

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021



Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo tài chính riêng	04-36
Bảng cân đối kế toán riêng	04-06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	07-08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09-10
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	11-36

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 4103008227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 10 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Trần Mạnh Hùng	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Thanh Tùng	Thành viên	
Ông Phạm Hồng Hải	Thành viên	
Ông Bạch Văn Nhạn	Thành viên	
Ông Phạm Văn Đông	Thành viên	
Ông Trần Ngọc Vân	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28/06/2021

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Lư Thanh Nhã	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thanh Tùng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đặng Ánh Hào	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Ngọc Vân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phan Quốc Thắng	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Huỳnh Như Ngọc	Trưởng ban
Ông Lê Tiến Luận	Thành viên
Ông Huỳnh Hữu Tín	Thành viên

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh

- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các 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 ;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2021, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính .

TP. HCM, ngày 27 tháng 01 năm 2022

TM. Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc



Lư Thanh Nhã

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.362.517.281.249	4.403.863.967.653
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	460.008.635.109	199.887.614.539
111	1. Tiền		70.798.719.727	199.887.614.539
112	2. Các khoản tương đương tiền		389.209.915.382	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	733.112.316.999	1.663.495.152.936
121	1. Chứng khoán kinh doanh		225.119.197.981	225.610.670.873
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		507.993.119.018	1.437.884.482.063
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.364.719.742.406	1.845.003.999.150
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	203.235.369.652	194.650.278.448
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	95.334.933.291	110.086.528.943
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	1.030.544.466.270	916.850.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	1.039.661.393.392	627.473.611.958
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(4.073.179.000)	(4.073.179.000)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		16.758.801	16.758.801
140	IV. Hàng tồn kho	10	380.696.838.719	319.651.357.258
141	1. Hàng tồn kho		380.696.838.719	319.651.357.258
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		423.979.748.016	375.825.843.770
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		3.282.065.894	2.211.281.247
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		420.697.682.122	373.614.562.523
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		8.761.424.968.664	7.642.869.530.511
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		288.015.905	260.670.125
216	1. Phải thu dài hạn khác	08	288.015.905	260.670.125
220	II. Tài sản cố định		565.619.508.049	461.426.746.784
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	565.216.221.993	460.898.551.624
222	- Nguyên giá		744.855.560.503	583.670.384.242
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(179.639.338.510)	(122.771.832.618)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	403.286.056	528.195.160
228	- Nguyên giá		952.308.655	952.308.655
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(549.022.599)	(424.113.495)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	3.718.429.616.420	3.384.711.663.251
231	- Nguyên giá		4.088.151.801.280	3.661.416.585.114
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(369.722.184.860)	(276.704.921.863)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	11	2.172.934.155.198	2.049.692.252.908
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		2.172.934.155.198	2.049.692.252.908
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	2.297.453.954.955	1.743.301.428.774
251	1. Đầu tư vào công ty con		1.406.496.689.475	1.176.542.689.475
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		47.330.000.000	-
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		572.219.447.061	575.262.923.151
254	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(6.654.909.783)	(8.504.183.852)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		278.062.728.202	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		6.699.718.137	3.476.768.669
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		6.699.718.137	3.476.768.669
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		<u>13.123.942.249.913</u>	<u>12.046.733.498.164</u>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021
 (tiếp theo)

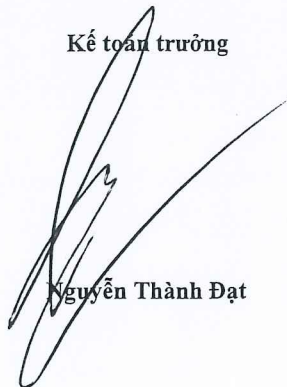
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		11.018.391.346.088	10.198.800.597.076
310	I. Nợ ngắn hạn		1.133.917.742.317	1.452.223.778.478
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	117.566.499.785	151.160.408.104
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	78.465.945.794	326.783.942.209
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	17.668.042.362	104.359.962.258
314	4. Phải trả người lao động		2.966.038.221	3.853.703.945
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	2.084.351.058	5.901.707.099
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	231.333.484.846	190.608.926.738
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	69.606.969.529	96.416.954.533
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	437.964.560.809	461.467.463.205
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		176.261.849.913	111.670.710.387
330	II. Nợ dài hạn		9.884.473.603.771	8.746.576.818.598
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	2.057.307.943.435	1.837.836.702.225
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	7.709.688.501.037	6.785.164.334.448
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	256.845.600	256.845.600
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.a	117.220.313.699	123.318.936.325
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.105.550.903.825	1.847.932.901.088
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	2.105.550.903.825	1.847.932.901.088
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		929.041.460.000	794.053.570.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		929.041.460.000	794.053.570.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		31.290.497.800	31.290.497.800
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		466.804.493.459	259.751.567.333
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		19.504.000.889	19.504.000.889
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		658.910.451.677	743.333.265.066
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		248.920.238.102	170.419.129.815
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		409.990.213.575	572.914.135.251
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		13.123.942.249.913	12.046.733.498.164

