

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022



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 soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	12 - 43

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:

<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, 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 Ủy ban 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 kỳ 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, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ 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

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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Huỳnh Như Ngọc	Trưởng ban kiểm soát
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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lữ 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Mạnh Hùng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Lữ 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 giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong Thuyết minh số 15.1 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 đề ngày 22 tháng 8 năm 2022.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lư Thanh Nhã
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 22 tháng 8 năm 2022

Số tham chiếu: 61001719/66712189/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") được lập ngày 22 tháng 8 năm 2022 và được trình bày từ trang 6 đến trang 43, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



Building a better
working world

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 22 tháng 8 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.259.370.984.802	4.652.184.510.037
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	445.442.786.479	583.121.363.311
111	1. Tiền		93.942.138.593	70.798.719.727
112	2. Các khoản tương đương tiền		351.500.647.886	512.322.643.584
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	1.162.451.778.280	888.062.316.999
121	1. Chứng khoán kinh doanh		280.659.460.314	225.119.197.981
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		881.792.317.966	662.943.119.018
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.741.429.688.629	2.376.324.242.992
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	231.735.668.714	203.235.369.652
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	74.126.819.511	106.932.193.877
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	1.181.850.000.000	1.030.544.466.270
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.257.773.620.603	1.039.668.633.392
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(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	414.475.888.655	380.696.838.719
141	1. Hàng tồn kho		414.475.888.655	380.696.838.719
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		495.570.842.759	423.979.748.016
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		3.823.981.675	3.282.065.894
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	490.996.295.037	420.697.682.122
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	750.566.047	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		8.865.206.268.037	8.480.821.457.268
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		288.015.905	288.015.905
216	1. Phải thu dài hạn khác		288.015.905	288.015.905
220	II. Tài sản cố định		769.026.518.956	565.619.508.049
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	768.589.120.780	565.216.221.993
222	Nguyên giá		983.117.400.283	744.855.560.503
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(214.528.279.503)	(179.639.338.510)
227	2. Tài sản cố định vô hình		437.398.176	403.286.056
228	Nguyên giá		1.052.308.655	952.308.655
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(614.910.479)	(549.022.599)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	3.751.615.547.172	3.718.429.616.420
231	1. Nguyên giá		4.171.015.832.825	4.088.151.801.280
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(419.400.285.653)	(369.722.184.860)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		2.168.082.986.878	2.170.393.372.004
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	2.168.082.986.878	2.170.393.372.004
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	2.167.567.428.899	2.019.391.226.753
251	1. Đầu tư vào công ty con	15.1	1.601.099.689.475	1.453.826.689.475
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	572.219.447.061	572.219.447.061
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	15.1	(5.751.707.637)	(6.654.909.783)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		8.625.770.227	6.699.718.137
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		8.625.770.227	6.699.718.137
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		14.124.577.252.839	13.133.005.967.305

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		11.755.168.563.431	11.029.459.499.380
310	I. Nợ ngắn hạn		1.795.806.531.798	1.144.985.895.609
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	123.408.828.228	129.163.760.371
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	18.014.914.205	78.465.945.794
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	83.911.794.938	17.131.695.068
314	4. Phải trả người lao động		2.508.037.685	2.966.038.221
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	2.200.569.846	2.084.351.058
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	260.173.680.238	231.333.484.846
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	118.500.860.398	69.614.209.529
320	8. Vay ngắn hạn	23	947.135.429.296	437.964.560.809
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	239.952.416.964	176.261.849.913
330	II. Nợ dài hạn		9.959.362.031.633	9.884.473.603.771
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	2.043.926.476.133	2.057.307.943.435
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	7.801.053.860.972	7.709.688.501.037
337	3. Phải trả dài hạn khác		256.845.600	256.845.600
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.3	114.124.848.928	117.220.313.699
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.369.408.689.408	2.103.546.467.925
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	2.369.408.689.408	2.103.546.467.925
411	1. Vốn cổ phần		929.041.460.000	929.041.460.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		929.041.460.000	929.041.460.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		31.290.497.800	31.290.497.800
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		696.889.789.649	466.804.493.459
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		692.682.941.070	656.906.015.777
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		358.318.733.515	248.920.238.102
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		334.364.207.555	407.985.777.675
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		14.124.577.252.839	13.133.005.967.305

