

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021



Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 42

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") Số 4103008227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 10 năm 2007, và GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 16 ngày 24 tháng 2 năm 2022.

Ngoài ra, Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đầu tư ("GCNĐT") như sau:

GCNĐT Số	Ngày	Nội dung
41221000169	Ngày 29 tháng 12 năm 2008	Do Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh cấp phê duyệt quyền phát triển Khu Công nghiệp ("KCN") Đông Nam tại Xã Bình Mỹ và Xã Hòa Phú, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh
45221000126	Ngày 29 tháng 12 năm 2008	Do Ban Quản lý các KCN Tỉnh Tây Ninh cấp phê duyệt quyền phát triển KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bờ Lờ tại Xã Phước Đông và Xã Bàu Đồn, Huyện Gò Dầu, và Xã Đôn Thuận, Phường Gia Lộc và Phường Lộc Hưng, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh
41221000573	Ngày 3 tháng 11 năm 2014	Do Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh cấp phê duyệt quyền phát triển KCN Lê Minh Xuân 3 tại Xã Lê Minh Xuân, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên thị trường giao dịch chứng khoán của công ty đại chúng chưa được niêm yết ("UPCOM") tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("HNX") với mã "SIP" theo Quyết định số 323/QĐ-SGDHN do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày 30 tháng 5 năm 2019. Cổ phiếu của Công ty chính thức được giao dịch trên sàn giao dịch Chứng khoán Hà Nội vào ngày 6 tháng 6 năm 2019.

Hoạt động chính của Công ty trong năm hiện tại 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.

Công ty có trụ sở chính tọa lạc tại Lô TT2-1, Đường D4, KCN Đông Nam, Xã Hòa Phú, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Ngoài ra, Công ty cũng có chi nhánh tại Tổ 15, Đường ĐT 782, Ấp Phước Đức B, Xã Phước Đông, Huyện Gò Dầu, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam và văn phòng đại diện tại Phòng 608A, Tầng 6, Tòa nhà Centre Point, Số 106, Đường Nguyễn Văn Trỗi, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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 độc lập	
Ông Trần Ngọc Vân	Thành viên	miễn nhiệm ngày 28 tháng 6 năm 2021

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Mạnh Hùng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Lư Thanh Nhã	Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 15.1 trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã 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 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 15 tháng 3 năm 2022.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Lư Thanh Nhã
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 18 tháng 3 năm 2022

Số tham chiếu: 61001719/22633288

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (“Công ty”) được lập ngày 18 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 6 đến trang 42, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

Ý kiến Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trần Nam Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3021-2019-004-1



Ngô Thị Thúy Hòa
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 4171-2022-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 18 tháng 3 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.652.184.510.037	4.403.863.967.653
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	583.121.363.311	199.887.614.539
111	1. Tiền		70.798.719.727	199.887.614.539
112	2. Các khoản tương đương tiền		512.322.643.584	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		888.062.316.999	1.663.495.152.936
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	225.119.197.981	225.610.670.873
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	662.943.119.018	1.437.884.482.063
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.376.324.242.992	1.845.003.999.150
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	203.235.369.652	194.650.278.448
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	106.932.193.877	110.086.528.943
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	1.030.544.466.270	916.850.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	1.039.668.633.392	627.473.611.958
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(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	11	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	18	420.697.682.122	373.614.562.523

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		8.480.821.457.268	7.642.869.530.511
210	I. Phải thu dài hạn		288.015.905	260.670.125
216	1. Phải thu dài hạn khác		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 khấu hao lũy kế		(179.639.338.510)	(122.771.832.618)
227	2. Tài sản cố định vô hình		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	13	3.718.429.616.420	3.384.711.663.251
231	1. Nguyên giá		4.088.151.801.280	3.661.416.585.114
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(369.722.184.860)	(276.704.921.863)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		2.170.393.372.004	2.049.692.252.908
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	2.170.393.372.004	2.049.692.252.908
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	2.019.391.226.753	1.743.301.428.774
251	1. Đầu tư vào công ty con		1.453.826.689.475	1.176.542.689.475
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		572.219.447.061	575.262.923.151
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(6.654.909.783)	(8.504.183.852)
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		13.133.005.967.305	12.046.733.498.164

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		11.029.459.499.380	10.198.800.597.076
310	I. Nợ ngắn hạn		1.144.985.895.609	1.452.223.778.478
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	129.163.760.371	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	17.131.695.068	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	20	231.333.484.846	190.608.926.738
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	69.614.209.529	96.416.954.533
320	8. Vay ngắn hạn	22	437.964.560.809	461.467.463.205
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	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	20	7.709.688.501.037	6.785.164.334.448
337	3. Phải trả dài hạn khác		256.845.600	256.845.600
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.3	117.220.313.699	123.318.936.325
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.103.546.467.925	1.847.932.901.088
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	2.103.546.467.925	1.847.932.901.088
411	1. Vốn cổ phần		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		656.906.015.777	743.333.265.066
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		248.920.238.102	170.419.129.815
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		407.985.777.675	572.914.135.251
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		13.133.005.967.305	12.046.733.498.164

