

Số: 2313 /SVI-TCKT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

- Mã chứng khoán : SIP

- Trụ sở chính: Lô TT2-1, Đường D4, KCN Đông Nam, Xã Hòa Phú, Huyện Củ Chi, TPHCM.

- Điện thoại : 0283 847 9374

- Fax : 0283 847 9272

2. Nội dung thông tin công bố: Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2023 như sau:

- Báo cáo tài chính riêng Quý 3 năm 2023;

- Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2023.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 30/10/2023 tại đường dẫn <https://saigonvrg.com.vn/vi/bao-cai-tai-chinh>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tài liệu đính kèm:

-Toàn văn tài liệu như mục 2

NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN



TỔNG GIÁM ĐỐC

Lưu Thanh Nhã

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023



Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

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

NỘI DUNG

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023.

CÔNG TY

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

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

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ 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

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ 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 Huỳnh Hữu Tín	Thành viên
Ông Tăng Đông Lai	Thành viên

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/09/2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 09 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính .

TP. HCM, ngày 29 tháng 10 năm 2023



TM. Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc

Lư Thanh Nhã

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2023	01/01/2023
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.776.798.624.281	4.661.868.218.194
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	04	257.978.754.057	234.267.170.863
111	1. Tiền		207.978.754.057	83.267.170.863
112	2. Các khoản tương đương tiền		50.000.000.000	151.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	05	948.185.773.552	289.230.182.435
121	1. Chứng khoán kinh doanh		87.888.857.484	87.888.857.484
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		860.296.916.068	201.341.324.951
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.616.412.953.212	3.287.625.835.623
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	06	209.628.159.697	181.489.456.578
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	07	108.511.480.642	54.441.128.355
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	08	711.912.918.723	1.659.350.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	09	1.590.416.814.349	1.396.401.670.889
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(4.073.179.000)	(4.073.179.000)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		16.758.801	16.758.801
140	IV. Hàng tồn kho	11	363.917.264.200	357.465.945.846
141	1. Hàng tồn kho		363.917.264.200	357.465.945.846
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		590.303.879.260	493.279.083.427
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	16	5.171.245.274	3.671.954.261
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		584.445.279.932	488.987.278.744
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	687.354.054	619.850.422
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		10.331.365.526.352	9.377.766.911.826
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		288.015.905	288.015.905
216	1. Phải thu dài hạn khác	09	288.015.905	288.015.905
220	II. Tài sản cố định		1.084.762.216.502	884.368.982.248
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	1.084.186.549.016	883.596.132.943
222	- Nguyên giá		1.428.003.868.646	1.142.628.408.919
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(343.817.319.630)	(259.032.275.976)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	575.667.486	772.849.305
228	- Nguyên giá		1.460.308.655	1.460.308.655
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(884.641.169)	(687.459.350)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	4.347.726.308.700	4.028.832.313.415
231	- Nguyên giá		4.925.147.322.507	4.502.321.352.675
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(577.421.013.807)	(473.489.039.260)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2023	01/01/2023
			VND	VND
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	12	2.125.518.214.737	2.270.819.700.300
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		2.125.518.214.737	2.270.819.700.300
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	05	2.080.368.293.109	2.178.903.231.389
251	1. Đầu tư vào công ty con		1.327.278.689.475	1.424.039.689.475
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		782.406.696.490	782.430.872.839
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(29.317.092.856)	(27.567.330.925)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		692.702.477.399	14.554.668.569
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	692.702.477.399	14.554.668.569
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		<u>15.108.164.150.633</u>	<u>14.039.635.130.020</u>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

(tiếp theo)