Trần Thị Hằng
Người lập

Nguyễn Thành Đạt
Kế toán trưởng

Lý Thành Nhã
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 8 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	2.667.479.369.264	2.518.251.948.004
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(2.291.017.365.728)	(2.205.662.383.955)
20	3. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ		376.462.003.536	312.589.564.049
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	72.662.723.858	74.478.420.802
22 23	5. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	27	(9.681.693.101) (10.206.589.962)	(3.566.301.929) (4.493.717.871)
25	6. Chi phí bán hàng	28	(3.515.599.367)	(3.367.072.962)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(19.000.727.380)	(17.513.751.094)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		416.926.707.546	362.620.858.866
31	9. Thu nhập khác		343.246.791	438.845.119
32	10. Chi phí khác		(7.500.000)	-
40	11. Lợi nhuận khác		335.746.791	438.845.119
50	12. Lợi nhuận kế toán trước thuế		417.262.454.337	363.059.703.985
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(85.993.711.553)	(73.870.602.770)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	30.3	3.095.464.771	3.012.593.157
60	15. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		334.364.207.555	292.201.694.372

Trần Thị Hằng
Người lập

Nguyễn Thành Đạt
Kế toán trưởng

Lư Thanh Nhã
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 8 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022


VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		417.262.454.337	363.059.703.985
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư		84.632.929.666	72.301.324.635
03	Hoàn nhập các khoản dự phòng		(903.202.146)	(927.428.839)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(65.465.406.442)	(72.166.751.789)
06	Chi phí lãi vay	27	10.206.589.962	4.493.717.871
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		445.733.365.377	366.760.565.863
09	Tăng các khoản phải thu		(286.648.252.386)	(330.030.322.853)
10	Tăng hàng tồn kho		(33.779.049.936)	(62.232.797.618)
11	Tăng các khoản phải trả		98.050.829.319	291.182.170.001
12	Tăng chi phí trả trước		(2.467.967.871)	(3.714.986.318)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		(55.540.262.333)	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(10.090.371.174)	(4.493.717.871)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(13.716.225.214)	(148.751.251.089)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	22	(4.811.419.021)	(3.124.127.951)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		136.730.646.761	105.595.532.164
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(332.599.550.781)	(53.744.310.073)
23	Tiền gửi có kỳ hạn và cho vay		(542.244.694.148)	(705.689.636.935)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		172.089.961.470	841.581.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(147.273.000.000)	-
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		67.264.567.959	76.940.742.791
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(782.762.715.500)	159.087.795.783


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay nhận được	23	1.795.284.489.347	765.026.018.687
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	23	(1.286.113.620.860)	(875.141.492.739)
36	Cổ tức đã trả cho các cổ đông		(817.376.580)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		508.353.491.907	(110.115.474.052)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(137.678.576.832)	154.567.853.895
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		583.121.363.311	199.887.614.539
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	445.442.786.479	354.455.468.434


Trần Thị Hằng
Người lập


Nguyễn Thành Đạt
Kế toán trưởng


Lưu Thanh Nhã
Tổng Giám đốc



Ngày 22 tháng 8 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ 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 - Bời Lời tại Xã Phước Đông và Xã Bàu Đồn, Huyện Gò Dầu, 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

Vào ngày 30 tháng 5 năm 2019, Công ty được đăng ký giao dịch Cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 323/QĐ-SGDHN do Ủy ban Chứng Khoán Hà Nội cấp. 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 kỳ 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 30 tháng 6 năm 2022 là 388 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 358).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 15.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 đề ngày 22 tháng 8 năm 2022.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác 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 giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng 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 giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ 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 vào ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 gốc 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 sẵn sàng vào hoạt động như dự kiến.

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

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 sẵn sàng vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định 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 giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ trong kỳ 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 giữa niên độ. 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 trong kỳ khi phát sinh. 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 lợi nhuận 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 giữa niên độ 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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí 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 31 tháng 12 năm 2008 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 hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 giữa niên độ, 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 và 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 giữa niên độ.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 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 Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả 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 kỳ kế toán giữa niên độ giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 năm tài chính 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình mật thiết trong gia đình của họ.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tiền mặt	3.038.496.460	1.135.969.395
Tiền gửi ngân hàng	90.903.642.133	69.662.750.332
Các khoản tương đương tiền (*)	351.500.647.886	512.322.643.584
TỔNG CỘNG	445.442.786.479	583.121.363.311

(*) Đây là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng và hưởng lãi suất dao động từ 3,8%/năm đến 3,9%/năm.