Trần Thị Hằng
Người lập

Nguyễn Thành Đạt
Kế toán trưởng

Lư Thanh Nhã
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	4.744.625.179.239	4.178.622.601.859
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(4.207.868.057.245)	(3.764.315.429.937)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		536.757.121.994	414.307.171.922
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	213.568.954.189	366.413.496.497
22 23	5. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	27	(8.006.266.822) (8.963.139.599)	2.013.218.925 (13.621.093.518)
25	6. Chi phí bán hàng	28	(4.858.381.203)	(6.425.978.097)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(41.523.689.138)	29.904.421.574
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		695.937.739.020	806.212.330.821
31	9. Thu nhập khác		1.061.774.550	1.381.741.025
32	10. Chi phí khác		(531.426.684)	(1.864.854.494)
40	11. Lợi nhuận (lỗ) khác		530.347.866	(483.113.469)
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		696.468.086.886	805.729.217.352
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(127.353.469.037)	(163.638.348.364)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.3	6.098.622.626	10.228.623.263
60	15. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		575.213.240.475	652.319.492.251

Trần Thị Hằng
Người lập

Nguyễn Thành Đạt
Kế toán trưởng

Lư Thanh Nhã
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		696.468.086.886	805.729.217.352
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư		150.114.223.448	166.404.560.744
03	(Hoàn nhập) các khoản dự phòng	27, 28	(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	Lợi nhuận từ hoạt động đầu tư		(209.651.519.587)	(352.878.478.953)
06	Chi phí lãi vay	27	8.963.139.599	13.621.093.518
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		644.041.290.358	549.646.415.823
09	Tăng các khoản phải thu		(434.296.612.208)	(120.586.056.634)
10	Tăng hàng tồn kho		(61.045.481.461)	(107.941.982.841)
11	Tăng các khoản phải trả		666.554.291.895	1.545.416.640.412
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(4.293.734.115)	128.743.508
13	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	18	(218.099.524.897)	(99.642.456.162)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	23	(8.375.714.312)	(3.408.069.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		576.195.492.512	1.768.705.055.829
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(489.865.025.752)	(1.673.165.380.721)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		25.000.000	9.380.246.986
23	Tiền gửi có kỳ hạn và cho vay		(2.008.732.365.157)	(3.588.389.799.593)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		2.669.979.261.932	4.086.229.553.590
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(274.240.523.910)	(695.661.923.151)
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		179.186.888.844	298.134.103.263
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		76.353.235.957	(1.563.473.199.626)




BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay nhận được	22	1.384.345.946.371	1.522.291.896.946
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	22	(1.407.848.848.767)	(1.396.189.363.866)
36	Cổ tức đã trả	24.3	(245.815.443.220)	(210.596.927.500)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(269.318.345.616)	(84.494.394.420)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		383.230.382.853	120.737.461.783
60	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	5	583.121.363.311	199.887.614.539


Trần Thị Hằng
Người lập


Nguyễn Thành Đạt
Kế toán trưởng


Lưu Thanh Nhã
Tổng Giám đốc



Ngày 18 tháng 3 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") Số 4103008227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 10 năm 2007, và GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 16 ngày 24 tháng 2 năm 2022.

Ngoài ra, Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đầu tư ("GCNĐT") như sau:

<i>GCNĐT Số</i>	<i>Ngày</i>	<i>Nội dung</i>
41221000169	Ngày 29 tháng 12 năm 2008	Do Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh cấp phê duyệt quyền phát triển Khu Công nghiệp ("KCN") Đông Nam tại Xã Bình Mỹ và Xã Hòa Phú, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh
45221000126	Ngày 29 tháng 12 năm 2008	Do Ban Quản lý các KCN Tỉnh Tây Ninh cấp phê duyệt quyền phát triển KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bờ Lờ tại Xã Phước Đông và Xã Bàu Đồn, Huyện Gò Dầu, và Xã Đôn Thuận, Phường Gia Lộc và Phường Lộc Hưng, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh
41221000573	Ngày 3 tháng 11 năm 2014	Do Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh cấp phê duyệt quyền phát triển KCN Lê Minh Xuân 3 tại Xã Lê Minh Xuân, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên thị trường giao dịch chứng khoán của công ty đại chúng chưa được niêm yết ("UPCOM") tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("HNX") với mã "SIP" theo Quyết định số 323/QĐ-SGDHN do Sở Giao dịch Chứng Khoán Hà Nội cấp ngày 30 tháng 5 năm 2019. Cổ phiếu của Công ty chính thức được giao dịch trên sàn giao dịch Chứng khoán Hà Nội vào ngày 6 tháng 6 năm 2019.

Hoạt động chính của Công ty trong năm hiện tại 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.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính tọa lạc tại Lô TT2-1, Đường D4, KCN Đông Nam, Xã Hòa Phú, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Ngoài ra, Công ty cũng có chi nhánh tại Tổ 15, Đường ĐT 782, Ấp Phước Đức B, Xã Phước Đông, Huyện Gò Dầu, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam và văn phòng đại diện tại Phòng 608A, Tầng 6, Tòa nhà Centre Point, Số 106, Đường Nguyễn Văn Trỗi, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 358 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 349).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích 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.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VND.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn còn lại không quá ba tháng, 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.