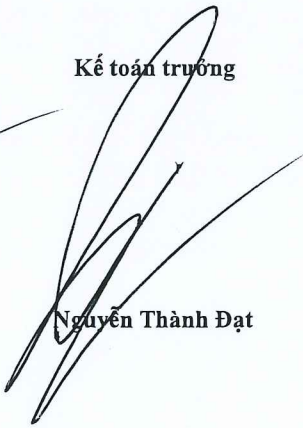
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2023	01/01/2023
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		12.539.752.742.894	11.677.522.095.547
310	I. Nợ ngắn hạn		2.163.043.987.846	1.571.560.397.839
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	206.754.347.328	251.896.823.541
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	31.354.471.655	2.557.131.647
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	77.585.319.145	60.056.957.251
314	4. Phải trả người lao động		2.212.813.081	6.287.254.557
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	3.993.747.989	2.569.675.961
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	259.251.019.865	240.871.490.691
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	127.351.840.383	85.536.216.004
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	17	1.142.104.875.223	682.906.972.223
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		312.435.553.177	238.877.875.964
330	II. Nợ dài hạn		10.376.708.755.048	10.105.961.697.708
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	21	2.124.118.904.543	2.067.141.170.161
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	8.043.644.295.506	7.927.584.186.468
337	3. Phải trả dài hạn khác	22	256.845.600	256.845.600
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	17	102.421.800.000	-
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.a	106.266.909.399	110.979.495.479
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.568.411.407.739	2.362.113.034.473
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	2.568.411.407.739	2.362.113.034.473
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.818.079.230.000	909.041.460.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.818.079.230.000	909.041.460.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		58.097.895.871	558.069.075.871
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		692.234.281.868	895.002.498.602
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		81.072.350.751	265.414.587.515
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		611.161.931.117	629.587.911.087
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		15.108.164.150.633	14.039.635.130.020

Người lập

Kế toán trưởng



Trần Thị Hằng



Nguyễn Thành Đạt



Tổng Giám đốc



Lư Thanh Nhã

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023

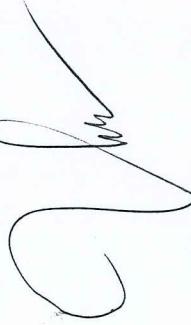
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III năm 2023		Quý III năm 2022		9 tháng đầu năm 2023		9 tháng đầu năm 2022	
			VND		VND		VND		VND	
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	1.510.385.672.437		1.318.000.491.587		4.186.641.388.844		3.985.479.860.851	
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu									
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.510.385.672.437		1.318.000.491.587		4.186.641.388.844		3.985.479.860.851	
11	4. Giá vốn hàng bán	26	1.315.772.478.947		1.163.799.950.394		3.624.195.825.587		3.454.817.316.122	
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		194.613.193.490		154.200.541.193		562.445.563.257		530.662.544.729	
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	36.797.637.487		66.128.740.775		264.465.696.723		138.791.464.633	
22	7. Chi phí tài chính	28	20.409.946.327		10.591.869.239		43.591.699.090		20.273.562.340	
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		10.790.387.446		7.120.690.220		40.947.758.207		17.327.279.912	
25	8. Chi phí bán hàng	29	1.644.528.801		906.957.217		6.358.688.660		4.422.556.584	
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	10.878.334.344		10.803.156.524		31.193.089.271		29.803.883.904	
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		198.478.021.505		198.027.298.988		745.767.782.959		614.954.006.534	
31	11. Thu nhập khác		243.894.790		184.253.545		546.082.047		527.500.336	
32	12. Chi phí khác		1.042.288		93.573.722		336.158.075		101.073.722	
40	13. Lợi nhuận khác		242.852.502		90.679.823		209.923.972		426.426.614	

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023

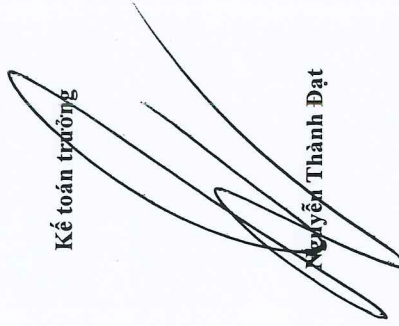
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III năm 2023		Quý III năm 2022		9 tháng đầu năm 2023		9 tháng đầu năm 2022	
			VND		VND		VND		VND	
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		198.720.874.007		198.117.978.811		745.977.706.931		615.380.433.148	
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	38.997.898.312		34.478.044.953		139.528.361.894		120.471.756.506	
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	32.b	(1.588.862.911)		(1.570.981.276)		(4.712.586.080)		(4.666.446.047)	
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		161.311.838.606		165.210.915.134		611.161.931.117		499.575.122.689	