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	VND		
	Giá trị		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022			
Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao su Miền Nam	126.748.611.398	152.393.690.001	-
Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	87.888.857.484	119.945.525.000	-
Tập đoàn công nghiệp cao su Việt Nam (VRG)	66.021.991.432	67.178.705.000	-
TỔNG CỘNG	280.659.460.314	339.517.920.001	-
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	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (tiếp theo)

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

Đây là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và hưởng lãi suất dao động từ 4,4%/năm đến 6,85%/năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Công ty TNHH Gain Lucky (Việt Nam)	40.610.091.712	33.165.716.062
Công ty TNHH Billion Industrial Việt Nam	26.735.060.175	21.109.874.343
Công ty TNHH Sản xuất First Solar Việt Nam	16.938.232.656	16.404.898.822
Khác	147.452.284.171	132.554.880.425
TỔNG CỘNG	<u>231.735.668.714</u>	<u>203.235.369.652</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	218.060.529.393	182.871.469.564
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	13.675.139.321	20.363.900.088

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây Dựng Kim Hưng Thịnh	11.212.558.522	19.020.933.637
First Solar FE Holdings Pte Ltd	10.993.946.638	28.370.932.912
Công ty Cổ Phần Thiết bị điện Sài Gòn	9.070.566.536	9.921.571.137
Khác	42.849.747.815	49.618.756.191
TỔNG CỘNG	<u>74.126.819.511</u>	<u>106.932.193.877</u>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi	(4.073.179.000)	(4.073.179.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>70.053.640.511</u>	<u>102.859.014.877</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec (Thuyết minh số 31)	456.000.000.000	Từ ngày 1 tháng 9 năm 2022 đến ngày 25 tháng 5 năm 2023	6,2	Tín chấp
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới (Thuyết minh số 31)	425.850.000.000	Từ ngày 14 tháng 7 năm 2022 đến ngày 4 tháng 2 năm 2023	6,2	Tín chấp
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG (Thuyết minh số 31)	300.000.000.000	Ngày 13 tháng 9 năm 2022	6,2	Tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>1.181.850.000.000</u>			

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tạm ứng cho đền bù đất	677.531.620.874	552.057.080.267
Trong đó:		
Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời	388.252.817.020	268.252.817.020
Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	198.123.791.710	198.123.791.710
Dự án KCN Đông Nam	91.155.012.144	85.680.471.537
Tạm ứng cho nhân viên	354.916.598.186	277.887.190.042
Dự thu lãi tiền gửi và cho vay	120.375.200.100	84.413.461.617
Ký quỹ, ký cược	52.402.069.737	63.356.056.786
Góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	43.906.324.000	15.344.046.600
Cổ tức được nhận	3.456.150.000	41.217.050.000
Khác	5.185.657.706	5.393.748.080
TỔNG CỘNG	<u>1.257.773.620.603</u>	<u>1.039.668.633.392</u>
Trong đó:		
Bên liên quan (Thuyết minh số 31)	501.361.618.910	392.925.654.843
Các bên khác	756.412.001.693	646.742.978.549

(*) Theo Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh số 10/VTP.HD.2020 ngày 1 tháng 9 năm 2020, Công ty hợp tác đầu tư cùng Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước ("VRG Thanh Phước") để hợp tác kinh doanh lưu kho trên các mặt bằng với diện tích khu đất là 15.040 m² và tổng diện tích tòa nhà là 7.685 m² tại địa chỉ Huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh với mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Công ty đóng góp phí xây dựng là 46.500.000.000 VND và kinh phí hoạt động là 8.500.000.000 VND. VRG Thanh Phước đóng góp cơ sở hạ tầng và khu đất với tổng giá trị là 17.371.200.000 VND. Lợi nhuận sau thuế từ việc kinh doanh sẽ được phân chia cho Công ty và VRG Thanh Phước theo tỷ lệ 76:24 từ năm thứ nhất đến năm thứ hai mươi bảy, và theo tỷ lệ 50:50 từ năm thứ hai mươi tám trở đi. Tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty đã ứng trước cho VRG Thanh Phước số tiền là 43.906.324.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