Người lập



Trần Thị Hằng

Kế toán trưởng



Nguyễn Thành Đạt

TP. HCM, ngày 27 tháng 01 năm 2022

Tổng Giám đốc



Lư Thanh Nhã

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Năm 2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2021		Quý IV năm 2020		Năm 2021		Năm 2020	
			VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	1.224.734.624.604	1.349.877.245.853	4.744.625.179.239	4.178.622.601.859				
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-				
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.224.734.624.604	1.349.877.245.853	4.744.625.179.239	4.178.622.601.859				
11	4. Giá vốn hàng bán	25	1.131.852.359.931	1.234.864.461.978	4.205.327.274.051	3.764.315.429.937				
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		92.882.264.673	115.012.783.875	539.297.905.188	414.307.171.922				
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	101.386.917.888	81.217.414.492	213.568.954.189	366.413.496.497				
22	7. Chi phí tài chính	27	2.811.595.330	1.872.354.480	8.006.266.822	(2.013.218.925)				
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		2.561.797.173	1.294.359.308	8.963.139.599	13.621.093.518				
25	8. Chi phí bán hàng	28	1.016.563.655	2.315.582.505	4.858.381.203	6.425.978.097				
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	10.870.665.590	10.468.943.452	41.523.689.138	(29.904.421.574)				
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		179.570.357.986	181.573.317.930	698.478.522.214	806.212.330.821				
31	11. Thu nhập khác		523.439.677	691.412.685	1.061.774.550	1.381.741.025				
32	12. Chi phí khác		524.276.683	1.233.414.454	531.426.684	1.864.854.494				
40	13. Lợi nhuận khác		(837.006)	(542.001.769)	530.347.866	(483.113.469)				

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Năm 2021

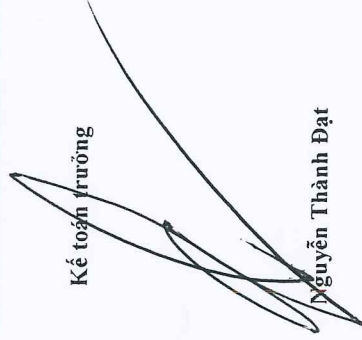
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2021		Quý IV năm 2020		Năm 2021		Năm 2020	
			VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		179.569.520.980	181.031.316.161	699.008.870.080	805.729.217.352				
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	23.602.520.717	36.766.890.584	127.889.816.331	163.638.348.364				
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	31.b	(1.526.126.799)	(9.658.956.445)	(6.098.622.626)	(10.228.623.263)				
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		157.493.127.062	153.923.382.022	577.217.676.375	652.319.492.251				

Người lập



Trần Thị Hằng

Kế toán trưởng



Nguyễn Thành Đạt



Lư Thanh Nhã

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		699.008.870.080	805.729.217.352
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		150.114.223.448	166.404.560.744
03	- Các khoản dự phòng		(1.849.274.069)	(83.367.564.167)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(3.365.919)	137.587.329
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(209.626.519.587)	(352.878.478.953)
06	- Chi phí lãi vay		8.963.139.599	13.621.093.518
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		646.607.073.552	549.646.415.823
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(422.717.111.622)	(120.586.056.634)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(61.045.481.461)	(107.941.982.841)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		491.616.122.488	1.545.416.640.412
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(4.293.734.115)	128.743.508
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		491.472.892	18.712.914.241
14	- Tiền lãi vay đã trả		(8.780.495.640)	(13.621.093.518)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(218.099.524.897)	(99.642.456.162)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(8.375.714.312)	(3.408.069.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		415.402.606.885	1.768.705.055.829
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(329.072.140.125)	(1.673.165.380.721)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		25.000.000	9.380.246.986
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(2.008.732.365.157)	(3.588.389.799.593)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		2.546.866.533.730	4.086.229.553.590
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(274.240.523.910)	(695.661.923.151)
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		179.186.888.844	298.134.103.263
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		114.033.393.382	(1.563.473.199.626)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		1.384.345.946.371	1.522.291.896.946
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(1.407.848.848.767)	(1.396.189.363.866)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(245.815.443.220)	(210.596.927.500)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(269.318.345.616)	(84.494.394.420)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		260.117.654.651	120.737.461.783
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		199.887.614.539	79.287.740.085
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		3.365.919	(137.587.329)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	<u>460.008.635.109</u>	<u>199.887.614.539</u>