Người lập



Trần Thị Hằng

Kế toán trưởng



Nguyễn Thành Đạt

TP. HCM, ngày 29 tháng 10 năm 2023

 Tổng Giám đốc

 Lư Thanh Nhã

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	9 tháng đầu năm 2023	9 tháng đầu năm 2022
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		745.977.706.931	615.380.433.148
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		188.914.200.020	132.380.699.871
03	- Các khoản dự phòng		1.749.761.931	2.360.052.350
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(262.917.640.907)	(131.490.086.454)
06	- Chi phí lãi vay		40.947.758.207	17.327.279.912
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		714.671.786.182	635.958.378.827
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(440.518.512.845)	(315.497.868.222)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(6.451.318.354)	6.368.249.524
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		158.010.402.776	157.028.811.624
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(679.647.099.843)	(4.187.218.397)
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	(55.540.262.333)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(40.940.466.179)	(17.198.072.812)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(122.000.000.000)	(13.716.225.214)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(13.141.369.638)	(5.294.461.021)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(430.016.577.901)	387.921.331.976
	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		(506.680.147.480)	(525.273.980.593)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.492.346.151.592)	(702.244.694.148)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.730.827.641.752	897.227.531.052
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(160.306.074.614)	(177.213.000.000)
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		365.188.002.549	-
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		273.589.698.480	117.260.361.169
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		210.272.969.095	(390.243.782.520)
	III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		3.224.374.108.801	2.552.680.014.746
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(2.662.754.405.801)	(2.469.390.433.192)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(318.164.511.000)	(186.817.288.580)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		243.455.192.000	(103.527.707.026)

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

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

Báo cáo tài chính riêng

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	9 tháng đầu năm 2023	9 tháng đầu năm 2022
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		23.711.583.194	(105.850.157.570)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		234.267.170.863	583.121.363.311
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	04	257.978.754.057	477.271.205.741

Người lập

Trần Thị Hằng

Kế toán trưởng

Nguyễn Thành Đạt

TP. HCM ngày 29 tháng 10 năm 2023

Tổng Giám đốc



Lư Thanh Nhã

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 1.818.079.230.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 09 năm 2023 là 1.818.079.230.000 đồng; tương đương 181.807.923 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin hiện hành. Đồng thời, Công ty đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Nhóm Công ty.

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chí phí phát hành cộng các chí 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, chí 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 chí 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 kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

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

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

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

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

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

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

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

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

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu 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 kỳ cụ thể như sau:

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

2.8 . Các khoản nợ phải thu

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

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

2.9 . Hàng tồn kho

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

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

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

2.10 . Tài sản cố định

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

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

- | | |
|-----------------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 - 48 năm |
| - Máy móc, thiết bị khác | 04 - 08 năm |
| - Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 05 - 20 năm |

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

2.11 . Bất động sản đầu tư

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

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

- | | |
|--------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 10 - 48 năm |
| - Quyền sử dụng đất | 50 năm |

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

2.12 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.13 . Chi phí trả trước

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

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

2.14 . Các khoản nợ phải trả

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

2.15 . Vay

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

2.16 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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 hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.17 . Chi phí phải trả

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

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

2.18 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán 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 kỳ kế toán .

2.19 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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.

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

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

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

2.20 . Doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

2.21 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ 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 kỳ.

2.22 . Chi phí tài chính

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

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

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ 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 kỳ 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 kỳ kế toán.

