

MỤC LỤC

1. BÁO CÁO CHIA TÍCH TÌNH HÌNH ĐÓNG	01 - 02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
3. BÁO CÁO PHÂN XỬ TOÁN	05 - 06

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GREEN+**



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY CỔ PHẦN ÁP DỤNG CÔNG NGHỆ

**MỤC LỤC**

--- oOo ---

---

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	05 - 08
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	09
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10 - 11
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	12 - 46

---

**Ban Tổng Giám đốc**

Ông Nguyễn Văn Thực	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Hiền	Thành viên
Ông Trần Văn Dũng	Thành viên
Ông Trần Văn Hùng	Thành viên

**Ban Giám sát**

Ông Nguyễn Văn Hùng	Chủ tịch
Ông Trần Văn Dũng	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Hùng	Thành viên

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

Ông Nguyễn Văn Hùng	Kế toán trưởng
Bà Nguyễn Thị Hiền	Kế toán trưởng
Ông Nguyễn Văn Hùng	Kế toán trưởng
Ông Nguyễn Văn Hùng	Kế toán trưởng

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GREEN+

Lô AIV-1, khu công nghiệp Giao Long giai đoạn 2, Xã An Phước, Huyện Châu Thành, Tỉnh Bến Tre, Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

### 1. Thông tin chung về Công ty

#### Thành lập

Công ty Cổ phần Tập đoàn Green+ (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1301009978, đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 06 năm 2016 và đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 08 tháng 06 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bến Tre cấp.

**Hình thức sở hữu vốn:** Công ty Cổ phần.

#### Hoạt động kinh doanh của Công ty

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh sản phẩm thực phẩm chức năng và cho thuê mặt bằng.

**Mã chứng khoán:** GPC.

**Trụ sở chính:** Lô AIV-1, khu công nghiệp Giao Long giai đoạn 2, Xã An Phước, Huyện Châu Thành, Tỉnh Bến Tre, Việt Nam.

Ngoài ra, Công ty còn có Chi nhánh tại Số 73-75 Đường Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

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

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

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

#### Hội đồng Quản trị

Ông	Đặng Đức Thành	Chủ tịch
Bà	Đặng Bích Hồng	Thành viên
Bà	Lâm Thị Diệu Hương	Thành viên
Ông	Phạm Hoàng Lương	Thành viên độc lập

#### Ban Kiểm soát

Ông	Hàng Nhật Quang	Trưởng ban
Ông	Trần Công Lộc	Thành viên
Ông	Nguyễn Minh Cường	Thành viên

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

Ông	Lê Đình Phong	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 30/05/2023)
Bà	Đặng Bích Hồng	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 30/05/2023)
Ông	Nguyễn Công Thành	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Quốc Việt	Phó Tổng Giám đốc Tài chính (Bổ nhiệm ngày 31/01/2023)
		Kế toán trưởng

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

**Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính như sau:**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 01 tháng 06 năm 2023 là Bà Đặng Bích Hồng.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 01 tháng 06 năm 2023 đến thời điểm lập Báo cáo này là Ông Lê Đình Phong - Tổng Giám đốc Công ty.

### 4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore Aisc (MOORE AISC) được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

### 5. Cam kết của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

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

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

### 6. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

Bến Tre, ngày 17 tháng 5 năm 2024

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Lê Đình Phong

Tổng Giám đốc

Số: B1223521-R/MOORE AISC-DN3

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****Kính gửi:****QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GREEN+**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Green+ (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 17 tháng 5 năm 2024, từ trang 05 đến trang 46, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

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

Như đã trình bày tại Thuyết minh số V.2 - Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính, Công ty tính toán và trích lập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn dựa theo báo cáo tài chính chưa được kiểm toán của Công ty Cổ phần Quản lý Nhà thuốc và Phòng khám Green+ và Công ty Cổ phần Green Portal nhưng chưa xét đến ảnh hưởng của các điều chỉnh của kiểm toán viên (nếu có) trên báo cáo tài chính của các công ty này.



### Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Green+ tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán khác và công ty này đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính riêng này tại ngày 11 tháng 04 năm 2023.

Tp. HCM, ngày 17 tháng 5 năm 2024

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học MOORE AISC



Phạm Văn Vinh

Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số : 0112-2023-005-1

Đoàn Nguyễn Minh Tâm

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số : 4277-2023-005-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>224.080.393.317</b>	<b>212.444.299.940</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>5.400.012.979</b>	<b>5.454.521.757</b>
1. Tiền	111		5.400.012.979	5.454.521.757
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	<b>50.000.000.000</b>	<b>51.371.906.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	5.503.000.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	(4.131.094.000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		50.000.000.000	50.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>148.020.734.543</b>	<b>141.192.627.629</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	10.846.852.232	6.018.461.409
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	721.002.394	263.558.752
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	137.023.665.663	135.187.795.701
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3a	(570.785.746)	(277.188.233)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7</b>	<b>18.897.819.978</b>	<b>12.016.017.993</b>
1. Hàng tồn kho	141		18.897.819.978	12.016.017.993
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.761.825.817</b>	<b>2.409.226.561</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	115.076.934	439.227.166
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		888.149.904	1.211.400.416
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14b	758.598.979	758.598.979
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>399.745.359.529</b>	<b>404.141.461.671</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>556.250.000</b>	<b>603.686.800</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	556.250.000	603.686.800
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>11.417.640.588</b>	<b>12.059.999.256</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	8.810.026.664	9.392.389.172
- Nguyên giá	222		10.723.000.000	10.723.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.912.973.336)	(1.330.610.828)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	2.607.613.924	2.667.610.084
- Nguyên giá	228		2.999.808.000	2.999.808.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(392.194.076)	(332.197.916)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>59.153.583.356</b>	<b>59.708.833.352</b>
- Nguyên giá	231		62.300.000.000	62.300.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(3.146.416.644)	(2.591.166.648)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>21.661.959.576</b>	<b>20.201.082.472</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	21.661.959.576	20.201.082.472
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>306.308.029.922</b>	<b>310.860.032.653</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		60.000.000.000	60.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		201.250.000.000	201.250.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		51.110.000.000	51.110.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(6.051.970.078)	(1.499.967.347)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>647.896.087</b>	<b>707.827.138</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	647.896.087	707.827.138
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>623.825.752.846</b>	<b>616.585.761.611</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>48.185.160.662</b>	<b>73.870.680.206</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>38.155.611.946</b>	<b>60.672.108.274</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.13	164.573.000	450.741.500
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14a	188.363.880	210.316.840
4. Phải trả người lao động	314		181.299	181.295
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		33.640.318	-
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		28.545.455	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15a	3.395.500.000	33.555.000.000
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	34.263.460.400	25.467.012.390
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		81.347.594	988.856.249
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>10.029.548.716</b>	<b>13.198.571.932</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b	10.029.548.716	13.198.571.932
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>575.640.592.184</b>	<b>542.715.081.405</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.17</b>	<b>575.640.592.184</b>	<b>542.715.081.405</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		415.940.000.000	415.940.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		415.940.000.000	415.940.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		97.564.000.000	97.564.000.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		62.136.592.184	29.211.081.405
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		29.061.081.405	30.482.890.121
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		33.075.510.779	(1.271.808.716)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>623.825.752.846</b>	<b>616.585.761.611</b>

Bến Tre, ngày 17 tháng 5 năm 2024

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thị Ngọc Tuyên

Nguyễn Quốc Việt

Lê Đình Phong



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

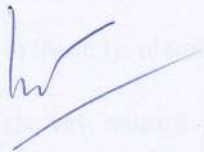
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	44.787.213.440	21.999.127.045
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	315.000.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	44.787.213.440	21.684.127.045
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	35.625.584.742	10.212.269.384
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		9.161.628.698	11.471.857.661
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	42.658.219.118	3.351.074.631
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	4.890.066.825	7.445.412.085
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.786.213.788	1.406.148.030
8. Chi phí bán hàng	25	VI.7	3.659.757.103	2.100.487.901
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	9.538.427.935	9.060.009.591
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		33.731.595.953	(3.782.977.285)
11. Thu nhập khác	31	VI.9	935.003.761	6.070.438.872
12. Chi phí khác	32	VI.10	1.591.088.935	3.185.148.111
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(656.085.174)	2.885.290.761
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		33.075.510.779	(897.686.524)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.12	-	374.122.192
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		33.075.510.779	(1.271.808.716)

Bến Tre, ngày 17 tháng 5 năm 2024

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Thị Ngọc Tuyền

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Quốc Việt

TỔNG GIÁM ĐỐC



Lê Đình Phong

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		33.075.510.779	(897.686.524)
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10 - V.12	1.197.608.664	1.134.381.578
- Các khoản dự phòng	03	VI.6, VI.8	714.506.244	5.325.169.371
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(232.505)	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.5	(42.647.566.438)	(2.430.222.845)
- Chi phí lãi vay	06	VI.6	1.786.213.788	1.406.148.030
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(5.873.959.468)	4.537.789.610
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		9.927.316.211	(22.696.793.281)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(6.881.801.985)	(6.567.454.208)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(30.454.076.001)	9.596.866.052
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		384.081.283	(632.766.306)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		5.503.000.000	7.597.354.462
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.752.573.470)	(1.406.148.030)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(3.728.701.774)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.042.508.655)	(504.078.945)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(30.190.522.085)</b>	<b>(13.803.932.420)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(1.460.877.104)	(20.956.449.170)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(183.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		22.540.000.000	23.500.000.000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.429.233.112	2.476.056.175
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>24.508.356.008</b>	<b>(177.980.392.995)</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	153.504.000.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		57.230.161.776	68.249.859.880
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(51.602.736.982)	(33.474.426.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>5.627.424.794</b>	<b>188.279.433.880</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>(54.741.283)</b>	<b>(3.504.891.535)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>5.454.521.757</b>	<b>8.959.413.292</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		232.505	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>5.400.012.979</b>	<b>5.454.521.757</b>

Bến Tre, ngày 17 tháng 5 năm 2024

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thị Ngọc Tuyền

Nguyễn Quốc Việt

Lê Đình Phong



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Green+ (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1301009978, đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 06 năm 2016 và đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 08 tháng 06 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bến Tre cấp.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần.

Mã chứng khoán:

GPC.

Trụ sở chính:

Lô AIV-1, khu công nghiệp Giao Long giai đoạn 2, Xã An Phước, Huyện Châu Thành, Tỉnh Bến Tre, Việt Nam

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là thương mại, dịch vụ.

**3. Ngành nghề kinh doanh chính**

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh sản phẩm thực phẩm chức năng và cho thuê mặt bằng.

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

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

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

Không có

**6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2023: 28 nhân viên. (Ngày 01 tháng 01 năm 2023: 29 nhân viên)****7. Cấu trúc doanh nghiệp****7.1. Danh sách các công ty con**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có một (01) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty con	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Organic Tiến Thịnh	Kinh doanh phân bón	85,7%	85,7%	85,7%

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**7. Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)****7.2. Danh sách các công ty liên kết**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có hai (02) công ty liên kết như sau:

Tên Công ty liên kết	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Nhà ở Tiêu chuẩn xanh Quốc tế	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan	22,9%	22,9%	22,9%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đồng Khởi	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	36,5%	36,5%	36,5%

**8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính**

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

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

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

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

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

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

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều thông tư 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều thông tư 200/2014/TT-BTC cũng như thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

**2. Các giao dịch bằng ngoại tệ**

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được qui đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

**Nguyên tắc xác định tỷ giá quy đổi các giao dịch phát sinh**

Tỷ giá sử dụng để qui đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng.

Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn.

Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tất cả các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong năm của các giao dịch bằng ngoại tệ (mua bán ngoại tệ, góp vốn hoặc nhận vốn góp, ghi nhận nợ phải thu, nợ phải trả, các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ) được hạch toán theo tỷ giá thực tế tại thời điểm giao dịch phát sinh.

**Nguyên tắc xác định tỷ giá tại ngày kết thúc năm tài chính**

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

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam. Tỷ giá mua quy đổi tại ngày 31/12/2023: 24.080 VND/USD.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam. Tỷ giá bán quy đổi tại ngày 31/12/2023: 24.420 VND/USD.

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**2. Các giao dịch bằng ngoại tệ (Tiếp theo)****Nguyên tắc xác định tỷ giá ghi sổ kế toán**

Khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh.

Khi thanh toán tiền bằng ngoại tệ, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động

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

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn.

**4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính****Nguyên tắc kế toán đối với chứng khoán kinh doanh**

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);
- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá do các bên thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

**Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh** được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc năm tài chính. Trường hợp tại ngày kết thúc năm tài chính thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc năm tài chính.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

**Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

**Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước** khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu được ghi nhận theo mệnh giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết.

(Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất).

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu được ghi nhận theo mệnh giá (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

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

**Các khoản nợ phải thu** được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- **Phải thu của khách hàng** phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.

- **Phải thu nội bộ** phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

- **Phải thu khác** phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

**Dự phòng phải thu khó đòi** được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

+ 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.

+ 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.

+ 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.

+ 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.

- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- **Nguyên vật liệu, hàng hóa:** bao gồm chi phí mua 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.
- **Thành phẩm:** bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.
- **Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:** chỉ bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính.

**Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:** Theo phương pháp nhập trước, xuất trước.

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

**Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:** Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

**7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)****7.1. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình**

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

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

**Tài sản cố định hữu hình mua sắm**

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

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

**7.2. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình**

**Tài sản cố định vô hình** được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ) (Tiếp theo)****7.2. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình (Tiếp theo)***Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,.... Khi quyền sử dụng đất được mua cùng với nhà cửa, vật kiến trúc trên đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

**7.3. Phương pháp khấu hao TSCĐ**

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc 40 năm

Phương tiện vận tải, truyền dẫn 10 năm

Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao phù hợp thời gian giao đất (50 năm).

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay) có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

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

**9. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư**

**Nguyên tắc ghi nhận Bất động sản đầu tư:** Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

**Nguyên giá của bất động sản đầu tư:** Là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

**Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê:** khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**9. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư (Tiếp theo)***Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư sử dụng cho thuê như sau:**Nhà xưởng, vật kiến trúc*

40 năm

**Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao.** Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

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

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng.

Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau:

**Công cụ, dụng cụ:** Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

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

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Nợ phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ

**12. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính**

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

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

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

Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

**Thặng dư vốn cổ phần:** Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

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

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

**15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác****Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm**

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

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

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

**Tiền lãi** được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

**18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành**

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

**Thuế thu nhập hiện hành** là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

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

Chính sách thuế theo những điều kiện quy định cho công ty năm hiện hành như sau: Thuế suất 20%.

