

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi

NỘI DUNG

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

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

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi

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

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

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

TP. HCM, ngày 27 tháng 01 năm 2022
TM. Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc

Lư Thanh Nhã

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		8.818.169.905.445	8.285.301.857.710
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	627.284.547.817	978.369.673.680
111	1. Tiền		163.455.963.092	403.888.356.989
112	2. Các khoản tương đương tiền		463.828.584.725	574.481.316.691
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	3.527.303.789.758	3.307.219.198.952
121	1. Chứng khoán kinh doanh		441.320.993.031	392.872.211.985
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)		(3.029.464.072)	-
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		3.089.012.260.799	2.914.346.986.967
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.655.844.520.327	3.191.870.683.227
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	253.150.125.243	221.899.492.685
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	119.694.179.934	156.013.970.759
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	2.049.249.957.700	2.014.751.050.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	1.249.255.598.222	812.664.224.529
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(15.530.822.906)	(13.510.723.394)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		25.482.134	52.668.648
140	IV. Hàng tồn kho	10	516.948.362.862	399.260.964.562
141	1. Hàng tồn kho		517.456.424.610	400.298.801.078
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		(508.061.748)	(1.037.836.516)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		490.788.684.681	408.581.337.289
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		5.375.299.262	4.098.991.223
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		481.634.790.431	402.336.680.259
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	3.778.594.988	2.145.665.807
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		8.983.405.162.209	8.415.041.409.516
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		413.442.901	327.670.125
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	413.442.901	327.670.125
220	II. Tài sản cố định		708.258.943.355	559.987.520.078
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	703.440.979.577	554.889.705.788
222	- Nguyên giá		1.043.380.723.195	819.781.612.015
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(339.939.743.618)	(264.891.906.227)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	4.817.963.778	5.097.814.290
228	- Nguyên giá		8.383.124.611	8.333.124.611
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(3.565.160.833)	(3.235.310.321)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT


Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
230	III. Bất động sản đầu tư	14	4.732.947.501.536	4.821.113.830.096
231	- Nguyên giá		5.217.832.582.880	5.194.683.113.465
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(484.885.081.344)	(373.569.283.369)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	11	2.462.480.877.358	2.256.216.839.341
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		-	14.398.528.170
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		2.462.480.877.358	2.241.818.311.171
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	1.048.483.576.974	740.772.569.185
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		765.669.138.945	736.020.859.358
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		4.500.000.000	4.500.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		278.314.438.029	251.709.827
260	VI. Tài sản dài hạn khác		30.820.820.085	36.622.980.691
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		7.415.127.328	4.301.549.131
269	2. Lợi thế thương mại		23.405.692.757	32.321.431.560
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		<u>17.801.575.067.654</u>	<u>16.700.343.267.226</u>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021
 (tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		14.506.609.885.193	13.922.431.457.137
310	I. Nợ ngắn hạn		1.542.142.751.596	1.884.873.613.659
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	137.586.180.737	193.358.061.445
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	282.430.709.898	498.180.004.723
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	66.476.617.456	175.174.757.182
314	4. Phải trả người lao động		6.714.588.859	9.071.857.893
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	4.978.598.865	18.271.530.684
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	297.954.664.882	253.668.766.346
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	70.433.710.846	133.815.958.448
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	445.840.871.562	461.467.371.067
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		4.193.729.992	5.113.960.886
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		225.533.078.499	136.751.344.985
330	II. Nợ dài hạn		12.964.467.133.597	12.037.557.843.478
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	2.633.069.087.248	2.793.377.019.225
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	10.172.889.606.548	9.110.478.648.675
337	3. Phải trả dài hạn khác	21	19.122.845.600	4.180.989.600
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22	10.930.295.454	-
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.a	128.455.298.747	129.521.185.978
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.294.965.182.461	2.777.911.810.089
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	3.294.965.182.461	2.777.911.810.089
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		929.041.460.000	794.053.570.000
411a	<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>		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		644.510.562.184	333.568.649.729
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		30.556.311.137	26.217.460.974
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.311.562.549.520	1.138.998.221.786
421a	<i>LNST chưa phân phối lũy kết đến cuối năm trước</i>		645.419.467.826	208.683.866.929
421b	<i>LNST chưa phân phối năm nay</i>		666.143.081.694	930.314.354.857
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		348.003.801.820	453.783.409.800
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		17.801.575.067.654	16.700.343.267.226