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 kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

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

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

2.24 . Các bên liên quan

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

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

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

3 . CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

Trong năm, Công ty đã thu hồi khoản vốn góp tại Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát Triển Đông Nam với tổng số tiền là 49.975.100.000 đồng. Tính đến ngày 30 tháng 09 năm 2023, Công ty sở hữu 99,95% cổ phần tại Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Đông Nam (*Thuyết minh 5.c*)

Trong năm, Công ty đã góp vốn thêm vào Công ty Cổ Phần Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước với tổng số tiền 268.214.100.000 đồng. Tính đến ngày 30 tháng 09 năm 2023, Công ty vẫn giữ nguyên tỷ lệ sở hữu 99.82% cổ phần Công ty Cổ Phần Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước (*Thuyết minh 5.c*)

Trong năm, Công ty đã thoái vốn tại Công ty Cổ Phần Xây Dựng và Phát Triển Hệ Mới với tổng số tiền là 425.250.000.000 đồng theo nghị quyết số 956/NQHĐQT-SVI ngày 24 tháng 05 năm 2023 và nghị quyết số 452/NQHĐQT-SVI ngày 16 tháng 03 năm 2023. Tính đến ngày 30 tháng 09 năm 2023, Công ty không còn sở hữu cổ phần tại Công ty Cổ Phần Xây Dựng và Phát Triển Hệ Mới.

4 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	471.877.562	830.267.915
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	207.506.876.495	82.436.902.948
Các khoản tương đương tiền	50.000.000.000	151.000.000.000
	257.978.754.057	234.267.170.863

Tại ngày 30/09/2023, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,3 %/năm đến 4,75 %/năm.

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

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

Báo cáo tài chính riêng
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023

5 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Đầu tư ngắn hạn	860.296.916.068	860.296.916.068	201.341.324.951	201.341.324.951
- Tiền gửi có kỳ hạn	860.296.916.068	860.296.916.068	201.341.324.951	201.341.324.951
	860.296.916.068	860.296.916.068	201.341.324.951	201.341.324.951

b) Chứng khoán kinh doanh

	30/09/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND
- Cổ phiếu Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	87.888.857.484	93.516.850.000	-	87.888.857.484
	87.888.857.484	93.516.850.000	-	87.888.857.484
				88.579.625.000
				88.579.625.000

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào Công ty con	1.327.278.689.475	(3.730.349.427)	1.424.039.689.475	(4.673.617.530)
- Công Ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC	309.380.000.000	-	309.380.000.000	-
- Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển VRG Long Thành	168.000.000.000	-	168.000.000.000	-
- Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn Xây dựng Phú An Thành	32.478.000.000	-	32.478.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát Triển Đông Nam	9.994.800.000	(3.730.349.427)	59.969.900.000	(4.673.617.530)
- Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	530.692.100.000	-	262.478.000.000	-
- Công ty CP Bao Bì Sài Gòn	129.603.789.475	-	129.603.789.475	-

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

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

Báo cáo tài chính riêng
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023

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

	30/09/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con				
- Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	99.800.000.000	-	99.800.000.000	-
- Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Phát Triển Hệ Mới	-	-	315.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu Tư VRG Long Đức	47.330.000.000	-	47.330.000.000	-
Đầu tư vào đơn vị khác				
- Công ty CP Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	782.406.696.490	(25.586.743.429)	782.430.872.839	(22.893.713.395)
	572.219.447.061	-	572.219.447.061	(22.893.713.395)
- Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	83.438.638.031	(7.016.188.031)	83.462.814.380	-
- Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao Su Miền Nam	126.748.611.398	(18.570.555.398)	126.748.611.398	-
	2.109.685.385.965	(29.317.092.856)	2.206.470.562.314	(27.567.330.925)