**19. Bên liên quan**

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

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

(ii) Các công ty liên kết (quy định tại Chuẩn mực kế toán số 07 “Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết”);

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	Nguyên tệ	31/12/2023	01/01/2023
<b>Tiền</b>		<b>5.400.012.979</b>	<b>5.454.521.757</b>
Tiền mặt		24.320.674	270.253.526
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn		5.375.692.305	5.184.268.231
+ Tiền Việt Nam đồng		5.368.116.496	5.176.594.199
- Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam		5.353.985.558	5.077.125.844
- Các Ngân hàng khác		14.130.938	99.468.355
+ Tiền ngoại tệ	314,61 USD	7.575.809	7.674.032
<b>Cộng</b>		<b>5.400.012.979</b>	<b>5.454.521.757</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 42 - 44)**

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>10.846.852.232</b>	<b>(570.785.746)</b>	<b>6.018.461.409</b>	<b>(277.188.233)</b>
Khách hàng trong nước	10.846.852.232	(570.785.746)	6.018.461.409	(277.188.233)
Công ty Cổ Phần Quản Lý Nhà Thuốc Và Phòng Khám Green+	10.173.251.086	-	5.422.596.000	-
Phải thu khách hàng khác	673.601.146	(570.785.746)	595.865.409	(277.188.233)
<b>Cộng</b>	<b>10.846.852.232</b>	<b>(570.785.746)</b>	<b>6.018.461.409</b>	<b>(277.188.233)</b>
<b>b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>				
Công ty Cổ Phần Quản Lý Nhà Thuốc Và Phòng Khám Green+	10.173.251.086	-	5.422.596.000	-
<b>Cộng</b>	<b>10.173.251.086</b>	<b>-</b>	<b>5.422.596.000</b>	<b>-</b>

4. Trả trước cho người bán	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>721.002.394</b>	<b>-</b>	<b>263.558.752</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Green Portal	460.000.000	-	150.000.000	-
Cộng ty Cổ phần Đầu Tư Học Viện Khởi Nghiệp Thành Công	100.000.000	-	-	-
Trả trước cho người bán khác	161.002.394	-	113.558.752	-
<b>Cộng</b>	<b>721.002.394</b>	<b>-</b>	<b>263.558.752</b>	<b>-</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**4. Trả trước cho người bán  
(Tiếp theo)**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>b. Trả trước cho người bán là các bên liên quan</b>				
- Công ty Cổ phần Green Portal	460.000.000	-	150.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu Tư Học Viện Khởi Nghiệp Thành Công	100.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>560.000.000</b>	<b>-</b>	<b>150.000.000</b>	<b>-</b>

**5. Phải thu khác**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>137.023.665.663</b>	<b>-</b>	<b>135.187.795.701</b>	<b>-</b>
Phải thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	2.841.666.663	-	2.108.333.337	-
Tạm ứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (1)	95.526.000.000	-	104.500.000.000	-
+ Ông Lê Đình Phong	55.526.000.000	-	63.000.000.000	-
+ Bà Đặng Thị Minh Tuyết	20.500.000.000	-	22.000.000.000	-
+ Ông Trần Công Lộc	19.500.000.000	-	19.500.000.000	-
Phải thu cá nhân từ chuyển nhượng góp vốn	5.760.000.000	-	28.300.000.000	-
+ Ông Đỗ Minh Thiện	-	-	16.800.000.000	-
+ Ông Nguyễn Văn Lai (2)	5.760.000.000	-	11.500.000.000	-
Tạm ứng mua tài sản, nghiên cứu sản xuất sản phẩm	32.888.105.000	-	-	-
+ Ông Nguyễn Trọng Nghĩa	23.088.105.000	-	-	-
+ Ông Nguyễn Văn Lai	9.800.000.000	-	-	-
Tạm ứng khác	7.894.000	-	157.699.860	-
Ký cược, ký quỹ	-	-	18.000.000	-
+ Bà Nguyễn Thị Lộc	-	-	18.000.000	-
Phải thu khác	-	-	103.762.504	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>556.250.000</b>	<b>-</b>	<b>603.686.800</b>	<b>-</b>
Ký cược, ký quỹ	556.250.000	-	603.686.800	-
<b>Cộng</b>	<b>137.579.915.663</b>	<b>-</b>	<b>135.791.482.501</b>	<b>-</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác (Tiếp theo)	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>c. Phải thu khác là các bên liên quan</b>				
+ Ông Lê Đình Phong	55.526.000.000	-	63.000.000.000	-
+ Bà Đặng Thị Minh Tuyết	20.500.000.000	-	22.000.000.000	-
+ Ông Trần Công Lộc	19.500.000.000	-	19.500.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>95.526.000.000</b>	<b>-</b>	<b>104.500.000.000</b>	<b>-</b>

(1) Các khoản phải thu này tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 được cam kết bảo lãnh bởi Chủ tịch Hội đồng Quản trị là ông Đặng Đức Thành theo Biên bản cam kết ngày 12 tháng 01 năm 2024. Mục đích tạm ứng là để thực hiện kế hoạch đầu tư dự án thu mua đất. Đến thời điểm hiện tại, các cá nhân này đã hoàn trả hết các khoản tạm ứng.

(2) Là khoản chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Học viện Khởi nghiệp Thành Công cho ông Nguyễn Văn Lai theo Hợp đồng Chuyển nhượng Cổ phần ngày 28/03/2022. Đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính ông Nguyễn Văn Lai đã hoàn trả hết khoản này.

**6. Nợ xấu - Dự phòng phải thu khó đòi (xem trang 45)**

7. Hàng tồn kho	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	-	-	88.536.203	-
Hàng hoá	18.897.819.978	-	11.927.481.790	-
<b>Cộng</b>	<b>18.897.819.978</b>	<b>-</b>	<b>12.016.017.993</b>	<b>-</b>

8. Chi phí trả trước	31/12/2023	01/01/2023
	<b>a. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>115.076.934</b>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	54.485.971	11.351.965
Chi phí bảo hiểm	32.145.833	16.545.833
Các khoản khác	28.445.130	411.329.368
<b>b. Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>647.896.087</b>	<b>707.827.138</b>
Công cụ, dụng cụ	9.156.519	74.309.651
Trung tâm nhân sâm Wisconsin	267.189.539	-
Chi phí mua bảo hiểm	-	18.762.840
Các khoản khác	371.550.029	614.754.647
<b>Cộng</b>	<b>762.973.021</b>	<b>1.147.054.304</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**9. Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	6.532.500.000	4.190.500.000	10.723.000.000
Số dư cuối năm	6.532.500.000	4.190.500.000	10.723.000.000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	762.125.000	568.485.828	1.330.610.828
<i>Khấu hao trong năm</i>	163.312.500	419.050.008	582.362.508
Số dư cuối năm	925.437.500	987.535.836	1.912.973.336
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư đầu năm	5.770.375.000	3.622.014.172	9.392.389.172
Số dư cuối năm	5.607.062.500	3.202.964.164	8.810.026.664

\* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 5.607.062.500 VND.

\* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 0 VND.

**10. Tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	2.999.808.000	2.999.808.000
Số dư cuối năm	2.999.808.000	2.999.808.000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm	332.197.916	332.197.916
<i>Khấu hao trong năm</i>	59.996.160	59.996.160
Số dư cuối năm	392.194.076	392.194.076
<b>Giá trị còn lại</b>		
Số dư đầu năm	2.667.610.084	2.667.610.084
Số dư cuối năm	2.607.613.924	2.607.613.924

\* Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 2.607.613.924 VND.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>a. Bất động sản đầu tư cho thuê (1)</b>				
Nguyên giá	22.210.000.000	-	-	22.210.000.000
Cơ sở hạ tầng	22.210.000.000	-	-	22.210.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	2.591.166.648	555.249.996	-	3.146.416.644
Cơ sở hạ tầng	2.591.166.648	555.249.996	-	3.146.416.644
Giá trị còn lại	19.618.833.352	-	-	19.063.583.356
Cơ sở hạ tầng	19.618.833.352	-	-	19.063.583.356
<b>b. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá (2)</b>				
Nguyên giá	40.090.000.000	-	-	40.090.000.000
Nhà và quyền sử dụng đất	40.090.000.000	-	-	40.090.000.000
Tổn thất do suy giảm giá trị	-	-	-	-
Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Giá trị còn lại	40.090.000.000	-	-	40.090.000.000
Nhà và quyền sử dụng đất	40.090.000.000	-	-	40.090.000.000

\* Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư dùng để thế chấp đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2023 là 39.063.583.356 VND.

(1) Bất động sản đầu tư cho thuê là tầng 2 tòa nhà HAGL Lake View, 72 Hàm Nghi, Phường Thạc Gián, Quận Thanh Khê, Đà Nẵng. Công ty đã ký các hợp đồng cho thuê thời gian thuê là 01 năm kể từ ngày 01 tháng 02 năm 2023.

(2) Bất động sản đầu tư chờ tăng giá là phần hiện không cho thuê của tầng 2 tòa nhà HAGL Lake View, 72 Hàm Nghi, Phường Thạc Gián, Quận Thanh Khê, Đà Nẵng và quyền sử dụng đất tại thửa 213 tờ bản đồ 13, Xã Phước Kiển, Nhà Bè.

**Trình bày giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.**

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 Công ty tin tưởng rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

**Thu nhập và chi phí liên quan đến cho thuê bất động sản đầu tư cho thuê như sau:**

	Năm 2023	Năm 2022
Thu nhập từ việc cho thuê	558.909.092	158.728.123
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	117.268.341	50.007.866

Các khoản tiền thuê thu được trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh VII.6.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	01/01/2023	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	31/12/2023
Nhà máy sản xuất thực phẩm chức năng (*)	20.103.949.170	1.460.877.104	-	21.564.826.274
Khác	97.133.302	-	-	97.133.302
<b>Cộng</b>	<b>20.201.082.472</b>	<b>20.201.082.472</b>	<b>-</b>	<b>21.661.959.576</b>

(\*) Dự án Nhà máy sản xuất thực phẩm chức năng có công suất 17.000 sản phẩm/năm được xây dựng tại KCN Giao Long, tỉnh Bến Tre đã hoàn thành giai đoạn 1. Đến thời điểm này, dự án vẫn tiếp tục thực hiện các hạng mục đầu tư theo kế hoạch và chưa hoàn thành đưa vào sử dụng.

**13. Phải trả người bán**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>164.573.000</b>	<b>164.573.000</b>	<b>450.741.500</b>	<b>450.741.500</b>
Văn Phòng Đại diện Báo Đầu tư tại Thành Phố Hồ Chí Minh	127.627.500	127.627.500	127.627.500	127.627.500
Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam	-	-	270.000.000	270.000.000
Phải trả người bán khác	36.945.500	36.945.500	53.114.000	53.114.000
<b>Cộng</b>	<b>164.573.000</b>	<b>164.573.000</b>	<b>450.741.500</b>	<b>450.741.500</b>

**14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2023
<b>a. Phải nộp</b>				
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	3.777.488.655	3.777.488.655	-
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	598.331.535	598.331.535	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	218.904.602	218.904.602	-
Thuế thu nhập cá nhân	210.316.840	495.380.543	517.333.503	188.363.880
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	6.037.248	6.037.248	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	7.000.000	7.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>210.316.840</b>	<b>5.103.142.583</b>	<b>5.125.095.543</b>	<b>188.363.880</b>
<b>b. Phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	758.598.979	-	-	758.598.979
<b>Cộng</b>	<b>758.598.979</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>758.598.979</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Phải trả khác	31/12/2023	01/01/2023
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	117.800.000	55.000.000
Phải trả tiền mượn (*)	3.277.700.000	33.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>3.395.500.000</b>	<b>33.555.000.000</b>
<b>b. Phải trả khác bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Organic Tiến Thịnh (*)	3.277.700.000	33.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>3.277.700.000</b>	<b>33.500.000.000</b>

(\*) Khoản tiền mượn này sẽ được cần trừ sau khi Công ty nhận được thông báo quyết toán chia cổ tức năm 2023 từ Công ty Cổ phần Organic Tiến Thịnh.

**16. Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b>34.263.460.400</b>	<b>34.263.460.400</b>	<b>25.467.012.390</b>	<b>25.467.012.390</b>
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn Chợ Lớn (1)	24.799.029.648	24.799.029.648	23.972.834.418	23.972.834.418
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương - Chi nhánh Bình Chánh (2)	7.970.252.780	7.970.252.780	-	-
- Nợ đến hạn phải trả - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn Chợ Lớn (3)	1.494.177.972	1.494.177.972	1.494.177.972	1.494.177.972
<b>b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>	<b>10.029.548.716</b>	<b>10.029.548.716</b>	<b>13.198.571.932</b>	<b>13.198.571.932</b>
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn Chợ Lớn (3)	10.029.548.716	10.029.548.716	13.198.571.932	13.198.571.932
<b>Cộng</b>	<b>44.293.009.116</b>	<b>44.293.009.116</b>	<b>38.665.584.322</b>	<b>38.665.584.322</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

### Thuyết minh các khoản vay ngân hàng

(1) Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn Chợ Lớn gồm hợp đồng vay ngắn hạn sau:

- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Kỳ hạn trả gốc và lãi: từ ngày 12 tháng 01 năm 2024 đến ngày 21 tháng 06 năm 2024;
- Lãi suất: 7,0% - 8,3%/năm;
- Hình thức đảm bảo:
  - + 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. Hồ Chí Minh;
  - + Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tầng 2 Khu chung cư – Thương mại cao cấp Bàu Thạc Gián, Tp. Đà Nẵng;
  - + Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 030/NHNT-KH/TC/20 ký ngày 03 tháng 01 năm 2020.

(2) Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương - Chi nhánh Bình Chánh gồm hợp đồng vay ngắn hạn sau:

- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Kỳ hạn trả gốc và lãi: từ ngày 26 tháng 08 năm 2023 đến ngày 18 tháng 12 năm 2024;
- Lãi suất: 10,5 - 11,0%/năm;
- Hình thức đảm bảo:
  - + Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số: 213; tờ bản đồ số: 13; địa chỉ thửa đất: xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

(3) Khoản vay dài hạn và dài hạn đến hạn phải trả Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn Chợ Lớn gồm hợp đồng vay sau:

- Mục đích vay: Thanh toán tiền thi công xây dựng nhà máy sản xuất thực phẩm chức năng;
- Kỳ hạn trả gốc và lãi: từ ngày 26 tháng 01 năm 2023 đến ngày 26 tháng 10 năm 2032;
- Lãi suất: 10,4% - 11,2%/năm;
- Hình thức đảm bảo:
  - + 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. Hồ Chí Minh;
  - + Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tầng 2 Khu chung cư – Thương mại cao cấp Bàu Thạc Gián, Tp. Đà Nẵng;
  - + Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 030/NHNT-KH/TC/20 ký ngày 03 tháng 01 năm 2020.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**17. Vốn chủ sở hữu****1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	320.000.000.000	40.000.000.000	32.015.825.315	392.015.825.315
Tăng vốn (*)	95.940.000.000	57.564.000.000	-	153.504.000.000
Lỗi năm trước	-	-	(1.271.808.716)	(1.271.808.716)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(1.132.935.194)	(1.132.935.194)
Thù lao HĐQT	-	-	(400.000.000)	(400.000.000)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>415.940.000.000</b>	<b>97.564.000.000</b>	<b>29.211.081.405</b>	<b>542.715.081.405</b>
Số dư đầu năm nay	415.940.000.000	97.564.000.000	29.211.081.405	542.715.081.405
Lợi nhuận trong năm	-	-	33.075.510.779	33.075.510.779
Thù lao HĐQT	-	-	(150.000.000)	(150.000.000)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>415.940.000.000</b>	<b>97.564.000.000</b>	<b>62.136.592.184</b>	<b>575.640.592.184</b>

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

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

Vào ngày 8 tháng 3 năm 2022, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 9.594.000 cổ phiếu, có mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu và giá phát hành là 16.000 VND/cổ phiếu, cho các nhà đầu tư. Do đó, vốn cổ phần của Công ty đã tăng từ 320.000.000.000 VND lên 415.940.000.000 VND. Việc tăng vốn này đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bến Tre phê duyệt GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 10 vào ngày 29 tháng 3 năm 2022.

