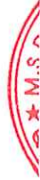


BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN
THĂNG LỢI**



MỤC LỤC

----- oOo -----

| | Trang |
|--|---------|
| 1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC | 01 - 03 |
| 2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP | 04 - 05 |
| 2. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT | 06 - 07 |
| 3. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT | 08 |
| 4. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT | 09 - 10 |
| 5. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT | 11 - 48 |

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Thăng Lợi và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") trân trọng đề trình Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 Bất động sản Thăng Lợi (gọi tắt là "Công ty"), tiền thân là Công ty Cổ phần Địa Ốc Thăng Lợi hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310151834, đăng ký lần đầu ngày 14 tháng 7 năm 2010 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 22 ngày 04 tháng 10 năm 2023 về việc thay đổi vốn điều lệ.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần.

Hoạt động kinh doanh của Công ty

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, chủ đầu tư các dự án bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Tên tiếng Anh: THANG LOI GROUP REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: THANG LOI GROUP.

Trụ sở chính: Số 51 Kinh Dương Vương, Phường 12, Quận 6, 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 Tập đoàn được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

3. Hội đồng Quản trị, Ủy ban kiểm toán, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Hội đồng Quản trị, Ủy ban kiểm toán, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính gồm có:

Hội đồng Quản trị

| | | |
|-----|--------------------|---|
| Ông | Dương Long Thành | Chủ tịch |
| Ông | Nguyễn Thanh Quyền | Phó Chủ tịch |
| Ông | Lê Đức Nghĩa | Thành viên |
| Ông | Vương Công Đức | Thành viên |
| Bà | Lê Thị Mai Hạnh | Thành viên (miễn nhiệm ngày 13/12/2023) |

Ủy ban kiểm toán

| | | |
|-----|-----------------|--|
| Bà | Lê Thị Mai Hạnh | Chủ tịch UBKT (miễn nhiệm ngày 13/12/2023) |
| Ông | Vương Công Đức | Thành viên UBKT (miễn nhiệm ngày 13/12/2023) |

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

3. Hội đồng Quản trị, Ủy ban kiểm toán, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng (tiếp theo)

Ban Kiểm soát

| | | |
|-----|-----------------|---------------------------------------|
| Ông | Trần Ngọc Thắng | Trưởng ban (bổ nhiệm ngày 13/12/2023) |
| Ông | Trần Đình Khánh | Thành viên (bổ nhiệm ngày 13/12/2023) |
| Ông | Nguyễn Hà Châu | Thành viên (bổ nhiệm ngày 13/12/2023) |

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

| | | |
|-----|----------------------|--|
| Ông | Nguyễn Thanh Quyền | Tổng Giám Đốc |
| Ông | Nguyễn Văn Tùng | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông | Trình Hữu Triết | Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/01/2024) |
| Ông | Lê Thanh Giàu | Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/01/2023) |
| Bà | Đặng Thị Phương Thảo | Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/01/2024) |
| Ông | Nguyễn Thiện Chí | Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 15/11/2023) |
| Ông | Trần Thế Anh | Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/5/2023) |
| Ông | Nguyễn Văn Đông | Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/4/2023) |
| Bà | Tô Thị Thúy Hà | Kế toán trưởng (bổ nhiệm ngày 01/3/2023) |
| Bà | Nguyễn Thị Anh Thư | Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 01/3/2023) |

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính là

| | | |
|-----|--------------------|-------------------|
| Ông | Dương Long Thành | Chủ tịch HĐQT |
| Ông | Nguyễn Thanh Quyền | Tổng Giám đốc |
| Ông | Nguyễn Văn Tùng | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông | Lê Thanh Giàu | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông | Nguyễn Thiện Chí | Phó Tổng Giám đốc |

4. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với Chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

5. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng 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 Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được lập phù hợp với Chuẩn mực và Hệ thống kế toán Việt Nam.


Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Nguyễn Thanh Quyền
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 25 tháng 3 năm 2024

Số: C1223563-HN/MOORE AISC-DN5

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 BẤT ĐỘNG SẢN THẮNG LỢI VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của **Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Thăng Lợi** ("Công ty") và **các Công ty con** (sau đây gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 25 tháng 3 năm 2024, từ trang 06 đến trang 48, 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 cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty

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 Tập đoàn 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 Công ty 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn. 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 Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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 của chúng tôi.

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 **Tập đoàn** 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.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2024
Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC



Nguyễn Văn Tuyên

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0111-2023-005-1

Hà Thị Thư

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 5952-2023-005-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 4.514.521.295.173 | 4.701.885.099.091 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | V.1 | 177.028.271.556 | 298.185.059.275 |
| 1. Tiền | 111 | | 17.363.605.479 | 77.505.587.547 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 159.664.666.077 | 220.679.471.728 |
| II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | 18.127.745.482 | 76.738.667.329 |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | V.2a | 18.127.745.482 | 76.738.667.329 |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 1.087.767.011.571 | 1.161.049.646.090 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.3 | 70.741.297.358 | 109.240.338.985 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | V.4 | 297.101.822.245 | 272.217.629.137 |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | V.5a | 725.391.922.127 | 788.926.320.130 |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | V.4 | (5.468.030.159) | (9.468.030.159) |
| 5. Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | | - | 133.387.997 |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | V.7 | 3.090.350.180.634 | 3.028.419.835.632 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 3.090.350.180.634 | 3.028.419.835.632 |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 141.248.085.930 | 137.491.890.765 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | V.10a | 164.541.273 | 506.071.921 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 98.896.058.877 | 112.390.689.812 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | V.14b | 42.187.485.780 | 24.595.129.032 |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 521.790.261.885 | 424.154.726.363 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | - | 50.000.000 |
| 1. Phải thu dài hạn khác | 216 | V.5b | - | 50.000.000 |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 149.913.259.241 | 155.203.654.276 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.8 | 30.733.942.495 | 39.329.135.512 |
| - Nguyên giá | 222 | | 61.916.802.838 | 65.707.492.747 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (31.182.860.343) | (26.378.357.235) |
| 2. Tài sản cố định vô hình | 227 | V.9 | 119.179.316.746 | 115.874.518.764 |
| - Nguyên giá | 228 | | 120.154.276.083 | 116.319.702.683 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (974.959.337) | (445.183.919) |
| III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 250 | | 137.909.614.553 | 9.257.839.221 |
| 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | V.2b | 137.909.614.553 | 9.257.839.221 |
| IV. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 233.967.388.091 | 259.643.232.866 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.10b | 1.578.860.197 | 2.899.962.055 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | | 23.606.872.797 | 17.971.917.224 |
| 3. Lợi thế thương mại | 269 | V.11 | 208.781.655.097 | 238.771.353.587 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 5.036.311.557.058 | 5.126.039.825.454 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

| | | | | |
|--|------------|---------|--------------------------|--------------------------|
| C. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 4.065.138.009.664 | 3.996.367.417.688 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 3.030.588.808.625 | 3.398.300.107.691 |
| 1. Phải trả cho người bán ngắn hạn | 311 | V.12 | 106.731.047.076 | 37.314.699.377 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | V.13 | 183.362.600.392 | 111.555.017.563 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | V.14a | 11.547.166.812 | 22.072.200.613 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 3.625.193.289 | 11.532.647.782 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | V.15 | 40.358.752.594 | 72.240.501.949 |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | V.16 | 304.972.084.830 | 186.038.511.704 |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | V.17a | 2.141.630.244.566 | 2.635.185.555.311 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | V.18a,b | 233.861.454.655 | 318.947.708.981 |
| 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 4.500.264.411 | 3.413.264.411 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 1.034.549.201.039 | 598.067.309.997 |
| 1. Phải trả dài hạn khác | 337 | V.17b | 991.212.417.861 | 572.929.018.116 |
| 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | V.18c | 43.336.783.178 | 25.138.291.881 |
| D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 971.173.547.394 | 1.129.672.407.766 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | V.19 | 971.173.547.394 | 1.129.672.407.766 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 526.949.530.000 | 574.500.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 526.949.530.000 | 574.500.000.000 |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 44.700.000.000 | 44.700.000.000 |
| 3. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 8.000.000.000 | 8.000.000.000 |
| 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 62.359.997.999 | 152.447.934.619 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | | 93.944.515.730 | 142.333.354.274 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | (31.584.517.731) | 10.114.580.345 |
| 5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 429 | | 329.164.019.395 | 350.024.473.147 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 5.036.311.557.058 | 5.126.039.825.454 |

Nguyễn Thị Cẩm Hồng
Người lập biểu

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 25 tháng 3 năm 2024

Tô Thị Thúy Hà
Kế toán trưởng

Nguyễn Thanh Quyền
Tổng Giám đốc

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 nay | Năm trước |
|--|-------|-------------|------------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | VI.1 | 251.066.947.425 | 108.223.950.770 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | VI.2 | - | 8.752.650.025 |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | VI.3 | 251.066.947.425 | 99.471.300.745 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | VI.4 | 196.224.841.703 | 71.348.924.160 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11) | 20 | | 54.842.105.722 | 28.122.376.585 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.5 | 45.260.625.804 | 42.470.051.503 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | VI.6 | 32.105.254.463 | 26.588.855.327 |
| Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 31.996.104.463 | 26.509.388.887 |
| 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | 24 | | 91.775.332 | (2.327.797.758) |
| 9. Chi phí bán hàng | 25 | VI.7a | 14.160.732.326 | 4.731.455.328 |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | VI.7b | 82.780.626.746 | 41.928.906.258 |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)) | 30 | | (28.852.106.677) | (4.984.586.583) |
| 12. Thu nhập khác | 31 | VI.8 | 6.975.137.343 | 48.869.948.679 |
| 13. Chi phí khác | 32 | VI.9 | 3.331.523.799 | 3.070.200.987 |
| 14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32) | 40 | | 3.643.613.544 | 45.799.747.692 |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40) | 50 | | (25.208.493.133) | 40.815.161.109 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | VI.11 | 12.844.828.146 | 28.196.714.826 |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | (5.634.955.573) | (6.613.419.740) |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52) | 60 | | (32.418.365.706) | 19.231.866.023 |
| Cổ đông của Công ty mẹ | 61 | | (31.584.517.731) | 10.114.580.345 |
| Cổ đông không kiểm soát | 62 | | (833.847.975) | 9.117.285.678 |
| 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | VI.12 | (721) | 176 |
| 20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 71 | VI.12 | (721) | 176 |

Nguyễn Thị Cẩm Hồng
Người lập biểu

Tô Thị Thúy Hà
Kế toán trưởng

Nguyễn Thanh Quyền
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 25 tháng 3 năm 2024