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

Đầu tư vào công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 30/09/2023 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Xây Dựng INCONTEC	Tp. Hồ Chí Minh	99,80%	Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ
Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển VRG Long Thành	Đồng Nai	69,00%	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân cư
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn Xây dựng Phú An Thành	Tp. Hồ Chí Minh	85,47%	Cung cấp dịch vụ thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp và tư vấn xây dựng
Công ty CP Đầu tư và Phát Triển Đông Nam	Tp. Hồ Chí Minh	99,95%	Bán buôn, xuất khẩu mủ cao su thiên nhiên
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Tây Ninh	99,82%	Quản lý hoạt động của Cảng Thanh Phước
Công ty CP Bao Bì Sài Gòn	Tp. Hồ Chí Minh	93,58%	Sản xuất các sản phẩm nhựa và cao su
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Tp. Hồ Chí Minh	99,80%	Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng
Công ty CP Đầu tư VRG Long Đức	Đồng Nai	20,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

Đầu tư vào đơn vị khác

Thông tin chi tiết về các đơn vị khác của Công ty vào ngày 30/09/2023 như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Bình Dương	19,95%	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân cư
Tập đoàn Công Nghiệp Cao Su Việt Nam	TP. Hồ Chí Minh	0,10%	Trồng, chế biến, kinh doanh cao su; Chế biến gỗ; Sản phẩm công nghiệp cao su; Đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp.
Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao Su Miền Nam	TP. Hồ Chí Minh	8,29%	Sản xuất và mua bán sản phẩm cao su công nghiệp, cao su tiêu dùng

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty con, Công ty liên doanh, Công ty liên doanh, liên kết trong kỳ: Xem thuyết minh số 35.

6 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
- Công ty TNHH Brotex (Việt Nam)	44.068.271.250	-	31.030.133.085	-
- Công ty TNHH Sản Xuất First Solar Việt Nam	18.862.572.014	-	17.881.709.223	-
- Công ty TNHH Gain Lucky Việt Nam	17.065.926.005	-	25.876.950.205	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	129.631.390.428	-	106.700.664.065	-
	209.628.159.697	-	181.489.456.578	-
b) Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 35.)				
	298.644.145	-	212.886.987	-

7 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn chi tiết theo người bán có số dư lớn				
- First Solar PE Holdings Pte Ltd	65.386.436.966	-	338.764.070	-
- Công ty CP Địa ốc 7	6.008.100.120	-	6.008.100.120	-
- Công ty TNHH xây dựng dịch vụ Hưng Gia Nguyễn	4.398.313.415	-	2.101.145.376	-
- Trả trước cho người bán khác	32.718.630.141	(4.073.179.000)	45.993.118.789	(4.073.179.000)
	108.511.480.642	(4.073.179.000)	54.441.128.355	(4.073.179.000)

8 . PHẢI THU VỀ CHO VAY

	30/09/2023	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
	VND			
- Công ty TNHH CK NH TMCP Ngoại thương Việt Nam	711.912.918.723	Từ ngày 14 tháng 11 năm 2023 đến 22 tháng 12 năm 2023	Từ 6,0 đến 7,3	Tín chấp
	711.912.918.723			

9 . PHẢI THU KHÁC

	30/09/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Tạm ứng đền bù đất	761.478.563.496	-	690.355.528.004	-
- Cổ tức và lợi nhuận được chia	12.153.868.000	-	35.095.000.000	-
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	43.468.021.259	-	141.453.283.283	-
- Góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	-	54.640.601.586	-
- Phải thu tiền điện chưa xuất hoá đơn	73.275.934.590	-	53.933.970.355	-
- Tạm ứng	534.200.138.037	-	370.641.906.519	-
- Ký cược, ký quỹ	76.589.460.434	-	44.928.618.191	-
- Phải thu tiền thuê đất	83.936.514.666	-	-	-
- Phải thu khác	5.314.313.867	-	5.352.762.951	-
	1.590.416.814.349	-	1.396.401.670.889	-
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	288.015.905	-	288.015.905	-
	288.015.905	-	288.015.905	-
c) Phải thu khác là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 35.)				
	529.949.362.909	-	486.128.886.145	-