2. Chi tiết vốn cổ phần	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2023	01/01/2023
Ông Đặng Đức Thành	12.000.000	28,85%	120.000.000.000	120.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Loan	6.000.000	14,43%	60.000.000.000	60.000.000.000
Các cổ đông khác	23.594.000	56,72%	235.940.000.000	235.940.000.000
<b>Cộng</b>	<b>41.594.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>415.940.000.000</b>	<b>415.940.000.000</b>

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

	31/12/2023	01/01/2023
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	415.940.000.000	415.940.000.000
Vốn góp tăng/(giảm) trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	415.940.000.000	415.940.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**17. Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

<b>4. Cổ phiếu</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	41.594.000	41.594.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	41.594.000	41.594.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>41.594.000</i>	<i>41.594.000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	41.594.000	41.594.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>41.594.000</i>	<i>41.594.000</i>
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

**18. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán****a. Ngoại tệ các loại**

	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
USD	314,61	327,81
<b>Cộng</b>	<b>314,61</b>	<b>327,81</b>

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

	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
<b>a. Doanh thu</b>		
Doanh thu bán hàng hóa	44.150.238.625	21.840.398.922
Doanh thu cung cấp dịch vụ	636.974.815	158.728.123
<b>Cộng</b>	<b>44.787.213.440</b>	<b>21.999.127.045</b>
<b>b. Doanh thu đối với các bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Quản lý Nhà thuốc và Phòng khám Green+	10.374.965.907	39.487.258
Bà Đặng Bích Vân	-	50.419.258
Bà Đặng Thị Minh Tuyết	-	998.148
<b>Cộng</b>	<b>10.374.965.907</b>	<b>90.904.664</b>
<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Hàng bán bị trả lại	-	315.000.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>315.000.000</b>
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu bán hàng hóa	44.150.238.625	21.525.398.922
Doanh thu cho thuê mặt bằng	636.974.815	158.728.123
<b>Cộng</b>	<b>44.787.213.440</b>	<b>21.684.127.045</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2023	Năm 2022
<b>4. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn của hàng hóa đã bán	35.462.786.448	10.162.261.518
Giá vốn cho thuê mặt bằng	162.798.294	50.007.866
<b>Cộng</b>	<b>35.625.584.742</b>	<b>10.212.269.384</b>
<b>5. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi	3.047.566.438	2.430.222.845
Cổ tức, lợi nhuận được chia	39.600.000.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	10.420.175	86.202.901
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	232.505	-
Lãi chuyển nhượng công ty con	-	834.648.885
<b>Cộng</b>	<b>42.658.219.118</b>	<b>3.351.074.631</b>
<b>6. Chi phí tài chính</b>		
Chi phí lãi vay	1.786.213.788	1.406.148.030
Lỗ đầu tư chứng khoán	2.657.637.211	619.557.170
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	23.804.985	-
Dự phòng suy giảm giá trị các khoản đầu tư dài hạn	4.552.002.731	1.499.967.347
(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(4.131.094.000)	3.919.739.538
Chi phí tài chính khác	1.502.110	-
<b>Cộng</b>	<b>4.890.066.825</b>	<b>7.445.412.085</b>
<b>7. Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí vật liệu, bao bì	340.464.400	-
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	125.761.858	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	85.250.004	22.022.918
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.169.836.477	1.638.470.300
Các chi phí khác	1.938.444.364	439.994.683
<b>Cộng</b>	<b>3.659.757.103</b>	<b>2.100.487.901</b>
<b>8. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí cho nhân viên	6.554.514.915	6.202.528.038
Chi phí đồ dùng văn phòng	91.906.567	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	497.112.504	497.112.504
Thuế, phí và lệ phí	14.301.548	-
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	293.597.513	(94.537.514)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	893.419.196	527.826.070
Các chi phí khác	1.193.575.692	1.927.080.493
<b>Cộng</b>	<b>9.538.427.935</b>	<b>9.060.009.591</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2023	Năm 2022
<b>9. Thu nhập khác</b>		
Nhận tài trợ từ đối tác	935.000.000	1.455.555.556
Khoản bồi thường nhận được do thanh lý hợp đồng	-	4.600.000.000
Thu nhập khác	3.761	14.883.316
<b>Cộng</b>	<b>935.003.761</b>	<b>6.070.438.872</b>
<b>10. Chi phí khác</b>		
Chi phí tài trợ	688.200.000	-
Khấu hao tài sản không phục vụ sản xuất kinh doanh	452.447.862	565.238.290
Chi phí khác	450.441.073	2.619.909.821
<b>Cộng</b>	<b>1.591.088.935</b>	<b>3.185.148.111</b>
<b>11. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>		
Chi phí công cụ, dụng cụ	36.197.361.035	10.162.261.518
Chi phí nhân công	6.554.514.915	6.202.528.038
Chi phí khấu hao tài sản cố định	745.160.802	569.143.288
Thuế, phí và lệ phí	14.301.548	-
Chi phí dự phòng	293.597.513	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.063.255.673	2.015.953.241
Chi phí khác bằng tiền	2.955.578.294	2.422.880.791
<b>Cộng</b>	<b>48.823.769.780</b>	<b>21.372.766.876</b>
<b>12. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>
<b>1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>33.075.510.779</b>	<b>(897.686.524)</b>
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	<b>(38.051.783.912)</b>	<b>2.768.297.480</b>
2.1. Các khoản điều chỉnh tăng	1.548.216.088	2.768.297.480
<i>Chi phí không được trừ</i>	1.548.216.088	1.268.330.135
<i>Chênh lệch tạm thời không ghi nhận thuế TNDN hoãn lại</i>	-	1.499.967.345
2.2. Các khoản điều chỉnh giảm	(39.600.000.000)	-
<i>Nhận cổ tức được chia</i>	(39.600.000.000)	-
<b>3. Thu nhập chịu thuế</b>	<b>(4.976.273.133)</b>	<b>1.870.610.956</b>
<b>4. Thu nhập tính thuế</b>	<b>(4.976.273.133)</b>	<b>1.870.610.956</b>
5. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
6. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	-	374.122.192
<b>7. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>-</b>	<b>374.122.192</b>
<b>8. Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>374.122.192</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**13. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính**

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

**13.1 Rủi ro thị trường**

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022.

**Rủi ro lãi suất**

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

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

**Độ nhạy đối với lãi suất**

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

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

	Tăng/giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>		
VND	+ 100	448.469.335
VND	- 100	(448.469.335)
Ngoại tệ (USD)	+ 100	75.758
Ngoại tệ (USD)	- 100	(75.758)
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>		
VND	+ 100	392.200.528
VND	- 100	(392.200.528)
Ngoại tệ (USD)	+ 100	76.740
Ngoại tệ (USD)	- 100	(76.740)

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Rủi ro ngoại tệ**

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

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

*Độ nhạy đối với ngoại tệ*

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

**13.2 Rủi ro tín dụng**

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

*Phải thu khách hàng*

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các khách hàng truyền thống, khách hàng tiềm năng và công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

*Tiền gửi ngân hàng*

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

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

**13.3 Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	34.263.460.400	7.470.889.860	2.558.658.856	44.293.009.116
Phải trả người bán	164.573.000	-	-	164.573.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	3.429.140.318	-	-	3.429.140.318
<b>Cộng</b>	<b>37.857.173.718</b>	<b>7.470.889.860</b>	<b>2.558.658.856</b>	<b>47.886.722.434</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	25.467.012.390	7.470.889.860	5.727.682.072	38.665.584.322
Phải trả người bán	450.741.500	-	-	450.741.500
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	33.555.000.000	-	-	33.555.000.000
<b>Cộng</b>	<b>59.472.753.890</b>	<b>7.470.889.860</b>	<b>5.727.682.072</b>	<b>72.671.325.822</b>

Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

**Tài sản đảm bảo**

Công ty đã sử dụng quyền sử dụng đất 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. Hồ Chí Minh, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tầng 2 Khu chung cư – Thương mại cao cấp Bàu Thạc Gián, Tp. Đà Nẵng và Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 030/NHNT-KH/TC/20 ký ngày 03 tháng 01 năm 2020 để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số V.16).

Công ty đã sử dụng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số: 213; tờ bản đồ số: 13; địa chỉ thửa đất: xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số V.16).

**14. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính : Xem trang 46.**

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

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

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

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

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

**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ****1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	31/12/2023	01/01/2023
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	57.230.161.776	68.249.859.880

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

	31/12/2023	01/01/2023
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	51.602.736.982	33.474.426.000

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Ngày 26 tháng 3 năm 2024, Công ty đã ký kết thỏa thuận nhận chuyển nhượng bất động sản tại số 259A Trần Xuân Soạn, Phường Tân Kiểng, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh với ông Đặng Đức Thành (Chủ tịch Công ty) và Bà Lâm Thị Thanh Bích. Theo kế hoạch, Công ty sẽ dùng bất động sản này để làm trụ sở và cho thuê văn phòng. Khoản đầu tư bất động sản này đã được Đại hội đồng Cổ đông thông qua theo Nghị quyết số 22/2024/GPC/NQ - ĐHĐCĐ ngày 06 tháng 3 năm 2024. Đến thời điểm phê duyệt báo cáo tài chính việc chuyển nhượng này chưa hoàn tất.

Theo Nghị quyết số 45/2024/GPC/NQ - ĐHĐCĐ ngày 07 tháng 5 năm 2024 và Nghị quyết số 35/2024/GPC/NQ - ĐHĐCĐ ngày 15 tháng 4 năm 2024, Công ty thoái vốn các khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Phát triển Đồng Khởi, Công ty Cổ phần Green Protal và Công ty CP Quản lý Nhà thuốc và Phòng khám Green. Mục đích thoái vốn nhằm tập trung vốn cho định hướng ngành nghề chính và xây dựng nhà máy thực phẩm chức năng Green+. Đến thời điểm phê duyệt báo cáo tài chính việc thoái vốn này chưa hoàn tất.

**2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan****2a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt**

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan	Chức vụ
Ông Đặng Đức Thành	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Bà Đặng Bích Hồng	Thành viên Hội đồng Quản trị
Ông Lê Đình Phong	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Công Thành	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hàng Nhật Quang	Trưởng Ban Kiểm soát
Ông Trần Công Lộc	Thành viên Ban Kiểm soát
Bà Đặng Thị Minh Tuyết	Cổ đông
Bà Đặng Bích Vân	Cổ đông
Ông Đặng Đức Trung	Cổ đông

**2a.1. Giao dịch, nghiệp vụ và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt**

Giao dịch và nghiệp vụ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

	Tính chất giao dịch	Năm 2023	Năm 2022
Ông Lê Đình Phong	Tạm ứng	55.526.000.000	63.000.000.000
Bà Đặng Thị Minh Tuyết	Tạm ứng	1.694.000	32.522.360.000
Ông Đặng Đức Trung	Tạm ứng chuyển quyền sử dụng đất	-	21.000.000.000
	Hoàn tạm ứng	-	21.000.000.000
Ông Trần Công Lộc	Tạm ứng	76.538.991	19.500.000.000

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)****2a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt (Tiếp theo)****2a.1. Giao dịch, nghiệp vụ và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt (Tiếp theo)**

	Tính chất giao dịch	Năm 2023	Năm 2022
Ông Đặng Đức Thành	Hoàn tạm ứng	3.797.400.000	6.000.000.000
	Góp vốn	-	3.070.000.000

**Số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt**

	Công nợ	31/12/2023	01/01/2023
Ông Lê Đình Phong	Tạm ứng chuyển quyền sử dụng đất	55.526.000.000	63.000.000.000
Ông Trần Công Lộc	Tạm ứng chuyển quyền sử dụng đất	19.500.000.000	19.500.000.000
Bà Đặng Thị Minh Tuyết	Tạm ứng chuyển quyền sử dụng đất	20.500.000.000	22.000.000.000

**2a.2. Cam kết bảo lãnh**

Đề đảm bảo tiến độ hoàn thành các kế hoạch chuyển nhượng cổ phần và các kế hoạch đầu tư dự án thu mua đất, ông Đặng Đức Thành, bà Lâm Thanh Bích và bà Đặng Bích Vân cam kết đảm bảo bằng những tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 42, tờ bản đồ số 11, địa chỉ 259 Trần Xuân Soạn, Phường Tân Kiểng, Quận 7, Tp.Hồ Chí Minh. Ước tính giá trị tài sản là 159.000.000.000 (Một trăm năm mươi chín tỷ Việt Nam đồng).

Tổng giá trị tài sản dùng cam kết đảm bảo là 159.000.000.000 VND này chỉ để bảo lãnh cho khoản tạm ứng và công nợ phải thu trên với tổng giá trị là 101.286.000.000 VND và cam kết rằng chưa bảo lãnh cho bất kỳ bên nào khác. Nếu ông Nguyễn Văn Lai; ông Lê Đình Phong; bà Đặng Thị Minh Tuyết và ông Trần Công Lộc không thực hiện hoàn thành kế hoạch, ông Đặng Đức Thành và bà Lâm Thanh Bích sẽ chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị bằng tài sản đã cam kết.

