

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**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 - 47

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Thắng 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 2022.

1. Thông tin chung về Công ty

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 19 ngày 09 tháng 9 năm 2022 về việc thay đổi người đại diện pháp luật.

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 Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

Hội đồng Quản trị

Ông	Dương Long Thành	Chủ tịch
Ông	Nguyễn Thanh Quyền	Phó Chủ tịch
Ông	Lê Đức Nghĩa	Thành viên
Ông	Vương Công Đức	Thành viên (bổ nhiệm theo NQ số 2705-04/2022/NQ-HĐCĐ ngày 27/5/2022)
Bà	Lê Thị Mai Hạnh	Thành viên (bổ nhiệm theo NQ số 2102/2022/NQ-HĐQT ngày 21/02/2022)
Ông	Phan Minh Hoàng	Thành viên (miễn nhiệm theo NQ số 06/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/8/2022)
Ông	Loan Văn Sơn	Thành viên (miễn nhiệm theo NQ số 2705-04/2022/NQ-HĐCĐ ngày 27/5/2022)

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

Ủy ban Kiểm toán

Bà Lê Thị Mai Hạnh

Chủ tịch UBKT (bổ nhiệm theo NQ số 2102/2022/NQ-HĐQT ngày 21/02/2022)

Ông Vương Công Đức

Thành viên UBKT (bổ nhiệm theo QĐ 41A/2022/QĐ-TL ngày 28/05/2022)

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Thanh Quyền

Tổng Giám Đốc

Ông Nguyễn Văn Tùng

Phó Tổng Giám đốc

Ông Trần Thế Anh

Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm theo QĐ số 67/2022/QĐ-TL ngày 01/8/2022)

Ông Lê Thanh Giàu

Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm theo QĐ số 130/2022/QĐ-TL ngày 30/12/2022)

Ông Nguyễn Văn Đông

Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm theo QĐ số 113/2022/QĐ-TL ngày 28/12/2022)

Ông Phan Minh Hoàng

Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm theo NQ số 06/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/8/2022)

Ông Phạm Mạnh Hải

Phó Tổng Giám đốc (giữ chức vụ từ ngày 10/10/2022 đến ngày 31/12/2022)

Bà Tô Thị Thúy Hà

Kế toán trưởng (bổ nhiệm từ ngày 01/3/2023)

Bà Nguyễn Thị Anh Thư

Kế toán trưởng (miễn nhiệm từ ngày 01/3/2023)

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

Ông Dương Long Thành

Chủ tịch HĐQT

Ông Nguyễn Thanh Quyền

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 2022, 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.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

4. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

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.

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 2022, 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

Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2023

Số: C0522305-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 Thắng Lợi** ("Công ty") và các **Công ty con** (sau đây gọi là "Tập đoàn"), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2023, từ trang 06 đến trang 47, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 2022, 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.

**Lê Hùng Dũng****Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 3174-2020-005-1

Thay mặt và đại diện

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

Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

Đỗ Thị Hằng**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 4226-2023-005-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4.701.885.099.091	3.154.899.779.135
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	298.185.059.275	884.606.814.706
1. Tiền	111		77.505.587.547	299.058.350.936
2. Các khoản tương đương tiền	112		220.679.471.728	585.548.463.770
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		76.738.667.329	27.137.138.908
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	76.738.667.329	27.137.138.908
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.161.049.646.090	652.976.516.010
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	109.240.338.985	66.019.217.464
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	272.217.629.137	98.230.879.398
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	788.926.320.130	498.194.449.307
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.4	(9.468.030.159)	(9.468.030.159)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		133.387.997	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	3.028.419.835.632	1.490.047.909.625
1. Hàng tồn kho	141		3.028.419.835.632	1.490.047.909.625
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		137.491.890.765	100.131.399.886
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10a	506.071.921	6.379.848.076
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		112.390.689.812	80.175.464.073
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14b	24.595.129.032	13.576.087.737
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		424.154.726.363	493.490.851.544
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		50.000.000	101.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	50.000.000	101.000.000
II. Tài sản cố định	220		155.203.654.276	160.370.918.191
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	39.329.135.512	44.534.565.732
- Nguyên giá	222		65.707.492.747	63.437.890.529
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(26.378.357.235)	(18.903.324.797)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	115.874.518.764	115.836.352.459
- Nguyên giá	228		116.319.702.683	116.162.653.949
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(445.183.919)	(326.301.490)
III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2b	9.257.839.221	16.085.636.979
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		9.257.839.221	16.085.636.979
IV. Tài sản dài hạn khác	260		259.643.232.866	316.933.296.374
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10b	2.899.962.055	1.314.198.630
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		17.971.917.224	11.358.497.484
3. Lợi thế thương mại	269	V.11	238.771.353.587	304.260.600.260
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		5.126.039.825.454	3.648.390.630.679

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

C. NỢ PHẢI TRẢ	300		3.996.367.417.688	2.800.404.173.190
I. Nợ ngắn hạn	310		3.398.300.107.691	2.696.352.223.042
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	37.314.699.377	75.395.299.886
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	111.555.017.563	5.306.977.869
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14a	22.072.200.613	33.685.365.959
4. Phải trả người lao động	314		11.532.647.782	13.593.897.074
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	72.240.501.949	70.475.173.393
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16	186.038.511.704	9.402.746.963
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	2.635.185.555.311	2.451.492.912.288
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a,b	318.947.708.981	31.418.142.302
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.413.264.411	5.581.707.308
II. Nợ dài hạn	330		598.067.309.997	104.051.950.148
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	572.929.018.116	71.094.701.825
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18c	25.138.291.881	32.957.248.323
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.129.672.407.766	847.986.457.489
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	1.129.672.407.766	847.986.457.489
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		574.500.000.000	574.500.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		574.500.000.000	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		152.447.934.619	190.311.888.918
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		142.333.354.274	77.246.415.587
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		10.114.580.345	113.065.473.331
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		350.024.473.147	30.474.568.571
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		5.126.039.825.454	3.648.390.630.679