Người lập


Trần Thị Hằng

Kế toán trưởng


Nguyễn Thành Đạt



Lư Thanh Nhã

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021		Năm 2020	
			Quý IV 2021	Quý IV 2020	Quý IV 2020	Năm 2020
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	1.451.193.450.106	1.669.842.716.641	5.581.173.650.933	5.088.295.413.528
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26	3.017.364.303	4.511.037.611	3.846.264.713	5.712.514.885
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.448.176.085.803	1.665.331.679.030	5.577.327.386.220	5.082.582.898.643
11	4. Giá vốn hàng bán	27	1.320.236.924.876	1.375.739.036.971	4.803.328.417.355	4.393.517.748.829
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		127.939.160.927	289.592.642.059	773.998.968.865	689.065.149.814
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28	72.697.952.350	244.112.578.866	364.391.402.694	646.965.378.486
22	7. Chi phí tài chính	29	2.993.485.076	8.448.385.631	16.539.864.970	2.992.855.321
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		2.874.955.376	5.725.898.221	8.446.836.002	18.158.422.823
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		29.609.220.763	26.415.129.213	81.932.471.554	55.982.378.488
25	9. Chi phí bán hàng	30	1.610.228.495	8.088.019.392	11.893.340.611	18.353.540.543
26	10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	25.969.969.934	20.626.687.449	86.908.757.531	9.175.218.706
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		199.672.650.535	522.957.257.666	1.104.980.880.001	1.361.491.292.218
31	12. Thu nhập khác		5.778.100.551	4.860.855.364	7.042.239.230	11.856.482.140
32	13. Chi phí khác		352.241.939	1.371.181.457	743.465.425	3.097.471.961
40	14. Lợi nhuận khác		5.425.858.612	3.489.673.907	6.298.773.805	8.759.010.179

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Năm 2021

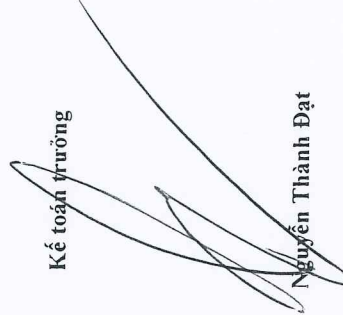
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021		Năm 2020	
			Quý IV 2021	Quý IV 2020	VND	VND
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		205.098.509.147	526.446.931.573	1.111.279.653.806	1.370.250.302.397
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	34.807.780.732	90.805.708.739	208.228.351.398	257.237.599.467
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	33.b	(176.513.074)	(6.352.950.174)	(1.065.887.231)	(4.896.616.392)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>170.467.241.489</u>	<u>441.994.173.008</u>	<u>904.117.189.639</u>	<u>1.117.909.319.322</u>
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		154.035.050.150	394.921.607.793	833.370.544.494	1.025.694.727.819
62	20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		16.432.191.339	47.072.565.215	70.746.645.145	92.214.591.503
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	1.658	4.973	8.970	12.917

Người lập



Trần Thị Hằng

Kế toán trưởng



Nguyễn Thành Đạt



Lư Thanh Nhã

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		1.111.279.653.806	1.370.250.302.397
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		187.787.163.392	218.435.429.805
03	- Các khoản dự phòng		4.519.788.816	(89.543.358.047)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(3.365.919)	137.587.329
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(292.743.259.231)	(702.795.069.991)
06	- Chi phí lãi vay		8.446.836.002	18.158.422.823
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.019.286.816.866	814.643.314.316
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(386.697.545.223)	(52.048.831.859)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(117.157.623.532)	(75.486.518.816)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		474.184.336.883	2.086.719.798.206
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(4.389.886.236)	(513.139.139)
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		(48.448.781.046)	287.540.175.632
14	- Tiền lãi vay đã trả		(8.132.472.866)	(15.098.176.248)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(311.691.267.029)	(179.853.951.089)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(9.375.458.403)	(4.305.149.870)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		607.578.119.414	2.861.597.521.133
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(382.281.650.820)	(2.240.551.095.915)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		36.818.182	10.000.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(6.183.579.002.034)	(9.326.189.799.593)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		5.696.352.092.300	9.836.142.053.367
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(29.648.279.587)	(914.626.502.259)
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			-
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		176.019.058.034	543.433.227.515
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(723.100.963.925)	(2.101.782.116.885)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		14.946.000.000	83.901.000.000
33	2. Tiền thu từ đi vay		1.418.082.579.762	1.522.291.896.946
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(1.422.778.783.813)	(1.428.892.751.372)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(245.815.443.220)	(219.226.487.500)
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		<i>(235.565.647.271)</i>	<i>(41.926.341.926)</i>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(351.088.491.782)	717.889.062.322
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		978.369.673.680	260.618.198.687
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	3	<u>627.284.547.817</u>	<u>978.369.673.680</u>