**2a.3. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt**

Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc		Năm 2023	Năm 2022
Hội đồng quản trị		1.685.000.000	1.690.000.000
+ Ông Đặng Đức Thành	Tiền lương, thưởng	1.100.000.000	1.040.000.000
+ Bà Đặng Bích Hồng	Tiền lương, thưởng	555.000.000	650.000.000
+ Bà Lâm Thị Diệu Hương	Thưởng	15.000.000	-
+ Ông Phạm Hoàng Lương	Thưởng	15.000.000	-
Ban Tổng Giám đốc		1.226.000.000	1.365.000.000
+ Ông Lê Đình Phong		466.000.000	325.000.000
+ Ông Nguyễn Công Thành		520.000.000	520.000.000
+ Ông Đồng Quang Huy		240.000.000	520.000.000



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**2. Giao dịch, nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)****2a. Giao dịch, nghiệp vụ và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt (Tiếp theo)****2a.3. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt (Tiếp theo)**

Ban kiểm soát		451.000.000	371.237.500
+ Ông Hàng Nhật Quang	Thưởng	15.000.000	-
+ Ông Trần Công Lộc	Tiền lương, thưởng	270.000.000	219.237.500
+ Ông Nguyễn Minh Cường	Tiền lương, thưởng	166.000.000	152.000.000
<b>Cộng</b>		<b>3.362.000.000</b>	<b>3.426.237.500</b>

**2b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác****Bên liên quan khác**

Công ty Cổ phần Organic Tiên Thịnh

Công ty Cổ phần Nhà ở Tiêu chuẩn xanh Quốc tế

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đồng Khởi

Công ty Cổ phần Quản lý Nhà thuốc và Phòng khám Green+

Công ty Cổ phần Green Portal

Công ty Cổ phần Đầu tư Học viện Khởi nghiệp Thành công

**Mối quan hệ**

Công ty con

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty đầu tư khác

Công ty đầu tư khác

Công ty có cùng thành viên chủ chốt

**2b.1. Giao dịch với các bên liên quan khác****Giao dịch với các bên liên quan khác**

Bên liên quan khác	Tính chất giao dịch	Năm 2023	Năm 2022
Công ty Cổ phần Organic Tiên Thịnh	Nhận chi trả cổ tức	39.600.000.000	-
	Mượn tiền	12.467.700.000	33.500.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Nhà thuốc và Phòng khám Green+	Bán hàng hóa	10.374.965.907	39.487.258
	Hàng hóa trả lại	-	315.000.000
Công ty Cổ phần Green Portal	Mua dịch vụ	1.061.447.813	1.157.407.406
	Ứng trước tiền dịch vụ	860.000.000	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)****2b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác (Tiếp theo)****2b.2. Công nợ các bên liên quan khác**

Bên liên quan khác	Công nợ	31/12/2023	01/01/2023
Công ty Cổ phần Quản lý Nhà thuốc và Phòng khám Green+	Phải thu khách hàng	10.173.251.086	5.422.596.000
Công ty Cổ phần Organic Tiến Thịnh	Phải trả khác	3.277.700.000	33.500.000.000
Công ty Cổ phần Green Portal	Trả trước cho người bán	460.000.000	150.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Học Viện Khởi Nghiệp Thành Công	Trả trước cho người bán	100.000.000	-

**3. Thông tin so sánh****Trình bày số liệu so sánh đầu năm**

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán ngày 01 tháng 01 năm 2023, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh tương ứng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, đã được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán khác.

**4. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.****5. Những khoản nợ tiềm tàng, các khoản cam kết**

Công ty thuê văn phòng theo Hợp đồng số 03/2023/HĐTVP ngày 01/01/2023 với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dịch vụ Nhà Homelink. Theo đó, các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động thể hiện cam kết phải trả cho việc thuê văn phòng tại tòa nhà số 73 -75 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh, cụ thể như sau:

	Tại 31/12/2023	Tại 01/01/2023
Đến 01 năm	120.000.000	68.745.205
	<b>120.000.000</b>	<b>68.745.205</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**5. Những khoản nợ tiềm tàng, các khoản cam kết (tiếp theo)**

Công ty hiện đang cho thuê bất động sản đầu tư theo các hợp đồng thuê hoạt động. Theo đó, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Tại 31/12/2023	Tại 01/01/2023
Đến 01 năm	342.545.456	275.454.545
	<b>342.545.456</b>	<b>275.454.545</b>

Ngoài các cam kết nêu trên, Công ty không có những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác ảnh hưởng đến việc lập và trình bày các báo cáo tài chính.

Bến Tre, ngày 17 tháng 5 năm 2024

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Thị Ngọc Tuyền

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Quốc Việt

TỔNG GIÁM ĐỐC



Lê Đình Phong

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GREEN+  
 Lô AIV-1, khu công nghiệp Giao Long giai đoạn 2, Xã An Phước, Huyện Châu Thành, Tỉnh Bến Tre, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

**V.2. Các khoản đầu tư tài chính**

**a. Chứng khoán kinh doanh**

	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty CP Quốc Cường Gia Lai - QCG	-	-	-	5.503.000.000	1.371.906.000	(4.131.094.000)
<b>Cộng</b>	-	-	-	5.503.000.000	1.371.906.000	(4.131.094.000)

**b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá trị ghi sổ
	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
<b>Cộng</b>	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000

**Ngắn hạn**

- Tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng - Lãi suất 6,2%/năm (NH TMCP Ngoại Thương VN - Chi nhánh Sài Gòn Chợ Lớn)

**Cộng**

(\* ) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và tự động tái tục với lãi suất tại ngày 31/12/2023, lãi suất 6,2%/năm.

**c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần (*)
- Đầu tư vào công ty con	60.000.000.000	-	60.000.000.000	60.000.000.000	-	60.000.000.000
- Công ty Cổ phần Organic Tiến Thịnh (1)	60.000.000.000	-	60.000.000.000	60.000.000.000	-	60.000.000.000
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	201.250.000.000	(1.366.129.694)	199.883.870.306	201.250.000.000	(192.922.617)	201.057.077.383
- Công ty Cổ phần Nhà ở Tiêu chuẩn xanh Quốc tế (2)	183.000.000.000	(1.242.408.204)	181.757.591.796	183.000.000.000	(122.888.146)	182.877.111.854
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đồng Khởi (3)	18.250.000.000	(123.721.490)	18.126.278.510	18.250.000.000	(70.034.471)	18.179.965.529
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	51.110.000.000	(4.685.840.384)	46.424.159.616	51.110.000.000	(1.307.044.730)	49.802.955.270
- Công ty Cổ phần Quản lý Nhà thuốc và Phòng khám Green+ (4)	38.000.000.000	(3.269.754.087)	34.730.245.913	38.000.000.000	(1.084.030.210)	36.915.969.790
- Công ty Cổ phần Green Portal (5)	13.110.000.000	(1.416.086.297)	11.693.913.703	13.110.000.000	(223.014.520)	12.886.985.480
<b>Cộng</b>	312.360.000.000	(6.051.970.078)	306.308.029.922	312.360.000.000	(1.499.967.347)	310.860.032.653

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GREEN+

Lô AIV-1, khu công nghiệp Giao Long giai đoạn 2, Xã An Phước, Huyện Châu Thành, Tỉnh Bến Tre, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.2. Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

Tên công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Số lượng	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giao dịch trọng yếu
<b>Các khoản đầu tư vào công ty con</b>							
- Công ty Cổ phần Organic Tiến Thịnh (1)	73-75 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh phân bón	6.000.000	85,7%	85,7%	85,7%	Mượn tiền Nhận chi trả cổ tức
<b>Các khoản đầu tư vào công ty liên kết</b>							
- Công ty Cổ phần Nhà ở Tiêu chuẩn xanh Quốc tế (2)	Thửa đất số 318, tờ bản đồ số 21, Ấp Phú Chiến, Xã Phú Hưng, Tp. Bến Tre, Tỉnh Bến Tre	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan	18.300.000	22,9%	22,9%	22,9%	Cho mượn tiền
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đồng Khởi (3)	Thửa đất số 721, tờ bản đồ số 25, Ấp Quới Hưng, Xã Quới Sơn, Huyện Châu Thành, Tỉnh Bến Tre	Kinh doanh bất động sản	1.825.000	36,5%	36,5%	36,5%	
<b>Các khoản đầu tư dài hạn vào công ty khác</b>							
- Công ty Cổ phần Quản lý Nhà thuốc và Phòng khám Green+ (4)	Thửa đất số 318, tờ bản đồ số 21, Ấp Phú Chiến, Xã Phú Hưng, Tp. Bến Tre, Tỉnh Bến Tre	Giao dịch và tiếp thị thuốc	3.800.000	19,0%	19,0%	19,0%	Mua hàng hóa Bán hàng hóa
- Công ty Cổ phần Green Portal (5)	259A Trần Xuân Soạn, Phường Tân Kiên, Quận 7, Tp. HCM	Cung cấp thông tin điện tử trực tuyến	1.311.000	19,0%	19,0%	19,0%	Mua dịch vụ Ứng trước tiền dịch vụ

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**V.2. Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

- (1) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0316756875 ngày 18 tháng 03 năm 2021 và theo các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty Cổ phần Organic Tiến Thịnh là 60.000.000.000 đồng, tương đương 22,9% vốn điều lệ. Tại ngày 31/12/2023, Công ty đã góp đủ vốn theo tỷ Cổ phần Organic Tiến Thịnh là 85,70%. Kết quả kinh doanh năm 2023, Công ty Cổ phần Organic Tiến Thịnh có lãi và lợi nhuận lũy kế dương.
- (2) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1301115366 ngày 23 tháng 03 năm 2022 và theo các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bến Tre cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty Cổ phần Nhà ở Tiêu chuẩn xanh Quốc tế là 183.000.000.000 đồng, tương đương 22,9% vốn điều lệ. Tại ngày 31/12/2023, Công ty đã góp đủ vốn theo đăng ký tại Công ty Cổ phần Nhà ở Tiêu chuẩn xanh Quốc tế. Kết quả kinh doanh năm 2023 của Công ty Cổ phần Nhà ở Tiêu chuẩn xanh Quốc tế lỗ và lợi nhuận lũy kế âm. Công ty đã lập dự phòng theo tỷ lệ sở hữu dựa trên báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán.
- (3) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1301098657 ngày 16 tháng 10 năm 2020 và theo các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bến Tre cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đồng Khởi là 18.250.000.000 đồng, tương đương 36,5% vốn điều lệ. Tại ngày 31/12/2023, Công ty đã góp đủ vốn theo đăng ký tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đồng Khởi. Kết quả kinh doanh năm 2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đồng Khởi lỗ và lợi nhuận lũy kế âm. Công ty đã lập dự phòng theo tỷ lệ sở hữu dựa trên báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán. Đến thời điểm phê duyệt báo cáo tài chính này, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua quyết định thoái vốn khoản đầu tư này, Công ty đã ký thỏa thuận chuyển nhượng bằng mệnh giá, tuy nhiên thủ tục chuyển nhượng vẫn chưa hoàn tất.
- (4) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1301104678 ngày 30 tháng 03 năm 2021 và theo các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bến Tre cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty Cổ phần Quản lý Nhà thuốc và Phòng khám Green+ là 38.000.000.000 đồng, tương đương 19,0% vốn điều lệ. Tại ngày 31/12/2023, Công ty đã góp đủ vốn theo đăng ký tại Công ty Cổ phần Quản lý Nhà thuốc và Phòng khám Green+. Kết quả kinh doanh năm 2023 của Công ty Cổ phần Quản lý Nhà thuốc và Phòng khám Green+ lỗ và lợi nhuận lũy kế âm. Công ty đã lập dự phòng theo tỷ lệ sở hữu dựa trên báo cáo tài chính năm 2023 chưa được kiểm toán và chưa xét đến ảnh hưởng của các điều chỉnh (nếu có) trên báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Quản lý Nhà thuốc và Phòng khám Green+. Đến thời điểm phê duyệt báo cáo tài chính này, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua quyết định thoái vốn khoản đầu tư này, Công ty đã ký thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần đăng sở hữu với giá chuyển nhượng bằng mệnh giá, tuy nhiên thủ tục chuyển nhượng vẫn chưa hoàn tất.
- (5) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315525794 ngày 01 tháng 03 năm 2019 và theo các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty Cổ phần Green Portal là 13.110.000.000 đồng, tương đương 19,0% vốn điều lệ. Tại ngày 31/12/2023, Công ty đã góp đủ vốn theo đăng ký tại Công ty Cổ phần Green Portal. Kết quả kinh doanh năm 2023 của Công ty Cổ phần Green Portal lỗ và lợi nhuận lũy kế âm. Công ty đã lập dự phòng theo tỷ lệ sở hữu dựa trên báo cáo tài chính năm 2023 chưa được kiểm toán và chưa xét đến ảnh hưởng của các điều chỉnh (nếu có) trên báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Green Portal. Đến thời điểm phê duyệt báo cáo tài chính này, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua quyết định thoái vốn khoản đầu tư này, Công ty đã ký thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần đăng sở hữu với giá chuyển nhượng bằng mệnh giá, tuy nhiên thủ tục chuyển nhượng vẫn chưa hoàn tất.

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GREEN+

Lô AIV-1, khu công nghiệp Giao Long giai đoạn 2, Xã An Phước, Huyện Châu Thành, Tỉnh Bến Tre, Việt Nam

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.6. Nợ xấu	31/12/2023		01/01/2023			
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Các tổ chức và cá nhân khác						
Ngắn hạn						
Phải thu ngắn hạn của khách hàng						
+ Công ty Cổ phần Epcos Store	60.000.000	-	1 năm	72.651.200	50.855.840	6 tháng
+ Ông Dương Quốc Thi	510.785.746	-	3 năm	510.785.746	255.392.873	2 năm
<b>Tổng cộng</b>	<b>570.785.746</b>	<b>-</b>		<b>583.436.946</b>	<b>306.248.713</b>	

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu như sau:

Số đầu năm	Nợ phải thu ngắn hạn	Nợ phải thu dài hạn	Tổng cộng
Trích lập dự phòng bổ sung	277.188.233	293.597.513	277.188.233
Số cuối năm	570.785.746	-	293.597.513
			570.785.746

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2023		31/12/2022		31/12/2023	31/12/2022
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
<b>Tài sản tài chính</b>						
- Phải thu khách hàng	10.846.852.232	(570.785.746)	6.018.461.409	(277.188.233)	10.276.066.486	5.741.273.176
- Phải thu khác	137.579.915.663	-	135.791.482.501	-	137.579.915.663	135.791.482.501
- Tiền và các khoản tương đương tiền	5.400.012.979	-	5.454.521.757	-	5.400.012.979	5.454.521.757
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>153.826.780.874</b>	<b>(570.785.746)</b>	<b>147.264.465.667</b>	<b>(277.188.233)</b>	<b>153.255.995.128</b>	<b>146.987.277.434</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
- Vay và nợ	44.293.009.116	-	38.665.584.322	-	44.293.009.116	38.665.584.322
- Phải trả người bán	164.573.000	-	450.741.500	-	164.573.000	450.741.500
- Phải trả khác	33.640.318	-	-	-	33.640.318	-
- Nợ phải trả tài chính khác	3.395.500.000	-	33.500.000.000	-	3.395.500.000	33.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>47.886.722.434</b>	<b>-</b>	<b>72.616.325.822</b>	<b>-</b>	<b>47.886.722.434</b>	<b>72.616.325.822</b>





# MỤC LỤC

1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	10-12
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	13-15
3. DẠNG CẢN BỊ KIỂM TOÁN HỢP NHẤT	16-18
4. BẢNG CHẾ KẾT CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC HỢP NHẤT	19

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GREEN+**



# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GREEN+

Lô AIV-1, khu công nghiệp Giao Long giai đoạn 2, Xã An Phước, Huyện Châu Thành, Tỉnh Bến Tre, Việt Nam.

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

### 1. Thông tin chung về công ty

#### Thành lập

Công ty Cổ phần Tập đoàn Green+ (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1301009978, đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 06 năm 2016 và đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 08 tháng 06 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bến Tre cấp.

**Hình thức sở hữu vốn:** Công ty Cổ phần

#### Hoạt động kinh doanh của Công ty

- Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh sản phẩm thực phẩm chức năng và cho thuê mặt bằng.

**Mã chứng khoán:** GPC.

**Trụ sở chính:** Lô AIV-1, khu công nghiệp Giao Long giai đoạn 2, Xã An Phước, Huyện Châu Thành, Tỉnh Bến Tre, Việt Nam.