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 nay | Năm trước |
|---|-----------|---------------|--------------------------|----------------------------|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | | (25.208.493.133) | 40.815.161.109 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản : | | | | |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 02 | V.8, 9, VI.7b | 36.008.054.398 | 36.494.583.237 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | VI.7b | (4.000.000.000) | - |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 | | - | 233.160 |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | | (45.471.719.704) | (40.470.676.806) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | VI.6 | 31.996.104.463 | 26.509.388.887 |
| - Các khoản điều chỉnh khác | 07 | | - | - |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | | (6.676.053.976) | 63.348.689.587 |
| - Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu | 09 | | (16.483.258.839) | (332.539.686.475) |
| - Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho | 10 | | (264.362.962.813) | (1.466.278.092.213) |
| - Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp) | 11 | | 229.072.031.067 | 800.923.286.801 |
| - Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước | 12 | | 1.621.356.280 | 6.250.756.794 |
| - Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh | 13 | | - | - |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | | (32.008.822.356) | (26.029.963.697) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | V.14 | (38.494.313.704) | (42.739.471.576) |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | | - | - |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | 17 | | (19.993.494.666) | (6.256.505.951) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | (147.325.519.007) | (1.003.320.986.730) |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác | 21 | | (4.739.430.764) | (6.502.968.444) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác | 22 | | 1.388.308.344 | 978.908.683 |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | (690.751.243) | (52.305.060.586) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 59.301.673.090 | 2.703.532.165 |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | (128.560.000.000) | (168.642.930.184) |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | 100.033.133.438 | 107.447.465.163 |
| 7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 46.323.561.452 | 41.589.907.425 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | 73.056.494.317 | (74.731.145.778) |

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 nay | Năm trước |
|--|-----------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH | 31 | | - | 280.860.000.000 |
| 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 | 385.656.475.257 | 444.112.355.687 |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | VII.2 | (432.544.238.286) | (164.401.745.450) |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính | 35 | | - | - |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | - | (68.940.000.000) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | (46.887.763.029) | 491.630.610.237 |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40) | 50 | | (121.156.787.719) | (586.421.522.271) |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | | 298.185.059.275 | 884.606.814.706 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | - | (233.160) |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61) | 70 | V.1 | 177.028.271.556 | 298.185.059.275 |

Nguyễn Thị Cẩm Hồng
Người lập biểu

Tô Thị Thúy Hà
Kế toán trưởng

Nguyễn Thanh Quyền
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 25 tháng 3 năm 2024

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

1. Thành lập

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Thắng Lợi (gọi tắt là "Công ty"), tiền thân là Công ty Cổ phần Địa Ốc Thắng Lợi hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310151834, đăng ký lần đầu ngày 14 tháng 7 năm 2010 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 22 ngày 04 tháng 10 năm 2023 về việc thay đổi vốn điều lệ.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần.

Trụ sở chính: Số 51 Kinh Dương Vương, Phường 12, Quận 6, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh: Đầu tư và kinh doanh Bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, chủ đầu tư các dự án bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

- Đối với hoạt động kinh doanh dự án bất động sản: chu kỳ sản xuất, kinh doanh trên 12 tháng.
- Đối với hoạt động kinh doanh thông thường ngoài dự án bất động sản: trong vòng 12 tháng theo năm tài chính 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 hợp nhất:

Không có.

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2023: 171 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2022: 253 nhân viên).

7. Cấu trúc doanh nghiệp

7.1. Danh sách các công ty con

7.1a Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn có mười (10) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

| Tên Công ty và địa chỉ | Hoạt động chính | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ sở hữu | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|--|---------------------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| Công ty TNHH Thanh Long Newtown | Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng | 99,98% | 99,98% | 99,98% |
| Địa chỉ: Thắng Lợi Plaza, KDC Thắng Lợi Central Hill, tỉnh lộ 835C, xã Phước Lợi, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, Việt Nam. | | | | |
| Công ty Cổ phần Thắng Lợi Homes | Kinh doanh Bất động sản | 69,95% | 69,95% | 69,95% |
| Địa chỉ: Thửa đất số 80, TĐĐ số 14 ấp Bình Tiên 2, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, 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.

7. Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

| Tên Công ty và địa chỉ | Hoạt động chính | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ sở hữu | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|--|---|---------------|--------------|------------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thắng Lợi Riverside | Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng | 99,98% | 99,98% | 99,98% |
| Địa chỉ: Thắng Lợi Plaza, KDC Thắng Lợi Central Hill, tỉnh lộ 835C, xã Phước Lợi, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, Việt Nam. | | | | |
| Công ty Cổ phần Thắng Lợi Land | Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản, quyền sử dụng đất | 98,00% | 98,00% | 98,00% |
| Địa chỉ: 51 Kinh Dương Vương, phường 12, quận 6, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. | | | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa Ốc Galaxy | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất | 99,90% | 99,90% | 99,90% |
| Địa chỉ: 51 Kinh Dương Vương, phường 12, quận 6, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. | | | | |
| Công ty TNHH Phát triển Nhà đất Đức Thành | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| Địa chỉ: Thắng Lợi Plaza, KDC Thắng Lợi Central Hill, tỉnh lộ 835C, xã Phước Lợi, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, Việt Nam. | | | | |
| Công ty Cổ phần Novotel Long An | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất | 99,94% | 99,94% | 99,94% |
| Địa chỉ: Số 1-3, đường số 5, phường 6, thành phố Tân An, tỉnh Long An, Việt Nam. | | | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh BĐS Thắng Lợi Tây Nguyên | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất | 69,95% | 69,95% | 69,95% |
| Địa chỉ: Số 297 Đường số 7, phường Bình Trị Đông B, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. | | | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh BĐS Thắng Lợi Miền Nam | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất | 69,95% | 69,95% | 69,95% |
| Địa chỉ: Số 337 Tên Lửa, phường Bình Trị Đông B, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. | | | | |
| Công ty Cổ phần Thắng Lợi Mỹ Yên | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất | 99,38% | 99,38% | 99,38% |
| Địa chỉ: Thắng Lợi Plaza, KDC Thắng Lợi Central Hill, tỉnh lộ 835C, xã Phước Lợi, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, Việt Nam. | | | | |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN THẮNG LỢI VÀ CÁC CÔNG TY CON 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.

7. Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

7.1b Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn có một (01) công ty con sở hữu gián tiếp như sau:

| Tên Công ty và địa chỉ | Hoạt động chính | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ sở hữu | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|-------------------------------------|--|---------------|--------------|------------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Vinatown | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất | 99,87% | 99,87% | 99,87% |

Địa chỉ: F29 đường số 11, khu dân cư Trung tâm, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, Việt Nam

7.2. Danh sách các công ty liên kết

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn có bốn (04) công ty liên kết như sau:

| Tên Công ty và địa chỉ | Hoạt động chính | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ sở hữu | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|--|-------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| Công ty CP Kinh Doanh Dịch Vụ Winservice | Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp | 49% | 49% | 49% |

Địa chỉ: Số 51 Kinh Dương Vương, phường 12, quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

| | | | | |
|--|--|--------|--------|--------|
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị MeKong | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất | 39,51% | 39,51% | 39,51% |
|--|--|--------|--------|--------|

Địa chỉ: Ấp 1, xã Tam Hiệp, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang, Việt Nam

| | | | | |
|--|---|--------|--------|--------|
| Công ty Cổ phần Địa Ốc Thăng Lợi Long An | Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản, quyền sử dụng đất | 30,00% | 30,00% | 30,00% |
|--|---|--------|--------|--------|

Địa chỉ: Thăng Lợi Plaza, KDC Thăng Lợi Central Hill, tỉnh lộ 835C, xã Phước Lợi, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, Việt Nam.

| | | | | |
|------------------------------|--|--------|--------|--------|
| Công ty Cổ phần BĐS Va Homes | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất | 48,54% | 48,54% | 48,54% |
|------------------------------|--|--------|--------|--------|

Địa chỉ: Thửa đất 681, tờ bản đồ 05, đường ĐT747B, khu phố Phước Hải, phường Thái Hòa, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, Việt Nam

8. 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.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Tập đoàn 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.

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.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ Kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 và các Thông tư sửa đổi, bổ sung.

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, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính 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".

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 Bất động sản Thăng Lợi và Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") 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 "Tập đoàn" thực sự nắm quyền kiểm soát các Công ty con, và chấm dứt vào ngày "Tập đoàn" thực sự chấm dứt quyền kiểm soát Công ty con.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty con được lập cùng kỳ kế toán với Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Thăng Lợi theo các Chính sách Kế toán thống nhất với các Chính sách Kế toán của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Thăng Lợi. 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 Bất động sản Thăng Lợi.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng "Tập đoàn" và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ "Tập đoàn", kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ "Tập đoàn" 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 bỏ 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 Tập đoàn, 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 "Tập đoàn" 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.

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.

1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)

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. Thời gian hữu ích trong điều kiện hoạt động bình thường của doanh nghiệp kinh doanh Bất động sản được xác định kể từ thời điểm chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán Bất động sản và dự kiến kết thúc theo chu kỳ kinh doanh của từng dự án.

Định kỳ, 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. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo 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 ghi nhận ban đầu, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, các khoản đầu tư này được đánh giá theo giá trị có thể thu hồi. Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và ghi giảm giá trị đầu tư.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Tập đoàn 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.

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 sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty liên kết sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt.

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào Công ty liên kết được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Tập đoàn 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 được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính của Tập đoàn 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 Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

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

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...

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Bất động sản được mua hoặc xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận là hàng tồn kho. Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và các chi phí xây dựng, chi phí trực tiếp và chi phí chung khác có liên quan phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán hàng. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển, bị hỏng và trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện.

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)

6.1 Tài sản cố định 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.

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 hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế là giá thành thực tế của tài sản cố định tự xây dựng hoặc tự chế, cộng (+) chi phí lắp đặt, chạy thử. Trường hợp Công ty dùng sản phẩm do mình sản xuất ra để chuyển thành tài sản cố định thì nguyên giá là chi phí sản xuất sản phẩm đó cộng (+) các chi phí trực tiếp liên quan đến việc đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trong các trường hợp trên, mọi khoản lãi nội bộ không được tính vào nguyên giá của tài sản đó.

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.

6.2 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình 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.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

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

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

6.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau

| | |
|--|--------------------|
| <i>Nhà xưởng, vật kiến trúc</i> | <i>25 - 30 năm</i> |
| <i>Máy móc, thiết bị</i> | <i>3 - 5 năm</i> |
| <i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i> | <i>6 năm</i> |
| <i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i> | <i>3 - 5 năm</i> |
| <i>Phần mềm máy vi tính</i> | <i>4 năm</i> |

Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao phù hợp với thời hạn trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Tập đoàn 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 Tập đoàn bao gồm các chi phí sau: công cụ dụng cụ, thông tin dữ liệu, chi phí thuê văn phòng, chi phí trả trước của dự án...

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 trên 12 tháng đến 36 tháng.

8. 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.

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

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tập đoàn.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Tập đoàn 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.

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. 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 khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

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

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.

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm chi phí phải trả về chi phí thi công, chi phí mua ngoài... 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,...

12. Chính sách tiền lương và các khoản bảo hiểm bắt buộc

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong kỳ dựa theo Hợp đồng lao động và quy chế tiền lương của Tập đoàn. Theo đó Tập đoàn thực hiện việc trích lập các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp theo đúng qui định (Thông tư) của Bộ lao động Thương binh Xã hội ban hành và thay đổi theo từng thời điểm trong năm 2023.