Người lập

Trần Thị Hằng

Kế toán trưởng

Nguyễn Thành Đạt

TP. HCM, ngày 27 tháng 01 năm 2022

Tổng Giám đốc



Lư Thanh Nhã

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG Năm 2021

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 4103008227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 10 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 929.041.460.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 929.041.460.000 đồng; tương đương 92.904.146 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng cơ sở hạ tầng cho khu công nghiệp, khu dân cư - tái định cư và cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng và cung cấp các dịch vụ hỗ trợ liên quan.

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

2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

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

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin hiện hành. Đồng thời, Công ty đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ('Nhóm Công ty') cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Nhóm Công ty.

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi góp vốn là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản tại ngày góp vốn hoặc Khi nhận góp vốn: là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
- Khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Nếu Công ty áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá xấp xỉ thì tỷ giá này chênh lệch không quá 1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 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.

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chi thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết: căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong kế hoạch khi quyết định đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.8 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.9 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

2.10 . Tài sản cố định

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

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- | | |
|-----------------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 10 - 48 năm |
| - Máy móc, thiết bị khác | 07 - 10 năm |
| - Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 06 năm |

- | | |
|-----------------------------|-------------|
| - Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 05 năm |
| - Phần mềm quản lý | 5 năm |

2.11 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.
Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.
Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- | | |
|--------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 - 30 năm |
| - Quyền sử dụng đất | 05 - 30 năm |

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

2.12 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc xây dựng dự án bất động sản được đầu tư nhằm mục đích cho thuê dài hạn của Công ty mà chưa hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

2.13 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

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

2.14 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

2.15 . Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khối ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.16 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.17 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.18 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản đất tại các khu công nghiệp.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hoặc Doanh thu hoạt động tài chính theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

2.19 . Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư phát triển:
Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi:
Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán riêng.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

2.20 . Doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

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

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng

Đối với doanh thu cho thuê đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

2.21 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

2.22 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.23 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

- a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang năm sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành (hoặc thuế suất dự tính thay đổi trong tương lai nếu việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả nằm trong thời gian thuế suất mới có hiệu lực), dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

- b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

2.24 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	1.135.969.395	1.109.676.184
Tiền gửi ngân hàng	69.662.750.332	198.777.938.355
Các khoản tương đương tiền	389.209.915.382	-
	<u>460.008.635.109</u>	<u>199.887.614.539</u>

Tại ngày 31/12/2021, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 3,7 %/năm.



Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính riêng
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021**4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH****a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư ngắn hạn	507.993.119.018	507.993.119.018	1.437.884.482.063	1.437.884.482.063
- <i>Tiền gửi có kỳ hạn</i>	507.993.119.018	507.993.119.018	1.437.884.482.063	1.437.884.482.063
Đầu tư dài hạn	278.062.728.202	278.062.728.202	-	-
- <i>Tiền gửi có kỳ hạn</i>	278.062.728.202	278.062.728.202	-	-
	786.055.847.220	786.055.847.220	1.437.884.482.063	1.437.884.482.063

b) Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc
- Cổ phiếu Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao Su Miền Nam	137.230.340.497	167.320.080.000	-	137.230.340.497
- Cổ phiếu Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	87.888.857.484	120.526.375.000	-	88.380.330.376
	225.119.197.981	287.846.455.000	-	225.610.670.873
				Giá trị hợp lý VND
				163.601.856.000
				105.714.700.000
				269.316.556.000
				Dự phòng VND
				-