Ngoài ra, Công ty còn có Chi nhánh tại Số 73-75 Đường Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### 2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động:

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

### 3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng:

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

#### Hội đồng Quản trị

Ông Đặng Đức Thành	Chủ tịch
Bà Đặng Bích Hồng	Thành viên
Bà Lâm Thị Diệu Hương	Thành viên
Ông Phạm Hoàng Lương	Thành viên độc lập

#### Ban Kiểm soát

Ông Hàng Nhật Quang	Trưởng ban
Ông Trần Công Lộc	Thành viên
Ông Nguyễn Minh Cường	Thành viên

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

Ông Lê Đình Phong	Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 30/05/2023)
Bà Đặng Bích Hồng	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 30/05/2023)
Ông Nguyễn Công Thành	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quốc Việt	Phó Tổng Giám đốc Tài chính (bỏ nhiệm ngày 31/01/2023)
	Kế toán trưởng

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GREEN+

Lô AIV-1, khu công nghiệp Giao Long giai đoạn 2, Xã An Phước, Huyện Châu Thành, Tỉnh Bến Tre, Việt Nam.

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

#### Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 01 tháng 06 năm 2023 là Bà Đặng Bích Hồng.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 01 tháng 06 năm 2023 đến thời điểm lập Báo cáo này là Ông Lê Đình Phong - Tổng Giám đốc Công ty.

#### 4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

#### 5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

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

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

#### 6. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

Bến Tre, ngày 17 tháng 5 năm 2024

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Lê Đình Phong

Tổng Giám đốc

Số: B1223521-HN/MOORE AISC-DN3

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****KÍNH GỬI QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GREEN+**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất năm kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Green+ ("Công ty") và công ty Con ("Nhóm Công ty"), được lập ngày 17 tháng 5 năm 2024, từ trang 5 đến trang 47, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (T.T)****Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Như đã trình bày tại Thuyết minh số V.2 - Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty tính toán và trích lập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn dựa theo báo cáo tài chính chưa được kiểm toán của Công ty Cổ phần Quản lý Nhà thuốc và Phòng khám Green+ và Công ty Cổ phần Green Portal nhưng chưa xét đến ảnh hưởng của các điều chỉnh của kiểm toán viên (nếu có) trên báo cáo tài chính của các công ty này.

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán khác và công ty này đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính hợp nhất này tại ngày 11 tháng 04 năm 2023.

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 5 năm 2024*

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



.....  
**Phạm Văn Vinh**

**Tổng Giám đốc**

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

.....  
**Đoàn Nguyễn Minh Tâm**

**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số : 4277-2023-005-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>296.144.098.445</b>	<b>297.023.161.937</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>6.463.690.710</b>	<b>17.433.383.754</b>
1. Tiền	111		6.463.690.710	17.433.383.754
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	<b>50.000.000.000</b>	<b>51.371.906.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	5.503.000.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	(4.131.094.000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		50.000.000.000	50.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>219.020.761.940</b>	<b>213.792.627.629</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	10.846.852.232	6.018.461.409
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	721.002.394	263.558.752
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5a	70.000.000.000	70.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	138.023.693.060	137.787.795.701
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(570.785.746)	(277.188.233)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.8</b>	<b>18.897.819.978</b>	<b>12.016.017.993</b>
1. Hàng tồn kho	141		18.897.819.978	12.016.017.993
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.761.825.817</b>	<b>2.409.226.561</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13a	115.076.934	439.227.166
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		888.149.904	1.211.400.416
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16b	758.598.979	758.598.979
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>340.732.810.739</b>	<b>344.244.791.475</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>556.250.000</b>	<b>603.686.800</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	556.250.000	603.686.800
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>11.417.640.588</b>	<b>12.059.999.256</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	8.810.026.664	9.392.389.172
- Nguyên giá	222		10.723.000.000	10.723.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.912.973.336)	(1.330.610.828)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	2.607.613.924	2.667.610.084
- Nguyên giá	228		2.999.808.000	2.999.808.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(392.194.076)	(332.197.916)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>59.153.583.356</b>	<b>59.708.833.352</b>
- Nguyên giá	231		62.300.000.000	62.300.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(3.146.416.644)	(2.591.166.648)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>21.661.959.576</b>	<b>20.201.082.472</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	21.661.959.576	20.201.082.472
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>247.295.481.132</b>	<b>250.860.032.653</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		200.871.321.516	201.057.077.383
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		51.110.000.000	51.110.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(4.685.840.384)	(1.307.044.730)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>647.896.087</b>	<b>811.156.942</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13b	647.896.087	811.156.942
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>636.876.909.184</b>	<b>641.267.953.412</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>45.589.473.832</b>	<b>42.348.559.175</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>35.286.699.177</b>	<b>29.149.987.243</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.15	164.573.000	458.125.500
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16a	596.136.811	2.015.702.219
4. Phải trả người lao động	314		1.195.599	181.295
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	33.640.318	165.000.000
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		28.545.455	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	117.800.000	55.109.590
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14a	34.263.460.400	25.467.012.390
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		81.347.594	988.856.249
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>10.302.774.655</b>	<b>13.198.571.932</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.14b	10.029.548.716	13.198.571.932
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		273.225.939	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>591.287.435.352</b>	<b>598.919.394.237</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19</b>	<b>591.287.435.352</b>	<b>598.919.394.237</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		415.940.000.000	415.940.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		415.940.000.000	415.940.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		97.564.000.000	97.564.000.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		67.061.470.993	68.798.177.502
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		68.648.177.502	53.679.612.803
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(1.586.706.509)	15.118.564.699
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		10.721.964.359	16.617.216.735
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>636.876.909.184</b>	<b>641.267.953.412</b>

Bến Tre, ngày 17 tháng 5 năm 2024

Người lập biểu



Nguyễn Thị Ngọc Tuyền

Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Việt

Tổng Giám đốc



Lê Đình Phong

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

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	89.463.538.440	548.993.493.389
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	315.000.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	89.463.538.440	548.678.493.389
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	78.407.134.742	515.948.388.864
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		11.056.403.698	32.730.104.525
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	8.655.921.383	8.937.524.380
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	3.716.859.748	7.252.489.468
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.786.213.788	1.406.148.030
8. Phần lãi hoặc (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		(185.755.867)	(168.195.553)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	3.659.757.103	1.997.637.078
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	10.770.523.869	11.318.452.128
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		1.379.428.494	20.930.854.678
12. Thu nhập khác	31	VI.7	935.003.761	6.070.438.872
13. Chi phí khác	32	VI.8	1.691.088.935	3.847.810.569
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(756.085.174)	2.222.628.303
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		623.343.320	23.153.482.981
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	1.232.076.266	5.287.943.171
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	273.225.939	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(881.958.885)	17.865.539.810
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(1.586.706.509)	15.118.564.699
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		704.747.624	2.746.975.111
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	(38)	376
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	(38)	376

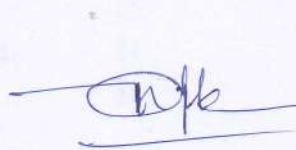
Bến Tre, ngày 17 tháng 5 năm 2024

Người lập biểu



Nguyễn Thị Ngọc Tuyền

Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Việt

Tổng Giám đốc



Lê Đình Phong

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		623.343.320	23.153.482.981
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9,10, 11	1.197.608.664	1.134.381.578
- Các khoản dự phòng	03	VI. 4,6	714.506.244	5.132.246.754
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(232.505)	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(9.632.719.913)	(7.848.477.041)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	1.786.213.788	1.406.148.030
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(5.311.280.402)	22.977.782.302
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		46.027.316.211	3.464.805.698
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(6.881.801.985)	(6.567.454.208)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(73.517.228.101)	(2.608.466.937)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		487.411.087	(492.015.415)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		5.503.000.000	7.597.354.462
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.752.573.470)	(1.406.148.030)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.615.606.314)	(11.602.260.417)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.042.508.655)	(504.078.945)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(39.103.271.629)</b>	<b>10.859.518.510</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(1.460.877.104)	(20.956.449.170)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(30.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(183.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		22.540.000.000	23.500.000.000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		8.026.798.390	9.877.300.445
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>29.105.921.286</b>	<b>(200.579.148.725)</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	153.504.000.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	VII.1	57.230.161.776	68.249.859.880
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.2	(51.602.736.982)	(33.474.426.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(6.600.000.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(972.575.206)</b>	<b>188.279.433.880</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>(10.969.925.549)</b>	<b>(1.440.196.335)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		17.433.383.754	18.873.580.089
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		232.505	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>6.463.690.710</b>	<b>17.433.383.754</b>

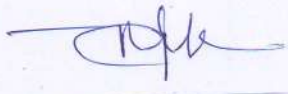
Bến Tre, ngày 17 tháng 5 năm 2024

Người lập biểu



Nguyễn Thị Ngọc Tuyền

Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Việt

Tổng Giám đốc



Lê Đình Phong

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

## Thành lập

Công ty Cổ phần Tập đoàn Green+ (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1301009978, đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 06 năm 2016 và đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 08 tháng 06 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bến Tre cấp.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần.

Mã chứng khoán: GPC.

Trụ sở chính: Lô AIV-1, khu công nghiệp Giao Long giai đoạn 2, Xã An Phước, Huyện Châu Thành, Tỉnh Bến Tre, Việt Nam.

Ngoài ra, Công ty còn có Chi nhánh tại Số 73-75 Đường Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

## 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh sản phẩm thực phẩm chức năng và cho thuê mặt bằng.

## 3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh sản phẩm thực phẩm chức năng và cho thuê mặt bằng.

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

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

## 5. Cấu trúc doanh nghiệp

## 5.1 Danh sách các công ty con

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có một (01) công ty Con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Organic Tiến Thịnh Số 73-75 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh phân bón	85,7%	85,7%

## 5.2 Danh sách các công ty liên doanh, liên kết

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có hai (02) công ty liên kết như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Nhà ở Tiêu chuẩn xanh Quốc tế Thửa đất số 318, tờ bản đồ số 21, ấp Phú Chiến, xã Phú Hưng, TP Bến Tre	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan	22,90%	22,90%

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**5.2 Danh sách các công ty liên doanh, liên kết (tiếp theo)**

Tên Công ty và địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đồng Khởi HP 1.32, Tầng 1, Khu đô thị Hưng Phú, Phường Phú Tân, Thành phố Bến Tre, Tỉnh Bến Tre	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	36,50%	36,50%

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

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

**7. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính: Không có****II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****1. Niên độ kế toán**

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

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

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

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

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư 202/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành cùng ngày hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính" và chuẩn mực kế toán số 25 "Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán khoản đầu tư vào công ty con".

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Green+ và Công ty con ("Nhóm công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát Công ty con, và chấm dứt vào ngày Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát Công ty con.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Báo cáo tài chính của Công ty con được lập cùng kỳ kế toán với Công ty Cổ phần Tập đoàn Green+ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty Cổ phần Tập đoàn Green+. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa Công ty con và Công ty Cổ phần Tập đoàn Green+.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Nhóm Công ty, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Nhóm Công ty đang nằm trong giá trị tài sản được loại trừ hoàn toàn.

Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản cũng được loại trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của Công ty con không được nắm giữ bởi Công ty, được trình bày riêng biệt trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Nhóm Công ty trong phần Vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Lợi thế thương mại (hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ) phát sinh từ giao dịch mua Công ty con là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua. Lợi thế thương mại được phân bổ dần đều trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa không quá 10 năm. Định kỳ, Nhóm Công ty đánh giá lại tổn thất lợi thế thương mại, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

**2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

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

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

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

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

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam. Tỷ giá mua quy đổi tại ngày 31/12/2023: 24.080 VND/USD.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam. Tỷ giá bán quy đổi tại ngày 31/12/2023: 24.420 VND/USD.

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Nguyên tắc xác định tỷ giá ghi sổ kế toán**

Khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh.

Khi thanh toán tiền bằng ngoại tệ, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động

**3. Nguyên tắc xác định lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) dùng để chiết khấu dòng tiền**

Lãi suất thực tế dùng để chiết khấu dòng tiền đối với các khoản mục được ghi nhận theo giá trị hiện tại, giá trị phân bổ, giá trị thu hồi... được xác định căn cứ theo lãi suất thị trường.

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

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

**5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính****Nguyên tắc kế toán đối với chứng khoán kinh doanh**

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);
- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá do các bên thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc năm tài chính. Trường hợp tại ngày kết thúc năm tài chính thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc năm tài chính.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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

Các khoản cho vay là các khoản cho vay bằng khế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa 2 bên với mục đích thu lãi hàng kỳ và được ghi nhận theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào mức ước tính cho phần giá trị bị tổn thất đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách vay không có khả năng thanh toán.

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

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không nắm quyền kiểm soát trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản vốn góp ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của bên góp vốn trong tài sản thuần của Công ty liên kết, liên doanh sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty liên kết, liên doanh sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt.

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà thực hiện đánh giá hàng năm xem lợi thế thương mại có bị suy giảm hay không.

Báo cáo tài chính của Công ty liên kết, liên doanh được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính của Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được thực hiện để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty trong trường hợp cần thiết.

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu được ghi nhận theo mệnh giá (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

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

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

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

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

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

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

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

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

- **Thành phẩm:** bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

- **Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:** chỉ bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:** Theo phương pháp nhập trước, xuất trước.

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

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

**8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)****8.1. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình**

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

*Tài sản cố định hữu hình mua sắm*

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

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

**8.2. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình**

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

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

*Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,.... Khi quyền sử dụng đất được mua cùng với nhà cửa, vật kiến trúc trên đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**8.3. Phương pháp khấu hao TSCĐ**

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc 40 năm

Phương tiện vận tải, truyền dẫn 10 năm

Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao phù hợp thời gian giao đất (50 năm).

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay) có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

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

**10. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư**

**Nguyên tắc ghi nhận Bất động sản đầu tư:** Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

**Nguyên giá của bất động sản đầu tư:** Là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

**Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê:** khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

*Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư sử dụng cho thuê như sau:*

Nhà xưởng, vật kiến trúc 40 năm

**Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao.** Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

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

Chi phí trả trước tại công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau: công cụ dụng cụ; chi phí bảo hiểm, tư vấn, chi phí sửa chữa nâng cấp khách sạn...

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

Phương pháp phân bổ lợi thế thương mại: Lợi thế thương mại được phân bổ dần đều qua các năm trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại tối đa không quá 10 năm kể từ ngày ghi nhận.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

**Nguyên tắc ghi nhận vay:** giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

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

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

**Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ:** Trường hợp phát sinh các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ đó.

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

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

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

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi tiền gửi, doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp.

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

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

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

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

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

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

**Chi phí tài chính bao gồm:** Các khoản chi phí cho vay và đi vay vốn; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái; Chiết khấu thanh toán cho người mua và các khoản chi phí tài chính khác.

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

Thuế suất thuế TNDN hiện hành của Công ty và Công ty con là 20%.