Nguyễn Thị Cẩm Hồng
Người lập biểu

Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2023

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 2022

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	108.223.950.770	431.043.276.707
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	8.752.650.025	7.059.001.254
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	99.471.300.745	423.984.275.453
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	71.348.924.160	279.176.966.515
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		28.122.376.585	144.807.308.938
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	42.470.051.503	31.405.528.709
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	26.588.855.327	10.085.822.352
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		26.509.388.887	10.006.699.461
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(2.327.797.758)	4.982.345.218
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7a	4.731.455.328	7.674.956.393
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7b	41.928.906.258	13.603.284.821
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		(4.984.586.583)	149.831.119.299
12. Thu nhập khác	31	VI.8	48.869.948.679	1.826.295.466
13. Chi phí khác	32	VI.9	3.070.200.987	3.766.253.031
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		45.799.747.692	(1.939.957.565)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		40.815.161.109	147.891.161.734
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	28.196.714.826	28.534.883.917
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(6.613.419.740)	(3.905.390.370)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		19.231.866.023	123.261.668.187
Cổ đông của Công ty mẹ	61		10.114.580.345	113.065.473.331
Cổ đông không kiểm soát	62		9.117.285.678	10.196.194.856
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	176	2.479
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	176	2.479

Nguyễn Thị Cẩm Hồng
Người lập biểu

Tô Thị Thúy Hà
Kế toán trưởng

Nguyễn Thanh Quyền
Tổng Giám đốc

Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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		40.815.161.109	147.891.161.734
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8,9, VI.7	36.494.583.237	7.788.145.454
- Các khoản dự phòng	03	VI.7	-	3.756.793.007
- 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		(40.470.676.806)	(36.117.445.978)
- Chi phí lãi vay	06	VI.6	26.509.388.887	10.006.699.461
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		63.348.689.587	133.325.353.678
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(332.539.686.475)	(326.292.831.750)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(1.466.278.092.213)	(637.300.794.579)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		800.923.286.801	1.632.791.792.332
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		6.250.756.794	(2.341.614.238)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(26.029.963.697)	(9.927.514.859)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(42.739.471.576)	(39.438.501.356)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(6.256.505.951)	(4.750.338.734)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(1.003.320.986.730)	746.065.550.494
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(6.502.968.444)	(4.924.532.272)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		978.908.683	726.212.125
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(52.305.060.586)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.703.532.165	25.547.407.349
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(168.642.930.184)	(118.546.226.331)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		107.447.465.163	15.000.000.000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		41.589.907.425	31.206.911.814
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(74.731.145.778)	(50.990.227.315)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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	219.200.000.000
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	444.112.355.687	121.070.195.821
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.2	(164.401.745.450)	(179.836.472.318)
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		491.630.610.237	160.433.723.503
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		(586.421.522.271)	855.509.046.682
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		884.606.814.706	29.097.768.024
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	298.185.059.275	884.606.814.706

Nguyễn Thị Cẩm Hồng
Người lập biểu

Tô Thị Thúy Hà
Kế toán trưởng

Nguyễn Thanh Quyền
Tổng Giám đốc

Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2023

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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 19 ngày 09 tháng 9 năm 2022 về việc thay đổi người đại diện pháp luật.

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: chu kỳ sản xuất, kinh doanh trên 12 tháng.
- Đối với hoạt động kinh doanh thông thường: 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:

Trong năm 2022, tình hình kinh doanh của Tập đoàn chịu sự ảnh hưởng nặng nề của nền kinh tế vĩ mô cụ thể như sau:

- Thị trường bất động sản suy giảm mạnh và nhu cầu đầu tư BĐS của nhà đầu tư kém so với cùng kỳ năm trước;
- Giá USD tăng mạnh liên tục trong năm và đột ngột đảo chiều giảm sâu vào cuối năm;
- Lãi suất tăng mạnh vào thời điểm cuối năm.

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2022: 253 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2021: 266 nhân viên).

7. Cấu trúc doanh nghiệp

7.1. Danh sách các công ty con

7.1.a Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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	99,80%	99,80%	99,80%
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 (tên cũ là Công ty Cổ phần Bất động sản Central Hill)	Kinh doanh Bất động sản	69,93%	69,93%	69,93%
Địa chỉ: Thửa đất số 80, TĐĐ số 14 ấp Bình Tiền 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 2022

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	99,0%	99,0%	99,0%
Địa chỉ: Thắng Lợi Plaza, KDC Thắng Lợi Central Hill, Tinh 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	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 Phát triển Đô thị MeKong	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	99,00%	99,00%	99,00%
Địa chỉ: Ấp 1, xã Tam Hiệp, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang, 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, tinh 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	94,17%	94,17%	94,17%
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.				

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

7.1b Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn có ba (03) 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 Địa ốc Thăng Lợi Long An	Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản, quyền sử dụng đất	98,55%	98,55%	98,55%
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 Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Winhouse	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	68,55%	68,55%	68,55%
Địa chỉ: Số 53 Kinh Dương Vương, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.				
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vinatown	Bất động sản	97,86%	97,86%	97,86%
Trụ sở chính: 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 2022, Tập đoàn có một (01) 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 Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Winservice	Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp	40%	40%	40%
Địa chỉ: Số 51 Kinh Dương Vương, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, 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.

Kỳ kế toán giữa niên độ của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 30 tháng 6 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 2022

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 2022.

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 2022

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.

1.1 Các nghiệp vụ nhận chuyển nhượng cổ phần trong năm

Mua lại Công ty TNHH Phát triển Nhà Đức Thành

Tập đoàn đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng cổ phần từ thành viên góp vốn và nắm giữ quyền kiểm soát Công ty TNHH Phát triển Nhà đất Đức Thành kể từ ngày 20/7/2022 với quyền biểu quyết và quyền sở hữu tại ngày mua là 100%.

Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty TNHH Phát triển Nhà đất Đức Thành được Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn xác định tương ứng với giá trị ghi sổ và lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất được phân bổ trong thời gian hữu ích kể từ ngày nắm quyền kiểm soát.

	Giá trị hợp lý tại ngày mua
Tài sản	99.955.158.427
Nợ phải trả	-
Tài sản thuần	99.955.158.427
Tài sản thuần được hợp nhất (100%)	99.955.158.427
Lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất	44.841.573
Tổng chi phí hợp nhất	100.000.000.000

Nhận chuyển nhượng thêm cổ phần Công ty TNHH Thanh Long Newtown

Tập đoàn đã nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty TNHH Thanh Long Newtown từ các cổ đông với giá nhận chuyển nhượng là 5.000.000.000 VND (tương ứng 5% vốn cổ phần). Theo đó tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tập đoàn chiếm quyền kiểm soát và tỷ lệ sở hữu là 99,8%.