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho chủ yếu là giá trị bất động sản đã hoàn thành hoặc đang xây dựng chủ yếu để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng tồn kho bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí mua đất, tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay thỏa điều kiện vốn hóa, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và được chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

3.4 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.6 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 bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	10 - 48 năm
Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	50 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán 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.

3.8 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 48 năm
Máy móc và thiết bị	4 - 8 năm
Phương tiện vận tải	5 - 20 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm

3.9 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 năm. Chi phí xây dựng cơ bản không được khấu trừ cho đến khi nó đã hoàn thành và đưa vào hoạt động.

3.10 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa khi chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.12 Các khoản phải trả và trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng tính đến ngày lập bảng cân đối kế toán riêng theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của 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.

3.16 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu từ hoạt động cho thuê tài sản

Doanh thu cho thuê đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn thuê.

Doanh thu kinh doanh bất động sản

Khi bất động sản (nhà phố) được xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến nhà phố đã được chuyển giao sang người mua.

Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tiện ích

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

Thu nhập được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Thu nhập được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc năm tài chính giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán năm khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty 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 này 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.

3.18 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Mua thêm sở hữu vào công ty con hiện hữu

Trong năm, Công ty đã góp vốn thêm vào Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành với tổng số tiền là 207.000.000.000 VND. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty sở hữu 89,9% cổ phần tại Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành (*Thuyết minh số 15.1*).

Trong năm, Công ty đã mua lại cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư VRG Long Đức với tổng số tiền là 47.330.000.000 VND. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty sở hữu trực tiếp 20% cổ phần và sở hữu gián tiếp 55% cổ phần tại Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Đức (*Thuyết minh số 15.1*).

Trong năm, Công ty đã góp vốn thêm vào Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG với tổng số tiền là 22.954.000.000 VND. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty sở hữu 99,8% cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG (*Thuyết minh số 15.1*).

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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 (*)	512.322.643.584	-
TỔNG CỘNG	583.121.363.311	199.887.614.539

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại với kỳ hạn gốc dưới ba (3) tháng và hưởng lãi suất từ 3,5%/năm đến 3,7%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

6.1 Chứng khoán kinh doanh

	Giá trị		
	Giá gốc (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Dự phòng (VND)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021			
Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao su Miền Nam	137.230.340.497	175.686.084.000	-
Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	87.888.857.484	130.546.037.500	-
TỔNG CỘNG	225.119.197.981	306.232.121.500	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020			
Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao su Miền Nam	137.230.340.497	163.601.856.000	-
Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	88.380.330.376	105.714.700.000	-
TỔNG CỘNG	225.610.670.873	269.316.556.000	-

6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đây là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc trên 3 tháng và thời hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất dao động từ 3,9%/năm đến 6,85%/năm.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Gain Lucky (Việt Nam)	33.165.716.062	31.194.204.526
Công ty TNHH Billion Industrial Việt Nam	21.109.874.343	21.801.039.163
Công ty Cổ phần Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	20.169.593.338	44.535.813.388
Các bên khác	128.790.185.909	97.119.221.371
TỔNG CỘNG	203.235.369.652	194.650.278.448
<i>Trong đó:</i>		
Các bên khác	182.871.469.564	149.989.892.252
Các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	20.363.900.088	44.660.386.196

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
First Solar FE Holdings Pte Ltd	28.370.932.912	53.286.556.355
Công ty TNHH MTV TM DV SX Hưng Bình	19.020.933.637	-
Công ty Điện lực Củ Chi	11.597.260.586	-
Công ty Cổ Phần Thiết bị điện Sài Gòn	9.921.571.137	-
Các bên khác	38.021.495.605	56.799.972.588
TỔNG CỘNG	106.932.193.877	110.086.528.943
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(4.073.179.000)	(4.073.179.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	102.859.014.877	106.013.349.943

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	321.850.000.000	Từ ngày 4 tháng 2 đến ngày 30 tháng 6 năm 2022	5 - 6,8	Tín chấp
Công ty Cổ phần Xây dựng Incotec	320.225.466.270	Ngày 1 tháng 9 năm 2022	3,5 – 4,9	Tín chấp
Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ Sài Gòn VRG	300.000.000.000	Ngày 13 tháng 9 năm 2022	4,9	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn xây dựng An Phú Thành	88.469.000.000	Ngày 13 tháng 9 năm 2022	4,9	Tín chấp
TỔNG CỘNG	1.030.544.466.270			

Trong đó:

Các bên liên quan
(Thuyết minh số 30) 1.030.544.466.270

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi:

	Năm nay	VND Năm trước
Vào ngày 1 tháng 1	-	65.643.553.590
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	(65.643.553.590)
Vào ngày 31 tháng 12	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

10. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng cho đền bù đất	552.057.080.267	329.057.023.049
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án KCN Lê Minh Xuân 3</i>	198.123.791.710	199.265.647.710
<i>Dự án KCN Đông Nam</i>	85.680.471.537	85.680.471.537
<i>Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời</i>	268.252.817.020	44.110.903.802
Tạm ứng cho nhân viên	277.887.190.042	183.571.177.083
Lãi phải thu	84.413.461.617	70.204.830.874
Cổ tức được nhận	41.217.050.000	24.986.050.000
Ký quỹ, ký cược	63.356.056.786	14.812.385.000
Hợp đồng BCC	15.344.046.600	-
Khác	5.393.748.080	4.842.145.952
TỔNG CỘNG	<u>1.039.668.633.392</u>	<u>627.473.611.958</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	646.742.978.549	370.224.777.171
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	392.925.654.843	257.248.834.787

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Hàng hóa	133.929.377.590	117.194.275.334
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	55.030.695.781
Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Đông Nam	58.151.497.068	58.151.497.068
Khác	41.216.894.508	11.401.810.530
TỔNG CỘNG	<u>380.696.838.719</u>	<u>319.651.357.258</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Máy móc và thiết bị	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	238.252.245.776	53.605.974.181	290.199.712.949	1.612.451.336	583.670.384.242
Chuyển từ xây dựng cơ bản đờ dang hoàn thành	88.098.693.740	2.436.452.997	53.806.890.101	-	144.342.036.838
Mua mới	713.422.742	10.581.020.636	5.521.041.500	132.200.000	16.947.684.878
Thanh lý	-	-	(104.545.455)	-	(104.545.455)
Số cuối năm	327.064.362.258	66.623.447.814	349.423.099.095	1.744.651.336	744.855.560.503
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	18.324.925.616	6.827.333.322	394.859.953	296.784.018	25.843.902.909
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(61.734.247.888)	(21.908.223.015)	(38.750.700.901)	(378.660.814)	(122.771.832.618)
Khấu hao trong năm	(15.380.475.184)	(5.993.182.124)	(35.287.351.278)	(311.042.761)	(56.972.051.347)
Thanh lý	-	-	104.545.455	-	104.545.455
Số cuối năm	(77.114.723.072)	(27.901.405.139)	(73.933.506.724)	(689.703.575)	(179.639.338.510)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	176.517.997.888	31.697.751.166	251.449.012.048	1.233.790.522	460.898.551.624
Số cuối năm	249.949.639.186	38.722.042.675	275.489.592.371	1.054.947.761	565.216.221.993

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê</i>	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc cho thuê</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	3.544.070.025.531	117.346.559.583	3.661.416.585.114
Tăng trong năm	382.194.700.047	44.540.516.119	426.735.216.166
Số cuối năm	<u>3.926.264.725.578</u>	<u>161.887.075.702</u>	<u>4.088.151.801.280</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	(255.343.478.250)	(21.361.443.613)	(276.704.921.863)
Khấu hao trong năm	(83.421.064.921)	(9.596.198.076)	(93.017.262.997)
Số cuối năm	<u>(338.764.543.171)</u>	<u>(30.957.641.689)</u>	<u>(369.722.184.860)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>3.288.726.547.281</u>	<u>95.985.115.970</u>	<u>3.384.711.663.251</u>
Số cuối năm	<u>3.587.500.182.407</u>	<u>130.929.434.013</u>	<u>3.718.429.616.420</u>

Thuyết minh bổ sung:

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	255.186.029.096	197.700.746.054
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(93.017.262.997)	(52.981.932.300)

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong *Thuyết minh số 31*.

Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 31 tháng 12 năm 2021. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc tin rằng giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư cao hơn so với giá trị ghi sổ còn lại của các tài sản này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm dựa trên tỷ lệ cho thuê hiện hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phát triển Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bờ Lờ	1.203.296.120.089	928.321.533.300
Chi phí phát triển Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	576.162.025.214	673.981.201.637
Chi phí phát triển Dự án KCN Đông Nam	363.011.281.629	411.611.793.053
Khác	<u>27.923.945.072</u>	<u>35.777.724.918</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.170.393.372.004</u>	<u>2.049.692.252.908</u>

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 15.1)	1.453.826.689.475	1.176.542.689.475
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 15.2)	<u>572.219.447.061</u>	<u>575.262.923.151</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.026.046.136.536</u>	<u>1.751.805.612.626</u>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	<u>(6.654.909.783)</u>	<u>(8.504.183.852)</u>
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>2.019.391.226.753</u>	<u>1.743.301.428.774</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.1 Đầu tư vào các công ty con