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

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

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

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

**Nợ phải trả tài chính**

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

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

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, vay ngắn hạn, vay dài hạn.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Giá trị sau ghi nhận lần đầu**

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

**Bù trừ các công cụ tài chính**

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

**21. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) 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.

**22. Các bên liên quan**

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

**23. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận**

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

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

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

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

	31/12/2023	01/01/2023
<b>1. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>		
Tiền	6.463.690.710	17.433.383.754
Tiền mặt	39.320.674	270.253.526
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.424.370.036	17.163.130.228
<b>Cộng</b>	<b>6.463.690.710</b>	<b>17.433.383.754</b>
<b>2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 42 đến trang 44)</b>		



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>10.846.852.232</b>	<b>(570.785.746)</b>	<b>6.018.461.409</b>	<b>(277.188.233)</b>
Khách hàng trong nước	10.846.852.232	(570.785.746)	6.018.461.409	(277.188.233)
<i>Công ty Cổ Phần Quản Lý Nhà Thuốc Và Phòng Khám Green+</i>	10.173.251.086	-	5.422.596.000	-
<i>Các khách hàng khác</i>	673.601.146	(570.785.746)	595.865.409	(277.188.233)
<b>Cộng</b>	<b>10.846.852.232</b>	<b>(570.785.746)</b>	<b>6.018.461.409</b>	<b>(277.188.233)</b>
<b>b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>				
<i>Công ty Cổ Phần Quản Lý Nhà Thuốc Và Phòng Khám Green+</i>	10.173.251.086	-	5.422.596.000	-
<b>Cộng</b>	<b>10.173.251.086</b>	<b>-</b>	<b>5.422.596.000</b>	<b>-</b>
<b>4. Trả trước cho người bán</b>	<b>31/12/2023</b>		<b>01/01/2023</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>721.002.394</b>	<b>-</b>	<b>263.558.752</b>	<b>-</b>
Nhà cung cấp trong nước	721.002.394	-	263.558.752	-
<i>Công ty Cổ phần Green Portal</i>	460.000.000	-	150.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu Tư Học Viện Khởi Nghiệp Thành Công</i>	100.000.000	-	-	-
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	161.002.394	-	113.558.752	-
<b>Cộng</b>	<b>721.002.394</b>	<b>-</b>	<b>263.558.752</b>	<b>-</b>
<b>b. Trả trước cho người bán là các bên liên quan</b>				
<i>Công ty Cổ phần Green Portal</i>	460.000.000	-	150.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu Tư Học Viện Khởi Nghiệp Thành Công</i>	100.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>560.000.000</b>	<b>-</b>	<b>150.000.000</b>	<b>-</b>
<b>5. Phải thu về cho vay</b>	<b>31/12/2023</b>		<b>01/01/2023</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>70.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>70.000.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty CP Quỹ đầu tư Khởi nghiệp Thành Công (*)	70.000.000.000	-	70.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>70.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>70.000.000.000</b>	<b>-</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu về cho vay (tiếp theo)	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>b. Phải thu về cho vay là các bên liên quan</b>				
Công ty CP Quỹ đầu tư Khởi nghiệp Thành Công	70.000.000.000	-	70.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>70.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>70.000.000.000</b>	<b>-</b>

(\*) Thuyết minh khoản cho vay:

Cho Công ty CP Quỹ đầu tư Khởi nghiệp Thành Công mượn theo các Hợp đồng cho vay, cụ thể:

- Hợp đồng cho vay ngày 08/06/2021 và phụ lục gia hạn số 01/2023-HĐV ngày 01/01/2023, số lượng tiền vay: 40.000.000.000 VNĐ, thời gian đáo hạn sau khi gia hạn hợp đồng là 31/12/2023 với lãi suất 12%/năm. Thời gian trả lãi vào ngày cuối cùng của tháng. Đến thời điểm hiện tại, thời gian vay được gia hạn từ 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 với lãi suất 7%/năm.

- Hợp đồng cho vay ngày 01/02/2022 và phụ lục gia hạn số 02/2023-HĐV ngày 01/01/2023, số lượng tiền vay: 30.000.000.000 VNĐ, thời gian đáo hạn sau khi gia hạn hợp đồng là 31/12/2023 với lãi suất 9%/năm. Thời gian trả lãi vào ngày cuối cùng của kỳ 6 tháng. Đến thời điểm hiện tại, thời gian vay được gia hạn từ 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 với lãi suất 7%/năm.

Theo biên bản cam kết số 01/2023.CVCC-DDT ngày 13/3/2023, khoản cho vay này được ông Đặng Đức Thành - Chủ tịch Công ty CP Tập đoàn Green+ bảo đảm bằng cổ phiếu của Green+ được ông Thành nắm giữ.

6. Phải thu khác	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>138.023.693.060</b>	<b>-</b>	<b>137.787.795.701</b>	<b>-</b>
Phải thu lãi tiền gửi có kỳ hạn và lãi cho vay	3.841.694.060	-	2.108.333.337	-
Tạm ứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (1)	95.526.000.000	-	104.500.000.000	-
+ Ông Lê Đình Phong	55.526.000.000	-	63.000.000.000	-
+ Bà Đặng Thị Minh Tuyết	20.500.000.000	-	22.000.000.000	-
+ Ông Trần Công Lộc (2)	19.500.000.000	-	19.500.000.000	-
Phải thu cá nhân từ chuyển nhượng cổ phần	5.760.000.000	-	28.300.000.000	-
+ Ông Đỗ Minh Thiện	-	-	16.800.000.000	-
+ Ông Nguyễn Văn Lai	5.760.000.000	-	11.500.000.000	-
Tạm ứng mua tài sản, nghiên cứu sản xuất sản phẩm	32.888.105.000	-	-	-
+ Ông Nguyễn Trọng Nghĩa	23.088.105.000	-	-	-
+ Ông Nguyễn Văn Lai	9.800.000.000	-	-	-
Phải thu khác	-	-	121.762.504	-
Tạm ứng cho nhân viên	7.894.000	-	2.757.699.860	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác (Tiếp theo)	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>b. Dài hạn</b>	<b>556.250.000</b>	-	<b>603.686.800</b>	-
Ký cược, ký quỹ	556.250.000	-	603.686.800	-
<b>Cộng</b>	<b>138.579.943.060</b>	-	<b>138.391.482.501</b>	-
<b>c. Phải thu khác là các bên liên quan</b>				
+ Ông Lê Đình Phong	55.526.000.000	-	63.000.000.000	-
+ Bà Đặng Thị Minh Tuyết	20.500.000.000	-	22.000.000.000	-
+ Ông Trần Công Lộc	19.500.000.000	-	19.500.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>95.526.000.000</b>	-	<b>104.500.000.000</b>	-

(1) Các khoản phải thu này tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 được cam kết bảo lãnh bởi Chủ tịch Hội đồng Quản trị là ông Đặng Đức Thành theo Biên bản cam kết ngày 12 tháng 01 năm 2024. Mục đích tạm ứng là để thực hiện kế hoạch đầu tư dự án thu mua đất. Đến thời điểm hiện tại, các cá nhân này đã hoàn trả hết các khoản tạm ứng.

(2) Là khoản chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Học viện Khởi nghiệp Thành Công cho ông Nguyễn Văn Lai theo Hợp đồng Chuyển nhượng Cổ phần ngày 28/03/2022. Đến thời điểm phê duyệt báo cáo tài chính này, ông Nguyễn Văn Lai đã hoàn trả hết khoản này.

**7. Nợ xấu - Dự phòng phải thu khó đòi (xem trang 45)**

8. Hàng tồn kho	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	-	-	88.536.203	-
Hàng hoá	18.897.819.978	-	11.927.481.790	-
<b>Cộng</b>	<b>18.897.819.978</b>	-	<b>12.016.017.993</b>	-

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kén, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: không có.
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: không có.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**9. Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	6.532.500.000	4.190.500.000	10.723.000.000
Số dư cuối năm	6.532.500.000	4.190.500.000	10.723.000.000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	762.125.000	568.485.828	1.330.610.828
<i>Khấu hao trong năm</i>	163.312.500	419.050.008	582.362.508
Số dư cuối năm	925.437.500	987.535.836	1.912.973.336
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư đầu năm	5.770.375.000	3.622.014.172	9.392.389.172
Số dư cuối năm	5.607.062.500	3.202.964.164	8.810.026.664

\* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 5.607.062.500 VND.

\* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 0 VND.

**10. Tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	2.999.808.000	2.999.808.000
Số dư cuối năm	2.999.808.000	2.999.808.000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm	332.197.916	332.197.916
<i>Khấu hao trong năm</i>	59.996.160	59.996.160
Số dư cuối năm	392.194.076	392.194.076
<b>Giá trị còn lại</b>		
Số dư đầu năm	2.667.610.084	2.667.610.084
Số dư cuối năm	2.607.613.924	2.607.613.924

\* Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 2.607.613.924 VND.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>a. Bất động sản đầu tư cho thuê (1)</b>				
Nguyên giá	22.210.000.000	-	-	22.210.000.000
Cơ sở hạ tầng	22.210.000.000	-	-	22.210.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	2.591.166.648	555.249.996	-	3.146.416.644
Cơ sở hạ tầng	2.591.166.648	555.249.996	-	3.146.416.644
Giá trị còn lại	19.618.833.352	-	-	19.063.583.356
Cơ sở hạ tầng	19.618.833.352	-	-	19.063.583.356
<b>b. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá (2)</b>				
Nguyên giá	40.090.000.000	-	-	40.090.000.000
Nhà và quyền sử dụng đất	40.090.000.000	-	-	40.090.000.000
Tồn thất do suy giảm giá trị	-	-	-	-
Giá trị còn lại	40.090.000.000	-	-	40.090.000.000
Nhà và quyền sử dụng đất	40.090.000.000	-	-	40.090.000.000

\* Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư dùng để thế chấp đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2023 là 39.063.583.356 VND.

(1) Bất động sản đầu tư cho thuê là tầng 2 tòa nhà HAGL Lake View, 72 Hàm Nghi, Phường Thạc Gián, Quận Thanh Khê, Đà Nẵng. Công ty đã ký các hợp đồng cho thuê thời gian thuê là 01 năm kể từ ngày 01 tháng 02 năm 2023.

(2) Bất động sản đầu tư chờ tăng giá là phần hiện không cho thuê của tầng 2 tòa nhà HAGL Lake View, 72 Hàm Nghi, Phường Thạc Gián, Quận Thanh Khê, Đà Nẵng và quyền sử dụng đất tại thửa 213 tờ bản đồ 13, Xã Phước Kiển, Nhà Bè.

**Trình bày giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư**

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 Công ty tin tưởng rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

**Thu nhập và chi phí liên quan đến cho thuê bất động sản đầu tư cho thuê như sau**

	Năm 2023	Năm 2022
Thu nhập từ việc cho thuê	558.909.092	158.728.123
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	117.268.341	50.007.866

Các khoản tiền thuê thu được trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh VIII.1.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	01/01/2023	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	31/12/2023
Nhà máy sản xuất thực phẩm chức năng (*)	20.103.949.170	1.460.877.104	-	21.564.826.274
Khác	97.133.302	-	-	97.133.302
<b>Cộng</b>	<b>20.201.082.472</b>	<b>20.201.082.472</b>	<b>-</b>	<b>21.661.959.576</b>

(\*) Dự án Nhà máy sản xuất thực phẩm chức năng có công suất 17.000 sản phẩm/năm được xây dựng tại KCN Giao Long, tỉnh Bến Tre đã hoàn thành giai đoạn 1. Đến thời điểm này, dự án vẫn tiếp tục thực hiện các hạng mục đầu tư theo kế hoạch và chưa hoàn thành đưa vào sử dụng được.

**13. Chi phí trả trước****a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

Công cụ, dụng cụ

Chi phí mua bảo hiểm

Các khoản khác

**b. Chi phí trả trước dài hạn**

Công cụ, dụng cụ

Trung tâm nhân sâm Wisconsin

Chi phí mua bảo hiểm

Các khoản khác

**Cộng**

	31/12/2023	01/01/2023
<b>a. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>115.076.934</b>	<b>439.227.166</b>
Công cụ, dụng cụ	54.485.971	11.351.965
Chi phí mua bảo hiểm	32.145.833	16.545.833
Các khoản khác	28.445.130	411.329.368
<b>b. Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>647.896.087</b>	<b>811.156.942</b>
Công cụ, dụng cụ	9.156.519	177.639.455
Trung tâm nhân sâm Wisconsin	267.189.539	-
Chi phí mua bảo hiểm	-	18.762.840
Các khoản khác	371.550.029	614.754.647
<b>Cộng</b>	<b>762.973.021</b>	<b>1.250.384.108</b>

**14. Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>34.263.460.400</b>	<b>34.263.460.400</b>	<b>25.467.012.390</b>	<b>25.467.012.390</b>
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn Chợ Lớn (1)	24.799.029.648	24.799.029.648	23.972.834.418	23.972.834.418
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương - Chi nhánh Bình Chánh (2)	7.970.252.780	7.970.252.780	-	-
- Nợ đến hạn phải trả - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn Chợ Lớn (3)	1.494.177.972	1.494.177.972	1.494.177.972	1.494.177.972

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>b. Dài hạn</b>	<b>10.029.548.716</b>	<b>10.029.548.716</b>	<b>13.198.571.932</b>	<b>13.198.571.932</b>
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn Chợ Lớn (3)	10.029.548.716	10.029.548.716	13.198.571.932	13.198.571.932
<b>Cộng</b>	<b>44.293.009.116</b>	<b>44.293.009.116</b>	<b>38.665.584.322</b>	<b>38.665.584.322</b>

**Thuyết minh các khoản vay ngân hàng**

(1) Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn Chợ Lớn gồm hợp đồng vay ngắn hạn sau:

- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Kỳ hạn trả gốc và lãi: từ ngày 12 tháng 01 năm 2024 đến ngày 21 tháng 06 năm 2024;
- Lãi suất: 7,0% - 8,3%/năm;
- Hình thức đảm bảo:
  - + 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. Hồ Chí Minh;
  - + Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tầng 2 Khu chung cư – Thương mại cao cấp Bàu Thạc Gián, Tp. Đà Nẵng;
  - + Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 030/NHNT-KH/TC/20 ký ngày 03 tháng 01 năm 2020.