1.2 Các nghiệp vụ chuyển nhượng cổ phần trong năm

Chuyển nhượng cổ phần của các Công ty

Tập đoàn đã thông qua việc chuyển nhượng 2.100.000 cổ phần Công ty Cổ phần Thắng Lợi Homes (tên cũ là Công ty Cổ phần Bất động sản Central Hill) theo Nghị quyết hợp Hội đồng Quản trị số 0303/2022/NQ-HĐQT ngày 03 tháng 3 năm 2022 với tổng giá trị chuyển nhượng 102.631.200.000 VND và Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 84/2022/HĐMB-TLG ký kết ngày 21 tháng 3 năm 2022.

Thoái vốn toàn bộ cổ phần Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Newland theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 1506/2022/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 6 năm 2022 với tổng giá trị chuyển nhượng 4.500.000.000 VND và Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ký kết ngày 16 tháng 6 năm 2022.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

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...

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

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

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

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 tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

10. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa 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 2022.

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 2022

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

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

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 2022

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 2022

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	77.505.587.547	299.058.350.936
Tiền mặt	632.120.886	5.446.591.836
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	76.873.466.661	293.611.759.100
Các khoản tương đương tiền	220.679.471.728	585.548.463.770
Tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng (lãi suất từ 5%- 5,6%/năm)	220.679.471.728	585.548.463.770
Cộng	298.185.059.275	884.606.814.706

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	76.738.667.329	-	27.137.138.908	-
Ngân hàng TMCP Phát triển Tp.HCM (1)	25.738.667.329	-	27.137.138.908	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (2)	51.000.000.000	-	-	-
Cộng	76.738.667.329	-	27.137.138.908	-

(1) 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 2022: 25.738.667.329 VND.

(2) Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong theo các Hợp đồng tiền gửi số HDTG/0908/236/0360094403U ngày 09 tháng 8 năm 2022; Số HDTG/0808/236/0360094403W ngày 08 tháng 8 năm 2022; Số HDTG/ 0808/236/0360094403X ngày 08 tháng 8 năm 2022; Số HDTG/0808/236/0360094403Y ngày 08 tháng 8 năm 2022; Số HDTG/0808/236/0360094403Z ngày 08 tháng 8 năm 2022; Số HDTG/0808/236/0360094404B ngày 08 tháng 8 năm 2022. Lãi suất 5,2%/ năm, số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 51.000.000.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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
	8.000.000.000	9.257.839.221	12.500.000.000	16.085.636.979
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Winservice (1)	8.000.000.000	9.257.839.221	8.000.000.000	8.617.856.319
Công ty Cổ phần Xây dựng Địa Ốc New Land	-	-	4.500.000.000	7.467.780.660
Cộng	8.000.000.000	9.257.839.221	12.500.000.000	16.085.636.979

- 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; thay đổi lần thứ 2 ngày 13 tháng 1 năm 2023. Vốn điều lệ là 20.000.000.000 VND. Công ty đã đầu tư góp vốn là 8.000.000.000 VND (tương ứng 800.000 cổ phần) tương đương 40% vốn điều lệ. Trong năm 2022, Công ty hoạt động kinh doanh bình thường và có lãi.

Giá trị hợp lý tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2022 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.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Ngắn hạn	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	109.240.338.985	-	66.019.217.464	-
Phải thu ngắn hạn của bên liên quan	48.747.642.222	-	648.582.183	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Địa Ốc New Land	-	-	360.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Winhouse	-	-	153.972.183	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Winservice	-	-	134.610.000	-
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 (1)	45.000.000.000	-	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng (tiếp theo)

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu ngắn hạn của tổ chức, cá nhân khác	60.492.696.763	-	65.370.635.281	-
Thu tiền khách hàng mua Bất động sản (2)	60.405.455.307	-	65.022.411.736	-
Phải thu các khách hàng khác	87.241.456	-	348.223.545	-
Cộng	109.240.338.985	-	66.019.217.464	-

(1) Đây là khoản phải thu từ việc chuyển nhượng 1.875.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Thắng Lợi thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Winhouse cho Ông Nguyễn Đức Thắng với giá trị chuyển nhượng là 45.000.000.000 VND. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty chưa thu được tiền.

(2) Đây là khoản phải thu khách hàng từ chuyển nhượng bất động sản.

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	87.804.055.000	-	31.507.439.177	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Địa Ốc New Land	7.696.375.000	-	13.507.439.177	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Winhouse	-	-	18.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc (1)	80.107.680.000	-	-	-
Trả trước cho tổ chức, cá nhân khác	184.413.574.137	(9.468.030.159)	66.723.440.221	(9.468.030.159)
Công ty TNHH MTV Hữu Phúc (2)	28.000.000.000	-	28.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Bất động sản Dũng Duyên (3)	15.000.000.000	-	10.000.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng An Đức	12.452.791.242	-	7.133.869.652	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Vận tải Sơn Lâm	6.415.676.582	-	-	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng Ngọc Sơn	6.746.280.799	-	5.392.405.760	-
Ông Huỳnh Văn Một (4)	62.949.600.000	-	-	-
Công ty TNHH Hải Sơn	25.343.790.003	-	-	-
Nhà cung cấp khác	27.505.435.511	(9.468.030.159)	16.197.164.809	(9.468.030.159)
Cộng	272.217.629.137	(9.468.030.159)	98.230.879.398	(9.468.030.159)

(1) 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 Phụ lục về việc chuyển nhượng 70 nền đất thuộc dự án Khu dân cư Tấn Đồ, phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An. Số dư cuối năm là 80.107.680.000 VND.

(2) 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 họp số 1201/BBH-TL ngày 12/01/2023, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đàm phán và thống nhất phương án giải quyết với các nội dung ưu tiên thu hồi vốn và lãi theo từng giai đoạn tương ứng. Tại ngày lập báo cáo tài chính này, hai bên đang hoàn tất các thủ tục ký kết toàn bộ hồ sơ liên quan đến Hợp đồng hợp tác.

(3) Khoản trả trước cho Công ty TNHH MTV Bất Động Sản Dũng Duyên theo số Hợp đồng 16/2021/HĐĐC-2021 ngày 25/12/2021 về việc chuyển nhượng 71 lô đất với diện tích 7.804,1 m² thuộc Dự án Khu dân cư Tấn Đồ, tỉnh Long An. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, hai bên đã thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng trên và Công ty TNHH MTV Bất Động Sản Dũng Duyên có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 15 tỷ mà Công ty đã chuyển trước. Số dư cuối năm là 15.000.000.000 VND.