Tên đơn vị	Hoạt động chính	Số cuối năm			Số đầu năm			Tỷ lệ sở hữu %
		Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị ghi sổ (VND)	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị ghi sổ (VND)	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân cư	375.000.000.000	-	375.000.000.000	168.000.000.000	-	168.000.000.000	69,00
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	Xây dựng nhà các loại	315.000.000.000	-	315.000.000.000	315.000.000.000	-	315.000.000.000	70,00
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ	309.380.000.000	-	309.380.000.000	309.380.000.000	-	309.380.000.000	99,80
Công ty Cổ phần Bao bì Sài Gòn	Sản xuất các sản phẩm bao bì, nhựa	129.603.789.475	-	129.603.789.475	129.603.789.475	-	129.603.789.475	93,58
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước	Cung cấp dịch vụ hậu cần cho KCN Phước Đông và quản lý hoạt động của cảng Thanh Phước	115.205.000.000	-	115.205.000.000	115.205.000.000	-	115.205.000.000	50,91

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

Tên đơn vị	Hoạt động chính	Số cuối năm			Số đầu năm			Tỷ lệ sở hữu %	
		Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị ghi sổ (VND)	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)		Giá trị ghi sổ (VND)
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Thị công trạm điện, nước và bán tấm quang điện và văn phòng phẩm	69.860.000.000	-	69.860.000.000	99,80	46.906.000.000	-	46.906.000.000	99,80
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất khẩu Cao su Sài Gòn VRG	Sản xuất, bán buôn, xuất khẩu mũ cao su tự nhiên	59.969.900.000	(6.654.909.783)	53.314.990.217	99,95	59.969.900.000	(8.504.183.852)	51.465.716.148	99,95
Công ty Cổ phần Đầu tư VRG Long Đức	Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp	47.330.000.000	-	47.330.000.000	20,00	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Phát triển cơ sở hạ tầng KCN, khu dân cư và cung cấp dịch vụ tư vấn thiết kế xây dựng	32.478.000.000	-	32.478.000.000	85,47	32.478.000.000	-	32.478.000.000	85,47
TỔNG CỘNG		1.453.826.689.475	(6.654.909.783)	1.447.171.779.692		1.176.542.689.475	(8.504.183.852)	1.168.038.505.623	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.2 Đầu tư vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm	
		Tỷ lệ sở hữu (%)	Số tiền (VND)
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp	19,95	572.219.447.061

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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
Các bên khác	56.449.845.240	88.657.627.659
TỔNG CỘNG	129.163.760.371	151.160.408.104
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	94.749.869.277	128.820.980.681
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	34.413.891.094	22.339.427.423

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng KCN Phước Đông	64.323.766.768	11.824.689.160
Khách hàng Khu Dân cư Thuận Lợi	13.674.068.277	4.672.107.577
Khách hàng KCN Lê Minh Xuân 3	186.496.177	308.599.352.124
Khách hàng KCN Đông Nam	24.882.340	1.396.340.752
Khác	256.732.232	291.452.596
TỔNG CỘNG	78.465.945.794	326.783.942.209
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	77.467.822.629	326.783.585.120
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	998.123.165	357.089

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải thu:				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	373.614.562.523	288.343.697.198	(241.260.577.599)	420.697.682.122
Phải nộp:				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(102.380.364.459)	(127.353.469.037)	218.099.524.897	(11.634.308.599)
Thuế thu nhập cá nhân	(1.979.597.799)	(9.260.233.744)	5.742.445.074	(5.497.386.469)
Khác	-	(44.183.376)	44.183.376	-
TỔNG CỘNG	(104.359.962.258)	(136.657.886.157)	223.886.153.347	(17.131.695.068)

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	2.084.351.058	5.901.707.099
Chi phí xây dựng	1.901.707.099	5.901.707.099
Chi phí lãi vay	182.643.959	-
Dài hạn	2.057.307.943.435	1.837.836.702.225
Chi phí hoàn thành ước tính của đất và phát triển cơ sở hạ tầng đã cho thuê	2.057.307.943.435	1.837.836.702.225
TỔNG CỘNG	2.059.392.294.493	1.843.738.409.324
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	<i>2.059.159.670.108</i>	<i>1.843.505.784.939</i>
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	<i>232.624.385</i>	<i>232.624.385</i>

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Số cuối năm thể hiện phần tiền cho thuê đất nhận trước từ các khách hàng thuê đất (đã bàn giao) cho suốt thời hạn thuê tại các khu công nghiệp và sẽ được ghi nhận doanh thu (theo phương pháp phân bổ tiền thuê trong thời hạn cho thuê) trong tương lai.

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận ký quỹ, ký cược	39.042.786.122	74.403.386.704
Các khoản thu hộ	19.497.313.650	12.326.367.272
Khác	11.074.109.757	9.687.200.557
TỔNG CỘNG	69.614.209.529	96.416.954.533

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

22. VAY		Số đầu năm		Vay trong năm		Giảm trong năm		Số cuối năm	
								VND	
Vay ngắn hạn									
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)		461.467.463.205		1.384.345.946.371		(1.407.848.848.767)		437.964.560.809	
22.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng									
Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo				
Ngân hàng Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Sài Gòn	297.983.083.039	Từ ngày 31 tháng 1 đến ngày 21 tháng 3 năm 2022	Từ 2,8% đến 3,5%	Tài trợ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Đức	139.981.477.770	Ngày 28 tháng 2 năm 2022	Từ 2,8% đến 3,5%	Tài trợ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp				
TỔNG CỘNG		437.964.560.809							