Người lập

Trần Thị Hằng

Kế toán trưởng

Nguyễn Thành Đạt

Tổng Giám đốc



Lư Thanh Nhã

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2021

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**Hình thức sở hữu vốn**

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

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

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

Ngành nghề kinh doanh

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

Cấu trúc Tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2021 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC	Tp. Hồ Chí Minh	99,80%	99,80%	Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ
Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển VRG Long Thành	Đồng Nai	89,90%	89,90%	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn XD Phú An Thành	Tp. Hồ Chí Minh	85,47%	85,47%	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN, khu dân cư và dịch vụ tư vấn thiết kế xây dựng
Công ty CP SX Và Xuất Khẩu Cao Su Sài Gòn VRG	Tp. Hồ Chí Minh	99,95%	99,95%	Bán buôn, xuất khẩu mủ cao su thiên nhiên
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Tây Ninh	50,91%	50,91%	Quản lý hoạt động của Cảng Thanh Phước
Công ty CP Bao Bì Sài Gòn	Tp. Hồ Chí Minh	93,58%	93,58%	Sản xuất các sản phẩm nhựa và cao su
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Tp. Hồ Chí Minh	98,80%	98,80%	Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng
Công ty Cổ phần Đầu tư VRG Long Đức	Đồng Nai	49,45%	55,00%	Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp;
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Phát Triển Thế Hệ Mới	Tp. Hồ Chí Minh	99,94%	100,00%	Kinh doanh bất động sản và xây dựng nhà

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY**2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- Khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;

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

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

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết mua trong kỳ bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán “Hợp nhất kinh doanh” và “Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết”. Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

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

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

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.8 . Các khoản nợ phải thu

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

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

2.9 . Hàng tồn kho

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

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

2.10 . Tài sản cố định và Bất động sản đầu tư

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 48 năm
- Máy móc, thiết bị	07 - 10 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
- Phần mềm quản lý	05 năm

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 48 năm
- Quyền sử dụng đất	05 - 30 năm

2.11 . Chi phí trả trước

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

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

2.12 . Các khoản nợ phải trả

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

2.13 . Vay

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

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

2.14 . Chi phí đi vay

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

2.15 . Chi phí phải trả

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

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

2.16 . Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

2.17 . Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.18 . Vốn chủ sở hữu

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

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

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thưởng... được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

2.19 . Doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.



Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.20 . Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của năm lập báo cáo (năm trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm sau).

2.21 . Giá vốn hàng bán

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

2.22 . Chi phí tài chính

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

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

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

2.23 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

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

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

2.24 . Các bên liên quan

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

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

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	5.650.334.386	3.327.689.188
Tiền gửi ngân hàng	157.805.628.706	400.560.667.801
Các khoản tương đương tiền	463.828.584.725	574.481.316.691
	627.284.547.817	978.369.673.680

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	3.089.012.260.799	3.089.012.260.799	2.914.346.986.967	2.914.346.986.967
- Tiền gửi có kỳ hạn	3.089.012.260.799	3.089.012.260.799	2.914.346.986.967	2.914.346.986.967
Đầu tư dài hạn	278.314.438.029	278.314.438.029	251.709.827	251.709.827
- Tiền gửi có kỳ hạn	278.314.438.029	278.314.438.029	251.709.827	251.709.827
	3.367.326.698.828	3.367.326.698.828	2.914.598.696.794	2.914.598.696.794