(4) Khoản ứng trước cho Ông Huỳnh Văn Một theo các Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất được ký ngày 21 tháng 12 năm 2022 để nhận chuyển nhượng các Quyền sử dụng đất tại xã Hữu Thạnh, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An thuộc Dự án Khu dân cư Quốc Linh (Diamond City). Đến thời điểm lập báo cáo này Ông Huỳnh Văn Một đã chuyển đổi các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất sang cho Công ty và đã tất toán công nợ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

5. Phải thu ngắn/dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	788.926.320.130	-	498.194.449.307	-
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>765.533.124.572</i>	<i>-</i>	<i>449.686.493.264</i>	<i>-</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thắng Lợi Holding	-	-	79.837.753.425	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Địa Ốc New Land	21.505.501.136	-	56.597.943.107	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Winhouse	-	-	61.287.855.130	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản Vinatown	-	-	219.304.533.014	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Winservice	39.671.861.904	-	38.257.535	-
Ông Nguyễn Đức Thắng	-	-	3.207.000	-
Ông Dương Văn Mộc (1)	68.350.022.595	-	-	-
Ông Đào Minh Đức (2)	77.884.800.060	-	-	-
Ông Nguyễn Văn Tùng (2)	15.000.000.000	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Kim Tuyền (3)	195.452.388.778	-	32.616.944.053	-
Ông Dương Long Thành (4)	34.897.611.000	-	-	-
Ông Nguyễn Văn Tùng (5)	156.587.513.849	-	-	-
Ông Lê Đức Nghĩa (6)	50.000.000.000	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc (7)	85.210.383.615	-	-	-
Ông Võ Hoàng Anh (8)	20.598.041.635	-	-	-
Ông Nguyễn Thanh Hùng	375.000.000	-	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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
Phải thu khác của tổ chức và cá nhân khác	23.393.195.558	-	48.507.956.043	-
Các khoản BHXH	870.705	-	76.496.865	-
Lãi dự thu	1.559.036.012	-	678.891.934	-
Ký cược, ký quỹ	885.022.600	-	399.000.000	-
Tạm ứng	15.638.397.874	-	28.584.135.504	-
Phải thu khác	5.309.868.367	-	18.769.431.740	-
b. Dài hạn	50.000.000	-	101.000.000	-
Ký quỹ, ký cược	50.000.000	-	101.000.000	-
Cộng	788.976.320.130	-	498.295.449.307	-

(1) 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.

(2) 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 với tổng diện tích 231.055,4m². 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 sang tên cho Công ty theo kế hoạch.

(3) Tạm ứng cho Bà Nguyễn Thị Kim Tuyền để thỏa thuận và thương thảo với các cá nhân để nhận chuyển nhượng và phát triển Dự án Khu dân cư Quốc Linh (Diamond City) (522 nền đất) với tổng giá trị ước tính 665 tỷ đồng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, đã hoàn tất Hợp đồng chuyển nhượng, sang tên 203 nền đất tương đương 259 tỷ đồng và đang thực hiện các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng tiếp 319 nền đất còn lại.

(4) Tạm ứng cho Ông Dương Long Thành theo Nghị quyết số 0806/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 08/06/2022 để thực hiện công tác đền bù Dự án Bắc Kim Thang tại ấp 1, xã Tam Hiệp, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang. Đến thời điểm lập báo cáo này, khoản tạm ứng đã được chi đền bù thu mua các Quyền sử dụng đất và đang tiến hành hoàn tạm ứng.

(5) Tạm ứng cho Ông Trần Minh Nhựt theo Quyết định tạm ứng ngày 29/12/2021 để thực hiện công tác đền bù Dự án Khu dân cư tại xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Ngày 20/7/2022, khoản tạm ứng trên đã được chuyển sang cho Ông Nguyễn Văn Tùng theo Biên bản cân trừ công nợ ba bên và đã hoàn tất việc đền bù, giải phóng theo kế hoạch. Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đang hoàn thiện hồ sơ pháp lý để hoàn tất việc hoàn ứng của Ông Nguyễn Văn Tùng.

(6) Tạm ứng cho Ông Lê Đức Nghĩa để thỏa thuận và thương thảo với các cá nhân để nhận chuyển nhượng và phát triển Dự án Central Hill Tân Uyên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

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

(7) Cho vay theo Hợp đồng vay tiền số 02/2021/HĐNT-VINATOWN ngày 12/5/2021, Phụ lục số 02/2022/HĐNT-VINATOWN/PL1 ngày 01/01/2022, Phụ lục số 02/2022/HĐNT-VINATOWN/PL2 ngày 11/5/2022 và Phụ lục số 02/2022/HĐNT-VINATOWN/PL3 ngày 01/10/2022 và Hợp đồng số 02/2021/HDKT-VINATOWN ngày 06/10/2021 và Phụ lục số 02/2021HDKT-VINATOWN/PL1 ngày 01/01/2022 và Phụ lục số 02/2021HDKT-VINATOWN/PL2 ngày 01/10/2022. Lãi suất vay 10%/ năm, tài sản đảm bảo: tín chấp, thời hạn vay đến 31/12/2023. Số dư tại ngày 31/12/2022 là: 85.210.383.615 VND

(8) Khoản phải thu khác của Ông Võ Hoàng Anh theo Hợp đồng nguyên tắc số 01/2022/HĐNT-VNT ngày 01/01/2022 và Phụ lục số 01/2022/HĐNT-VNT ngày 01/10/2022 về việc hỗ trợ vốn lẫn nhau, lãi suất hỗ trợ vốn là 8%/năm, thời hạn hỗ trợ vốn đến ngày 31/12/2023.