Tiền lương chi trả cho người lao động được quy định trong Hợp đồng lao động.

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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 Tập đoàn.

Lợi nhuận chưa phân phối

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

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Tập đoàn 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.

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác

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.

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 phần 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.

Doanh thu bán Bất động sản

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Tập đoàn là chủ đầu tư: doanh thu bán Bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện: 1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu Bất động sản cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý Bất động sản như người sở hữu Bất động sản hoặc quyền kiểm soát Bất động sản; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán Bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán Bất động sản.

Đối với doanh thu bán Bất động sản phân lô bán nền: doanh thu được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 4 điều kiện: 1. Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 3. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, lãi bán trả chậm, lãi ứng vốn,

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.

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

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

Chi phí tài chính bao gồm: Chi phí đi vay vốn, phí ứng vốn.

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

17. 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 Tập đoàn 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 kỳ và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các kỳ trước. Tập đoàn 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 kỳ và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các kỳ trước.

Tập đoàn chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn 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 thu nhập doanh nghiệp áp dụng tại Tập đoàn là 20%.

18. 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn (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.

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. 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 Tập đoàn. 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 Tập đoàn, 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 Tập đoàn 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.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|------------------------|------------------------|
| Tiền | 17.363.605.479 | 77.505.587.547 |
| Tiền mặt | 512.934.486 | 632.120.886 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 16.850.670.993 | 76.873.466.661 |
| Các khoản tương đương tiền | 159.664.666.077 | 220.679.471.728 |
| Tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng (lãi suất từ 2,9-3,3%/năm) | 159.664.666.077 | 220.679.471.728 |
| Cộng | 177.028.271.556 | 298.185.059.275 |

2. Các khoản đầu tư tài chính

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 18.127.745.482 | - | 76.738.667.329 | - |
| Ngân hàng TMCP Phát triển Tp.HCM (*) | 18.127.745.482 | - | 25.738.667.329 | - |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong | - | - | 51.000.000.000 | - |
| Cộng | 18.127.745.482 | - | 76.738.667.329 | - |

(*) Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh theo các Hợp đồng tiền gửi số 044/2020/HBD-LA/019704060000360 ngày 05 tháng 6 năm 2020; Số 043/2020/HBD-LA/019704060000359 ngày 25 tháng 5 năm 2020; Số 013/2020/HDB-LA/019704060000339. Lãi suất từ 5,4% đến 7,1%/ năm, số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 18.127.745.482 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.

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

| b. Đầu tư vào công ty liên kết | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|------------------------|--------------------------------|----------------------|--------------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị theo PP vốn chủ sở hữu | Giá gốc | Giá trị theo PP vốn chủ sở hữu |
| | 136.560.000.000 | 137.909.614.553 | 8.000.000.000 | 9.257.839.221 |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Winservice (1) | 980.000.000 | 2.512.573.894 | 8.000.000.000 | 9.257.839.221 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị Mekong (2) | 84.980.000.000 | 84.979.727.910 | - | - |
| Công ty Cổ phần Địa Ốc Thắng Lợi Long An (3) | 600.000.000 | 194.939.699 | - | - |
| Công ty Cổ phần BĐS Va Homes (4) | 50.000.000.000 | 50.222.373.050 | - | - |
| Cộng | 136.560.000.000 | 137.909.614.553 | 8.000.000.000 | 9.257.839.221 |

- Tình hình hoạt động của Công ty liên kết trong năm

(1) Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Winservice hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0316539140 ngày 14 tháng 10 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và thay đổi lần 3 ngày 20 tháng 3 năm 2023. Vốn điều lệ là 2.000.000.000 VND. Công ty đã đầu tư góp vốn là 980.000.000 VND (tương ứng 98.000 cổ phần) tương đương 49% vốn điều lệ. Trong năm 2023, Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Winservice hoạt động kinh doanh bình thường và có lãi.

(2) Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị MeKong hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1201662703 ngày 07 tháng 06 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tiền Giang cấp và thay đổi lần thứ ba ngày 08 tháng 11 năm 2023. Vốn điều lệ là 215.084.100.000 VND. Công ty đã đầu tư góp vốn là 84.980.000.000 VND (tương ứng 8.498.000 cổ phần) tương đương 39,51% vốn điều lệ. Trong năm 2023, Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị MeKong đang trong giai đoạn Đầu tư.

(3) Công ty Cổ phần Địa Ốc Thắng Lợi Long An hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1101841875 ngày 19 tháng 01 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp; thay đổi lần thứ 9 ngày 17 tháng 4 năm 2023. Vốn điều lệ là 2.000.000.000 VND. Công ty đã nhận chuyển nhượng từ các cổ đông chiếm quyền kiểm soát và tỷ lệ sở hữu là 30%. Trong năm 2023, Công ty đã trích lập dự phòng theo quy định.

(4) Công ty Cổ phần Bất động sản Va Homes hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702954316 ngày 08 tháng 02 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp; thay đổi lần thứ 3 ngày 20 tháng 6 năm 2023. Vốn điều lệ là 103.000.000.000 VND. Công ty đã đầu tư góp vốn là 48,54% (tương đương 5.000.000 cổ phần). Trong năm 2023, Công ty Cổ phần Bất động sản Va Homes hoạt động kinh doanh bình thường.

Giá trị hợp lý tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2023, của khoản Đầu tư vào các đơn vị chưa đại chúng đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý trong kế toán của các khoản Đầu tư này. Do vậy, Tập đoàn không trình bày giá trị hợp lý của các khoản Đầu tư 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.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--|-----------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Phải thu ngắn hạn của bên liên quan | 3.057.699.430 | - | 48.747.642.222 | - |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Địa Ốc New Land | 110.000.000 | - | - | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Winhouse | 149.699.430 | - | - | - |
| Ông Lê Thanh Giàu (1) | 2.798.000.000 | - | - | - |
| Ông Dương Văn Mộc | - | - | 1.804.996.000 | - |
| Ông Nguyễn Thanh Quyền | - | - | 942.646.222 | - |
| Bà Đào Thị Thảo Uyên | - | - | 1.000.000.000 | - |
| Ông Nguyễn Đức Thắng | - | - | 45.000.000.000 | - |
| Phải thu ngắn hạn của tổ chức, cá nhân khác | 67.683.597.928 | - | 60.492.696.763 | - |
| Thu tiền khách hàng mua Bất động sản (2) | 67.492.274.768 | - | 60.405.455.307 | - |
| Phải thu các khách hàng khác | 191.323.160 | - | 87.241.456 | - |
| Cộng | 70.741.297.358 | - | 109.240.338.985 | - |

(1) Khoản phải thu từ việc chuyển nhượng 139.900 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Winhouse và 139.900 cổ phần tại Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Lợi Long An.

(2) Các khoản phải thu khách hàng thể hiện 5% còn phải thu theo các hợp đồng mua sản phẩm bất động sản của các dự án Công ty.

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.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Trả trước cho các bên liên quan | 209.146.516.810 | - | 87.804.055.000 | - |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Địa Ốc New Land | - | - | 7.696.375.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Winhouse (1) | 35.190.836.810 | - | - | - |
| Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc (2) | 95.107.680.000 | - | 80.107.680.000 | - |
| Ông Dương Long Thành (3) | 78.848.000.000 | - | - | - |
| Trả trước cho tổ chức, cá nhân khác | 87.955.305.435 | (5.468.030.159) | 184.413.574.137 | (9.468.030.159) |
| Công ty TNHH MTV Hữu Phúc (4) | 28.000.000.000 | - | 28.000.000.000 | - |
| Công ty TNHH MTV Bất động sản Dũng Duyên | - | - | 15.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng An Đức | 4.988.560.382 | - | 12.452.791.242 | - |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Vận tải Sơn Lâm | 2.756.363.656 | - | 6.415.676.582 | - |
| Công ty TNHH MTV Xây dựng Ngọc Sơn | 6.929.235.537 | - | 6.746.280.799 | - |
| Ông Huỳnh Văn Một | - | - | 62.949.600.000 | - |
| Công ty TNHH Hải Sơn | 25.416.766.000 | - | 25.343.790.003 | - |
| Nhà cung cấp khác | 19.864.379.860 | (5.468.030.159) | 27.505.435.511 | (9.468.030.159) |
| Cộng | 297.101.822.245 | (5.468.030.159) | 272.217.629.137 | (9.468.030.159) |

(1) Ứng trước Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BĐS Winhouse để thực hiện các Hợp đồng môi giới và tổng đại lý phân phối độc quyền các sản phẩm bất động sản thuộc dự án của Công ty.

(2) Khoản trả trước cho Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 01/2022/HĐNT-TLL ngày 01/3/2022 và các Phụ lục đính kèm về việc chuyển nhượng 70 nền đất thuộc dự án Khu dân cư Tân Đồi, phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An. Số dư tại ngày 31/12/2023: 95.107.680.000 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.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn (tiếp theo)

(3) Khoản trả trước cho Ông Dương Long Thành theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/12/2023 bao gồm chuyển nhượng các quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại tờ bản đồ số 4, ấp 6, xã Mỹ Yên, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Ông Dương Long Thành đang hoàn thành các thủ tục pháp lý để chuyển giao các quyền sử dụng đất cho Công ty.

(4) Ứng trước theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 14/HĐĐC-2019 ngày 16 tháng 5 năm 2019 và Phụ lục Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 14/HĐĐC-2019 ngày 26 tháng 6 năm 2019. Công ty TNHH MTV Hữu Phúc (“Hữu Phúc”) đồng ý chuyển nhượng toàn bộ 59.000m2 đất ở thuộc Dự án KDC Hữu Phúc tại địa chỉ: ấp Cầu Rạt, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Theo Biên bản thỏa thuận số 0607/2023/BBTT ngày 06/7/2023, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đàm phán và thống nhất với nhau với các nội dung gia hạn đến ngày 31/12/2024 Hữu Phúc phải đảm bảo hoàn thành và chuyển nhượng dự án cho Công ty hoặc hoàn trả đầy đủ số tiền tạm ứng cũng như cam kết lợi nhuận mà Hữu Phúc đã cam kết. Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã đánh giá và cam kết khoản ứng trước không có suy giảm và tổn thất trong tương lai.

5. Phải thu ngắn/dài hạn khác

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| a. Ngắn hạn | 725.391.922.127 | - | 788.926.320.130 | - |
| <i>Phải thu các bên liên quan</i> | <i>716.156.148.974</i> | <i>-</i> | <i>765.533.124.572</i> | <i>-</i> |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Địa Ốc New Land | - | - | 21.505.501.136 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Winhouse (1) | 27.679.477.402 | - | - | - |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Winservice (1) | 39.676.524.972 | - | 39.671.861.904 | - |
| Ông Dương Văn Mộc (2) | 25.871.948.703 | - | 68.350.022.595 | - |
| Ông Đào Minh Đức và Ông Nguyễn Văn Tùng (3) | 92.907.643.120 | - | 92.884.800.060 | - |
| Bà Nguyễn Thị Kim Tuyền (4) | 194.039.088.778 | - | 195.452.388.778 | - |
| Ông Dương Long Thành | - | - | 34.897.611.000 | - |
| Ông Nguyễn Văn Tùng (5) | 161.587.513.849 | - | 156.587.513.849 | - |
| Ông Lê Đức Nghĩa | - | - | 50.000.000.000 | - |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN THẮNG LỢI VÀ CÁC CÔNG TY CON 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.