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND
Đầu tư vào Công ty con	1.406.496.689.475	1.406.496.689.475	(6.654.909.783)	1.176.542.689.475
- Công ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC	309.380.000.000	309.380.000.000	-	309.380.000.000
- Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển VRG Long Thành	375.000.000.000	375.000.000.000	-	168.000.000.000
- Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn Xây dựng Phú An Thành	32.478.000.000	32.478.000.000	-	32.478.000.000
- Công ty CP SX Và Xuất Khẩu Cao Su Sài Gòn VRG	59.969.900.000	59.969.900.000	(6.654.909.783)	59.969.900.000
				Giá trị hợp lý VND
				1.176.542.689.475
				309.380.000.000
				168.000.000.000
				32.478.000.000
				59.969.900.000
				(8.504.183.852)
				Dự phòng VND
				-
				-
				-

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2021 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC	Tp. Hồ Chí Minh	99,80%	99,80%	Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ
Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển VRG Long Thành	Đồng Nai	89,90%	89,90%	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân cư
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn Xây dựng Phú An Thành	Tp. Hồ Chí Minh	85,47%	85,47%	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN, khu dân cư và dịch vụ tư vấn thiết kế xây dựng
Công ty CP SX Và Xuất Khẩu Cao Su Sài Gòn VRG	Tp. Hồ Chí Minh	99,95%	99,95%	Bán buôn, xuất khẩu mù cao su thiên nhiên
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Tây Ninh	50,91%	50,91%	Quản lý hoạt động của Cảng Thanh Phước
Công ty CP Bao Bì Sài Gòn	Tp. Hồ Chí Minh	93,58%	93,58%	Sản xuất các sản phẩm nhựa và cao su
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Tp. Hồ Chí Minh	99,80%	99,80%	Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Phát Triển Thế Hệ Mới	Tp. Hồ Chí Minh	99,94%	100,00%	Kinh doanh bất động sản và xây dựng nhà

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2021 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư VRG Long Đức	Đồng Nai	20,00%	20,00%	Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp;

Đầu tư vào đơn vị khác

Thông tin chi tiết về các đơn vị khác của Công ty vào ngày 31/12/2021 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Bình Dương	19,95%	19,95%	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân cư

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết trong năm: Xem thuyết minh số 34.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
- Công ty TNHH Sản xuất First Solar Việt Nam	16.404.898.822	-	16.234.349.010	-
- Công ty TNHH Billion Industrial Việt Nam	21.109.874.343	-	21.801.039.163	-
- Công ty TNHH Gain Lucky Việt Nam	33.165.716.062	-	31.194.204.526	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	132.554.880.425	-	125.420.685.749	-
	203.235.369.652	-	194.650.278.448	-
b) Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 34.)				
	20.363.900.088	-	44.660.386.196	-

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Trả trước cho người bán chi tiết theo người bán có số dư lớn				
- First Solar FE Holdings Pte Ltd	28.370.932.912	-	53.286.556.355	-
- Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Xây dựng Kim Hưng Thịnh	19.020.933.637	-	-	-
- Công ty Cổ phần Thiết bị điện Sài Gòn	9.921.571.137	-	-	-
- Trả trước cho người bán khác	38.021.495.605	(4.073.179.000)	56.799.972.588	(4.073.179.000)
	95.334.933.291	(4.073.179.000)	110.086.528.943	(4.073.179.000)

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Chi tiết theo các đối tượng cho vay				
- Công Ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	-	-	200.000.000.000	-
- Công Ty Cổ Phần Xây Dựng và Phát triển Hệ Mới	321.850.000.000	-	466.850.000.000	-
- Công Ty CP Xây Dựng Incontec	320.225.466.270	-	250.000.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	88.469.000.000	-	-	-
- Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	300.000.000.000	-	-	-
	1.030.544.466.270	-	916.850.000.000	-
b) Phải thu về cho vay các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 34.)	1.030.544.466.270	-	716.850.000.000	-

8 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Tạm ứng cho đền bù đất	552.057.080.267	-	329.057.023.049	-
Phải thu về cổ tức, lãi tiền gửi, tiền cho vay	125.630.511.617	-	95.190.880.874	-
Tạm ứng	277.887.190.042	-	183.571.177.083	-
Ký cược, ký quỹ	63.356.056.786	-	14.812.385.000	-
Phải thu khác	20.730.554.680	-	4.842.145.952	-
	1.039.661.393.392	-	627.473.611.958	-
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	288.015.905	-	260.670.125	-
	288.015.905	-	260.670.125	-