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**b) Chứng khoán kinh doanh**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND
- Cổ phiếu Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	50.967.215.330	172.079.845.000	-	78.326.236.660
- Cổ phiếu Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao Su Miền Nam	137.230.340.497	175.686.084.000	-	138.743.061.382
- Cổ phiếu Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	171.814.261.823	249.519.248.000	-	171.551.278.104
- Công ty Cổ Phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam	77.057.539.542	74.105.887.500	(3.029.464.072)	197.293.762.933
- Khác	4.251.635.839	6.040.893.100	-	4.693.873.900
	441.320.993.031	677.431.957.600	(3.029.464.072)	392.872.211.985
				580.032.637.833

c) Đầu tư góp vốn vào Công ty liên kết

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND
- Công ty Cổ phần Khoáng Sản Fico Tây Ninh	35.166.478.781	35.166.478.781	-	36.477.000.018
- Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	730.502.660.164	730.502.660.164	-	699.543.859.340
	765.669.138.945	765.669.138.945	-	736.020.859.358
				736.020.859.358

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2021		01/01/2021	
					Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND
- Công ty CP Khoáng Sản Fico Tây Ninh	Tp. Hồ Chí Minh	20,68%	20,68%	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét				
- Công ty CP Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Bình Dương	24,87%	24,87%	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân cư	4.500.000.000	4.500.000.000	-	4.500.000.000
d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác					4.500.000.000	4.500.000.000	-	4.500.000.000
- Công ty Cổ phần Địa Ốc 7								

Đầu tư vào đơn vị khác

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Địa Ốc 7	Tp. Hồ Chí Minh	12,50%	12,50%	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
- Công ty TNHH Sản xuất First Solar (Việt Nam)	16.404.898.822	-	16.234.349.010	-
- Công ty TNHH Gain Lucky (Việt Nam)	33.584.556.062	-	31.194.204.526	-
- Công ty TNHH Sailun (Việt Nam)	15.747.315.046	-	15.708.619.538	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	187.413.355.313	(7.758.033.630)	158.762.319.611	(5.737.934.118)
	253.150.125.243	(7.758.033.630)	221.899.492.685	(5.737.934.118)

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ Phần Thiết bị điện Sài Gòn	9.921.571.137	-	-	-
- Công ty TNHH MTV - Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	9.468.573.000	-	9.468.573.000	-
- First Solar FE Holdings Pte Ltd	28.370.932.912	-	53.286.556.355	-
- Trả trước cho người bán khác	71.933.102.885	(4.073.179.000)	93.258.841.404	(4.073.179.000)
	119.694.179.934	(4.073.179.000)	156.013.970.759	(4.073.179.000)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công Ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	2.036.691.000.000	-	1.760.901.000.000	-
- Công ty CP chứng khoán Cao Su	2.860.000.000	(2.860.000.000)	2.860.000.000	(2.860.000.000)
- Các cá nhân liên quan	9.698.957.700	-	250.990.050.000	-
	2.049.249.957.700	(2.860.000.000)	2.014.751.050.000	(2.860.000.000)

8 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Tạm ứng cho đền bù đất	552.057.080.267	-	329.057.023.049	-
- Tạm ứng	292.492.243.751	-	198.386.962.940	-
- Ký cược, ký quỹ	87.352.872.863	-	65.395.598.401	-
- Lãi phải thu	250.422.480.267	(625.361.111)	133.735.097.252	(625.361.111)
- Góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh	23.000.000.000	-	23.000.000.000	-
- Phải thu khác	43.930.921.074	(214.249.165)	63.089.542.887	(214.249.165)
	1.249.255.598.222	(839.610.276)	812.664.224.529	(839.610.276)
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	413.442.901	-	327.670.125	-
	413.442.901	-	327.670.125	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

9 . NỢ ĐÃ TRÍCH LẬP DỰ PHÒNG

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh BĐS Phú Thịnh Điền	4.073.179.000	-	4.073.179.000	-
- Các khoản khác	14.534.750.371	3.077.106.465	10.488.335.569	1.050.791.175
	18.607.929.371	3.077.106.465	14.561.514.569	1.050.791.175