5. Phải thu ngắn/dài hạn khác (tiếp theo)

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc (6) | 89.499.686.691 | - | 85.210.383.615 | - |
| Ông Võ Hoàng Anh (7) | 22.324.265.459 | - | 20.598.041.635 | - |
| Ông Nguyễn Đình Tĩnh (8) | 62.170.000.000 | - | - | - |
| Nguyễn Văn Khánh | 400.000.000 | - | - | - |
| Ông Nguyễn Thanh Hùng | - | - | 375.000.000 | - |
| Phải thu khác của tổ chức và cá nhân khác | 9.235.773.153 | - | 23.393.195.558 | - |
| Các khoản BHXH | 28.510.645 | - | 870.705 | - |
| Lãi dự thu | 224.902.444 | - | 1.559.036.012 | - |
| Ký cược, ký quỹ | 855.100.000 | - | 885.022.600 | - |
| Tạm ứng | 5.190.653.867 | - | 15.638.397.874 | - |
| Phải thu khác | 2.936.606.197 | - | 5.309.868.367 | - |
| b. Dài hạn | - | - | 50.000.000 | - |
| Ký quỹ, ký cược | - | - | 50.000.000 | - |
| Cộng | 725.391.922.127 | - | 788.976.320.130 | - |

(1) Các khoản phải thu chủ yếu là các khoản hỗ trợ vốn cho các Công ty thành viên có thời hạn tối đa 12 tháng, lãi suất là 8%/năm và không có tài sản đảm bảo.

(2) Tạm ứng cho Ông Dương Văn Mộc để thỏa thuận và thương thảo với các cá nhân để nhận chuyển nhượng đất và phát triển dự án. Số dư tại ngày 31/12/2023 là 25.971.948.703 VND.

(3) Tạm ứng cho Ông Đào Minh Đức và Ông Nguyễn Văn Tùng theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 01 ngày 10/4/2022 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Dự án Winfarm ở xã Ea D'Rong, huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk. Đến thời điểm hiện tại Ông Đào Minh Đức và Ông Nguyễn Văn Tùng đã nhận chuyển nhượng được từ các cá nhân và đang chuẩn bị hồ sơ pháp lý sang tên cho Công ty theo kế hoạch. Số dư tại ngày 31/12/2023 là 92.907.643.120 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.

5. Phải thu ngắn/dài hạn khác (tiếp theo)

(4) Tạm ứng cho Bà Nguyễn Thị Kim Tuyến để thỏa thuận và thương thảo với các cá nhân với mục đích nhận chuyển nhượng và phát triển Dự án Khu dân cư Quốc Linh (Diamond City). Khoản tạm ứng này liên quan đến việc Công ty dự kiến nhận chuyển nhượng 319 nền đất còn lại này.

Và Khoản phải thu khác của Bà Nguyễn Thị Kim Tuyến theo các Hợp đồng vay tiền và các Phụ lục đính kèm với lãi suất cho vay 8%/năm. Tài sản đảm bảo: tín chấp. Số dư lãi cho vay còn phải thu tại ngày 31/12/2023 là: 8.826.388.778 VND.

(5) Tạm ứng cho Ông Nguyễn Văn Tùng để thực hiện công tác đền bù Dự án Khu dân cư tại xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo Hợp đồng đặt cọc ngày 27/10/2023, thời hạn đặt cọc đến hết ngày 31/01/2024. Đến thời điểm lập báo cáo này, Ông Nguyễn Văn Tùng đã thực hiện công tác đền bù và đang làm các thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho Công ty. Số dư tại ngày 31/12/2023 là 161.587.513.849 VND.

(6) Khoản phải thu khác của Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc theo các Hợp đồng vay tiền và các Phụ lục đính kèm với lãi suất cho vay 10%/năm. Tài sản đảm bảo: tín chấp. Số dư còn phải thu bao gồm gốc và lãi tại ngày 31/12/2023 là 89.499.686.691 VND.

(7) Khoản phải thu khác của Ông Võ Hoàng Anh theo Hợp đồng nguyên tắc số 01/2022/HĐNT-VNT và các Phụ lục đính kèm với lãi suất cho vay 10%/năm. Tài sản đảm bảo: tín chấp. Số dư còn phải thu bao gồm gốc và lãi tại ngày 31/12/2023 là 22.324.265.459 VND.

(8) Tạm ứng cho Ông Nguyễn Đình Tĩnh để thỏa thuận và thương thảo với các cá nhân để nhận chuyển nhượng đất và phát triển dự án theo Quyết định số 08/2023/QĐ-UBND ngày 19 tháng 9 năm 2023. Số dư tại ngày 31/12/2023 là 62.170.000.000 VND.

6. Nợ xấu: xem thuyết minh trang 46.

7. Hàng tồn kho

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--|-------------------|----------|-------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Công cụ, dụng cụ | 214.241.222 | - | 471.618.517 | - |
| (*) Chi phí SX, KD dở dang | 3.054.368.811.957 | - | 2.986.627.622.700 | - |
| - Dự án KDC TT Thắng Lợi Gò Đen (Thắng Lợi Central Hill) | 4.016.723.972 | - | - | - |
| - Dự án KDC dành cho người có thu nhập thấp (Central Park Đức Hòa City) | 97.865.592.469 | - | 97.345.755.164 | - |
| - Dự án Khu đô thị Bình An Đức Hòa (The Win City) | 913.172.538.541 | - | 907.805.479.780 | - |
| - Dự án KDC - Tái định cư - Nhà ở công nhân Hải Sơn (The Sol City) | 969.589.402.429 | - | 940.027.689.741 | - |

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.

| 7. Hàng tồn kho (tiếp theo) | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|--------------------------|----------|--------------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| - Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật KDC dành cho người có thu nhập thấp (Youngtown Tây Bắc Sài Gòn) | 90.051.188.669 | - | 86.613.697.082 | - |
| - Dự án Tân An Complex | 32.746.795.658 | - | - | - |
| - Dự án Khu dân cư Thương mại thị trấn Cần Đức (J-Dragon) | 297.687.817.451 | - | 282.163.357.827 | - |
| - Dự án Chung cư Thăng Lợi khu tây (Sky West View) | - | - | 99.306.074.454 | - |
| - Dự án nâng cấp, mở rộng Chợ Tân Trụ (Chợ Bình Hòa) | 24.965.715.312 | - | 26.149.378.594 | - |
| - Dự án chỉnh trang đô thị Lạc Tấn (Lạc Tấn West Market) | 91.595.051.355 | - | 71.089.706.807 | - |
| - Dự án chỉnh trang đô thị thị trấn Tân Trụ - Khu đất BV Nguyễn Văn Tuyên cũ (Tân Trụ Riverside Market 2) | 16.734.083.009 | - | 47.146.977.065 | - |
| - Dự án Khu dân cư Quốc Linh (The Diamond City) | 392.128.587.054 | - | 251.110.425.968 | - |
| - Dự án chỉnh trang đô thị thị trấn Tân Trụ (Khu đất Trung tâm Y tế dự phòng cũ Tân Trụ Royal) | 118.725.122.563 | - | 81.357.803.449 | - |
| - Dự án Bắc Kim Thang | - | - | 68.460.588.092 | - |
| - Dự án KDC Tân Đô | - | - | 25.375.611.075 | - |
| - Các dự án khác | 5.090.193.475 | - | 2.675.077.602 | - |
| Thành phẩm Bất động sản | 9.167.110.302 | - | 10.954.669.917 | - |
| Hàng hoá Bất động sản | 26.600.017.153 | - | 30.365.924.498 | - |
| Cộng | 3.090.350.180.634 | - | 3.028.419.835.632 | - |

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.

7. Hàng tồn kho (tiếp theo)

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang chủ yếu là chi phí quyền sử dụng đất, chi phí san lấp, chi phí xây dựng, chi phí thiết kế của các dự án.

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: không có.
- Một phần giá trị quyền sử dụng đất của dự án được dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản vay của ngân hàng. (Xem thuyết minh vay số V.18)

8. Tài sản cố định hữu hình: Xem trang 47.**9. Tài sản cố định vô hình**

| Khoản mục | Quyền sử dụng đất (1) | Chương trình phần mềm | Tổng cộng |
|-------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| Nguyên giá | | | |
| Số dư đầu năm | 116.115.702.683 | 204.000.000 | 116.319.702.683 |
| Mua trong năm | - | 3.834.573.400 | 3.834.573.400 |
| Số dư cuối năm | 116.115.702.683 | 4.038.573.400 | 120.154.276.083 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | |
| Số dư đầu năm | 241.183.919 | 204.000.000 | 445.183.919 |
| Khấu hao trong năm | 120.754.260 | 409.021.158 | 529.775.418 |
| Số dư cuối năm | 361.938.179 | 613.021.158 | 974.959.337 |
| Giá trị còn lại | | | |
| Số dư đầu năm | 115.874.518.764 | - | 115.874.518.764 |
| Số dư cuối năm | 115.753.764.504 | 3.425.552.242 | 119.179.316.746 |

Thuyết minh**(1) Quyền sử dụng đất gồm:**

+ Quyền sử dụng đất số 851/2008/GCN cấp ngày 10 tháng 4 năm 2009, địa điểm 51 Kinh Dương Vương, phường 12, quận 6, Tp.HCM, nguyên giá là 110.440.252.288 VND. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài. Quyền sử dụng đất này đang được thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển Tp.HCM (Chi tiết xem thuyết minh mục V.18). Giá trị còn lại của TS thế chấp tại ngày 31/12/2023: 110.440.252.288 VND.

+ Quyền sử dụng đất tại Trung tâm Thương mại 1 (Dự án Khu dân cư Trung tâm Thắng Lợi Gò Đen - Thắng Lợi Central Hill) được hình thành từ dự án ghi nhận theo giá thành tạm tính với số tiền 5.675.450.395 VND. Thời gian khấu hao: 45 năm kể từ ngày 02/01/2021.