(2) Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương - Chi nhánh Bình Chánh gồm hợp đồng vay ngắn hạn sau:

- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Kỳ hạn trả gốc và lãi: từ ngày 26 tháng 08 năm 2023 đến ngày 18 tháng 12 năm 2024;
- Lãi suất: 10,5% - 11%/năm;
- Hình thức đảm bảo:
  - + Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số: 213; tờ bản đồ số: 13; địa chỉ thửa đất: xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

(3) Khoản vay dài hạn và dài hạn đến hạn phải trả Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn Chợ Lớn gồm hợp đồng vay sau:

- Mục đích vay: Thanh toán tiền thi công xây dựng nhà máy sản xuất thực phẩm chức năng;
- Kỳ hạn trả gốc và lãi: từ ngày 26 tháng 01 năm 2023 đến ngày 26 tháng 10 năm 2032;
- Lãi suất: 10,4% - 11,2%/năm;
- Hình thức đảm bảo:
  - + 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. Hồ Chí Minh;
  - + Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tầng 2 Khu chung cư – Thương mại cao cấp Bàu Thạc Gián, Tp. Đà Nẵng;
  - + Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 030/NHNT-KH/TC/20 ký ngày 03 tháng 01 năm 2020.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Phải trả người bán	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>164.573.000</b>	<b>164.573.000</b>	<b>458.125.500</b>	<b>458.125.500</b>
Nhà cung cấp trong nước	164.573.000	164.573.000	458.125.500	458.125.500
Văn Phòng Đại diện Báo Đầu tư tại Thành Phố Hồ Chí Minh	127.627.500	127.627.500	127.627.500	127.627.500
Đối tượng khác	36.945.500	36.945.500	330.498.000	330.498.000
<b>Cộng</b>	<b>164.573.000</b>	<b>164.573.000</b>	<b>458.125.500</b>	<b>458.125.500</b>
<b>16. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước</b>				
	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2023
<b>a. Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	-	4.375.820.190	4.375.820.190	-
Thuế xuất nhập khẩu	-	218.904.602	218.904.602	-
Thuế TNDN	1.791.302.979	1.232.076.266	2.615.606.314	407.772.931
Thuế thu nhập cá nhân	224.399.240	852.720.743	888.756.103	188.363.880
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	6.037.248	6.037.248	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	10.000.000	10.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>2.015.702.219</b>	<b>6.685.559.049</b>	<b>8.105.124.457</b>	<b>596.136.811</b>
<b>b. Phải thu</b>				
Thuế TNDN	758.598.979	-	-	758.598.979
<b>Cộng</b>	<b>758.598.979</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>758.598.979</b>
<b>17. Chi phí phải trả ngắn hạn</b>			31/12/2023	01/01/2023
Trích trước chi phí kiểm toán			-	165.000.000
Khác			33.640.318	-
<b>Cộng</b>			<b>33.640.318</b>	<b>165.000.000</b>
<b>18. Phải trả khác</b>			31/12/2023	01/01/2023
<b>Ngắn hạn</b>				
Nhận ký quỹ, ký cược			117.800.000	55.000.000
Các đối tượng khác			-	109.590
<b>Cộng</b>			<b>117.800.000</b>	<b>55.109.590</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**19. Vốn chủ sở hữu**

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: Xem trang 46

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2023	01/01/2023
Ông Đặng Đức Thành	28,85%	120.000.000.000	120.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Loan	14,43%	60.000.000.000	60.000.000.000
Các cổ đông khác	56,72%	235.940.000.000	235.940.000.000
<b>Cộng</b>	<b>100%</b>	<b>415.940.000.000</b>	<b>415.940.000.000</b>

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và chia lợi nhuận

	Năm 2023	Năm 2022
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	415.940.000.000	415.940.000.000
<i>Vốn góp đầu năm</i>	415.940.000.000	415.940.000.000
<i>Vốn góp cuối năm</i>	415.940.000.000	415.940.000.000
Lợi nhuận đã chia	6.600.000.000	-

d. Cổ phiếu

	31/12/2023	01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	41.594.000	41.594.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn	41.594.000	41.594.000
<i>Cổ phiếu thường</i>	41.594.000	41.594.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	41.594.000	41.594.000
<i>Cổ phiếu thường</i>	41.594.000	41.594.000
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.</i>	10.000	10.000

e. Lợi ích cổ đông không kiểm soát

	Năm 2023	Năm 2022
Số đầu năm	16.617.216.735	13.870.241.624
Lợi nhuận trong năm	704.747.624	2.746.975.111
Chia cổ tức	(6.600.000.000)	-
Số cuối năm	10.721.964.359	16.617.216.735

**21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán***Ngoại tệ các loại*

	31/12/2023	01/01/2023
USD	314,61	327,81
<b>Cộng</b>	<b>314,61</b>	<b>327,81</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	Năm 2023	Năm 2022
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu bán hàng hóa	88.826.563.625	548.834.765.266
Doanh thu cung cấp dịch vụ	636.974.815	158.728.123
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>89.463.538.440</b>	<b>548.993.493.389</b>
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	315.000.000
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>89.463.538.440</b>	<b>548.678.493.389</b>
<b>2. Giá vốn hàng bán</b>		
Doanh thu bán hàng hóa	78.244.336.448	515.898.380.998
Doanh thu cung cấp dịch vụ	162.798.294	50.007.866
<b>Cộng</b>	<b>78.407.134.742</b>	<b>515.948.388.864</b>
<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, cho vay	8.645.268.703	8.016.672.594
Lãi chênh lệch tỷ giá	10.652.680	86.202.901
Lãi chuyển nhượng công ty con	-	834.648.885
<b>Cộng</b>	<b>8.655.921.383</b>	<b>8.937.524.380</b>
<b>4. Chi phí tài chính</b>		
Chi phí lãi vay	1.786.213.788	1.406.148.030
Lỗ đầu tư chứng khoán	2.657.637.211	548.703.347
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	23.804.985	-
Dự phòng các khoản đầu tư dài hạn	3.378.795.654	1.307.044.730
(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(4.131.094.000)	3.919.739.538
Chi phí tài chính khác	1.502.110	70.853.823
<b>Cộng</b>	<b>3.716.859.748</b>	<b>7.252.489.468</b>
<b>5. Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí vật liệu, bao bì	340.464.400	-
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	125.761.858	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	85.250.004	22.022.918
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.169.836.477	1.488.127.171
Các chi phí khác	1.938.444.364	487.486.989
<b>Cộng</b>	<b>3.659.757.103</b>	<b>1.997.637.078</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2023	Năm 2022
<b>6. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí cho nhân viên	7.183.138.915	7.194.809.149
Chi phí đồ dùng văn phòng	195.236.371	158.950.891
Chi phí khấu hao tài sản cố định	497.112.504	497.112.504
Thuế, phí và lệ phí	25.053.798	67.365.032
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	293.597.513	(94.537.514)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.382.798.076	1.567.671.573
Chi phí bằng tiền khác	1.193.586.692	1.927.080.493
<b>Cộng</b>	<b>10.770.523.869</b>	<b>11.318.452.128</b>
<b>7. Thu nhập khác</b>		
Nhận tài trợ từ đối tác	935.000.000	4.600.000.000
Khoản bồi thường nhận được do thanh lý hợp đồng	-	1.455.555.556
Các khoản khác	3.761	14.883.316
<b>Cộng</b>	<b>935.003.761</b>	<b>6.070.438.872</b>
<b>8. Chi phí khác</b>		
Chi phí tài trợ	688.200.000	-
Khấu hao tài sản không phục vụ sản xuất kinh doanh	452.447.862	565.238.290
Các khoản khác	550.441.073	3.282.572.279
<b>Cộng</b>	<b>1.691.088.935</b>	<b>3.847.810.569</b>
<b>9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	78.978.911.035	515.898.380.998
Chi phí nhân công	7.183.138.915	7.194.809.149
Chi phí khấu hao tài sản cố định	745.160.802	3.055.798.744
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.552.634.553	569.143.288
Chi phí khác bằng tiền	3.377.570.409	2.546.345.891
<b>Cộng</b>	<b>92.837.415.714</b>	<b>529.264.478.070</b>
<b>10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1.232.076.266	5.287.943.171
2. Các khoản điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	-	-
<b>3. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>1.232.076.266</b>	<b>5.287.943.171</b>
<b>11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>		
- Chi phí Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	-
- Chi phí Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	273.225.939	-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>273.225.939</b>	<b>-</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm 2023	Năm 2022
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(1.586.706.509)	15.118.564.699
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	(150.000.000)
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	(150.000.000)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(1.586.706.509)	14.968.564.699
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	41.594.000	39.859.195
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	(38)	376
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (**)	(38)	376

(\*) Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính lại cho phù hợp theo NQ-ĐHĐCĐ số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 4 năm 2023. Theo đó lãi cơ bản năm 2022 từ 379 VND/cổ phiếu giảm còn 376 VND/cổ phiếu. Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu của năm 2023 sẽ được điều chỉnh và trình bày lại sau khi Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2023.

(\*\*) Không có tác động nào làm suy giảm các cổ phiếu phổ thông tại ngày 31 tháng 12 năm 2023.

**13. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính**

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản  
Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

**13.1 Rủi ro thị trường**

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022.

**Rủi ro lãi suất**

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

*Độ nhạy đối với lãi suất*

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

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

	Tăng/giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>		
VND	+ 100	115.985.446
VND	- 100	(115.985.446)
Ngoại tệ (USD)	+ 100	75.758
Ngoại tệ (USD)	- 100	(75.758)
	Tăng/giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>		
VND	+ 100	280.858.683
VND	- 100	(280.858.683)
Ngoại tệ (USD)	+ 100	76.740
Ngoại tệ (USD)	- 100	(76.740)

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

**Rủi ro ngoại tệ**

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

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

*Độ nhạy đối với ngoại tệ*

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

**13.2 Rủi ro tín dụng**

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

*Phải thu khách hàng*

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các khách hàng truyền thống, khách hàng tiềm năng và công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

*Tiền gửi ngân hàng*

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

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

**13.3 Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

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

	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Trên 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>				
Các khoản vay và nợ	34.263.460.400	7.470.889.860	2.558.658.856	44.293.009.116
Phải trả người bán	164.573.000	-	-	164.573.000
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	151.440.318	-	-	151.440.318
	<b>34.579.473.718</b>	<b>7.470.889.860</b>	<b>2.558.658.856</b>	<b>44.609.022.434</b>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>				
Các khoản vay và nợ	25.467.012.390	7.470.889.860	5.727.682.072	38.665.584.322
Phải trả người bán	458.125.500	-	-	458.125.500
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	220.109.590	-	-	220.109.590
	<b>26.145.247.480</b>	<b>7.470.889.860</b>	<b>5.727.682.072</b>	<b>39.343.819.412</b>

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

**Tài sản đảm bảo**

Công ty đã sử dụng quyền sử dụng đất 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. Hồ Chí Minh, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tầng 2 Khu chung cư – Thương mại cao cấp Bàu Thạc Gián, Tp. Đà Nẵng và Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 030/NHNT-KH/TC/20 ký ngày 03 tháng 01 năm 2020 để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số V.14).

Công ty đã sử dụng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số: 213; tờ bản đồ số: 13; địa chỉ thửa đất: xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số V.14).

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**14. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính : Xem trang 47.**

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

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

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

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

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

**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

	Năm 2023	Năm 2022
<b>1. Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>		
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	57.230.161.776	68.249.859.880
<b>2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b>		
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	51.602.736.982	33.474.426.000

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

Công ty thuê văn phòng theo Hợp đồng số 01/2023/HĐTVP ngày 01/10/2023 và Hợp đồng số 03/2023/HĐTVP ngày 01/01/2023, với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dịch vụ Nhà Homelink. Theo đó, các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động thể hiện cam kết phải trả cho việc thuê văn phòng tại tòa nhà số 73 -75 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh, cụ thể như sau:

	Tại 31/12/2023	Tại 01/01/2023
Đến 01 năm	120.000.000	572.745.205
Từ 01 năm đến 02 năm	672.000.000	36.000.000
	<b>792.000.000</b>	<b>608.745.205</b>

Công ty hiện đang cho thuê bất động sản đầu tư theo các hợp đồng thuê hoạt động. Theo đó, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Tại 31/12/2023	Tại 01/01/2023
Đến 01 năm	342.545.456	275.454.545
	<b>342.545.456</b>	<b>275.454.545</b>

Ngoài các cam kết nêu trên, Công ty không có những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác ảnh hưởng đến việc lập và trình bày các báo cáo tài chính.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Ngày 26 tháng 3 năm 2024, Công ty đã ký kết thỏa thuận nhận chuyển nhượng bất động sản tại số 259A Trần Xuân Soạn, Phường Tân Kiên, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh với ông Đặng Đức Thành (Chủ tịch Công ty) và Bà Lâm Thị Thanh Bích. Theo kế hoạch, Công ty sẽ dùng bất động sản này để làm trụ sở và cho thuê văn phòng. Khoản đầu tư bất động sản này đã được Đại hội đồng Cổ đông thông qua theo Nghị quyết số 22/2024/GPC/NQ - ĐHĐCĐ ngày 06 tháng 3 năm 2024. Đến thời điểm phê duyệt báo cáo tài chính việc chuyển nhượng này chưa hoàn tất.

Theo Nghị quyết số 45/2024/GPC/NQ - ĐHĐCĐ ngày 07 tháng 5 năm 2024 và Nghị quyết số 35/2024/GPC/NQ - ĐHĐCĐ ngày 15 tháng 4 năm 2024, Công ty thoái vốn các khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Phát triển Đồng Khởi, Công ty Cổ phần Green Protal và Công ty CP Quản lý Nhà thuốc và Phòng khám Green. Mục đích thoái vốn nhằm tập trung vốn cho định hướng ngành nghề chính và xây dựng nhà máy thực phẩm chức năng Green+. Đến thời điểm phê duyệt báo cáo tài chính việc thoái vốn này chưa hoàn tất.

**3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan****3a. Giao dịch, nghiệp vụ và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt****Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan**

Ông Đặng Đức Thành

Bà Đặng Bích Hồng

Ông Lê Đình Phong

Ông Nguyễn Công Thành

Ông Hàng Nhật Quang

Ông Trần Công Lộc

Ông Hà Nhơn Sâm

Bà Đặng Thị Minh Tuyết

Bà Đặng Bích Vân

Ông Đặng Đức Trung

**Chức vụ**

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Thành viên Hội đồng Quản trị

Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc

Trưởng Ban Kiểm soát

Thành viên Ban Kiểm soát

Tổng Giám đốc Công ty Tiến Thịnh

Cổ đông

Cổ đông

Cổ đông

**3a.1. Giao dịch, nghiệp vụ và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt**

Giao dịch và nghiệp vụ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

	Tính chất giao dịch	Năm 2023	Năm 2022
Ông Lê Đình Phong	Tạm ứng	55.526.000.000	63.000.000.000
Bà Đặng Thị Minh Tuyết	Tạm ứng	1.694.000	32.522.360.000
Bà Đặng Bích Vân	Bán hàng hóa	-	41.682.221
Ông Đặng Đức Trung	Tạm ứng chuyển quyền sử dụng đất	-	21.000.000.000
	Hoàn tạm ứng	-	21.000.000.000
Ông Trần Công Lộc	Tạm ứng	76.538.991	19.500.000.000
Ông Đặng Đức Thành	Hoàn tạm ứng	3.797.400.000	6.000.000.000
	Góp vốn	-	3.070.000.000



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)****3a. Giao dịch, nghiệp vụ và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt (Tiếp theo)****3a.1. Giao dịch, nghiệp vụ và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt (Tiếp theo)****Số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt**

	Công nợ	31/12/2023	01/01/2023
Ông Lê Đình Phong	Tạm ứng chuyển quyền sử dụng đất	55.526.000.000	63.000.000.000
Ông Trần Công Lộc	Tạm ứng chuyển quyền sử dụng đất	19.500.000.000	19.500.000.000
Bà Đặng Thị Minh Tuyết	Tạm ứng chuyển quyền sử dụng đất	20.500.000.000	22.000.000.000

**3a.2. Cam kết bảo lãnh**

Để đảm bảo tiến độ hoàn thành các kế hoạch chuyển nhượng cổ phần và các kế hoạch đầu tư dự án thu mua đất, ông Đặng Đức Thành, bà Lâm Thanh Bích và bà Đặng Bích Vân cam kết đảm bảo bằng những tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 42, tờ bản đồ số 11, địa chỉ 259 Trần Xuân Soạn, Phường Tân Kiểng, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh. Ước tính giá trị tài sản là 159.000.000.000 (Một trăm năm mươi chín tỷ Việt Nam đồng).