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	111.670.710.387	27.561.660.044
Trích lập quỹ từ lợi nhuận chưa phân phối	88.847.923.838	87.517.119.343
Phát hành cổ phiếu	(15.881.070.000)	-
Sử dụng quỹ	(8.375.714.312)	(3.408.069.000)
Số cuối năm	<u>176.261.849.913</u>	<u>111.670.710.387</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (i)	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
Năm trước						
Số đầu năm	690.481.950.000	31.290.497.800	19.504.000.889	173.288.948.647	579.162.058.344	1.493.727.455.680
Tăng vốn trong năm (ii)	103.571.620.000	-	-	(103.571.620.000)	-	-
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(210.596.927.500)	(210.596.927.500)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	652.319.492.251	652.319.492.251
Trích lập quỹ đầu tư và phát triển	-	-	-	190.034.238.686	(190.034.238.686)	-
Trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	(87.517.119.343)	(87.517.119.343)
Số cuối năm	794.053.570.000	31.290.497.800	19.504.000.889	259.751.567.333	743.333.265.066	1.847.932.901.088
Năm nay						
Số đầu năm	794.053.570.000	31.290.497.800	19.504.000.889	259.751.567.333	743.333.265.066	1.847.932.901.088
Tăng vốn trong năm (ii)	134.987.890.000	-	-	(119.106.820.000)	-	15.881.070.000
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(246.632.819.800)	(246.632.819.800)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	575.213.240.475	575.213.240.475
Trích lập quỹ đầu tư và phát triển	-	-	-	326.159.746.126	(326.159.746.126)	-
Trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	(88.847.923.838)	(88.847.923.838)
Số cuối năm	929.041.460.000	31.290.497.800	19.504.000.889	466.804.493.459	656.906.015.777	2.103.546.467.925

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

- (i) Đây là quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ và quỹ dự phòng tài chính được trích lập dựa trên Điều lệ của Công ty.
- (ii) Công ty đã phát hành 11.910.682 cổ phiếu thường từ nguồn vốn đầu tư và phát triển theo phê duyệt của Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 1826/NQHĐQT-SVI ngày 26 tháng 7 năm 2021 với mục đích là thưởng cho các cổ đông hiện hữu và 1.588.107 cổ phiếu thưởng ESOP theo phê duyệt của Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 2360/NQHĐQT-SVI ngày 11 tháng 10 năm 2021, phù hợp với Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên ngày 28 tháng 6 năm 2021.

24.2 Chi tiết vốn cổ phần

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số lượng cổ phần	Giá trị VND'000	% sở hữu	Số lượng cổ phần	Giá trị VND'000	% sở hữu
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô Thị An Lộc	18.080.460	180.804.600	19,46	15.482.140	154.821.400	19,50
Ông Trần Mạnh Hùng Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	9.218.697	92.186.970	9,92	7.638.427	76.384.270	9,62
Ông Lư Thanh Nhã	8.234.723	82.347.230	8,86	7.160.629	71.606.290	9,02
Cổ đông khác (sở hữu dưới 5% vốn cổ phần)	6.833.365	68.333.650	7,36	5.696.840	56.968.400	7,17
	50.536.901	505.369.010	54,4	43.427.321	434.273.210	54,69
TỔNG CỘNG	92.904.146	929.041.460	100	79.405.357	794.053.570	100

Mệnh giá cổ phần là 10.000 VND/cổ phần. Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

24.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã phát hành		
Số đầu năm	794.053.570.000	690.481.950.000
Vốn tăng trong năm	134.987.890.000	103.571.620.000
Số cuối năm	929.041.460.000	794.053.570.000
Cổ tức		
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

Công ty đã chi trả cổ tức đợt 1 và đợt 2 năm 2020 bằng tiền tại mức 10% mỗi đợt trên mệnh giá cổ phiếu với tổng giá trị 158.810.714.000 VND theo phê duyệt của Nghị quyết Hội đồng Quản trị ("NQHĐQT") số 2491/NQ-HĐQT ngày 17 tháng 11 năm 2020 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị ("NQHĐQT") số 1530/NQ-HĐQT ngày 1 tháng 7 năm 2021 và Công ty đã chi trả tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2021 bằng tiền tại mức 18% trên mệnh giá cổ phiếu, với tổng giá trị 167.227.462.800 VND theo phê duyệt của NQHĐQT số 2759/NQHĐQT-SVI ngày 23 tháng 11 năm 2021, phù hợp với Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên ngày 28 tháng 6 năm 2021.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.4 Cổ phiếu

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Cổ phiếu được phép phát hành	92.904.146	79.405.357
Cổ phiếu đã phát hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	92.904.146	79.405.357
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	92.904.146	79.405.357