6. Nợ xấu (xem thuyết minh trang 45).**7. Hàng tồn kho**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	471.618.517	-	148.033.979	-
Chi phí SX, KD dở dang	2.986.627.622.700	-	1.445.511.112.550	-
- Dự án KDC TT Thắng Lợi Gò Đen (Thắng Lợi Central Hill)	-	-	66.956.728	-
- Dự án KDC dành cho người có thu nhập thấp (Central Park Đức Hòa City)	97.345.755.164	-	92.504.899.390	-
- Dự án Khu đô thị Bình An Đức Hòa (The Win City)	907.805.479.780	-	-	-
- Dự án KDC - Tái định cư - Nhà ở công nhân Hải Sơn (The Sol City)	940.027.689.741	-	818.790.291.871	-
- Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật KDC dành cho người có thu nhập thấp (Youngtown Tây Bắc Sài Gòn)	86.613.697.082	-	78.812.936.822	-
- Dự án Khu dân cư Thương mại thị trấn Cần Đước (J-Dragon)	282.163.357.827	-	205.973.540.464	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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 Chung cư Thắng Lợi khu tây (Sky West View)	99.306.074.454	-	95.469.084.104	-
- Dự án chỉnh trang đô thị thị trấn Tân Trụ (Khu đất Trung tâm Y tế dự phòng cũ) - Sài Gòn Town	26.149.378.594	-	73.942.666.680	-
- Dự án chỉnh trang đô thị Lạc Tấn (Lạc Tấn West Market)	71.089.706.807	-	47.006.918.267	-
- Dự án chỉnh trang đô thị thị trấn Tân Trụ - Khu đất BV Nguyễn Văn Tuyên cũ (Tân Trụ Riverside Market 2)	47.146.977.065	-	26.613.283.999	-
- Dự án Khu dân cư Quốc Linh (The Diamond City)	251.110.425.968	-	-	-
- Dự án chỉnh trang đô thị thị trấn Tân Trụ (Khu đất Trung tâm Y tế dự phòng cũ_Sài Gòn Town)	81.357.803.449	-	-	-
- Dự án Bắc Kim Thang	68.460.588.092	-	-	-
- Dự án KDC Tấn Đồ	25.375.611.075	-	-	-
- Các dự án khác	2.675.077.602	-	6.330.534.225	-
Thành phẩm Bất động sản	10.954.669.917	-	13.105.613.980	-
Hàng hoá Bất động sản	30.365.924.498	-	31.283.149.116	-
Cộng	3.028.419.835.632	-	1.490.047.909.625	-

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang chủ yếu là tiền bồi thường, 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 46.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

9. Tài sản cố định vô hình	Quyền sử dụng đất (1)	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
Khoản mục			
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	115.958.653.949	204.000.000	116.162.653.949
Tạo ra từ nội bộ DN	157.048.734	-	157.048.734
Số dư cuối năm	116.115.702.683	204.000.000	116.319.702.683
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	122.301.490	204.000.000	326.301.490
Khấu hao trong năm	118.882.429	-	118.882.429
Số dư cuối năm	241.183.919	204.000.000	445.183.919
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	115.836.352.459	-	115.836.352.459
Số dư cuối năm	115.874.518.764	-	115.874.518.764

Thuyết minh

(1) Quyền sử dụng đất gồm:

+ Quyền sử dụng đất số 851/2008/GCN cấp ngày 10 tháng 04 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 31/12/2022: 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 TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo 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	506.071.921	6.379.848.076
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	506.071.921	362.917.913
Chi phí dự án chờ phân bổ	-	6.016.930.163
b. Chi phí trả trước dài hạn	2.899.962.055	1.314.198.630
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.295.151.878	989.631.177
Chi phí trả trước khác	1.604.810.177	324.567.453
Cộng	3.406.033.976	7.694.046.706

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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	159.474.392.851	(48.325.317.855)	12.349.897.222	98.799.177.774
(2) Tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thắng Lợi Riverside	51.223.611.176	-	5.691.512.353	45.532.098.823
(3) Tại Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Galaxy	90.328.164.815	-	9.032.816.482	81.295.348.333
(4) Tại Công ty Cổ phần Địa ốc Thắng Lợi Long An	3.234.431.418	-	323.443.142	2.910.988.276
(5) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vinatown	-	10.190.767.207	-	10.190.767.207
(6) Tại Công ty TNHH Phát triển Nhà đất Đức Thành	-	44.841.573	1.868.399	42.973.174
Cộng	304.260.600.260	(38.089.709.075)	27.399.537.598	238.771.353.587

(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 Địa ốc Thắng Lợi Long An thông qua Công ty Cổ phần Thắng Lợi Land, được phân bổ dần đều qua các năm.

(5) 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 dần đều qua các năm và bắt đầu phân bổ từ ngày 01 tháng 01 năm 2023.

(6) 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 2022

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	12.044.684.632	12.044.684.632	18.746.816.446	18.746.816.446
Công ty Cổ phần Xây dựng Địa Ốc New Land	4.014.139.328	4.014.139.328	1.649.625.000	1.649.625.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Winservice	8.030.545.304	8.030.545.304	11.623.501.542	11.623.501.542
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Winhouse	-	-	5.469.846.464	5.469.846.464
Ông Nguyễn Đức Thắng	-	-	3.843.440	3.843.440
Phải trả cho tổ chức, cá nhân khác	25.270.014.745	25.270.014.745	56.648.483.440	56.648.483.440
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 Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Keyone Land	-	-	10.033.914.126	10.033.914.126
Các nhà cung cấp khác	15.980.344.614	15.980.344.614	37.324.899.183	37.324.899.183
Cộng	37.314.699.377	37.314.699.377	75.395.299.886	75.395.299.886

(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 bổ 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. Theo như Biên bản họp số 104/BBH-TL ngày 04/01/2023, Công ty sẽ liên hệ làm việc với TDH, PPI để bàn giao 28 lô đất, nếu không đạt được thỏa thuận thống nhất giữa các bên Công ty sẽ chuẩn bị hồ sơ khởi kiện tại tòa án có thẩm quyền. Vì vậy, đến thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty chưa thanh toán khoản phải trả này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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	3.723.139.627	-
Các đối tượng khác	3.723.139.627	-
Khách hàng ứng tiền mua Bất động sản	107.831.877.936	5.306.977.869
Cộng	111.555.017.563	5.306.977.869

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	9.985.540.656	9.414.144.628	15.616.227.306	3.783.457.978
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.970.868.528	28.196.714.826	32.867.481.119	17.300.102.235
Thuế thu nhập cá nhân	1.726.477.158	12.835.718.078	13.594.793.886	967.401.350
Các loại thuế khác	2.479.617	1.184.347.583	1.165.588.150	21.239.050
Cộng	33.685.365.959	51.630.925.115	63.244.090.461	22.072.200.613
b. Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	10.524.188	-	10.134.917.493	10.145.441.681
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1%	13.565.563.549	8.987.866.655	9.054.966.693	13.632.663.587
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	817.023.764	817.023.764
Cộng	13.576.087.737	8.987.866.655	20.006.907.950	24.595.129.032

15. Chi phí phải trả ngắn hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí lãi vay	479.425.190	-
Trích trước chi phí thường, hoa hồng và môi giới của các dự án	10.454.685.523	9.087.585.427
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)	49.110.931.764	50.212.644.571
Trích trước Dự án KDC - Tái định cư - Nhà ở công nhân Hải Sơn (The Sol City)	4.934.357.112	6.259.740.814
Các khoản trích trước khác	7.261.102.360	4.915.202.581
Cộng	72.240.501.949	70.475.173.393