10 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng mua đang đi đường	7.154.221.588	-	3.082.896.225	-
Nguyên liệu, vật liệu	86.557.128.196	(217.003.070)	33.361.518.432	(323.288.430)
Công cụ, dụng cụ	6.381.796.815	(3.287.380)	1.613.457.675	(1.643.690)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	257.180.364.963	-	227.763.787.714	-
Thành phẩm	25.949.403.249	(287.771.298)	17.089.970.512	(704.495.861)
Hàng hoá	134.214.988.364	-	117.387.170.520	(8.408.535)
Hàng gửi đi bán	18.521.435	-	-	-
	517.456.424.610	(508.061.748)	400.298.801.078	(1.037.836.516)

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

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Đông Nam	58.151.497.068	57.722.085.437
Chi phí phát triển dự án Khu tái định cư Bến Sắn	83.122.305.988	77.476.842.434
Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Thuận Lợi	59.828.413.869	51.858.225.313
Khác	56.078.148.038	40.706.634.530
	257.180.364.963	227.763.787.714

11 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Chi phí phát triển Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông Bời Lờ	1.165.371.867.212	913.516.788.731
- Chi phí phát triển Dự án KCN Đông Nam	340.739.689.785	391.520.605.516
- Chi phí phát triển Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	568.555.822.098	662.809.202.662
- Chi phí phát triển Dự án KCN Lộc An - Bình Sơn	246.822.275.274	177.781.242.298
- Chi phí phát triển Dự án Cảng Thanh Phước	91.964.987.012	49.527.448.823
- Khác	49.026.235.977	46.663.023.141
	2.462.480.877.358	2.241.818.311.171

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc		Máy móc, thiết bị		Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Thiết bị, dụng cụ quản lý		Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá										
Số dư đầu năm	307.778.967.256	397.846.728.101	110.965.602.119	3.190.314.539	819.781.612.015					
- Mua trong năm	89.834.748.473	102.360.198.590	32.365.641.631	132.200.000	224.692.788.694					
- Thanh lý, nhượng bán	-	(104.545.455)	(989.132.059)	-	(1.093.677.514)					
Số dư cuối năm	397.613.715.729	500.102.381.236	142.342.111.691	3.322.514.539	1.043.380.723.195					
Giá trị hao mòn lũy kế										
Số dư đầu năm	100.867.137.556	119.503.807.406	42.660.908.971	1.860.052.294	264.891.906.227					
- Khấu hao trong năm	18.998.716.115	42.194.651.920	14.583.167.743	364.979.127	76.141.514.905					
- Thanh lý, nhượng bán	-	(104.545.455)	(989.132.059)	-	(1.093.677.514)					
Số dư cuối năm	119.865.853.671	161.593.913.871	56.254.944.655	2.225.031.421	339.939.743.618					
Giá trị còn lại										
Tại ngày đầu năm	206.911.829.700	278.342.920.695	68.304.693.148	1.330.262.245	554.889.705.788					
Tại ngày cuối năm	277.747.862.058	338.508.467.365	86.087.167.036	1.097.483.118	703.440.979.577					

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	6.638.815.956	1.694.308.655	8.333.124.611
- Mua trong năm	-	50.000.000	50.000.000
Số dư cuối năm	6.638.815.956	1.744.308.655	8.383.124.611
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	2.185.424.472	1.049.885.849	3.235.310.321
- Khấu hao trong năm	168.052.512	161.798.000	329.850.512
Số dư cuối năm	2.353.476.984	1.211.683.849	3.565.160.833
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	4.453.391.484	644.422.806	5.097.814.290
Tại ngày cuối năm	4.285.338.972	532.624.806	4.817.963.778

14 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	117.346.559.583	5.077.336.553.882	5.194.683.113.465
- Tăng trong năm	122.700.299.796	382.194.700.047	504.894.999.843
- Giảm khác	-	(481.745.530.428)	(481.745.530.428)
Số dư cuối năm	240.046.859.379	4.977.785.723.501	5.217.832.582.880
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	21.361.443.613	352.207.839.756	373.569.283.369
- Khấu hao trong năm	10.063.564.840	113.212.964.866	123.276.529.706
Số dư cuối năm	31.425.008.453	453.460.072.891	484.885.081.344
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	95.985.115.970	4.725.128.714.126	4.821.113.830.096
Tại ngày cuối năm	208.621.850.926	4.524.325.650.610	4.732.947.501.536