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích điện, nước	4.241.787.618.775	3.720.684.860.626
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	224.080.628.216	189.736.360.506
Doanh thu khác	278.756.932.248	268.201.380.727
TỔNG CỘNG	<u>4.744.625.179.239</u>	<u>4.178.622.601.859</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	4.682.998.720.475	4.117.513.597.640
<i>Bên liên quan</i>	61.626.458.764	61.109.004.219

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập tiền lãi	117.856.443.781	302.460.481.492
Thu nhập từ cổ tức	91.770.075.806	54.430.621.827
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	201.726.964	402.491.888
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	3.740.707.638	9.119.901.290
TỔNG CỘNG	<u>213.568.954.189</u>	<u>366.413.496.497</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	139.903.559.261	287.899.865.009
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	73.665.394.928	78.513.631.488

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ tiện ích điện, nước	3.963.900.432.901	3.392.650.777.143
Giá vốn thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	83.615.256.921	53.581.109.235
Thay đổi giá vốn thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng do cập nhật Tổng mức đầu tư	-	71.564.466.478
Giá vốn khác	160.352.367.423	246.519.077.081
TỔNG CỘNG	<u>4.207.868.057.245</u>	<u>3.764.315.429.937</u>

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Hoàn nhập chi phí dự phòng các khoản đầu tư tài chính	(1.849.274.069)	(17.724.010.577)
Chi phí lãi vay	8.963.139.599	13.621.093.518
Lỗ chênh lệch tỷ giá	26.487	691.604.356
Khác	892.374.805	1.398.093.778
TỔNG CỘNG	<u>8.006.266.822</u>	<u>(2.013.218.925)</u>

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	4.858.381.203	6.425.978.097
Chi phí quảng cáo	2.826.120.955	4.446.534.134
Chi phí nhân viên	1.842.153.585	1.725.480.301
Khác	190.106.663	253.963.662
Chi phí quản lý doanh nghiệp	41.523.689.138	(29.904.421.574)
Chi phí nhân viên	25.499.209.370	21.316.612.076
Dịch vụ thuê ngoài	2.714.340.195	2.744.676.103
Chi phí khấu hao	650.781.203	691.281.990
(Hoàn nhập dự phòng) chi phí dự phòng	-	(65.643.553.590)
Công cụ, dụng cụ và thiết bị	512.468.148	534.299.354
Khác	12.146.890.222	10.452.262.493
TỔNG CỘNG	<u>46.382.070.341</u>	<u>(23.478.443.477)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“thuế TNDN”) áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ 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 sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

29.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thuế TNDN năm nay	127.353.469.037	160.826.396.585
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	2.811.951.779
Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	127.353.469.037 (6.098.622.626)	163.638.348.364 (10.228.623.263)
TỔNG CỘNG	121.254.846.411	153.409.725.101

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	696.468.086.886	805.729.217.352
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng 20%	139.293.617.377	161.145.843.470
<i>Các điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	315.244.195	338.054.217
Thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	2.811.951.779
Cổ tức nhận được	(18.354.015.161)	(10.886.124.365)
Chi phí thuế TNDN	121.254.846.411	153.409.725.101

29.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận khoản thuế TNDN hoãn lại phải trả (tài sản thuế TNDN hoãn lại) với biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận chưa chịu thuế	123.366.794.699	126.699.305.063	(3.332.510.364)	(11.043.502.077)
Lợi nhuận từ đánh giá lại tài sản góp vốn	1.160.394.206	1.740.591.309	(580.197.103)	(580.197.103)
Chênh lệch tỷ giá	673.184	(27.517.466)	28.190.650	(24.534.684)
Dự phòng	-	-	-	3.273.615.000
Chênh lệch giá vốn theo cơ sở kế toán	(7.307.548.390)	(5.093.442.581)	(2.214.105.809)	(1.854.004.399)
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	<u>117.220.313.699</u>	<u>123.318.936.325</u>		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			<u>(6.098.622.626)</u>	<u>(10.228.623.263)</u>

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Cho vay	474.000.000.000	952.000.000.000
		Thu hồi tiền cho vay	400.000.000.000	702.000.000.000
		Mua dịch vụ xây dựng	128.315.463.056	228.889.309.434
		Lãi cho vay	6.290.739.726	1.919.917.808
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Cho vay	300.000.000.000	-
		Thu hồi tiền cho vay	211.531.000.000	2.000.000.000
		Mua dịch vụ xây dựng	10.207.768.077	11.866.403.389
		Lãi cho vay	3.967.221.501	-
		Cổ tức được chia	3.247.800.000	5.727.316.000
		Doanh thu	360.000.000	2.242.871.855