* Giá trị còn lại của Tài sản cố định vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản vay: 110.440.252.288 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 204.000.000 VND.

| 10. Chi phí trả trước | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| a. Chi phí trả trước ngắn hạn | 164.541.273 | 506.071.921 |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 164.541.273 | 506.071.921 |
| b. Chi phí trả trước dài hạn | 1.578.860.197 | 2.899.962.055 |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 435.019.727 | 1.295.151.878 |
| Chi phí sửa chữa tài sản | 819.183.183 | - |
| Chi phí trả trước khác | 324.657.287 | 1.604.810.177 |
| Cộng | 1.743.401.470 | 3.406.033.976 |

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. Lợi thế thương mại

a. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất các Công ty

| | Số đầu năm | Phát sinh tăng/ (giảm) trong năm | Phân bổ trong năm | Số cuối năm |
|---|------------------------|-------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| (1) Tại Công ty Cổ phần Thắng Lợi Homes | 98.799.177.774 | | 12.349.897.222 | 86.449.280.552 |
| (2) Tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thắng Lợi Riverside | 45.532.098.823 | - | 5.691.512.353 | 39.840.586.470 |
| (3) Tại Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Galaxy | 81.295.348.333 | - | 9.032.816.482 | 72.262.531.851 |
| Tại Công ty Cổ phần Địa ốc Thắng Lợi Long An | 2.910.988.276 | (2.910.988.276) | - | - |
| (4) Tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vinatown | 10.190.767.207 | - | - | 10.190.767.207 |
| (5) Tại Công ty TNHH Phát triển Nhà đất Đức Thành | 42.973.174 | - | 4.484.157 | 38.489.017 |
| Cộng | 238.771.353.587 | (2.910.988.276) | 27.078.710.214 | 208.781.655.097 |

(1) Lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch mua Công ty Cổ phần Thắng Lợi Homes (tên cũ Công ty Cổ phần Bất Động Sản Central Hill) tại ngày mua sẽ được phân bổ dần đều qua các năm.

(2) Lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch mua Công ty Cổ phần Đầu tư Thắng Lợi Riverside tại ngày mua sẽ được phân bổ dần đều qua các năm.

(3) Lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch mua Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Galaxy tại ngày mua sẽ được phân bổ dần đều qua các năm.

(4) Lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch mua Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vinatown tại ngày mua sẽ được phân bổ vào chi phí khi thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản của Dự án chỉnh trang đô thị thị trấn Tân Trụ (Khu đất Trung tâm Y tế dự phòng cũ Tân Trụ Royal). Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty xác định kế hoạch phân bổ dần đều giá trị khoản lợi thế thương mại này trong khoảng thời gian hữu ích của Dự án bắt đầu từ thời điểm thu được lợi ích kinh tế từ Dự án.

(5) Lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch mua Công ty TNHH Phát triển Nhà đất Đức Thành tại ngày mua sẽ được phân bổ dần đều qua các năm và bắt đầu phân bổ từ ngày 01 tháng 8 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.

12. Phải trả cho người bán ngắn hạn

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Phải trả cho các bên liên quan | 6.862.096.948 | 6.862.096.948 | 12.044.684.632 | 12.044.684.632 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Địa Ốc New Land | 463.625.000 | 463.625.000 | 4.014.139.328 | 4.014.139.328 |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Winservice | 6.398.471.948 | 6.398.471.948 | 8.030.545.304 | 8.030.545.304 |
| Phải trả cho tổ chức, cá nhân khác | 99.868.950.128 | 99.868.950.128 | 25.270.014.745 | 25.270.014.745 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (1) | 9.289.670.131 | 9.289.670.131 | 9.289.670.131 | 9.289.670.131 |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Đăng Phát Ông Nguyễn Thanh Tú (2) | 3.089.402.354 | 3.089.402.354 | - | - |
| Bà Huỳnh Thị Triệu (2) | 49.771.153.131 | 49.771.153.131 | - | - |
| 24.807.751.865 | 24.807.751.865 | - | - | |
| Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Môi trường Arttek | 1.522.570.632 | 1.522.570.632 | - | - |
| Công ty TNHH Thương mại Xây lắp Đồng Phát Tiến | 2.047.765.702 | 2.047.765.702 | - | - |
| Các nhà cung cấp khác | 9.340.636.313 | 9.340.636.313 | 15.980.344.614 | 15.980.344.614 |
| Cộng | 106.731.047.076 | 106.731.047.076 | 37.314.699.377 | 37.314.699.377 |

(1) Ngày 21/9/2022, Công ty đã gửi Công văn số 10/2022/CV-TL cho Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (TDH) về việc giải quyết các lô nền còn vướng mắc. Ngày 28/9/2022, TDH đã gửi Công văn phúc đáp số 1029/CV-TDH về việc tình trạng Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng Thái Bình Dương (PPI) đang bị mất khả năng thanh toán, cưỡng chế hóa đơn, quy hoạch 1/500 thay đổi nhiều lần nhưng không duyệt lại cơ cấu sử dụng đất để đóng bỏ sung nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, TDH đang tạm giữ bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhằm đảm bảo cho việc hoàn thiện hồ sơ pháp lý để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoản phải trả này liên quan đến 28 lô đất tại thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, Long An còn vướng mắc nêu trên.

(2) Đây là khoản phải trả cho Ông Nguyễn Thanh Tú và Bà Huỳnh Thị Triệu cho việc nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất của Dự án Diamond City.

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.

| 13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Trả trước của tổ chức, cá nhân khác | 183.362.600.392 | 111.555.017.563 |
| Các đối tượng khác | - | 3.723.139.627 |
| Khách hàng ứng tiền mua Bất động sản | 183.362.600.392 | 107.831.877.936 |
| Cộng | 183.362.600.392 | 111.555.017.563 |

| 14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | Số đầu năm | Số phải nộp trong năm | Số đã thực nộp trong năm | Số cuối năm |
|---|-----------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| a. Phải nộp | | | | |
| Thuế giá trị gia tăng | 3.783.457.978 | 6.131.106.756 | 7.941.162.581 | 1.973.402.153 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 17.300.102.235 | 10.427.239.831 | 19.035.724.785 | 8.691.617.281 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 967.401.350 | 4.307.844.344 | 4.549.597.714 | 725.647.980 |
| Các loại thuế khác | 21.239.050 | 1.484.745.565 | 1.349.485.217 | 156.499.398 |
| Cộng | 22.072.200.613 | 22.350.936.496 | 32.875.970.297 | 11.547.166.812 |
| b. Phải thu | | | | |
| Thuế giá trị gia tăng | 10.145.441.681 | - | 2.488.325.760 | 12.633.767.441 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% | 13.632.663.587 | 1.960.431.899 | 17.486.474.168 | 29.158.705.856 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 817.023.764 | 2.417.588.315 | 1.972.114.751 | 371.550.200 |
| Thuế thu nhập cá nhân | - | 54.319.133 | 77.781.416 | 23.462.283 |
| Cộng | 24.595.129.032 | 4.432.339.347 | 22.024.696.095 | 42.187.485.780 |

| 15. Chi phí phải trả ngắn hạn | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Trích trước chi phí lãi vay | 466.707.297 | 479.425.190 |
| Trích trước chi phí thường, hoa hồng và môi giới của các dự án | 6.936.034.583 | 10.454.685.523 |
| Trích trước chi phí bồi thường Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật KDC dành cho người có thu nhập thấp (Youngtown Tây Bắc Sài Gòn) | 27.342.457.000 | 49.110.931.764 |
| Trích trước Dự án KDC - Tái định cư - Nhà ở công nhân Hải Sơn (The Sol City) | 1.364.853.692 | 4.934.357.112 |
| Trích trước dự án Galaxy Hải Sơn | 127.883.544 | - |
| Trích trước chi phí Dự án KDC Trung tâm Thăng Lợi Gò Đen | 514.451.161 | - |
| Trích trước chi phí dự án The Diamond City | 1.697.918.864 | - |
| Các khoản trích trước khác | 1.908.446.453 | 7.261.102.360 |
| Cộng | 40.358.752.594 | 72.240.501.949 |

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. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Dự án nâng cấp mở rộng chợ Tân Trụ (Chợ Hoà Bình) | 6.711.912.868 | 7.625.169.690 |
| Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật KDC dành cho người có thu nhập thấp (Dự án Young Town Tây Bắc Sài Gòn) | 28.541.105.558 | - |
| Dự án KDC TM Thị trấn Cần Đước (J-Dragon) | 269.719.066.404 | 176.490.483.722 |
| Các dự án khác | - | 1.922.858.292 |
| Cộng | 304.972.084.830 | 186.038.511.704 |
| 17. Phải trả ngắn/dài hạn khác | Số cuối năm | Số đầu năm |
| a. Ngắn hạn | | |
| Kinh phí công đoàn | 109.618.701 | 301.142.512 |
| Các khoản BHXH | 38.579.200 | 59.403.921 |
| Ký quỹ ngắn hạn | 13.000.000 | 2.170.000.000 |
| Phải trả cho các bên liên quan | 12.679.190.975 | 948.868.997 |
| Ông Dương Văn Mộc | 371.393.714 | 653.868.997 |
| Ông Dương Long Thành | - | 295.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Winhouse | 2.600.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Lợi Long An | 9.707.797.261 | - |
| Phải trả cho tổ chức và các nhân khác | 2.128.789.855.690 | 2.631.706.139.881 |
| Khoản phải trả khác | 354.946.460 | 3.452.753.545 |
| Phải trả khác là tiền đặt cọc mua Bất động sản (1) | 2.128.434.909.230 | 2.628.253.386.336 |
| Cộng | 2.141.630.244.566 | 2.635.185.555.311 |
| b. Dài hạn | | |
| Phải trả cho các bên liên quan | 44.201.513.097 | - |
| Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Mekong | 8.593.147.201 | - |
| Công ty Cổ phần Xây Dựng Địa Ốc New Land | 22.407.431.735 | - |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Global Gap Farm | 793.939.366 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Winhouse | 12.406.994.795 | - |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 1.562.000.000 | 117.000.000 |
| Phải trả khác là tiền đặt cọc mua Bất động sản (1) | 945.448.904.764 | 572.812.018.116 |
| Cộng | 991.212.417.861 | 572.929.018.116 |

(1) Phải trả khác là các khoản thu tiền đặt cọc của khách hàng mua các dự án bất động sản của Tập đoàn.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN THẮNG LỢI VÀ CÁC CÔNG TY CON 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.

| 18. Vay và nợ thuê tài chính | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| a. Vay ngắn hạn | 213.346.264.373 | 213.346.264.373 | 297.132.813.441 | 297.132.813.441 |
| (1) Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương | 145.000.000.000 | 145.000.000.000 | 141.300.000.000 | 141.300.000.000 |
| (2) Ngân hàng TMCP Phát Triển TPHCM | 68.346.264.373 | 68.346.264.373 | 49.997.000.000 | 49.997.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong | - | - | 74.650.313.441 | 74.650.313.441 |
| Ông Dương Văn MỘC | - | - | 31.185.500.000 | 31.185.500.000 |
| b. Vay dài hạn đến hạn trả | 20.515.190.282 | 20.515.190.282 | 21.814.895.540 | 21.814.895.540 |
| (1) Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương | 2.543.600.000 | 2.543.600.000 | 79.200.000 | 79.200.000 |
| (2) Ngân hàng TMCP Phát Triển TPHCM | - | - | 5.000.000.000 | 5.000.000.000 |
| (3) Ngân Hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam | 299.720.136 | 299.720.136 | 859.367.668 | 859.367.668 |
| (4) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam | 7.830.000.000 | 7.830.000.000 | 15.668.000.000 | 15.668.000.000 |
| (5) Ngân hàng TMCP Tiên Phong | 9.841.870.146 | 9.841.870.146 | 208.327.872 | 208.327.872 |
| c. Vay dài hạn | 43.336.783.178 | 43.336.783.178 | 25.138.291.881 | 25.138.291.881 |
| (1) Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương | 11.500.000.000 | 11.500.000.000 | 5.543.600.000 | 5.543.600.000 |
| (3) Ngân Hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam | 951.294.214 | 951.294.214 | 1.384.641.445 | 1.384.641.445 |
| (4) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam | - | - | 7.830.000.000 | 7.830.000.000 |
| (5) Ngân hàng TMCP Tiên Phong | 538.180.320 | 538.180.320 | 10.380.050.436 | 10.380.050.436 |
| (6) Ông Dương Văn MỘC | 30.347.308.644 | 30.347.308.644 | - | - |
| Cộng | 277.198.237.833 | 277.198.237.833 | 344.086.000.862 | 344.086.000.862 |

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.