9 . NỢ ĐÃ TRÍCH LẬP DỰ PHÒNG

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh BĐS Phú Thịnh Điền	4.073.179.000	-	4.073.179.000	-
	4.073.179.000	-	4.073.179.000	-

10 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	34.481.081.624	-	8.371.662.432	-
Công cụ, dụng cụ	4.274.054.912	-	601.499.893	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	207.419.957.319	-	192.924.662.091	-
Thành phẩm	592.367.274	-	559.257.508	-
Hàng hoá	133.929.377.590	-	117.194.275.334	-
	380.696.838.719	-	319.651.357.258	-

(*) Chi tiết số dư gồm những dự án cụ thể sau:

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Đông Nam	58.151.497.068	58.151.497.068
Chi phí phát triển dự án Khu tái định cư Bến Sắn	83.122.305.988	77.873.078.545
Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Thuận Lợi	64.276.763.565	55.030.695.780
Khác	1.869.390.698	1.869.390.698
	207.419.957.319	192.924.662.091

11 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Chi phí phát triển dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời lời	1.203.296.120.089	928.321.533.300
- Chi phí phát triển dự án KCN Đông Nam	361.295.249.686	411.611.793.053
- Chi phí phát triển dự án KCN Lê Minh Xuân 3	576.162.025.214	673.981.201.637
- Khác	32.180.760.209	35.777.724.918
	2.172.934.155.198	2.049.692.252.908

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	238.252.245.776	290.199.712.949	53.605.974.181	1.612.451.336	583.670.384.242
- Tăng trong năm	88.812.116.482	59.327.931.601	13.017.473.633	132.200.000	161.289.721.716
- Thanh lý, nhượng bán	-	(104.545.455)	-	-	(104.545.455)
Số dư cuối năm	327.064.362.258	349.423.099.095	66.623.447.814	1.744.651.336	744.855.560.503
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	61.734.247.888	38.750.700.901	21.908.223.015	378.660.814	122.771.832.618
- Khấu hao trong năm	15.380.475.184	35.287.792.586	5.992.740.816	311.042.761	56.972.051.347
- Thanh lý, nhượng bán	-	(104.545.455)	-	-	(104.545.455)
Số dư cuối năm	77.114.723.072	73.933.948.032	27.900.963.831	689.703.575	179.639.338.510
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	176.517.997.888	251.449.012.048	31.697.751.166	1.233.790.522	460.898.551.624
Tại ngày cuối năm	249.949.639.186	275.489.151.063	38.722.483.983	1.054.947.761	565.216.221.993

13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	952.308.655	952.308.655
- Mua trong năm	-	-
Số dư cuối năm	952.308.655	952.308.655
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	424.113.495	424.113.495
- Khấu hao trong năm	124.909.104	124.909.104
Số dư cuối năm	549.022.599	549.022.599
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu kỳ	528.195.160	528.195.160
Tại ngày cuối năm	403.286.056	403.286.056

14 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà và vật kiến trúc VND	Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	117.346.559.583	3.544.070.025.531	3.661.416.585.114
- Tăng trong kỳ	44.540.516.119	382.194.700.047	426.735.216.166
Số dư cuối kỳ	161.887.075.702	3.926.264.725.578	4.088.151.801.280
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	21.361.443.613	255.343.478.250	276.704.921.863
- Khấu hao trong kỳ	9.596.198.076	83.421.064.921	93.017.262.997
Số dư cuối kỳ	30.957.641.689	338.764.543.171	369.722.184.860
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	95.985.115.970	3.288.726.547.281	3.384.711.663.251
Tại ngày cuối kỳ	130.929.434.013	3.587.500.182.407	3.718.429.616.420

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

15 . VAY

	01/01/2021		Trong năm		31/12/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	461.467.463.205	461.467.463.205	1.384.345.946.371	1.407.848.848.767	437.964.560.809	437.964.560.809
- Ngân hàng Vietcombank - CN Thủ Đức (1)	296.818.086.249	296.818.086.249	610.916.847.777	767.753.456.256	139.981.477.770	139.981.477.770
- Ngân hàng Vietinbank - CN Đông Sài Gòn (2)	164.649.376.956	164.649.376.956	773.429.098.594	640.095.392.511	297.983.083.039	297.983.083.039
	461.467.463.205	461.467.463.205	1.384.345.946.371	1.407.848.848.767	437.964.560.809	437.964.560.809