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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)		7.625.169.690	9.402.746.963		
Dự án KDC TM Thị trấn Cần Đước (J-Dragon)		176.490.483.722	-		
Các dự án khác		1.922.858.292	-		
Cộng		186.038.511.704	9.402.746.963		
17. Phải trả ngắn/dài hạn khác		Số cuối năm	Số đầu năm		
a. Ngắn hạn					
Kinh phí công đoàn		301.142.512	297.169.871		
Các khoản BHXH		59.403.921	59.012.865		
Ký quỹ ngắn hạn		2.170.000.000	3.835.000.000		
Phải trả cho các bên liên quan		948.868.997	295.000.000		
Ông Dương Văn Mộc		653.868.997	-		
Ông Dương Long Thành		295.000.000	295.000.000		
Phải trả cho tổ chức và các nhân khác		2.631.706.139.881	2.447.006.729.552		
Khoản phải trả khác		3.452.753.545	10.419.914.223		
Phải trả khác là tiền đặt cọc mua Bất động sản (1)		2.628.253.386.336	2.436.586.815.329		
Cộng		2.635.185.555.311	2.451.492.912.288		
b. Dài hạn					
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn		117.000.000	125.000.000		
Phải trả khác là tiền đặt cọc mua Bất động sản (1)		572.812.018.116	70.969.701.825		
Cộng		572.929.018.116	71.094.701.825		
(1) Phải trả khác là các khoản thu tiền đặt cọc của khách hàng mua các dự án bất động sản của Tập đoàn.					
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		297.132.813.441	297.132.813.441	-	-
(1)	Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương	141.300.000.000	141.300.000.000	-	-
(2)	Ngân hàng TMCP Phát Triển TPHCM	49.997.000.000	49.997.000.000	-	-
(5)	Ngân hàng TMCP Tiên Phong	74.650.313.441	74.650.313.441	-	-
(6)	Ông Dương Văn Mộc	31.185.500.000	31.185.500.000	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

18. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
b. Vay dài hạn đến hạn trả	21.814.895.540	21.814.895.540	31.418.142.302	31.418.142.302
(1) Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương	79.200.000	79.200.000	4.078.650.510	4.078.650.510
(2) Ngân hàng TMCP Phát Triển TPHCM	5.000.000.000	5.000.000.000	10.800.000.000	10.800.000.000
(3) Ngân Hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	859.367.668	859.367.668	871.491.792	871.491.792
(4) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	15.668.000.000	15.668.000.000	15.668.000.000	15.668.000.000
(5) Ngân hàng TMCP Tiên Phong	208.327.872	208.327.872	-	-
c. Vay dài hạn	25.138.291.881	25.138.291.881	32.957.248.323	32.957.248.323
(1) Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương	5.543.600.000	5.543.600.000	3.101.383.520	3.101.383.520
(2) Ngân hàng TMCP Phát Triển TPHCM	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000
(3) Ngân Hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	1.384.641.445	1.384.641.445	1.357.864.803	1.357.864.803
(4) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	7.830.000.000	7.830.000.000	23.498.000.000	23.498.000.000
(5) Ngân hàng TMCP Tiên Phong	10.380.050.436	10.380.050.436	-	-
Cộng	344.086.000.862	344.086.000.862	64.375.390.625	64.375.390.625

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: 32/2022/HĐTDHMDP-PN ngày 28/04/2022. 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%/năm. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1239, tờ bản đồ số 4, thị trấn Cần Đức, huyện Cần Đức, tỉnh Long An thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Thắng Lợi Riverside (Dự án Khu dân cư Thương mại Thị trấn Cần Đức - J Dragon) (Chi tiết xem thuyết minh mục V.7). Số dư tại ngày 31/12/2022: 80.000.000.000 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 31/12/2022 là 271.845.030 VND (Chi tiết xem thuyết minh mục V.8). Số dư tại ngày 31/12/2022: 122.800.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

Thuyết minh các khoản vay ngân hàng (tiếp theo)

Hợp đồng vay số 09/2022/HĐTDHMDP-PN ngày 09/3/2022. Thời hạn vay: 12 tháng, lãi suất vay: 11,3%/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 31/12/2022: 8.800.000.000 VND.

Hợp đồng tín dụng số 10, 11, 12, 13, 14/2022/HĐTDTL-PN ngày 10/3/2022. Thời hạn vay: 12 tháng. Lãi suất: 10%/năm đến 11,3%/năm. Mục đích vay: thanh toán tiền ký quỹ theo Hợp đồng môi giới. Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã Lạc Tấn, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An của bên thứ 3. Số dư tại ngày 31/12/2022: 50.000.000.000 VND.

Hợp đồng tín dụng số: 79/2022/HĐTDTL-PN ngày 28/12/2022. Số tiền vay: 32.000.000.000 VND. Thời hạn vay là 36 tháng. Mục đích sử dụng vốn vay là thanh toán tiền thi công xây dựng phần thô, hoàn thiện mặt ngoài 30 căn shophouse theo Hợp đồng thi công số LT-0010/HTTC/2022/GLX-NL ngày 09/12/2022. Lãi suất: 13,5%/năm. 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 31/12/2022: 8.000.000.000 VND.

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

Hợp đồng tín dụng số: 15154/20MN/HĐTD ngày 17/6/2020. Số tiền vay: 32.000.000.000 VND. Thời hạn vay là 36 tháng. Mục đích sử dụng vốn vay để bù đắp chi phí chuyển nhượng Bất động sản tại 51 Kinh Dương Vương, phường 12, quận 6, TP. HCM. 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 (chi tiết xem thuyết minh mục V.8 và V.9). Số dư tại ngày 31/12/2022: 5.000.000.000 VND.

Hợp đồng tín dụng số: 36504/21MN/HĐTD ngày 10/11/2021. Số tiền vay: 57.233.695.227 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 31/12/2022: 49.997.000.000 VND.

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

Hợp đồng số SHBVN/Q11/08102018/HĐTD/CTTL ngày 17/10/2018; SHBVN/Q11/14112018/HĐTD/CTTL ngày 15/11/2018; SHBVN/Q11/08052019/HĐTD/CTTL ngày 09/05/2019; SHBVN/Q11/23052019/HĐTD/CTTL ngày 24/05/2019 và 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 31/12/2022: 1.257.864.787 VND.