Đối tượng nợ	VND		
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản Phú Thịnh Điền	4.073.179.000	-	4.073.179.000

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Hàng hóa	162.286.535.947	133.929.377.590
Chi phí phát triển dự án Khu tái định cư Bến Sắn	83.122.305.988	83.122.305.988
Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Thuận Lợi	66.049.046.484	64.276.763.565
Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Đông Nam	58.151.497.068	58.151.497.068
Khác	44.866.503.168	41.216.894.508
TỔNG CỘNG	414.475.888.655	380.696.838.719

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Máy móc và thiết bị	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					VND
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	327.064.362.258	66.623.447.814	349.423.099.095	1.744.651.336	744.855.560.503
Chuyển từ xây dựng cơ bản dờ dang hoàn thành	60.223.606.264	2.219.135.876	168.994.579.254	-	231.437.321.394
Mua mới trong kỳ	117.600.000	2.713.703.704	3.584.776.652	408.438.030	6.824.518.386
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	387.405.568.522	71.556.287.394	522.002.455.001	2.153.089.366	983.117.400.283
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	2.860.223.277	6.973.616.475	330.700.862	296.784.018	10.461.324.632
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	(77.114.723.072)	(27.901.405.139)	(73.933.506.724)	(689.703.575)	(179.639.338.510)
Khấu hao trong kỳ	(9.223.210.988)	(3.858.951.718)	(21.630.646.765)	(176.131.522)	(34.888.940.993)
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	(86.337.934.060)	(31.760.356.857)	(95.564.153.489)	(865.835.097)	(214.528.279.503)
Giá trị còn lại:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	249.949.639.186	38.722.042.675	275.489.592.371	1.054.947.761	565.216.221.993
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	301.067.634.462	39.795.930.537	426.438.301.512	1.287.254.269	768.589.120.780

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	3.926.264.725.578	161.887.075.702	4.088.151.801.280
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	-	82.864.031.545	82.864.031.545
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>3.926.264.725.578</u>	<u>244.751.107.247</u>	<u>4.171.015.832.825</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	(338.764.543.171)	(30.957.641.689)	(369.722.184.860)
Khấu hao trong kỳ	(43.177.418.039)	(6.500.682.754)	(49.678.100.793)
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>(381.941.961.210)</u>	<u>(37.458.324.443)</u>	<u>(419.400.285.653)</u>
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>3.587.500.182.407</u>	<u>130.929.434.013</u>	<u>3.718.429.616.420</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>3.544.322.764.368</u>	<u>207.292.782.804</u>	<u>3.751.615.547.172</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>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	143.471.832.280	124.572.118.864
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	49.678.100.793	44.928.069.915

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong *Thuyết minh số 32*.

Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 30 tháng 6 năm 2022. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê hiện hành, 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Chi phí phát triển Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lờ	1.186.010.497.690	1.203.296.120.089
Chi phí phát triển Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	654.562.500.801	576.162.025.214
Chi phí phát triển Dự án KCN Đông Nam	298.155.123.226	363.011.281.629
Khác	29.354.865.161	27.923.945.072
TỔNG CỘNG	<u>2.168.082.986.878</u>	<u>2.170.393.372.004</u>

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Đầu tư vào công ty con (<i>Thuyết minh số 15.1</i>)	1.601.099.689.475	1.453.826.689.475
Đầu tư vào đơn vị khác (<i>Thuyết minh số 15.2</i>)	572.219.447.061	572.219.447.061
TỔNG CỘNG	<u>2.173.319.136.536</u>	<u>2.026.046.136.536</u>
Dự phòng	(5.751.707.637)	(6.654.909.783)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>2.167.567.428.899</u>	<u>2.019.391.226.753</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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	Ngày 30 tháng 6 năm 2022				Ngày 31 tháng 12 năm 2021			
		Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị ghi sổ sở hữu (VND)	Tỷ lệ %	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị ghi sổ sở hữu (VND)	Tỷ lệ %
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	89,90	375.000.000.000	-	375.000.000.000	89,90
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	Kinh doanh bất động sản	315.000.000.000	-	315.000.000.000	70,00	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	99,80	309.380.000.000	-	309.380.000.000	99,80
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	262.478.000.000	-	262.478.000.000	99,82	115.205.000.000	-	115.205.000.000	50,91
Công ty Cổ phần Bao bì Sài Gòn	Sản xuất các sản phẩm bao bì, nhựa	129.603.789.475	-	129.603.789.475	93,58	129.603.789.475	-	129.603.789.475	93,58
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	69.860.000.000	-	69.860.000.000	99,80