(1) Hợp đồng cấp tín dụng số 038/16/21/004 ngày 08/02/2021, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 602 tỷ VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: từ ngày ký hợp đồng đến 08/02/2022;
- + Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

(2) Hợp đồng cấp tín dụng số 98/2020-HĐCVHM/NHCT946-VRG ngày 30/12/2020, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 300 tỷ VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: từ ngày ký hợp đồng đến 21/12/2021
- + Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn		
- Công ty Điện Lực Tây Ninh - Điện Lực Gò Dầu	36.645.141.170	26.586.135.951
- Công ty Cổ Phần Xây Dựng Incontec	21.064.311.227	11.152.103.870
- Công ty TNHH Xây Dựng Điện Xuân Bách	15.004.462.734	24.764.540.624
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây Dựng Phú An Thành	12.519.959.710	10.605.159.259
- Phải trả các đối tượng khác	32.332.624.944	78.052.468.400
	117.566.499.785	151.160.408.104
b) Phải trả người bán là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 34.)		
	33.771.317.637	22.339.427.423

17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Khách hàng KCN Phước Đông	64.323.766.768	11.824.689.160
Khách hàng KCN Đông Nam	24.882.340	1.396.340.752
Khách hàng KCN Lê Minh Xuân 3	186.496.177	308.599.352.124
Khách hàng Khu dân cư Thuận Lợi	13.674.068.277	4.672.107.577
Các đối tượng khác	256.732.232	291.452.596
	78.465.945.794	326.783.942.209

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

18 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm		Số phải nộp đầu năm		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm		Số phải thu cuối năm		Số phải nộp cuối năm	
	VND		VND		VND		VND		VND		VND	
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-		102.380.364.459		127.889.816.331		218.099.524.897		-		12.170.655.893	
Thuế Thu nhập cá nhân	-		1.979.597.799		9.260.233.744		5.742.445.074		-		5.497.386.469	
Các loại thuế khác	-		-		44.183.376		44.183.376		-		-	
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-		-		417.990.006		417.990.006		-		-	
	-		104.359.962.258		137.612.223.457		224.304.143.353		-		17.668.042.362	

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

19 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí lãi vay	182.643.959	-
- Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh	209.429.250	209.429.250
- Chi phí hoạt động xây dựng cơ bản	1.692.277.849	5.692.277.849
	2.084.351.058	5.901.707.099
b) Dài hạn		
- Chi phí hoàn thành ước tính của đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	2.057.307.943.435	1.837.836.702.225
	2.057.307.943.435	1.837.836.702.225

20 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	39.042.786.122	74.403.386.704
- Phải trả phí Duy tu cơ sở hạ tầng	19.497.313.650	12.326.367.272
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	11.066.869.757	9.687.200.557
	69.606.969.529	96.416.954.533
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	256.845.600	256.845.600
	256.845.600	256.845.600

21 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê đất, nhà xưởng	231.333.484.846	190.608.926.738
	231.333.484.846	190.608.926.738
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê đất, nhà xưởng	7.709.688.501.037	6.782.554.635.143
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	-	2.609.699.305
	7.709.688.501.037	6.785.164.334.448

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển		Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		Lợi nhuận chưa phân phối		Cộng
	VND	VND		VND	VND	VND	VND	VND	VND	
Số dư đầu năm trước	690.481.950.000	31.290.497.800		173.288.948.647	19.504.000.889	579.162.058.344	1.493.727.455.680			
Tăng vốn trong năm trước	103.571.620.000	-		(103.571.620.000)	-	-	-	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-		-	-	652.319.492.251	652.319.492.251	-	-	652.319.492.251
Chia cổ tức	-	-		-	-	(210.596.927.500)	(210.596.927.500)	-	-	(210.596.927.500)
Trích lập các Quỹ	-	-		190.034.238.686	-	(277.551.358.029)	(87.517.119.343)	-	-	(87.517.119.343)
Số dư cuối năm trước	794.053.570.000	31.290.497.800		259.751.567.333	19.504.000.889	743.333.265.066	1.847.932.901.088			
Số dư đầu năm này	794.053.570.000	31.290.497.800		259.751.567.333	19.504.000.889	743.333.265.066	1.847.932.901.088			
Tăng vốn trong năm này (*)	134.987.890.000	-		(119.106.820.000)	-	577.217.676.375	15.881.070.000	-	-	15.881.070.000
Lãi trong năm này	-	-		-	-	(246.632.819.800)	(246.632.819.800)	-	-	(246.632.819.800)
Chia cổ tức	-	-		-	-	(415.007.669.964)	(88.847.923.838)	-	-	(88.847.923.838)
Trích lập các Quỹ	-	-		326.159.746.126	-	658.910.451.677	2.105.550.903.825	-	-	2.105.550.903.825
Số dư cuối năm này	929.041.460.000	31.290.497.800		466.804.493.459	19.504.000.889	658.910.451.677	2.105.550.903.825			

