</u></b> | <b><u>41.607.757.691</u></b> |

#### 19. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

|  | Năm 2023                        | Năm 2022                        |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Doanh thu thuần cá xuất khẩu           | 53.759.859.764                  | 116.117.735.915                 |
| Doanh thu thuần bất động sản           | 127.622.952.753                 | 185.994.096.125                 |
| Doanh thu thuần dịch vụ                | 24.396.201.582                  | 33.284.376.711                  |
| Doanh thu thuần xây dựng               | 18.197.787.022                  | 16.848.374.163                  |
| Doanh thu thuần thương mại             | 101.780.445.000                 | 434.084.570.000                 |
| Doanh thu thuần sản phẩm từ thức ăn cá | 1.900.732.257.500               | 2.386.325.477.554               |
| Doanh thu bán điện năng lượng mặt trời | 572.538.010.129                 | 441.419.583.823                 |
| <b>Cộng</b>                            | <b><u>2.799.027.513.750</u></b> | <b><u>3.614.074.214.291</u></b> |

#### 20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

|                                      | Năm 2023                        | Năm 2022                        |
|--------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Giá vốn của cá xuất khẩu             | 51.227.479.100                  | 104.880.994.910                 |
| Giá vốn của hàng hóa bất động sản    | 80.026.594.171                  | 76.436.635.594                  |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp      | 27.654.367.624                  | 25.036.501.386                  |
| Giá vốn của xây dựng                 | 17.831.424.457                  | 15.184.764.327                  |
| Giá vốn thương mại                   | 100.738.300.000                 | 431.330.070.000                 |
| Giá vốn sản phẩm từ thức ăn cá       | 1.893.725.215.665               | 2.373.780.281.315               |
| Giá vốn bán điện năng lượng mặt trời | 152.940.560.307                 | 149.450.801.973                 |
| <b>Cộng</b>                          | <b><u>2.324.143.941.324</u></b> | <b><u>3.176.100.049.505</u></b> |

#### 21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

|  | Năm 2023                      | Năm 2022                      |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| - Lãi tiền gửi, tiền cho vay                   | 26.605.255.699                | 24.155.901.227                |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia                  | 66.000.000.000                | 277.518.646.500               |
| - Lãi bán các khoản đầu tư                     |                               | 7.000.000.000                 |
| - Lãi chênh lệch tỷ giá                        | 24.160.678                    | 10.940.107.066                |
| - Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán | 7.962.992.511                 | 42.484.766.396                |
| - Doanh thu tài chính khác                     | 300.000                       |                               |
| <b>Cộng</b>                                    | <b><u>100.592.708.888</u></b> | <b><u>362.099.421.189</u></b> |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho quý 4 năm 2023 kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

### 22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

|  | Năm 2023               | Năm 2022               |
|--|------------------------|------------------------|
| - Lãi tiền vay                                 | 330.828.581.764        | 184.667.943.126        |
| - Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm | 126.337.800            | 1.988.583.148          |
| - Trích lập dự phòng                           | 987.880.119            | 1.366.030.761          |
| - Hoàn nhập dự phòng                           | (2.041.159.633)        | (6.177.557.147)        |
| - Lỗi chênh lệch tỷ giá                        | 2.257                  | 14.709.695.105         |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>329.901.642.307</b> | <b>196.554.694.993</b> |

### 23. CHI PHÍ BÁN HÀNG

|                                 | Năm 2023              | Năm 2022              |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nguyên, vật liệu        | 4.545.450             |                       |
| Chi phí công cụ, dụng cụ        | 1.415.615.001         | 5.048.831.000         |
| Chi phí nhân viên               | 13.918.210.055        | 21.249.261.609        |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài       | 196.073.260           |                       |
| Các khoản chi phí bán hàng khác |                       |                       |
| <b>Cộng</b>                     | <b>15.534.443.766</b> | <b>26.298.092.609</b> |

### 24. CHI PHÍ QUẢN LÝ

|                              | Năm 2023               | Năm 2022              |
|------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Chi phí công cụ, dụng cụ     | 4.749.671.483          | 3.416.903.184         |
| Chi phí nhân viên            | 34.932.809.102         | 28.847.682.078        |
| Chi phí khấu hao             | 8.107.512.094          | 6.332.414.794         |
| Dự phòng nợ phải thu khó đòi |                        | (83.409.400)          |
| Thuế, phí, lệ phí            | 1.485.117.717          | 144.377.038           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài    | 37.483.923.834         | 27.140.763.853        |
| Các khoản chi phí QLDN khác  | 14.338.667.918         | 20.911.278.246        |
| <b>Cộng</b>                  | <b>101.097.702.148</b> | <b>86.710.009.793</b> |

### 25. THU NHẬP KHÁC

|                           | Năm 2023             | Năm 2022             |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
| - Thu từ thanh lý tài sản | 5.370.000.000        |                      |
| - Tiền phạt thu được      | 2.077.484.000        | 2.002.166.459        |
| - Các khoản khác          | 2.080.528.638        | 1.732.402.462        |
| <b>Cộng</b>               | <b>9.528.012.638</b> | <b>3.734.568.921</b> |

### 26. CHI PHÍ KHÁC

|                     | Năm 2023             | Năm 2022             |
|---------------------|----------------------|----------------------|
| - Các khoản bị phạt | 843.383.637          | 2.072.126.794        |
| - Thanh lý tài sản  | 5.023.310.797        |                      |
| - Các khoản khác    | 166.569.957          | 2.258.037.422        |
| <b>Cộng</b>         | <b>6.033.264.391</b> | <b>4.330.164.216</b> |



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho quý 4 năm 2023 kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

### 27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

|   | Năm 2023             | Năm 2022              |
|---|----------------------|-----------------------|
| - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành                               | 4.268.492.458        | 13.713.410.923        |
| - Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay |                      |                       |
| <b>Cộng</b>   | <b>4.268.492.458</b> | <b>13.713.410.923</b> |

### 29. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

#### 29.1. Thông tin về các bên liên quan

| Các bên liên quan                                    | Mối quan hệ |
|--|-------------|
| + Công ty CP Dũng Thịnh Phát Sài Gòn                 | Công ty con |
| + Công ty CP Du Lịch Đồng Tháp                       | Công ty con |
| + Công ty CP Dầu Tư Tài Chính & Truyền Thông Quốc Tế | Công ty con |
| + Công ty CP Du Lịch An Giang                        | Công ty con |
| + Công ty CP Nhựt Hồng                               | Công ty con |
| + Công ty TNHH Sao Mai Super Feed                    | Công ty con |
| + Công ty TNHH TM Sao Mai Solar                      | Công ty con |
| + Công ty CP Dầu tư và phát triển Đa Quốc Gia        | Công ty con |
| + Cty CP Dầu Tư Du Lịch Và Phát Triển Thủy sản       | Công ty con |
| + Cty CP Điện Mặt Trời EUROPLAST Long An             | Công ty con |
| + Công ty CP Dầu Tư Vĩnh An Đắc Nông                 | Công ty con |
| + Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng LT                    | Công ty con |

#### 29.2 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính 2022 kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính riêng cho quý 4 năm tài chính 2022 kết thúc ngày 31/12/2022.

Người lập biểu

TRẦN BẢO ĐÔNG

Kế toán trưởng

NGÔ THỊ TỐ NGÂN

Long Xuyên, ngày 29 tháng 01 năm 2024

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc



LÊ THỊ PHƯƠNG