Tổng giá trị tài sản dùng cam kết đảm bảo là 159.000.000.000 VND này chỉ để bảo lãnh cho khoản tạm ứng và công nợ phải thu trên với tổng giá trị là 101.286.000.000 VND và cam kết rằng chưa bảo lãnh cho bất kỳ bên nào khác. Nếu ông Nguyễn Văn Lai; ông Lê Đình Phong; bà Đặng Thị Minh Tuyết và ông Trần Công Lộc không thực hiện hoàn thành kế hoạch, ông Đặng Đức Thành và bà Lâm Thanh Bích sẽ chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị bằng tài sản đã cam kết.

**3a.3. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt**

Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc	Năm 2023	Năm 2022	
Hội đồng quản trị	1.775.000.000	1.690.000.000	
+ Ông Đặng Đức Thành	Tiền lương, thưởng	1.100.000.000	1.040.000.000
+ Bà Đặng Bích Hồng	Tiền lương, thưởng	645.000.000	650.000.000
+ Bà Lâm Thị Diệu Hương	Thưởng	15.000.000	-
+ Ông Phạm Hoàng Lương	Thưởng	15.000.000	-
Ban Tổng Giám đốc	Tiền lương, thưởng	1.452.007.800	1.365.000.000
+ Ông Lê Đình Phong		466.000.000	325.000.000
+ Ông Nguyễn Công Thành		520.000.000	520.000.000
+ Ông Đồng Quang Huy		240.000.000	520.000.000
+ Ông Hà Nhơn Sâm		226.007.800	-
Ban kiểm soát		451.000.000	371.237.500
+ Ông Hàng Nhật Quang	Thưởng	15.000.000	-
+ Ông Trần Công Lộc	Tiền lương, thưởng	270.000.000	219.237.500
+ Ông Nguyễn Minh Cường	Tiền lương, thưởng	166.000.000	152.000.000
<b>Cộng</b>		<b>3.678.007.800</b>	<b>3.426.237.500</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác**

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Nhà ở Tiêu chuẩn xanh Quốc tế	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đồng Khởi	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Quản lý Nhà thuốc và Phòng khám Green+	Công ty đầu tư khác
Công ty Cổ phần Green Portal	Công ty đầu tư khác
Công ty Cổ phần Quỹ đầu tư khởi nghiệp Thành Công	Công ty có cùng thành viên chủ chốt

**3b.1. Giao dịch với các bên liên quan khác****Giao dịch với các bên liên quan khác**

Bên liên quan khác	Tính chất giao dịch	Năm 2023	Năm 2022
Công ty Cổ phần Quản lý Nhà thuốc và Phòng khám Green+	Bán hàng hóa	10.374.965.907	39.487.258
	Hàng hóa trả lại	-	315.000.000
Công ty Cổ phần Green Portal	Mua dịch vụ	1.061.447.813	1.157.407.406
	Ứng trước tiền dịch vụ	860.000.000	-
Công ty Cổ phần Quỹ đầu tư khởi nghiệp Thành Công	Cho vay tiền	-	30.000.000.000
	Lãi cho vay	4.594.109.589	7.382.465.753

**3b.2. Công nợ các bên liên quan khác**

Bên liên quan khác	Công nợ	31/12/2023	01/01/2023
Công ty Cổ phần Quản lý Nhà thuốc và Phòng khám Green+	Phải thu khách hàng	10.173.251.086	5.422.596.000
Công ty Cổ phần Green Portal	Trả trước cho người bán	460.000.000	150.000.000
Công ty Cổ phần Quỹ đầu tư khởi nghiệp Thành Công	Cho vay tiền	70.000.000.000	70.000.000.000
	Lãi cho vay	1.000.027.397	-

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

Công ty chuyên hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh sản phẩm thực phẩm chức năng và cho thuê mặt bằng, doanh thu hoạt động cho thuê chiếm tỷ trọng dưới 10% tổng doanh thu. Công ty hoạt động chủ yếu tại địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, Ban Tổng Giám đốc công ty nhận thấy không có sự khác biệt về rủi ro và lợi ích kinh tế giữa các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý. Vì vậy công ty không trình bày báo cáo bộ phận.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

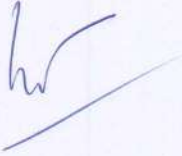
5. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

Bến Tre, ngày 17 tháng 5 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Ngọc Tuyền

Nguyễn Quốc Việt

Lê Đình Phong

Lô AIV-1, khu công nghiệp Giao Long giai đoạn 2, Xã An Phước, Huyện Châu Thành, Tỉnh Bến Tre, Việt Nam.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn****a. Chứng khoán kinh doanh**

	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty CP Quốc Cường Gia Lai - QCG	-	-	-	5.503.000.000	1.371.906.000	(4.131.094.000)
<b>Cộng</b>	-	-	-	<b>5.503.000.000</b>	<b>1.371.906.000</b>	<b>(4.131.094.000)</b>

**b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>				

- Tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng - Lãi suất 6,2%/năm (NH TMCP Ngoại Thương VN - Chi nhánh Sài Gòn Chợ Lớn) (\*)

	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>50.000.000.000</b>	<b>50.000.000.000</b>	<b>50.000.000.000</b>	<b>50.000.000.000</b>

(\*) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và tự động tái tục với lãi suất tại ngày 31/12/2023, lãi suất 6,2%/năm.

Lô AIV-1, khu công nghiệp Giao Long giai đoạn 2, Xã An Phước, Huyện Châu Thành, Tỉnh Bến Tre, Việt Nam.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp theo)****c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Phần lũy kế lãi (lỗ) từ công ty liên kết	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Phần lũy kế lãi (lỗ) từ công ty liên kết	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	201.250.000.000	(378.678.484)	200.871.321.516	201.250.000.000	(192.922.617)	201.057.077.383
+ Công ty Cổ phần Nhà ở Tiêu chuẩn xanh Quốc tế	183.000.000.000	(284.227.731)	182.715.772.269	183.000.000.000	(122.888.146)	182.877.111.854
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đồng Khởi	18.250.000.000	(94.450.753)	18.155.549.247	18.250.000.000	(70.034.471)	18.179.965.529
<b>Cộng</b>	<b>201.250.000.000</b>	<b>(378.678.484)</b>	<b>200.871.321.516</b>	<b>201.250.000.000</b>	<b>(192.922.617)</b>	<b>201.057.077.383</b>

**- Thuyết minh khoản đầu tư vào công ty liên kết****+ Công ty Cổ phần Nhà ở Tiêu chuẩn xanh Quốc tế**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1301115366 ngày 23 tháng 03 năm 2022 và theo các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bến Tre cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty Cổ phần Nhà ở Tiêu chuẩn xanh Quốc tế là 183.000.000.000 đồng, tương đương 22,90% vốn điều lệ. Tại ngày 31/12/2023, Công ty đã góp đủ vốn theo đăng ký tại Công ty Cổ phần Nhà ở Tiêu chuẩn xanh Quốc tế. Kết quả kinh doanh năm 2023 của Công ty Cổ phần Nhà ở Tiêu chuẩn xanh Quốc tế lỗ và lợi nhuận lũy kế âm. Công ty đã lập dự phòng theo tỷ lệ sở hữu dựa trên báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán.

**+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đồng Khởi**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1301098657 ngày 16 tháng 10 năm 2020 và theo các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bến Tre cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đồng Khởi là 18.250.000.000 đồng, tương đương 36,50% vốn điều lệ. Tại ngày 31/12/2023, Công ty đã góp đủ vốn theo đăng ký tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đồng Khởi. Kết quả kinh doanh năm 2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đồng Khởi lỗ và lợi nhuận lũy kế âm. Công ty đã lập dự phòng theo tỷ lệ sở hữu dựa trên báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán. Đến thời điểm phê duyệt báo cáo tài chính này, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua quyết định thoái vốn khoản đầu tư này, Công ty đã ký thỏa thuận chuyển nhượng 1.100.000 cổ phần đang sở hữu với giá chuyển nhượng bằng mệnh giá, tuy nhiên thủ tục chuyển nhượng vẫn chưa hoàn tất.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GREEN+**

Lô AIV-1, khu công nghiệp Giao Long giai đoạn 2, Xã An Phước, Huyện Châu Thành, Tỉnh Bến Tre, Việt Nam.

Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp theo)**

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần (*)	Giá gốc
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	51.110.000.000	(4.685.840.384)	46.424.159.616	51.110.000.000
+ Công ty Cổ phần Quản lý Nhà thuốc và Phòng khám Green+	38.000.000.000	(3.269.754.087)	34.730.245.913	38.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Green Portal	13.110.000.000	(1.416.086.297)	11.693.913.703	13.110.000.000
<b>Cộng</b>	<b>51.110.000.000</b>	<b>(4.685.840.384)</b>	<b>46.424.159.616</b>	<b>252.360.000.000</b>

**- Thuyết minh khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác****+ Công ty Cổ phần Quản lý Nhà thuốc và Phòng khám Green+**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1301104678 ngày 30 tháng 03 năm 2021 và theo các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bến Tre cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty Cổ phần Quản lý Nhà thuốc và Phòng khám Green+ là 38.000.000.000 đồng, tương đương 19,00% vốn điều lệ. Tại ngày 31/12/2023, Công ty đã góp đủ vốn theo đăng ký tại Công ty Cổ phần Quản lý Nhà thuốc và Phòng khám Green+. Kết quả kinh doanh năm 2023 của Công ty Cổ phần Quản lý Nhà thuốc và Phòng khám Green+ lỗ và lợi nhuận lũy kế âm. Công ty đã lập dự phòng theo tỷ lệ sở hữu dựa trên báo cáo tài chính năm 2023 chưa được kiểm toán và chưa xét đến ảnh hưởng của các điều chỉnh (nếu có) trên báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Quản lý Nhà thuốc và Phòng khám Green+. Đến thời điểm phê duyệt báo cáo tài chính này, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua quyết định thoái vốn khoản đầu tư này, Công ty đã ký thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần đang sở hữu với giá chuyển nhượng bằng mệnh giá, tuy nhiên thủ tục chuyển nhượng vẫn chưa hoàn tất.

**+ Công ty Cổ phần Green Portal**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315525794 ngày 01 tháng 03 năm 2019 và theo các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty Cổ phần Green Portal là 13.110.000.000 đồng, tương đương 19,00% vốn điều lệ. Tại ngày 31/12/2023, Công ty đã góp đủ vốn theo đăng ký tại Công ty Cổ phần Green Portal. Kết quả kinh doanh năm 2023 của Công ty Cổ phần Green Portal lỗ và lợi nhuận lũy kế âm. Công ty đã lập dự phòng theo tỷ lệ sở hữu dựa trên báo cáo tài chính năm 2023 chưa được kiểm toán và chưa xét đến ảnh hưởng của các điều chỉnh (nếu có) trên báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Green Portal. Đến thời điểm phê duyệt báo cáo tài chính này, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua quyết định thoái vốn khoản đầu tư này, Công ty đã ký thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần đang sở hữu với giá chuyển nhượng bằng mệnh giá, tuy nhiên thủ tục chuyển nhượng vẫn chưa hoàn tất.

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

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GREEN+**

Lô AIV-1, khu công nghiệp Giao Long giai đoạn 2, Xã An Phước, Huyện Châu Thành, Tỉnh Bến Tre, Việt Nam.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Nợ xấu	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các tổ chức và cá nhân khác				
Ngắn hạn				
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
+ Công ty Cổ phần Epcos Store	60.000.000	-	72.651.200	50.855.840
+ Ông Dương Quốc Thi	510.785.746	-	510.785.746	255.392.873
<b>Tổng cộng</b>	<b>570.785.746</b>	<b>-</b>	<b>583.436.946</b>	<b>306.248.713</b>

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu như sau:

	Nợ phải thu ngắn hạn	Nợ phải thu dài hạn	Tổng cộng
Số đầu năm	277.188.233	-	277.188.233
Trích lập dự phòng bổ sung	293.597.513	-	293.597.513
Số cuối năm	<b>570.785.746</b>	<b>-</b>	<b>570.785.746</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GREEN+**

Mẫu số B 09 - DN/HN

Lô AIV-1, khu công nghiệp Giao Long giai đoạn 2, Xã An Phước, Huyện Châu Thành, Tỉnh Bến Tre, Việt Nam.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.19. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2022	320.000.000.000	40.000.000.000	55.212.547.997	13.870.241.624	429.082.789.621
- Tăng vốn (*)	95.940.000.000	57.564.000.000	-	-	153.504.000.000
- Lợi nhuận trong năm	-	-	15.118.564.699	2.746.975.111	17.865.539.810
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm	-	-	(1.132.935.194)	-	(1.132.935.194)
- Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	(400.000.000)	-	(400.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2022	415.940.000.000	97.564.000.000	68.798.177.502	16.617.216.735	598.919.394.237
Số dư tại ngày 01/01/2023	415.940.000.000	97.564.000.000	68.798.177.502	16.617.216.735	598.919.394.237
- Lợi nhuận trong năm	-	-	(1.586.706.509)	704.747.624	(881.958.885)
- Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	(150.000.000)	-	(150.000.000)
- Chia cổ tức	-	-	-	(6.600.000.000)	(6.600.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2023	415.940.000.000	97.564.000.000	67.061.470.993	10.721.964.359	591.287.435.352

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

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

Vào ngày 8 tháng 3 năm 2022, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 9.594.000 cổ phiếu, có mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu và giá phát hành là 16.000 VND/cổ phiếu, cho các nhà đầu tư. Do đó, vốn cổ phần của Công ty đã tăng từ 320.000.000 VND lên 415.940.000 VND. Việc tăng vốn này đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bến Tre phê duyệt GCNEKDN điều chỉnh lần thứ 10 vào ngày 29 tháng 3 năm 2022.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VI.14. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính**

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

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2023	Dự phòng	Giá trị	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Tài sản tài chính</b>						
- Các khoản cho vay	70.000.000.000	-	70.000.000.000	-	70.000.000.000	70.000.000.000
- Phải thu khách hàng	10.846.852.232	(570.785.746)	6.018.461.409	(277.188.233)	10.276.066.486	5.741.273.176
- Phải thu khác	138.579.943.060	-	138.391.482.501	-	138.579.943.060	138.391.482.501
- Tiền và các khoản tương đương tiền	6.463.690.710	-	17.433.383.754	-	6.463.690.710	17.433.383.754
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>225.890.486.002</b>	<b>(570.785.746)</b>	<b>231.843.327.664</b>	<b>(277.188.233)</b>	<b>225.319.700.256</b>	<b>231.566.139.431</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
- Vay và nợ	44.293.009.116	-	38.665.584.322	-	44.293.009.116	38.665.584.322
- Phải trả người bán	164.573.000	-	458.125.500	-	164.573.000	458.125.500
- Chi phí phải trả	33.640.318	-	165.000.000	-	33.640.318	165.000.000
- Phải trả khác	117.800.000	-	55.109.590	-	117.800.000	55.109.590
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>44.609.022.434</b>	<b>-</b>	<b>39.343.819.412</b>	<b>-</b>	<b>44.609.022.434</b>	<b>39.343.819.412</b>