(*) Phát hành cổ phiếu thưởng để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn Quỹ đầu tư và Phát triển, Quỹ khen thưởng phúc lợi của Công ty theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 số 1472/NQĐHĐCĐ-SVI ngày 28/06/2021.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm		Tỷ lệ (%)	Đầu năm		Tỷ lệ (%)
	VND	VND		VND	VND	
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	180.804.600.000	154.821.400.000	19,46%	154.821.400.000	19,50%	
Ông Trần Mạnh Hùng	92.186.970.000	76.384.270.000	9,92%	76.384.270.000	9,62%	
Công ty CP Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	82.347.230.000	71.606.290.000	8,86%	71.606.290.000	9,02%	
Ông Lưu Thanh Nhà	68.333.650.000	56.968.400.000	7,36%	56.968.400.000	7,17%	
Các cổ đông khác	505.369.010.000	434.273.210.000	54,40%	434.273.210.000	54,69%	
	929.041.460.000	794.053.570.000	100%	794.053.570.000	100%	

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	794.053.570.000	690.481.950.000
- <i>Vốn góp tăng trong năm</i>	134.987.890.000	103.571.620.000
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	<u>929.041.460.000</u>	<u>794.053.570.000</u>
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức công bố	246.632.819.800	210.596.927.500
- Cổ tức đã trả bằng tiền	245.815.443.220	210.596.927.500

d) Cổ phiếu

	31/12/2021	01/01/2021
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	92.904.146	79.405.357
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	92.904.146	79.405.357
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	92.904.146	79.405.357
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	92.904.146	79.405.357
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	92.904.146	79.405.357

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu

23 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	31/12/2021	01/01/2021
- Đồng đô la Mỹ (USD)	152.693,30	591.049,85

24 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Doanh thu cung cấp điện, nước trong KCN	4.242.536.826.248	3.778.650.886.078
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	224.271.035.447	189.736.360.506
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN	277.817.317.544	210.235.355.275
	<u>4.744.625.179.239</u>	<u>4.178.622.601.859</u>
Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 34.)	<u>61.733.178.401</u>	<u>3.182.028.716</u>

25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Giá vốn cung cấp điện, nước trong KCN	3.963.629.480.769	3.536.413.646.981
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	83.372.257.374	53.581.109.235
Điều chỉnh giảm giá vốn do thay đổi quy hoạch của các lô đất thuê đã phát triển hạ tầng	-	71.564.466.478
Giá vốn cung cấp dịch vụ tiện ích KCN	158.325.535.908	102.756.207.243
	4.205.327.274.051	3.764.315.429.937

26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	117.856.443.781	302.460.481.492
Cổ tức, lợi nhuận được chia	91.770.075.806	54.430.621.827
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	201.726.964	402.491.888
Doanh thu hoạt động tài chính khác	3.740.707.638	9.119.901.290
	213.568.954.189	366.413.496.497

27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền vay	8.963.139.599	13.621.093.518
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	26.487	691.604.356
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(1.849.274.069)	(17.724.010.577)
Chi phí tài chính khác	892.374.805	1.398.093.778
	8.006.266.822	(2.013.218.925)

28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.842.153.585	1.725.480.301
Chi phí khấu hao tài sản cố định	48.234.552	48.234.552
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.473.475	7.727.210
Chi phí khác bằng tiền	2.965.519.591	4.644.536.034
	4.858.381.203	6.425.978.097