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐO (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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	Ngày 30 tháng 6 năm 2022				Ngày 31 tháng 12 năm 2021			
		Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị ghi sổ hữu (VND)	Tỷ lệ %	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị ghi sổ hữu (VND)	Tỷ lệ %
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đông Nam	Sản xuất, bán buôn, xuất khẩu mũ cao su tự nhiên	59.969.900.000	(5.751.707.637)	54.218.192.363	99,95	59.969.900.000	(6.654.909.783)	53.314.990.217	99,95
Công ty Cổ phần Đầu tư VRG Long Đức	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	47.330.000.000	-	47.330.000.000	20,00	47.330.000.000	-	47.330.000.000	20,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Cung cấp dịch vụ thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp và tư vấn xây dựng	32.478.000.000	-	32.478.000.000	85,47	32.478.000.000	-	32.478.000.000	85,47
TỔNG CỘNG		1.601.099.689.475	(5.751.707.637)	1.595.347.981.838		1.453.826.689.475	(6.654.909.783)	1.447.171.779.692	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

15.2 Đầu tư vào đơn vị khác

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021	
		% sở hữu	Giá trị (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	<u>572.219.447.061</u>

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Công ty Điện Lực Tây Ninh - Điện Lực Gò Dầu	56.434.455.864	36.645.141.170
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Incontec	12.402.616.547	21.064.311.227
Công ty TNHH Xây Dựng Điện Xuân Bách	6.138.234.896	15.004.462.734
Khác	48.433.520.921	56.449.845.240
TỔNG CỘNG	<u>123.408.828.228</u>	<u>129.163.760.371</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	107.471.608.423	94.749.869.277
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	15.937.219.805	34.413.891.094

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Khách hàng Khu Dân cư Thuận Lợi	16.261.830.612	13.674.068.277
Khách hàng KCN Phước Đông	1.262.716.124	64.323.766.768
Khách hàng KCN Lê Minh Xuân 3	141.137.035	186.496.177
Khách hàng KCN Đông Nam	29.052.144	24.882.340
Khác	320.178.290	256.732.232
TỔNG CỘNG	<u>18.014.914.205</u>	<u>78.465.945.794</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	16.957.816.407	77.467.822.629
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	1.057.097.798	998.123.165

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

			VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2022
Phải thu:				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	420.697.682.122	70.298.612.915	-	490.996.295.037
Thuế thu nhập cá nhân	-	750.566.047	-	750.566.047
TỔNG CỘNG	420.697.682.122	71.049.178.962	-	491.746.861.084
Phải nộp:				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.634.308.599	85.993.711.553	(13.716.225.214)	83.911.794.938
Thuế thu nhập cá nhân	5.497.386.469	1.297.371.070	(6.794.757.539)	-
TỔNG CỘNG	17.131.695.068	87.291.082.623	(20.510.982.753)	83.911.794.938

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	2.200.569.846	2.084.351.058
Chi phí xây dựng	1.901.707.099	1.901.707.099
Chi phí lãi vay	298.862.747	182.643.959
Dài hạn	2.043.926.476.133	2.057.307.943.435
Chi phí hoàn thành ước tính của đất và cơ sở hạ tầng đã cho thuê	2.043.926.476.133	2.057.307.943.435
TỔNG CỘNG	2.046.127.045.979	2.059.392.294.493
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	2.043.693.851.748	2.059.159.670.108
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	232.624.385	232.624.385

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện thể hiện phần tiền thuê đất nhận trước tại ngày của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ từ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ký quỹ, ký cược nhận được	73.814.829.149	39.042.786.122
Các khoản thu hộ	33.366.484.865	19.497.313.650
Khác	11.319.546.384	11.074.109.757
TỔNG CỘNG	<u>118.500.860.398</u>	<u>69.614.209.529</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	118.275.343.398	69.544.474.529
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	225.517.000	69.735.000

22. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Vào ngày 1 tháng 1	176.261.849.913	111.670.710.387
Trích lập quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (<i>Thuyết minh số 24.1</i>)	68.501.986.072	88.847.923.838
Sử dụng quỹ	(4.811.419.021)	(3.124.127.951)
Vào ngày 30 tháng 6	<u>239.952.416.964</u>	<u>197.394.506.274</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	VND
Vay ngắn hạn					
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	437.964.560.809	1.795.284.489.347	(1.286.113.620.860)	947.135.429.296	

23.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Đức	600.213.982.440	Từ ngày 26 tháng 7 năm 2022 đến ngày 14 tháng 9 năm 2022	Từ 3,0% đến 3,6%	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn	262.420.798.970	Ngày 29 tháng 9 năm 2022	Từ 3,0% đến 3,6%	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Thành Phố Hồ Chí Minh	84.500.647.886	Ngày 20 tháng 8 năm 2022	Từ 3,0% đến 3,6%	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
TỔNG CỘNG	947.135.429.296				

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình thay đổi 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	Tổng cộng
						VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021						
Ngày 1 tháng 1 năm 2021	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
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	292.201.694.372	292.201.694.372
Trích lập quỹ đầu tư, 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)
Ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>794.053.570.000</u>	<u>31.290.497.800</u>	<u>19.504.000.889</u>	<u>585.911.313.459</u>	<u>620.527.289.474</u>	<u>2.051.286.671.622</u>
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022						
Ngày 1 tháng 1 năm 2022	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
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	334.364.207.555	334.364.207.555
Trích lập quỹ đầu tư, phát triển	-	-	-	230.085.296.190	(230.085.296.190)	-
Trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	(68.501.986.072)	(68.501.986.072)
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>929.041.460.000</u>	<u>31.290.497.800</u>	<u>19.504.000.889</u>	<u>696.889.789.649</u>	<u>692.682.941.070</u>	<u>2.369.408.689.408</u>

(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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Chi tiết vốn cổ phần

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022			Ngày 31 tháng 12 năm 2021		
	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 Ông Trần Mạnh Hùng	18.115.460	181.154.600	19,50	18.080.460	180.804.600	19,46
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên Ông Lưu Thanh Nhã	9.218.697	92.186.970	9,92	9.218.697	92.186.970	9,92
Cổ đông khác (sở hữu dưới 5% vốn cổ phần)	8.234.723	82.347.230	8,86	8.234.723	82.347.230	8,86
	6.833.365	68.333.650	7,36	6.833.365	68.333.650	7,36
	<u>50.501.901</u>	<u>505.019.010</u>	<u>54,36</u>	<u>50.536.901</u>	<u>505.369.010</u>	<u>54,4</u>
TỔNG CỘNG	<u>92.904.146</u>	<u>929.041.460</u>	<u>100</u>	<u>92.904.146</u>	<u>929.041.460</u>	<u>100</u>

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	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Vốn cổ phần đã phát hành		
Vào ngày 1 tháng 1 và vào ngày 30 tháng 6	<u>929.041.460.000</u>	<u>794.053.570.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.4 Cổ phiếu

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Cổ phiếu được phép phát hành	92.904.146	92.904.146
Cổ phiếu đã phát hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	92.904.146	92.904.146
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	92.904.146	92.904.146

25. DOANH THU

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích điện, nước	2.404.961.821.431	2.232.353.166.769
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN khác	124.954.668.906	115.101.621.840
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	124.695.276.659	110.009.914.381
Doanh thu bán hàng	12.867.602.268	60.787.245.014
TỔNG CỘNG	<u>2.667.479.369.264</u>	<u>2.518.251.948.004</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	2.653.950.261.662	2.456.911.895.643
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	13.529.107.602	61.340.052.361

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Thu nhập tiền lãi	62.009.256.442	62.746.451.789
Lãi bán các khoản chứng khoán kinh doanh	3.464.620.175	-
Thu nhập từ cổ tức	3.456.150.000	9.420.300.000
Khác	3.732.697.241	2.311.669.013
TỔNG CỘNG	<u>72.662.723.858</u>	<u>74.478.420.802</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	37.234.770.686	48.182.627.472
<i>Các bên liên quan</i>	35.427.953.172	26.295.793.330

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Giá vốn điện, nước	2.174.186.251.912	2.056.103.725.243
Giá vốn thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	43.187.418.039	40.657.713.659
Giá vốn hàng hóa	12.644.704.598	62.103.951.946
Giá vốn dịch vụ tiện ích	60.998.991.179	46.796.993.107
TỔNG CỘNG	<u>2.291.017.365.728</u>	<u>2.205.662.383.955</u>