Thuyết minh các khoản vay ngân hàng

1. Khoản vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương gồm có các Hợp đồng vay sau:

- Hợp đồng tín dụng số: 65/2023/HĐTDHMDP-PN ngày 08/9/2023. Số tiền vay: 100.000.000.000 VND. Thời hạn vay là 12 tháng. Mục đích sử dụng vốn vay thanh toán hóa đơn phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất: 10,5%/năm. Tài sản đảm bảo:

+ Quyền sử dụng đất 124.371 m² đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp và quyền sở hữu công trình xưởng sản xuất hàng trang trí nội thất và đồ mộc gia dụng tại thửa đất số 80, tờ bản đồ số 14, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB613405, số vào sổ cấp GCN: CT61512 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 22/4/2021 thuộc sở hữu của bên thứ 3.

+ Quyền sở hữu công trình nhà xưởng sản xuất hàng trang trí nội thất và đồ mộc gia dụng (diện tích sàn: 12.328,26m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CO935912, số vào sổ cấp GCN: CT45367 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 30/8/2018 thuộc sở hữu của bên thứ 3.

+ Quyền sở hữu công trình nhà xưởng sản xuất hàng trang trí nội thất và đồ mộc gia dụng (diện tích sàn: 5.308,06m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB613406, số vào sổ cấp GCN: CT61513 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 22/4/2021 thuộc sở hữu của bên thứ 3.

Số dư tại ngày 31/12/2023: 100.000.000.000 VND.

- Hợp đồng tín dụng số: 38/2019/HĐTDTL-PN ngày 05/6/2019. Số tiền vay: 400.000.000 VND. Thời hạn vay là 60 tháng. Mục đích sử dụng vốn vay mua xe ô tô. Lãi suất: 9,5%/năm. Tài sản đảm bảo là xe Ford Ranger 51D-480.70 với nguyên giá là 646.863.636 VND; giá trị còn lại tại ngày 31/12/2023 là 164.034.426 VND (Chi tiết xem thuyết minh mục V.8). Số dư tại ngày 31/12/2023: 43.600.000 VND.

- Hợp đồng vay số 26/2023/HĐTNDTL-PL ngày 02/6/2023. Thời hạn vay: 12 tháng, Lãi suất: từ 9,3% đến 11,8%/năm. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất 06 thửa đất ở tại nông thôn thuộc tờ bản đồ số 1, ấp 3, xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Số dư tại ngày 31/12/2023: 10.000.000.000 VND

- Hợp đồng tín dụng số: 79/2022/HĐTDTL-PN ngày 28/12/2022. Lãi suất: 13,5%/năm với thời gian vay là 36 tháng. Mục đích sử dụng vốn vay để thanh toán phí hoa hồng môi giới. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất với diện tích 727,3 m², tờ bản đồ số 8, thị trấn Tân Trụ, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An. Số dư tại ngày 31/12/2023: 5.500.000.000 VND.

- Hợp đồng số 01/2023/HĐTDTL-PN ngày 12/01/2023 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung. Lãi suất 12,5%/năm. Mục đích vay thanh toán tiền ký quỹ theo hợp đồng môi giới cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vinatown. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 330, 335 tờ bản đồ số 6, thị trấn Tân Trụ, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An. Số dư tại ngày 31/12/2023: 5.000.000.000 VND.

- Hợp đồng tín dụng số 11/2023/HĐTDTL-PN ngày 14/3/2023; thời hạn vay: 12 tháng; lãi suất vay: 12,5%/năm; mục đích vay: thanh toán tiền ký quỹ theo Hợp đồng môi giới số 05/2023/HĐMG-TLL-TLTN ngày 01/3/2023; tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất tại xã Lạc Tấn, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An của bên thứ ba. Số dư tại ngày 31/12/2023: 10.000.000.000 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.

Thuyết minh các khoản vay ngân hàng (tiếp theo)

- Hợp đồng tín dụng số 06/2023/HĐTDTL-PN ngày 10/3/2023; thời hạn vay: 12 tháng; lãi suất vay: 12,5%/năm; mục đích vay: thanh toán tiền ký quỹ theo Hợp đồng môi giới số 04/2023/HĐMG-TLL-TLMN ngày 27/02/2023; tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất tại xã Lạc Tấn, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An của bên thứ ba. Số dư tại ngày 31/12/2023: 10.000.000.000 VND.

- Hợp đồng vay số 08/2023/HĐTDTL-PN ngày 10/3/2023. Thời hạn vay: 36 tháng, lãi suất vay: 13,5%/năm. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng 2.464 m² đất thương mại, dịch vụ thuộc thửa đất số 315, tờ bản đồ số 16, xã Đức Lập Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, giá trị tài sản đảm bảo là 16.903.000.000 VND. Số dư tại ngày 31/12/2023: 8.500.000.000 VND

- Hợp đồng tín dụng số 09/2023/HĐTDTL-PN ngày 13/3/2023. Số tiền vay: 10.000.000.000 VND. Thời hạn vay: 12 tháng. Lãi suất: 12,5%/năm. Mục đích vay: thanh toán tiền ký quỹ theo Hợp đồng môi giới số 02/2023/HĐMG/VNT-TLL ngày 01/03/2023. Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất tại xã Lạc Tấn, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An của bên thứ ba. Số dư tại ngày 31/12/2023: 10.000.000.000 VND.

2. Khoản vay Ngân hàng TMCP Phát Triển TP HCM gồm có các Hợp đồng vay sau:

Hợp đồng tín dụng số: 36504/21MN/HĐTĐ ngày 10/11/2021 và phụ lục số 36504/21MN/HĐTĐ/PL01 ngày 28/4/2023. Hạn mức tối đa: 70.000.000.000 VND. Thời hạn vay là 6 tháng. Mục đích sử dụng vốn vay để thanh toán phí hoa hồng môi giới. Lãi suất: Theo từng khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo là Bất động sản tọa lạc tại 51 Kinh Dương Vương, phường 12, quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh và bảo lãnh của ông Dương Long Thành đối với toàn bộ nghĩa vụ tài chính của Công ty (chi tiết xem thuyết minh mục V.8 và V.9). Số dư tại ngày 31/12/2023: 68.346.264.373 VND.

3. Khoản vay Ngân Hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam gồm có các Hợp đồng vay sau:

- Hợp đồng số SHBVN/Q11/20042021/HĐTC/THANGLOI1 ngày 20/4/2021. Thời hạn vay 60 tháng. Lãi suất vay theo các hợp đồng vay cụ thể. Mục đích vay: mua xe ô tô. Tài sản đảm bảo là các xe ô tô hình thành từ hợp đồng vay. Số dư tại ngày 31/12/2023: 399.344.256 VND.

- Hợp đồng số SHBVN/Q11/10032022/HĐTĐ/THANG LOI ngày 15/3/2022 và SHBVN/Q11/24032022/HĐTĐ/ THANGLOI ngày 24/3/2022. Thời hạn vay 96 tháng. Lãi suất vay theo các hợp đồng vay cụ thể. Mục đích vay: mua xe ô tô. Tài sản đảm bảo là các xe ô tô hình thành từ hợp đồng vay. Số dư tại ngày 31/12/2023: 851.670.094 VND.

Tổng giá trị còn lại của tài sản thế chấp tại ngày 31/12/2023 là 497.381.321 VND. (Chi tiết xem thuyết minh mục V.8)

4. Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam gồm có Hợp đồng vay sau:

Hợp đồng tín dụng số: 01/2021/6991733/HĐTĐ ngày 23/6/2021. Số tiền vay: 47.000.000.000 VND. Thời hạn vay là 36 tháng. Mục đích sử dụng vốn vay để thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 10038, tờ bản đồ số 1, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Lãi suất: 9,1%/năm. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB613467 (số vào sổ cấp GCN: CT62681) do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 28/10/2021, địa chỉ thửa đất: thửa đất số 10038 tờ bản đồ số 1, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (Dự án Chung cư Thắng Lợi Khu Tây - Sky West View) (Chi tiết xem thuyết minh mục V.7). Số dư tại ngày 31/12/2023: 7.830.000.000 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.

Thuyết minh các khoản vay ngân hàng (tiếp theo)**5. Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong gồm có hợp đồng sau:**

- Hợp đồng tín dụng số 199/2022/HDTD/GVP ngày 26/10/2022. Số tiền vay: 100.000.000.000 VND. Thời hạn vay: 18 tháng. Mục đích sử dụng vốn vay tài trợ chi phí thực hiện dự án Chính trang đô thị thị trấn Tân Trụ (Dự án Tân Trụ Royal). Lãi suất: Theo từng khung ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc Dự án Chính trang đô thị thị trấn Tân Trụ (Khu đất Trung tâm Y tế dự phòng cũ Tân Trụ Royal) và toàn bộ phần góp vốn cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ phần vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Galaxy vào Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vinatown. Số dư tại ngày 31/12/2023: 9.633.542.274 VND

- Hợp đồng cho vay kiêm thế chấp xe ô tô số 172/2022/HDTD/TTKD Q1 ngày 14/7/2022. Số tiền vay: 1.059.000.000 VND. Thời hạn vay: 60 tháng. Lãi suất từ 9,7%/năm đến 12,95%/năm. Mục đích vay: mua xe ô tô. Tài sản đảm bảo: xe ô tô. Số dư tại ngày 31/12/2023: 746.508.192 VND.

6. Khoản vay từ Ông Dương Văn Mịch

Hợp đồng vay số 01/2022/DVM-CTH ngày 07 tháng 3 năm 2022 và Phụ lục Hợp đồng số 01/2022/DVM-CTH/PL01 ngày 19 tháng 10 năm 2022 để nhận chuyển nhượng Dự án Khu đô thị Bình An Đức Hòa từ Công ty Cổ phần Xây dựng Kiến trúc AA với lãi suất 5%/năm. Khoản vay có kỳ hạn gốc là 01 năm và đã được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo Phụ lục Hợp đồng số 01/2022/DVM-CTH/PL02 ngày 01 tháng 4 năm 2023. Số dư vay tại ngày 31/12/2023: 30.347.308.644 VND.

19. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: xem thuyết minh trang 48.

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

| | Tỷ lệ vốn góp | Số cuối năm | Số đầu năm |
|----------------------------------|----------------|------------------------|------------------------|
| Công ty TNHH Đầu tư Long Holding | 47,97% | 252.799.550.000 | 229.817.780.000 |
| Ông Dương Long Thành | 23,24% | 122.471.530.000 | 165.609.050.000 |
| Công ty Cổ phần Gỗ An Cường | 15,55% | 81.950.000.000 | 74.500.000.000 |
| Ông Nguyễn Đức Thắng | 6,02% | 31.698.520.000 | 26.385.160.000 |
| Công ty TNHH MTV Young Group | 3,68% | 19.371.090.000 | 17.610.090.000 |
| Ông Dương Văn Mịch | 0,02% | 94.420.000 | 26.060.280.000 |
| Ông Nguyễn Thanh Quyền | 0,38% | 2.000.000.000 | 20.000.000.000 |
| Các cổ đông khác | 3,14% | 16.564.420.000 | 14.517.640.000 |
| Cộng | 100,00% | 526.949.530.000 | 574.500.000.000 |

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

| | Năm nay | Năm trước |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|
| Vốn góp của chủ sở hữu | | |
| <i>Vốn góp đầu năm</i> | 574.500.000.000 | 574.500.000.000 |
| <i>Vốn góp tăng trong năm</i> | 57.449.530.000 | - |
| <i>Vốn góp giảm trong năm</i> | 105.000.000.000 | - |
| <i>Vốn góp cuối năm</i> | 526.949.530.000 | 574.500.000.000 |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia | 57.449.530.000 | - |

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.

19. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

| d. Cổ phiếu | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|-------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | | |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 52.694.953 | 57.450.000 |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 52.694.953 | 57.450.000 |
| <i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.</i> | 10.000 | 10.000 |

20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--|----------------------|-----------------------------------|----------------------|-----------------------------------|
| | Giá trị | Nguyên nhân xóa nợ | Giá trị | Nguyên nhân xóa nợ |
| Công ty Global Land | 2.376.989.113 | Công nợ không có khả năng thu hồi | 2.376.989.113 | Công nợ không có khả năng thu hồi |
| Thuế TNCN 2018 không thu được của người lao động | 31.655.335 | Công nợ không có khả năng thu hồi | 31.655.335 | Công nợ không có khả năng thu hồi |
| Cộng | 2.408.644.448 | | 2.408.644.448 | |

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu

| | Năm nay | Năm trước |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Doanh thu bán hàng hóa Bất động sản | 245.444.156.583 | 104.256.021.620 |
| Doanh thu môi giới Bất động sản | 1.870.932.024 | 1.377.639.898 |
| Doanh thu khác | 3.751.858.818 | 2.590.289.252 |
| Cộng | 251.066.947.425 | 108.223.950.770 |

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

| | Năm nay | Năm trước |
|---------------------|----------|----------------------|
| Hàng bán bị trả lại | - | 8.752.650.025 |
| Cộng | - | 8.752.650.025 |

3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | Năm nay | Năm trước |
|---|------------------------|-----------------------|
| Doanh thu thuần bán hàng hóa Bất động sản | 245.444.156.583 | 95.503.371.595 |
| Doanh thu thuần môi giới Bất động sản | 1.870.932.024 | 1.377.639.898 |
| Doanh thu khác | 3.751.858.818 | 2.590.289.252 |
| Cộng | 251.066.947.425 | 99.471.300.745 |

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 nay | Năm trước |
|--|------------------------|-----------------------|
| 4. Giá vốn hàng bán | | |
| Giá vốn của hàng hóa Bất động sản đã bán | 192.470.549.210 | 67.633.082.039 |
| Giá vốn môi giới Bất động sản | 1.203.151.304 | 1.344.174.493 |
| Giá vốn khác | 2.551.141.189 | 2.371.667.628 |
| Cộng | 196.224.841.703 | 71.348.924.160 |
| 5. Doanh thu hoạt động tài chính | | |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 36.509.203.263 | 42.470.051.503 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại | 101.840 | - |
| Lãi từ thoái vốn | 8.711.874.126 | - |
| Lãi từ hợp tác đầu tư | 39.446.575 | - |
| Cộng | 45.260.625.804 | 42.470.051.503 |
| 6. Chi phí tài chính | | |
| Lãi tiền vay | 31.996.104.463 | 26.509.388.887 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại | - | 233.160 |
| Chi phí tài chính khác | 109.150.000 | 79.233.280 |
| Cộng | 32.105.254.463 | 26.588.855.327 |
| 7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp | | |
| a. Chi phí bán hàng | | |
| Chi phí nhân viên | 7.896.666.421 | 2.528.325.924 |
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng | - | 19.127.975 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 42.371.364 | 89.944.692 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 3.323.363.922 | 1.297.376.226 |
| Chi phí bằng tiền khác | 2.898.330.619 | 796.680.511 |
| Cộng | 14.160.732.326 | 4.731.455.328 |
| b. Chi phí quản lý doanh nghiệp | | |
| Chi phí nhân viên | 29.180.760.610 | 8.173.610.645 |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 2.448.962.991 | 924.662.617 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 6.925.838.017 | 1.050.779.167 |
| Thuế, phí, lệ phí | 148.518.914 | 236.904.333 |
| Chi phí phân bổ lợi thế thương mại | 27.078.710.214 | 27.399.537.598 |
| (Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi | (4.000.000.000) | - |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 10.086.410.655 | 2.722.972.803 |
| Chi phí bằng tiền khác | 10.911.425.345 | 1.420.439.095 |
| Cộng | 82.780.626.746 | 41.928.906.258 |

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 nay | Năm trước |
|--|------------------------|------------------------|
| 8. Thu nhập khác | | |
| Thanh lý, nhượng bán TSCĐ | 390.516.488 | 328.423.061 |
| Lãi từ giao dịch mua giá rẻ | - | 337.676.334 |
| Thanh lý vàng | 1.059.287.000 | - |
| Tiền phạt thu được | 4.821.655.376 | 43.789.982.707 |
| Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng | - | 2.962.000.000 |
| Các khoản khác | 703.678.479 | 1.451.866.577 |
| Cộng | 6.975.137.343 | 48.869.948.679 |
| 9. Chi phí khác | | |
| Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ | 271.197.920 | - |
| Thanh lý vàng | 1.002.200.000 | - |
| Các khoản bị phạt | 523.268.578 | 2.301.548.309 |
| Các khoản khác | 1.534.857.301 | 768.652.678 |
| Cộng | 3.331.523.799 | 3.070.200.987 |
| 10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố | | |
| Chi phí xây dựng và giá trị đất | 192.470.549.210 | 67.633.082.039 |
| Chi phí nhân công | 37.077.427.031 | 10.701.936.569 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 8.929.344.184 | 9.095.045.639 |
| Chi phí lợi thế thương mại | 27.078.710.214 | 27.399.537.598 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 14.612.925.881 | 5.364.523.522 |
| Chi phí khác bằng tiền | 16.407.237.869 | 3.397.814.531 |
| Cộng | 296.576.194.389 | 123.591.939.898 |
| 11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | | |
| 1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành | 12.844.828.146 | 28.196.714.826 |
| 2. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 12.844.828.146 | 28.196.714.826 |

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 trên cổ phiếu | Năm nay | Năm trước |
|---|------------------|----------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp | (31.584.517.731) | 10.114.580.345 |
| Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm | - | 1.053.888.889 |
| - Các khoản điều chỉnh tăng | - | 1.053.888.889 |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | (31.584.517.731) | 11.168.469.234 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm | 43.833.857 | 63.194.953 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*) | (721) | 177 |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu (**) | (721) | 177 |

(*) Các chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính chưa trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi do số liệu quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2023 chưa được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Các chỉ tiêu này sẽ được điều chỉnh khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

(**) Không có tác động nào làm suy giảm các cổ phiếu phổ thông vào ngày 31/12/2023.

Tài sản đảm bảo

Tập đoàn đã sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản hữu hình thế chấp cho các khoản vay từ các Ngân hàng (Thuyết minh số V.18 - Vay và nợ thuê tài chính).

Tập đoàn đang sử dụng các quyền sử dụng đất của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022 để đảm bảo cho các khoản vay từ các Ngân hàng (Thuyết minh số V.18 - Vay và nợ thuê tài chính).

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

1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

| | Năm nay | Năm trước |
|---|-----------------|-----------------|
| - Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường | 385.656.475.257 | 444.112.355.687 |

2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

| | Năm nay | Năm trước |
|--|-------------------|-------------------|
| - Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường | (432.544.238.286) | (164.401.745.450) |

IX. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

Như đã được chú thích tại mục số V. 12 (1), Tập đoàn đang tiếp tục làm việc với các bên có liên quan để hoàn tất việc chuyển nhượng các lô đất tại thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, Long An.

Ngoài ra, không có khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và thông tin tài chính nào phát sinh kể từ ngày kết thúc năm tài chính phải có thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 với các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan

| | Mối liên hệ |
|---|--|
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Winservice | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Địa Ốc Thăng Lợi Long An | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị Mekong | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần BĐS Va Homes | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Xây Dựng Địa Ốc New Land | Cùng thành viên chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BĐS Winhouse | Cùng thành viên chủ chốt |
| Công ty TNHH Đầu tư Long Holding | Cổ đông góp vốn |
| Ông Dương Long Thành | Chủ tịch HĐQT |
| Ông Nguyễn Thanh Quyền | Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc |
| Ông Lê Đức Nghĩa | Thành viên HĐQT |
| Ông Vương Công Đức | Thành viên HĐQT |
| Bà Lê Thị Mai Hạnh | Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 13/12/2023) |
| Ông Nguyễn Văn Tùng | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Thiện Chí | Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 15/11/2023) |
| Bà Đặng Thị Phương Thảo | Phó Tổng Giám đốc (bỏ nhiệm ngày 01/01/2024) |
| Ông Trình Hữu Triết | Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/01/2024) |
| Ông Trần Thế Anh | Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/5/2023) |
| Ông Nguyễn Văn Đông | Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/4/2023) |
| Ông Dương Văn Mộc | Cá nhân bên liên quan |
| Ông Đào Minh Đức | Cá nhân bên liên quan |

Trong năm Tập đoàn có các giao dịch trọng yếu sau với các bên liên quan

| Các Bên liên quan | Nội dung nghiệp vụ | Năm nay | Năm trước |
|---|--------------------|---------------|----------------|
| Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc New Land | Cung cấp dịch vụ | 160.000.000 | 360.000.000 |
| | Lãi ứng vốn | 1.402.175.848 | 2.754.921.311 |
| | Mua hàng | 856.422.222 | 1.375.370.370 |
| | Phí ứng vốn | 237.539.254 | - |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Winservice | Cung cấp dịch vụ | 1.644.219.588 | - |
| | Lãi ứng vốn | 3.703.989.891 | 3.161.861.904 |
| | Mua hàng | 3.924.711.570 | 17.269.026.603 |
| Công ty Cổ phần Địa Ốc Thăng Lợi Long An | Cung cấp dịch vụ | 27.039.285 | - |
| | Mua hàng | 396.626.446 | - |
| | Lãi ứng vốn | 417.868.995 | - |
| | Phí ứng vốn | 997.237.535 | - |