29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.618.420.262	534.299.354
Chi phí nhân công	25.499.209.370	21.316.612.076
Chi phí khấu hao tài sản cố định	650.781.203	691.281.990
Thuế, phí, lệ phí	60.044.070	223.589.870
Chi phí dự phòng	-	(65.643.553.590)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.714.340.195	2.744.676.103
Chi phí khác bằng tiền	10.980.894.038	10.228.672.623
	41.523.689.138	(29.904.421.574)

30 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	699.008.870.080	805.729.217.352
Các khoản điều chỉnh tăng	32.210.287.381	70.382.065.142
Các khoản điều chỉnh giảm	(91.770.075.806)	(71.979.299.567)
Thu nhập chịu thuế TNDN	639.449.081.655	804.131.982.927
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	127.889.816.331	160.826.396.585
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước	-	2.811.951.779
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	102.380.364.459	38.384.472.257
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(218.099.524.897)	(9.964.245.662)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	12.170.655.893	192.058.574.959

31 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	117.220.313.699	123.318.936.325
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	117.220.313.699	123.318.936.325

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(6.098.622.626)	(10.228.623.263)
	(6.098.622.626)	(10.228.623.263)

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	1.384.345.946.371	1.522.291.896.946
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	1.407.848.848.767	1.396.189.363.866

33 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng này.

34 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC	Công ty con
Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển VRG Long Thành	Công ty con
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn XD Phú An Thành	Công ty con
Công ty CP SX Và Xuất Khẩu Cao Su Sài Gòn VRG	Công ty con
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Công ty con
Công ty CP Bao Bì Sài Gòn	Công ty con
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	Công ty con

Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau.

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Mối quan hệ	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		61.733.178.401	3.182.028.716
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	61.247.263.682	571.818.182
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Công ty con	120.000.000	2.610.210.534
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn XD Phú An Thành	Công ty con	365.914.719	-

Giao dịch phát sinh trong năm: (tiếp theo)

	Mối quan hệ	Năm 2021	Năm 2020
		VND	VND
Mua hàng hóa dịch vụ		139.303.361.738	268.875.297.783
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC	Công ty con	128.315.463.056	255.109.530.273
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn XD Phú An Thành	Công ty con	10.207.768.077	11.866.403.389
Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển VRG Long Thành	Công ty con	-	74.622.625
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Công ty con	237.390.905	1.504.091.496
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	542.739.700	320.650.000
Cổ tức được nhận		32.170.320.000	29.274.496.000
Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển VRG Long Thành	Công ty con	24.150.000.000	17.250.000.000
Công ty CP Bao Bì Sài Gòn	Công ty con	4.772.520.000	9.545.040.000
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn XD Phú An Thành	Công ty con	3.247.800.000	2.479.456.000
Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính:			
	Mối quan hệ	31/12/2021	01/01/2021
		VND	VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng		20.363.900.088	44.660.386.196
Công ty CP SX Và Xuất Khẩu Cao Su Sài Gòn VRG	Công ty con	19.614.461	19.614.461
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn XD Phú An Thành	Công ty con	138.976.389	36.108.347
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	20.172.309.238	44.535.813.388
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Công ty con	33.000.000	68.850.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn		1.030.544.466.270	716.850.000.000
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn XD Phú An Thành	Công ty con	88.469.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	Công ty con	321.850.000.000	466.850.000.000
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	300.000.000.000	-
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC	Công ty con	320.225.466.270	250.000.000.000

Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính: (tiếp theo)

	Mối quan hệ	31/12/2021	01/01/2021
		VND	VND
Phải thu khác		80.613.965.441	34.692.504.188
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC	Công ty con	6.369.643.836	78.904.110
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn XD Phú An Thành	Công ty con	9.386.629.823	8.667.208.322
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	4.389.863.013	-
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Công ty con	15.345.000.000	953.400
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	Công ty con	45.122.828.769	25.945.438.356
Phải trả người bán ngắn hạn		33.771.317.637	22.339.427.423
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn XD Phú An Thành	Công ty con	12.519.959.710	10.605.159.259
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	173.846.700	102.927.940
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Công ty con	13.200.000	479.236.354
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC	Công ty con	21.064.311.227	11.152.103.870

Người lập



Trần Thị Hằng

Kế toán trưởng



Nguyễn Thành Đạt

TP. HCM ngày 27 tháng 01 năm 2022

Tổng Giám đốc



Lư Thanh Nhã