Hợp đồng số SHBVN/Q11/10032022/HĐTD/THANG LOI ngày 15/3/2022 và SHBVN/Q11/24032022/HĐTD/THANG LOI 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 31/12/2022: 986.144.326 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

Thuyết minh các khoản vay ngân hàng (tiếp theo)

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/HĐTD 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 31/12/2022: 23.498.000.000 VND.

5. Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong gồm có hợp đồng sau:

Hợp đồng tín dụng số: 171/2022/HĐTD/TTKD Q1 ký ngày 29/7/2022. Hạn mức vay: 100.000.000.000 VND. Thời hạn vay là 12 tháng. Mục đích sử dụng vốn vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty và chi phí lương nhân viên. Lãi suất: 7,7%/năm. Tài sản đảm bảo là Hợp đồng tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong (Chi tiết xem thuyết minh mục V.2a). Số dư tại ngày 31/12/2022: 60.200.000.000 VND.

Hợp đồng cho vay kiêm thế chấp xe ô tô số 172/2022/HĐTD/TTKD Q1 ngày 14/7/2022. Số tiền vay: 1.059.000.000 VND. Thời hạn vay: 60 tháng. Lãi suất: 9,7%/năm đến ngày 14/7/2023. Mục đích vay: mua xe ô tô. Tài sản đảm bảo: xe ô tô. Số dư cuối năm là 954.836.064 VND.

Hợp đồng tín dụng số 199/2022/HĐTD/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 SG Town). Lãi suất: Theo từng khế 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 Sài Gòn Town) 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 31/12/2022: 24.083.855.685 VND

6. Khoản vay từ ông Dương Văn Mộc

Khoản vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo từ Ông Dương Văn Mộc theo Hợp đồng vay số 01/2022/DVM-CTH ngày 07 tháng 3 năm 2022 và Phụ lục bổ sung 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 thời hạn là 1 năm kể từ ngày giải ngân (ngày 08 tháng 3 năm 2022) và lãi suất 5%/năm. Lãi vay được trả một lần khi đáo hạn. Số dư tại ngày 31/12/2022 là 31.185.500.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

19. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem thuyết minh trang 47)****b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ vốn góp	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Dương Long Thành	28,83%	165.609.050.000	399.392.950.000
Công ty TNHH Đầu tư Long Holding	40,00%	229.817.780.000	-
Công ty Cổ phần Gỗ An Cường	12,97%	74.500.000.000	74.500.000.000
Ông Nguyễn Đức Thắng	4,59%	26.385.160.000	7.558.120.000
Ông Dương Văn Mộc	4,54%	26.060.280.000	26.037.500.000
Ông Nguyễn Thanh Quyền	3,48%	20.000.000.000	37.610.090.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BĐS Winhouse	0,00%	-	18.750.000.000
Công ty TNHH MTV Young Group	3,07%	17.610.090.000	-
Các cổ đông khác	2,52%	14.517.640.000	10.651.340.000
Cộng	100,00%	574.500.000.000	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		
Vốn góp đầu năm	574.500.000.000	400.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	174.500.000.000
Vốn góp cuối năm	574.500.000.000	574.500.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	68.940.000.000	-

d. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	57.450.000	57.450.000
Cổ phiếu phổ thông	57.450.000	57.450.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	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	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay	Năm trước
Doanh thu		
Doanh thu bán hàng hóa Bất động sản	104.256.021.620	426.549.033.142
Doanh thu môi giới Bất động sản	1.377.639.898	2.763.901.973
Doanh thu khác	2.590.289.252	1.730.341.592
Cộng	108.223.950.770	431.043.276.707
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Năm nay	Năm trước
Hàng bán bị trả lại	8.752.650.025	7.059.001.254
Cộng	8.752.650.025	7.059.001.254
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	95.503.371.595	419.490.031.888
Doanh thu thuần môi giới Bất động sản	1.377.639.898	2.763.901.973
Doanh thu khác	2.590.289.252	1.730.341.592
Cộng	99.471.300.745	423.984.275.453
4. Giá vốn hàng bán	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa Bất động sản đã bán	67.633.082.039	276.371.759.587
Giá vốn môi giới Bất động sản	1.344.174.493	1.937.627.900
Giá vốn khác	2.371.667.628	867.579.028
Cộng	71.348.924.160	279.176.966.515
5. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	42.470.051.503	31.405.528.709
Cộng	42.470.051.503	31.405.528.709
6. Chi phí tài chính	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	26.509.388.887	10.006.699.461
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	233.160	-
Chi phí tài chính khác	79.233.280	79.122.891
Cộng	26.588.855.327	10.085.822.352
7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay	Năm trước
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	2.528.325.924	4.418.178.245
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	19.127.975	82.684.158
Chi phí khấu hao TSCĐ	89.944.692	495.088.211
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.297.376.226	876.429.115
Chi phí bằng tiền khác	796.680.511	1.802.576.664
Cộng	4.731.455.328	7.674.956.393

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp (tiếp theo)	Năm nay	Năm trước
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	8.173.610.645	6.048.086.884
Chi phí đồ dùng văn phòng	924.662.617	653.176.272
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.050.779.167	773.617.607
Thuế, phí, lệ phí	236.904.333	101.901.468
Chi phí phân bổ lợi thể thương mại	27.399.537.598	167.323
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.722.972.803	1.391.277.532
Chi phí bằng tiền khác	1.420.439.095	878.264.728
Cộng	41.928.906.258	13.603.284.821
8. Thu nhập khác	Năm nay	Năm trước
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	328.423.061	-
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ	337.676.334	-
Tiền phạt thu được	43.789.982.707	1.342.541.292
Khách hàng hủy cọc	2.962.000.000	-
Các khoản khác	1.451.866.577	483.754.174
Cộng	48.869.948.679	1.826.295.466
9. Chi phí khác	Năm nay	Năm trước
Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	71.811.054
Các khoản bị phạt	2.301.548.309	3.074.936.997
Các khoản khác	768.652.678	619.504.980
Cộng	3.070.200.987	3.766.253.031
10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm nay	Năm trước
Chi phí xây dựng và giá trị đất	67.633.082.039	419.490.031.888
Chi phí nhân công	10.701.936.569	10.466.265.129
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.095.045.639	7.787.978.131
Chi phí Lợi thể thương mại	27.399.537.598	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.364.523.522	4.205.334.547
Chi phí khác bằng tiền	3.397.814.531	3.518.603.290
Cộng	123.591.939.898	445.468.212.985
11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay	Năm trước
1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	28.196.714.826	28.534.883.917
2. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	28.196.714.826	28.534.883.917

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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	10.114.580.345	113.065.473.331
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	13.477.937.510
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	13.477.937.510
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	10.114.580.345	126.543.410.841
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	57.450.000	51.054.010
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	176	2.479
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (**)	176	2.479

(*) 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 2022 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 31/12/2022.