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 với các bên liên quan (tiếp theo)

Trong năm Tập đoàn có các giao dịch trọng yếu sau với các bên liên quan

| Các Bên liên quan | Nội dung nghiệp vụ | Năm nay | Năm trước |
|---|---------------------------|----------------------|----------------------|
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị MeKong | Lãi ứng vốn | 4.205.834.489 | - |
| | Phí ứng vốn | 194.605.712 | - |
| Công ty TNHH Đầu tư Long Holding | Lãi ứng vốn | - | 1.092.164.384 |
| Công ty Cổ phần Gỗ An Cường | Mua hàng | - | 8.054.287.586 |
| | Lãi chuyển nhượng cổ phần | - | 33.331.200.000 |
| Ông Lê Đức Nghĩa | Tạm ứng | - | 50.000.000.000 |
| Ông Dương Văn Mộc | Tạm ứng | 5.789.107.862 | 107.643.607.862 |
| | Thu hồi tạm ứng | 41.764.966.030 | 41.323.585.267 |
| | Thanh lý xe | 318.181.818 | - |
| | Bán BDS | - | 2.031.665.109 |
| Ông Đào Minh Đức | Lãi ứng vốn | - | 3.450.147.726 |
| | Bán BDS | - | 1.831.665.110 |
| | Tạm ứng mua QSDĐ | - | 77.884.800.060 |
| | Tạm ứng | - | 15.000.000.000 |
| Ông Nguyễn Văn Tùng | Tạm ứng | - | 15.000.000.000 |
| Bà Đào Thị Thảo Uyên | Bán BDS | - | 4.570.990.245 |
| Bà Nguyễn Thị Kim Tuyền | Lãi ứng vốn | 5.130.371.584 | 5.130.371.584 |
| | Tạm ứng mua QSDĐ | - | 186.626.000.000 |
| | Lãi ứng vốn | - | 6.055.128.863 |
| Ông Võ Hoàng Anh | Chuyển nhượng cổ phần | - | 45.000.000.000 |
| Ông Nguyễn Đức Thắng | Lãi ứng vốn | 8.894.226.681 | 7.140.313.546 |
| Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc | Thu hồi ứng vốn | - | 21.641.025.822 |
| | Tạm ứng mua QSDĐ | - | 80.107.680.000 |
| | Lãi ứng vốn | 1.726.223.824 | - |
| Ông Võ Hoàng Anh | Lãi ứng vốn | 1.726.223.824 | - |
| + Thu nhập của Thành viên chủ chốt | | Năm nay | Năm trước |
| Thành viên chủ chốt | Lương và thưởng | 3.781.916.897 | 5.371.395.907 |
| Cộng | | 3.781.916.897 | 5.371.395.907 |

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.

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

a. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh niên độ 2023

Trong năm 2023, Tập đoàn báo cáo hoạt động theo lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh hàng hóa Bất động sản, doanh thu môi giới Bất động sản và doanh thu dịch vụ khác được phân tích doanh thu và giá vốn như sau:

| Lĩnh vực Kinh doanh | Doanh thu thuần | Giá vốn | Lãi gộp |
|---------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
| Bán hàng hóa Bất động sản | 245.444.156.583 | 192.470.549.210 | 52.973.607.373 |
| Môi giới Bất động sản | 1.870.932.024 | 1.203.151.304 | 667.780.720 |
| Dịch vụ khác | 3.751.858.818 | 2.551.141.189 | 1.200.717.629 |
| Cộng | 251.066.947.425 | 196.224.841.703 | 54.842.105.722 |

b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh niên độ 2022

Trong năm 2022, Tập đoàn báo cáo hoạt động theo lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh hàng hóa Bất động sản, doanh thu môi giới Bất động sản và doanh thu dịch vụ khác được phân tích doanh thu và giá vốn như sau:

| Lĩnh vực Kinh doanh | Doanh thu thuần | Giá vốn | Lãi gộp |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Bán hàng hóa Bất động sản | 95.503.371.595 | 67.633.082.039 | 27.870.289.556 |
| Môi giới Bất động sản | 1.377.639.898 | 1.344.174.493 | 33.465.405 |
| Dịch vụ khác | 2.590.289.252 | 2.371.667.628 | 218.621.624 |
| Cộng | 99.471.300.745 | 71.348.924.160 | 28.122.376.585 |

Công ty chỉ hoạt động trong lĩnh vực môi giới, kinh doanh Bất động sản và doanh thu phát sinh chủ yếu ở tỉnh Long An. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty nhận thấy không có sự khác biệt về rủi ro và lợi ích kinh tế theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý. Vì vậy, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý cũng như báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

5. Thông tin so sánh

Một số chỉ tiêu đầu kỳ trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 được trình bày lại cho phù hợp với hướng dẫn của Chế độ Kế toán doanh nghiệp áp dụng cho năm hiện hành.

| Chỉ tiêu | Năm 2022 | Năm 2022 | Chênh lệch |
|--|------------------|-----------------|------------|
| | Số trình bày lại | Số đã trình bày | |
| Trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | | | |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 177 | 176 | 1 |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 177 | 176 | 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.

6. Thông tin về hoạt động liên tục: Tập đoàn vẫn tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai.



Nguyễn Thị Cẩm Hồng

Người lập biểu

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2024



Tô Thị Thúy Hà

Kế toán trưởng



Nguyễn Thanh Quyền

Tổng Giám đốc

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.6 Nợ xấu | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|---------------|-----------------------------------|---------------|-----------------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| - Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi | 5.468.030.159 | - | 9.468.030.159 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ tầng Thái Bình Dương | 296.750.000 | Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm | 296.750.000 | Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Hoa Lư Bình Phước | - | Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm | 4.000.000.000 | Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm |
| Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Phúc Điền | 5.171.280.159 | Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm | 5.171.280.159 | Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BÁT ĐỘNG SẢN THẮNG LỢI VÀ CÁC CÔNG TY CON

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.8 Tài sản cố định hữu hình

| Khoản mục | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị dụng cụ quản lý | Tổng cộng |
|------------------------|------------------------|------------------|---------------------|--------------------------|-----------------|
| Nguyên giá | | | | | |
| Số dư đầu năm | 42.321.217.413 | 4.950.426.739 | 14.736.795.781 | 3.699.052.814 | 65.707.492.747 |
| Mua trong năm | - | - | 862.130.091 | 42.727.273 | 904.857.364 |
| Thanh lý, nhượng bán | - | - | (4.563.818.182) | - | (4.563.818.182) |
| Giảm do thoái vốn | - | (53.363.636) | - | (36.975.455) | (90.339.091) |
| Giảm khác | - | - | - | (41.390.000) | (41.390.000) |
| Số dư cuối năm | 42.321.217.413 | 4.897.063.103 | 11.035.107.690 | 3.663.414.632 | 61.916.802.838 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | |
| Số dư đầu năm | 14.216.380.375 | 4.098.554.066 | 6.470.978.299 | 1.592.444.495 | 26.378.357.235 |
| Khấu hao trong năm | 4.515.614.743 | 695.007.253 | 2.388.873.271 | 800.073.499 | 8.399.568.766 |
| Thanh lý, nhượng bán | - | - | (3.566.026.326) | - | (3.566.026.326) |
| Giảm do thoái vốn | - | (8.004.546) | - | (6.162.576) | (14.167.122) |
| Giảm khác | - | - | - | (14.872.210) | (14.872.210) |
| Số dư cuối năm | 18.731.995.118 | 4.785.556.773 | 5.293.825.244 | 2.371.483.208 | 31.182.860.343 |
| Giá trị còn lại | | | | | |
| Số dư đầu năm | 28.104.837.038 | 851.872.673 | 8.265.817.482 | 2.106.608.319 | 39.329.135.512 |
| Số dư cuối năm | 23.589.222.295 | 111.506.330 | 5.741.282.446 | 1.291.931.424 | 30.733.942.495 |

* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 9.667.939.690 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 23.135.593.944 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.

V.19 Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

| Khoản mục | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Quý đầu tư phát triển | LN sau thuế chưa phân phối | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Cộng |
|---|------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| Số dư đầu năm trước | 574.500.000.000 | 44.700.000.000 | 8.000.000.000 | 190.311.888.918 | 30.474.568.571 | 847.986.457.489 |
| Lợi nhuận | - | - | - | 10.114.580.345 | 9.117.285.678 | 19.231.866.023 |
| Trích quỹ phúc lợi năm 2021 | - | - | - | (12.052.937.510) | (884.679.024) | (12.937.616.534) |
| Trích thù lao HĐQT, UBKT năm 2021 | - | - | - | (1.425.000.000) | - | (1.425.000.000) |
| Chia cổ tức | - | - | - | (68.940.000.000) | - | (68.940.000.000) |
| Tăng/giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu nhưng chưa mất quyền kiểm soát | - | - | - | 33.311.526.261 | 10.325.000.000 | 43.636.526.261 |
| Tăng/giảm do hợp nhất | - | - | - | 1.127.876.605 | (867.702.078) | 260.174.527 |
| Vốn của cổ đông không kiểm soát | - | - | - | - | 301.860.000.000 | 301.860.000.000 |
| Số dư cuối năm trước | 574.500.000.000 | 44.700.000.000 | 8.000.000.000 | 152.447.934.619 | 350.024.473.147 | 1.129.672.407.766 |
| Số dư đầu năm nay | 574.500.000.000 | 44.700.000.000 | 8.000.000.000 | 152.447.934.619 | 350.024.473.147 | 1.129.672.407.766 |
| Giảm vốn (*) | (105.000.000.000) | - | - | - | - | (105.000.000.000) |
| Lợi nhuận | - | - | - | (31.584.517.731) | (833.847.975) | (32.418.365.706) |
| Trích thù lao HĐQT, UBKT năm 2022 | - | - | - | (1.053.888.889) | - | (1.053.888.889) |
| Chia cổ tức | 57.449.530.000 | - | - | (57.449.530.000) | (4.717.850.000) | (4.717.850.000) |
| Tăng/giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu nhưng chưa mất quyền kiểm soát | - | - | - | - | (15.308.755.777) | (15.308.755.777) |
| Số dư cuối năm nay | 526.949.530.000 | 44.700.000.000 | 8.000.000.000 | 62.359.997.999 | 329.164.019.395 | 971.173.547.394 |

(*) Theo nghị quyết số 04/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/9/2023, Tập đoàn tách 1 phần vốn chủ sở hữu sang cho Công ty được tách là Công ty Cổ phần Sky West View bằng hình thức giảm vốn 105.000.000.000 VND chuyển sang cho Công ty được tách.