15 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Số dư đầu năm	32.321.431.560	32.400.000.000
Giá trị lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua công ty con trong năm	-	8.157.388.027
Giá trị lợi thế thương mại phân bổ trong năm/bị tổn thất trong năm	(8.915.738.803)	(8.235.956.467)
Số dư cuối năm	23.405.692.757	32.321.431.560

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn		
- Công ty Điện Lực Tây Ninh - Điện Lực Gò Dầu	36.645.141.170	26.586.135.951
- Công ty CP Xây Dựng Công Trình Giao Thông 610	5.218.746.329	12.244.400.406
- Công ty TNHH Xây Dựng Điện Xuân Bách	15.004.462.734	24.764.540.624
- Phải trả các đối tượng khác	80.717.830.504	129.762.984.464
	<u>137.586.180.737</u>	<u>193.358.061.445</u>

17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<u>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
Khách hàng Dự án KCN Phước Đông	64.323.766.768	11.824.689.160
Khách hàng Dự án KCN Đông Nam	24.882.340	1.396.340.752
Khách hàng Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	186.496.177	308.599.352.124
Khách hàng Dự án KCN Iộc An - Bình Sơn	188.584.394.809	143.883.432.272
Khách hàng Dự án Khu Thuận Lợi	13.674.068.277	4.672.107.577
Khác	15.637.101.527	27.804.082.838
	<u>282.430.709.898</u>	<u>498.180.004.723</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi

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

18 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm		Số phải nộp đầu năm		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm		Số phải thu cuối năm		Số phải nộp cuối năm	
	VND		VND		VND		VND		VND		VND	
Thuế Giá trị gia tăng	-		11.457.500.269		58.601.357.614		68.808.301.898		-		1.250.555.985	
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	84.310.322		161.283.624.013		208.290.081.321		311.691.267.029		1.720.279.188		59.518.407.171	
Thuế Thu nhập cá nhân	8.319.685		2.433.632.900		10.227.030.175		6.944.689.090		-		5.707.654.300	
Thuế bảo vệ môi trường	2.053.035.800		-		416.978.000		422.258.000		2.058.315.800		-	
Các loại thuế khác	-		-		358.682.527		358.682.527		-		-	
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-		-		417.990.006		417.990.006		-		-	
	2.145.665.807		175.174.757.182		278.312.119.643		388.643.188.550		3.778.594.988		66.476.617.456	

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

19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2021		01/01/2021	
	VND		VND	
a) Ngắn hạn				
- Chi phí lãi vay	182.643.959		3.060.246.575	
- Chi phí xây dựng	1.692.277.849		6.559.789.292	
- Chi phí hoạt động sản xuất	3.103.677.057		8.651.494.817	
	4.978.598.865		18.271.530.684	
b) Dài hạn				
- Chi phí hoàn thành ước tính của đất và phát triển cơ sở hạ tầng đã cho thuê	2.633.069.087.248		2.793.377.019.225	
	2.633.069.087.248		2.793.377.019.225	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

20 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<u>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê đất, nhà xưởng	297.954.664.882	253.458.766.346
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	-	210.000.000
	<u><u>297.954.664.882</u></u>	<u><u>253.668.766.346</u></u>
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê đất, nhà xưởng	10.172.889.606.548	9.107.868.949.370
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	-	2.609.699.305
	<u><u>10.172.889.606.548</u></u>	<u><u>9.110.478.648.675</u></u>

21 . PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	43.328.101.528	102.038.306.704
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	2.787.177.582	1.777.308.192
- Phải trả lãi vay	3.191.965.752	-
- Các khoản thu hộ	19.529.430.177	12.326.367.272
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.597.035.807	17.673.976.280
	<u><u>70.433.710.846</u></u>	<u><u>133.815.958.448</u></u>
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.777.845.600	4.180.989.600
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	15.345.000.000	-
	<u><u>19.122.845.600</u></u>	<u><u>4.180.989.600</u></u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi