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Chi phí lãi vay	10.206.589.962	4.493.717.871
Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư tài chính	(903.202.146)	(927.428.839)
Khác	378.305.285	12.897
TỔNG CỘNG	<u>9.681.693.101</u>	<u>3.566.301.929</u>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Chi phí bán hàng	3.515.599.367	3.367.072.962
Chi phí tiếp thị	2.576.624.629	2.363.738.672
Chi phí nhân viên	889.285.340	856.288.585
Khác	49.689.398	147.045.705
Chi phí quản lý doanh nghiệp	19.000.727.380	17.513.751.094
Chi phí nhân viên	11.624.129.279	11.595.803.776
Dịch vụ thuê ngoài	1.931.266.566	785.250.423
Khác	5.445.331.535	5.132.696.895
TỔNG CỘNG	<u>22.516.326.747</u>	<u>20.880.824.056</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
		VND
Dịch vụ mua ngoài	2.143.673.110.767	2.045.499.751.808
Chi phí khấu hao	84.632.929.666	72.301.324.635
Khác	87.168.329.676	121.471.022.463
TỔNG CỘNG	<u>2.315.474.370.109</u>	<u>2.239.272.098.906</u>

30. 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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

30.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
		VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	85.993.711.553	73.870.602.770
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(3.095.464.771)	(3.012.593.157)
TỔNG CỘNG	<u>82.898.246.782</u>	<u>70.858.009.613</u>

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
		VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>417.262.454.337</u>	<u>363.059.703.985</u>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng 20%	83.452.490.867	72.611.940.797
<i>Các điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	136.985.915	130.128.816
Cổ tức nhận được	(691.230.000)	(1.884.060.000)
Chi phí thuế TNDN	<u>82.898.246.782</u>	<u>70.858.009.613</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ.

30.3 Thuế thu nhập hoãn lại

Công ty đã ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
			VND	
Lợi nhuận chưa chịu thuế	121.714.234.763	123.366.794.699	(1.652.559.936)	(1.652.559.934)
Lợi nhuận từ đánh giá lại tài sản góp vốn	870.295.655	1.160.394.206	(290.098.551)	(290.098.551)
Chênh lệch tỷ giá	673.184	673.184	-	-
Chênh lệch giá vốn theo cơ sở kế toán	(8.460.354.674)	(7.307.548.390)	(1.152.806.284)	(1.069.934.672)
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	<u>114.124.848.928</u>	<u>117.220.313.699</u>	<u>(3.095.464.771)</u>	<u>(3.012.593.157)</u>
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			<u>(3.095.464.771)</u>	<u>(3.012.593.157)</u>

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Bao bì Sài Gòn	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đông Nam	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư VRG Long Đức	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH MTV Đầu tư AT	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đồng lớn
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	Đầu tư khác

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Công ty con	Góp vốn	147.273.400.000	-
		Cổ tức được chia	3.456.150.000	-
		Mua dịch vụ xây dựng	904.613.833	225.390.905
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	90.000.000	-
		Chi phí thuê xe	60.000.000	72.000.000
		Cho thuê nhà	30.000.000	60.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Cho vay	136.000.000.000	150.000.000.000
		Mua dịch vụ xây dựng	60.109.627.013	50.969.037.599
		Lãi cho vay	12.108.893.151	1.052.054.795
		Thu hồi tiền cho vay	225.466.270	400.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	Công ty con	Cho vay	104.000.000.000	-
		Lãi cho vay	12.038.993.150	11.037.883.562
		Thu hồi tiền cho vay	-	112.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Thu hồi tiền cho vay	88.469.000.000	-
		Lãi cho vay	213.779.885	-
		Mua dịch vụ tư vấn xây dựng	-	579.601.864
		Cho thuê nhà	90.000.000	180.000.000
		Lãi khác	2.802.154	3.729.679
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	Doanh thu bán hàng hóa	12.856.184.632	60.789.979.014
		Lãi cho vay	7.610.136.986	-
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	287.256.095	47.452.418
		Chi phí văn phòng phẩm	95.586.000	62.714.700
		Cho thuê đất	175.666.875	180.372.675
Các cá nhân	Thành viên HĐQT	Tạm ứng	80.908.903.196	44.423.547.950
		Hoàn tạm ứng	5.913.672.555	-
		Cổ tức phải trả	666.900.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	13.613.978.869	20.172.309.238
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	36.310.452	138.976.389
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Công ty con	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.850.000	33.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đông Nam	Công ty con	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	19.614.461
			13.675.139.321	20.363.900.088
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Cho vay	456.000.000.000	320.225.466.270
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	Công ty con	Cho vay	425.850.000.000	321.850.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	Cho vay	300.000.000.000	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
			1.181.850.000.000	1.030.544.466.270