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 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 khế ước thông thường	444.112.355.687	121.070.195.821

2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm nay	Năm trước
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(164.401.745.450)	(179.836.472.318)

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

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 2022

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 TNHH Đầu tư Long Holding (tên cũ: Công ty Cổ phần Đầu tư Thắng Lợi Holding)	Cổ đông góp vốn
Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc New Land	Cùng thành viên chủ chốt
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 Nguyễn Văn Tùng	Phó Tổng Giám đốc
Bà Đào Thị Thảo Uyên	Cổ đông góp vốn
Công ty Cổ phần Gỗ An Cường	Cổ đông góp vốn
Ông Dương Văn Mộc	Cá nhân bên liên quan
Ông Đào Minh Đức	Cá nhân bên liên quan
Ông Nguyễn Đức Thắng	Bên liên quan
Bà Nguyễn Thị Kim Tuyến	Bên liên quan
Ông Võ Hoàng Anh	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	360.000.000	360.000.000
	Lãi ứng vốn	2.754.921.311	3.270.741.216
	Mua hàng	1.375.370.370	4.522.785.455
	Phí ứng vốn	-	1.917.460.164
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Winservice	Cung cấp dịch vụ	-	122.372.727
	Lãi ứng vốn	3.161.861.904	38.257.535
	Mua hàng	17.269.026.603	10.207.971.828
Công ty Cổ phần Đầu tư Thắng Lợi Holding	Lãi ứng vốn	1.092.164.384	2.957.808.220
Công ty Cổ phần Gỗ An Cường	Mua hàng	8.054.287.586	2.957.808.220
	Lãi chuyển nhượng cổ phần	33.331.200.000	2.957.808.220
Ông Lê Đức Nghĩa	Tạm ứng	50.000.000.000	-
Ông Dương Văn Mộc	Tạm ứng	107.643.607.862	-
	Thu hồi tạm ứng	41.323.585.267	-
	Bán BĐS	2.031.665.109	-
	Lãi ứng vốn	3.450.147.726	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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
Ông Đào Minh Đức	Bán BĐS	1.831.665.110	-
	Tạm ứng mua QSDĐ	77.884.800.060	-
Ông Nguyễn Văn Tùng	Tạm ứng	15.000.000.000	-
Bà Đào Thị Thảo Uyên	Bán BĐS	4.570.990.245	-
Bà Nguyễn Thị Kim Tuyền	Lãi ứng vốn	5.130.371.584	-
	Tạm ứng mua QSDĐ	186.626.000.000	-
Ông Võ Hoàng Anh	Lãi ứng vốn	6.055.128.863	-
Ông Nguyễn Đức Thắng	Chuyển nhượng cổ phần	45.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	Lãi ứng vốn	7.140.313.546	-
	Thu hồi ứng vốn	21.641.025.822	-
	Tạm ứng mua QSDĐ	80.107.680.000	-
+ Thu nhập của Thành viên chủ chốt		Năm nay	Năm trước
Thành viên chủ chốt	Lương và thưởng	5.371.395.907	5.569.093.513
Cộng		5.371.395.907	5.569.093.513

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 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
Dịch vụ 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

4. Trình bày doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận**b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh niên độ 2021**

Trong năm 2021, 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	419.490.031.888	276.371.759.587	143.118.272.301
Môi giới Bất động sản	2.763.901.973	1.937.627.900	826.274.073
Hợp tác kinh doanh	1.730.341.592	867.579.028	862.762.564
Cộng	423.984.275.453	279.176.966.515	144.807.308.938

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 2021 được trình bày lại cho phù hợp với hướng dẫn của Chế độ Kế toán doanh nghiệp áp dụng cho năm hiện hành.

	Năm 2021	Năm 2021	
Chỉ tiêu	Số đã trình bày	Số trình bày lại	Chênh lệch
Trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh			
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.215	2.479	(264)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.215	2.479	(264)

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

Hà Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

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 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

V.6 Nợ xấu	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	9.468.030.159	-		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
Công ty Cổ phần Đầu tư Hoa Lư Bình Phước	4.000.000.000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	4.000.000.000
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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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	43.353.418.465	4.826.063.103	12.961.979.508	2.296.429.453	63.437.890.529
Mua trong năm	1.198.031.083	124.363.636	3.777.950.364	1.402.623.361	6.502.968.444
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.003.134.091)	-	(2.003.134.091)
Giảm khác	(2.230.232.135)	-	-	-	(2.230.232.135)
Số dư cuối năm	42.321.217.413	4.950.426.739	14.736.795.781	3.699.052.814	65.707.492.747
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	9.894.709.972	3.082.139.618	5.112.296.912	814.178.295	18.903.324.797
Khấu hao trong năm	4.470.152.706	1.016.414.448	2.711.329.856	778.266.200	8.976.163.210
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.352.648.469)	-	(1.352.648.469)
Giảm khác	(148.482.303)	-	-	-	(148.482.303)
Số dư cuối năm	14.216.380.375	4.098.554.066	6.470.978.299	1.592.444.495	26.378.357.235
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	33.458.708.493	1.743.923.485	7.849.682.596	1.482.251.158	44.534.565.732
Số dư cuối năm	28.104.837.038	851.872.673	8.265.817.482	2.106.608.319	39.329.135.512

* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 9.841.362.910 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.349.971.907 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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	Quỹ đầu tư phát triển	LN sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	400.000.000.000	-	-	92.906.415.587	7.730.626.616	500.637.042.203
Tăng vốn	174.500.000.000	44.700.000.000	-	-	-	219.200.000.000
Lợi nhuận	-	-	-	113.065.473.331	10.196.194.856	123.261.668.187
Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2020	-	-	8.000.000.000	(8.000.000.000)	-	-
Trích quỹ phúc lợi năm 2020	-	-	-	(7.660.000.000)	-	(7.660.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(3.819.041.401)	(3.819.041.401)
Vốn của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	16.366.788.500	16.366.788.500
Số dư cuối 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
Số dư đầu năm nay	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 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

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.