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

					VND
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>	
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển An Lộc	Cổ đông lớn	Thu hồi tiền cho vay	251.000.000.000	290.500.000.000	
		Cho vay	51.000.000.000	390.500.000.000	
		Lãi cho vay	7.669.860.275	17.548.630.511	
Công ty cổ phần xây dựng và phát triển Thế Hệ Mới	Công ty con	Thu hồi tiền cho vay	145.000.000.000	-	
		Lãi cho vay	19.177.390.413	22.557.493.151	
		Cho vay	-	391.850.000.000	
		Góp vốn	-	94.950.000.000	
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	Doanh thu	61.146.458.764	57.135.294.143	
		Lãi cho vay	4.389.863.013	-	
		Chi phí văn phòng phẩm	158.279.700	-	
		Mua dịch vụ xây dựng	455.651.947	-	
		Góp vốn	-	25.449.000.000	
		Thanh lý TSCĐ	-	9.360.246.986	
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	Bên liên quan	Cổ tức được chia	49.925.373.698	18.834.000.000	
		Góp vốn	-	575.262.923.151	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	Công ty con	Cổ tức được chia	24.150.000.000	17.250.000.000	
		Doanh thu	-	762.318.812	
Công ty Cổ phần Bao bì Sài Gòn	Công ty con	Cổ tức được chia	4.772.520.000	9.545.040.000	
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Công ty con	Mua dịch vụ	465.754.541	-	
		Doanh thu	120.000.000	451.818.182	
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất khẩu Cao su Sài Gòn VRG	Công ty con	Lãi cho vay	-	3.965.234.018	
		Cho thuê nhà xưởng	-	516.701.227	
Các cá nhân	Các cá nhân liên quan khác	Tạm ứng	90.108.388.950	189.127.131.300	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>				
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.172.309.238	44.535.813.388
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	138.976.389	36.108.347
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Công ty con	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	33.000.000	68.850.000
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất khẩu Cao su Sài Gòn VRG	Công ty con	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	19.614.461	19.614.461
			20.363.900.088	44.660.386.196
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	Công ty con	Cho vay	321.850.000.000	466.850.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Cho vay	320.225.466.270	250.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	Cho vay	300.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Cho vay	88.469.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đồng lớn	Cho vay	-	200.000.000.000
			1.030.544.466.270	916.850.000.000
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>				
Cá nhân	Các cá nhân liên quan khác	Tạm ứng	270.285.076.428	188.927.131.300
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	Công ty liên kết	Cổ tức	38.312.800.000	18.834.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	Công ty con	Tiền lãi	45.122.828.769	25.945.438.356
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Công ty con	Tiền lãi	15.345.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Tiền lãi	9.386.629.823	5.419.408.322

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i> (tiếp theo)				
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Tiền lãi	6.369.643.836	78.904.110
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	Tiền lãi	4.389.863.013	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đông lớn	Tiền lãi	3.713.812.974	18.043.952.699
			392.925.654.843	257.248.834.787
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	21.064.311.227	11.152.103.870
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	12.519.959.710	10.605.159.259
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	655.773.457	479.236.354
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	Mua dịch vụ xây dựng	173.846.700	102.927.940
			34.413.891.094	22.339.427.423
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Mua tài sản cố định	998.123.165	357.089
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Lãi vay phải trả	232.624.385	232.624.385

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập và thù lao của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Hội đồng Quản trị		
1. Trần Mạnh Hùng	1.270.340.000	907.904.000
2. Phạm Văn Đông	599.340.000	439.450.500
3. Bạch Vân Nhạn	599.340.000	420.096.000
4. Nguyễn Thanh Tùng	223.560.000	245.000.000
5. Phạm Hồng Hải	46.000.000	46.000.000
Ban Kiểm soát		
1. Huỳnh Như Ngọc	620.520.000	579.708.500
2. Huỳnh Hữu Tín	46.000.000	46.000.000
3. Lê Tiến Luận	46.000.000	46.000.000
Ban Tổng Giám đốc		
1. Lư Thanh Nhã	940.280.000	701.304.000
2. Phan Quốc Thắng	780.770.000	612.384.000
3. Trần Ngọc Vân	774.770.000	612.384.000
4. Đặng Ánh Hào	672.770.000	528.384.000
5. Trần Như Hùng	-	401.804.769
6. Nguyễn Trường Khôi	-	57.792.000
TỔNG CỘNG	<u>6.619.690.000</u>	<u>5.644.211.769</u>

31. CÁC CAM KẾT

Bên đi thuê

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	947.658.600	418.320.000
Từ 1 đến 5 năm	1.488.885.300	-
TỔNG CỘNG	<u>2.436.543.900</u>	<u>418.320.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

31. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Bên cho thuê

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu thu được trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Dưới 1 năm	231.333.484.846	190.608.926.738
Từ 1 năm đến 5 năm	925.333.939.384	762.435.706.952
Trên 5 năm	6.784.354.561.653	6.022.728.627.496
TỔNG CỘNG	<u>7.941.021.985.883</u>	<u>6.975.773.261.186</u>

Cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, công ty có khoản cam kết liên quan đến chi phí xây dựng và phát triển các dự án Khu Công nghiệp Đông Nam và Khu Công nghiệp - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bờ Lờ với tổng giá trị là 76.101.402.707 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 89.814.401.213 VND).

33. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.


Trần Thị Hằng
Người lập


Nguyễn Thành Đạt
Kế toán trưởng


Lu Thanh Nhã
Tổng Giám đốc





Ngày 18 tháng 3 năm 2022