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải thu ngắn hạn khác				
Các cá nhân	Thành viên HĐQT, BGD, BKS	Tạm ứng	355.391.960.583	270.285.076.428
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	Công ty con	Tiền lãi	55.999.301.371	45.122.828.769
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Công ty con	Góp vốn hợp tác kinh doanh Cổ tức	43.906.324.000 3.456.150.000	15.345.000.000 -
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Tiền lãi	17.293.660.275	6.369.643.836
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	Tiền lãi	11.999.999.999	4.389.863.013
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Tiền lãi	9.600.409.708	9.386.629.823
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đông lớn	Tiền lãi	3.713.812.974	3.713.812.974
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	Đầu tư dài hạn khác	Cổ tức	-	38.312.800.000
			501.361.618.910	392.925.654.843
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	12.402.616.547	21.064.311.227
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	3.036.344.928	12.519.959.710
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	377.155.640	655.773.457
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	Mua dịch vụ xây dựng	121.102.690	173.846.700
			15.937.219.805	34.413.891.094

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, 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>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	998.480.254	998.123.165
Cá nhân		Cung cấp dịch vụ	49.967.544	-
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	8.650.000	-
			1.057.097.798	998.123.165
Chi phí phải trả ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Chi phí xây dựng	232.624.385	232.624.385
			232.624.385	232.624.385
Phải trả ngắn hạn khác				
Cá nhân	Thành viên HĐQT, BGD	Cổ tức	155.782.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đông Nam	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	69.735.000	69.735.000
			225.517.000	69.735.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. 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 và Ban Tổng Giám đốc:

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
1. Trần Mạnh Hùng	492.730.000	528.730.000
2. Lư Thanh Nhã	401.630.000	401.630.000
3. Trần Ngọc Vân	321.110.000	321.110.000
4. Phan Quốc Thắng	321.110.000	321.110.000
5. Đặng Ánh Hào	279.110.000	279.110.000
6. Phạm Văn Đông	247.995.000	235.995.000
7. Bạch Văn Nhạn	239.995.000	235.995.000
8. Nguyễn Thanh Tùng	78.000.000	78.000.000
9. Phạm Hồng Hải	18.000.000	18.000.000
TỔNG CỘNG	<u>2.399.680.000</u>	<u>2.419.680.000</u>

32. 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, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Dưới 1 năm	1.110.382.200	947.658.600
Từ 1 đến 5 năm	2.227.388.400	1.488.885.300
TỔNG CỘNG	<u>3.337.770.600</u>	<u>2.436.543.900</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. 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, các khoản tiền thuê tối thiểu thu được trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Dưới 1 năm	260.173.680.238	231.333.484.846
Từ 1 năm đến 5 năm	1.040.694.720.952	925.333.939.384
Trên 5 năm	6.760.359.140.020	6.784.354.561.653
TỔNG CỘNG	<u>8.061.227.541.210</u>	<u>7.941.021.985.883</u>

Cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, 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 - Bồi Lờ với tổng giá trị là 45.965.216.636 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 76.101.402.707 VND).

33. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Vào ngày 1 tháng 7 năm 2022, Công ty đã thông qua việc triển khai thực hiện chi trả cổ tức còn lại năm 2021 bằng tiền tỷ lệ 10% và tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2022 bằng tiền tỷ lệ 10% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông, với tổng giá trị là 185.808.292.000 VND theo phê duyệt của Nghị quyết Hội đồng Quản trị ngày 1 tháng 7 năm 2022, phù hợp với Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông ngày 18 tháng 5 năm 2022.

Ngoài các sự kiện trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.


Trần Thị Hằng
Người lập


Nguyễn Thành Đạt
Kế toán trưởng



Lữ Thanh Nhã
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 8 năm 2022