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

22 . VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	01/01/2021		Trong năm		31/12/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn						
- Ngân hàng Vietcombank - CN Thủ Đức (1)	296.817.994.111	296.818.086.249	610.916.847.777	767.753.456.256	139.981.385.632	139.981.385.632
- Ngân hàng Vietinbank - CN Đồng Sài Gòn (2)	164.649.376.956	164.649.376.956	773.429.098.594	640.095.392.511	297.983.083.039	297.983.083.039
- Ngân hàng Vietcombank - CN Tân Bình (3)	-	-	20.077.383.391	12.500.980.500	7.576.402.891	7.576.402.891
- Ngân hàng khác	-	-	300.000.000	-	300.000.000	300.000.000
	461.467.371.067	461.467.463.205	1.404.723.329.762	1.420.349.829.267	445.840.871.562	445.840.871.562
b) Vay dài hạn						
- Ngân Hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi Nhánh Thành Phố Hồ Chí Minh (4)	-	-	13.359.250.000	2.428.954.546	10.930.295.454	10.930.295.454
	-	-	13.359.250.000	2.428.954.546	10.930.295.454	10.930.295.454

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi

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

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

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

(3) Hợp đồng cấp tín dụng số 1016/TBN-KDN/21NH ngày 17/10/2021, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 50 tỷ VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: từ ngày ký hợp đồng đến 27/10/2022
- + Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

(4) Hợp đồng cấp tín dụng số 130003061703 ngày 21/03/2021, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 13,8 tỷ VND;
- + Mục đích vay: Mua xe đầu kéo và rơ moóc
- + Thời hạn của hợp đồng: từ ngày ký hợp đồng đến 24/03/2024
- + Lãi suất cho vay: 5,9%
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tài sản do ngân hàng tài trợ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi

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

23 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Quỹ đầu tư phát triển		Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		Lợi nhuận chưa phân phối		Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	690.481.950.000	31.290.497.800	31.290.497.800	198.628.680.814	22.747.460.974	22.747.460.974	700.209.284.615	1.643.357.874.203	-	-	-	-
Tăng vốn trong năm trước	103.571.620.000	-	-	(103.571.620.000)	-	-	-	-	-	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	-	1.025.694.727.819	1.025.694.727.819	(210.596.927.500)	(210.596.927.500)	(210.596.927.500)	1.025.694.727.819
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(337.453.005.848)	(337.453.005.848)	(38.855.857.300)	(38.855.857.300)	(38.855.857.300)	(337.453.005.848)
Trích lập các Quỹ	-	-	-	238.511.588.915	-	-	3.470.000.000	3.470.000.000	1.138.998.221.786	1.138.998.221.786	1.138.998.221.786	1.025.694.727.819
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	26.217.460.974	26.217.460.974	1.138.998.221.786	1.138.998.221.786	1.138.998.221.786	(210.596.927.500)
Số dư cuối năm trước	794.053.570.000	31.290.497.800	31.290.497.800	333.568.649.729	26.217.460.974	26.217.460.974	1.138.998.221.786	2.324.128.400.289	2.324.128.400.289	2.324.128.400.289	2.324.128.400.289	2.324.128.400.289
Số dư đầu năm nay	794.053.570.000	31.290.497.800	31.290.497.800	333.568.649.729	26.217.460.974	26.217.460.974	1.138.998.221.786	2.324.128.400.289	2.324.128.400.289	2.324.128.400.289	2.324.128.400.289	2.324.128.400.289
Tăng vốn trong năm nay	134.987.890.000	-	-	(119.106.820.000)	-	-	833.370.544.494	833.370.544.494	(246.632.819.800)	(246.632.819.800)	(246.632.819.800)	833.370.544.494
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	-	6.426.214.984	6.426.214.984	(567.852.073.196)	(567.852.073.196)	(567.852.073.196)	(246.632.819.800)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(2.087.364.821)	(2.087.364.821)	153.678.676.236	153.678.676.236	153.678.676.236	(111.199.115.856)
Trích lập các Quỹ	-	-	-	450.226.742.356	-	-	30.556.311.137	30.556.311.137	1.311.562.549.520	1.311.562.549.520	1.311.562.549.520	1.311.562.549.520
Khác	-	-	-	(20.178.009.901)	-	-	644.510.562.184	644.510.562.184	1.311.562.549.520	1.311.562.549.520	1.311.562.549.520	1.311.562.549.520
Số dư cuối năm nay	929.041.460.000	31.290.497.800	31.290.497.800	644.510.562.184	30.556.311.137	30.556.311.137	1.311.562.549.520	2.946.961.380.641	2.946.961.380.641	2.946.961.380.641	2.946.961.380.641	2.946.961.380.641

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

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

d) Cổ phiếu

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

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

24 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**Ngoại tệ các loại**

	31/12/2021	01/01/2021
- Đồng đô la Mỹ (USD)	554.411,90	1.155.664,78

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Doanh thu bán điện, nước	4.479.568.627.392	3.986.569.189.741
Doanh thu bán thành phẩm	202.919.969.278	252.104.924.604
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN	253.799.435.298	300.550.109.858
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	296.237.738.035	277.940.150.795
Doanh thu bán hàng hóa	53.724.459.236	13.546.166.568
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	294.923.421.694	257.584.871.962
	5.581.173.650.933	5.088.295.413.528

26 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chiết khấu thương mại	3.543.746.878	4.942.841.608
Hàng bán bị trả lại	206.973.668	348.210.162
Giảm giá hàng bán	95.544.167	421.463.115
	3.846.264.713	5.712.514.885

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

27 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Giá vốn điện, nước	4.196.466.604.442	3.747.216.898.831
Giá vốn thành phẩm đã bán	177.960.296.929	205.422.683.687
Giá vốn dịch vụ tiện ích KCN	106.276.908.526	155.895.590.216
Giá vốn thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	76.369.236.050	82.537.920.029
Giá vốn của hàng hóa đã bán	48.634.263.470	13.080.455.974
Giá vốn dịch vụ khác	197.621.107.938	189.364.200.092
	4.803.328.417.355	4.393.517.748.829

28 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	275.507.344.354	517.551.965.046
Lãi bán các khoản đầu tư	66.000.196.388	110.710.204.174
Cổ tức, lợi nhuận được chia	17.199.096.695	17.924.748.469
Lãi chênh lệch tỷ giá	316.137.388	778.460.797
Doanh thu hoạt động tài chính khác	5.368.627.869	-
	364.391.402.694	646.965.378.486

29 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền vay	8.446.836.002	18.158.422.823
Chiết khấu thanh toán, lãi mua hàng trả chậm	3.975.760.069	5.324.004.301
Lỗ chênh lệch tỷ giá	66.689.496	1.081.530.798
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	3.029.464.072	(23.478.970.773)
Chi phí tài chính khác	1.021.115.331	1.907.868.172
	16.539.864.970	2.992.855.321

30 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	48.344.636	15.403.337
Chi phí nhân công	5.678.157.078	5.529.690.175
Chi phí khấu hao tài sản cố định	174.663.036	174.663.036
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.102.927.018	1.847.570.418
Chi phí khác bằng tiền	4.889.248.843	10.786.213.577
	11.893.340.611	18.353.540.543

31 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.398.522.036	1.637.417.918
Chi phí nhân công	47.097.395.544	41.966.794.938
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.761.111.851	2.938.672.079
Thuế, phí, lệ phí	272.170.486	380.041.768
Chi phí dự phòng	2.020.099.512	(66.126.619.118)
Phân bổ lợi thế thương mại	8.915.738.803	8.235.956.467
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.710.368.409	4.057.801.901
Chi phí khác bằng tiền	18.733.350.890	16.085.152.753
	86.908.757.531	9.175.218.706

32 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN tại công ty mẹ	127.889.816.331	93.934.641.112
Chi phí thuế TNDN tại các công ty con	80.338.535.067	50.826.733.769
	208.228.351.398	144.761.374.881

33 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	128.455.298.747	129.521.185.978
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	128.455.298.747	129.521.185.978

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chênh lệch tạm thời được khấu trừ (*)	(1.065.887.231)	(4.896.616.392)
	(1.065.887.231)	(4.896.616.392)

34 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau :

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	833.370.544.494	1.025.694.727.819
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	833.370.544.494	1.025.694.727.819
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	92.904.146	79.405.357
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	8.970	12.917

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	1.418.082.579.762	1.522.291.896.946
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	1.422.778.783.813	1.428.892.751.372

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

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

TP. HCM, ngày 27 tháng 01 năm 2022

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		
Trần Thị Hằng	Nguyễn Thành Đạt	Lư Thanh Nhã