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

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

Báo cáo tài chính riêng

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023

10 . NỢ ĐÃ TRÍCH LẬP DỰ PHÒNG

	30/09/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh BĐS Phú Thịnh Điền	4.073.179.000	-	4.073.179.000	-
	4.073.179.000	-	4.073.179.000	-

11 . HÀNG TỒN KHO

	30/09/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	22.456.030.983	-	39.256.194.685	-
Công cụ, dụng cụ	851.912.696	-	1.743.864.779	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	238.721.928.319	-	194.694.405.331	-
Thành phẩm	35.875.671.439	-	34.491.473.562	-
Hàng hoá	66.011.720.763	-	87.280.007.489	-
	363.917.264.200	-	357.465.945.846	-

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

	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Đông Nam	58.151.497.068	58.151.497.068
Chi phí phát triển dự án Khu tái định cư Bến Sắn	83.122.305.988	83.122.305.988
Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Thuận Lợi	95.578.734.565	51.551.211.577
Khác	1.869.390.698	1.869.390.698
	238.721.928.319	194.694.405.331

12 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Chi phí phát triển dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời	1.188.458.260.379	1.263.441.605.644
- Chi phí phát triển dự án KCN Đông Nam	307.708.945.125	375.326.529.364
- Chi phí phát triển dự án KCN Lê Minh Xuân 3	538.540.017.256	603.201.527.976
- Khác	90.810.991.977	28.850.037.316
	2.125.518.214.737	2.270.819.700.300

13 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc		Máy móc, thiết bị		Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Thiết bị, dụng cụ quản lý		Cộng	
	VND		VND		VND		VND		VND	
Nguyên giá										
Số dư đầu kỳ	449.625.489.181		613.926.776.807		75.444.358.565		3.631.784.366		1.142.628.408.919	
- Tăng trong kỳ	24.769.036.289		200.307.919.824		59.757.315.599		541.188.015		285.375.459.727	
Số dư cuối kỳ	474.394.525.470		814.234.696.631		135.201.674.164		4.172.972.381		1.428.003.868.646	
Giá trị hao mòn lũy kế										
Số dư đầu kỳ	98.316.500.148		123.867.672.024		35.720.746.995		1.127.356.809		259.032.275.976	
- Khấu hao trong kỳ	21.360.141.353		53.932.760.844		8.947.858.700		544.282.757		84.785.043.654	
Số dư cuối kỳ	119.676.641.501		177.800.432.868		44.668.605.695		1.671.639.566		343.817.319.630	
Giá trị còn lại										
Tại ngày đầu kỳ	351.308.989.033		490.059.104.783		39.723.611.570		2.504.427.557		883.596.132.943	
Tại ngày cuối kỳ	354.717.883.969		636.434.263.763		90.533.068.469		2.501.332.815		1.084.186.549.016	

14 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính		Cộng	
	VND		VND	
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	1.460.308.655		1.460.308.655	
- Mua trong kỳ	-		-	
Số dư cuối kỳ	1.460.308.655		1.460.308.655	
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	687.459.350		687.459.350	
- Khấu hao trong kỳ	197.181.819		197.181.819	
Số dư cuối kỳ	884.641.169		884.641.169	
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	772.849.305		772.849.305	
Tại ngày cuối kỳ	575.667.486		575.667.486	

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

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

Báo cáo tài chính riêng

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023

15 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà và vật kiến trúc	Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	459.970.687.008	4.042.350.665.667	4.502.321.352.675
- Tăng trong kỳ	244.091.943.519	178.734.026.313	422.825.969.832
Số dư cuối kỳ	704.062.630.527	4.221.084.691.980	4.925.147.322.507
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	45.934.406.831	427.554.632.429	473.489.039.260
- Khấu hao trong kỳ	32.018.430.287	71.913.544.260	103.931.974.547
Số dư cuối kỳ	77.952.837.118	499.468.176.689	577.421.013.807
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	414.036.280.177	3.614.796.033.238	4.028.832.313.415
Tại ngày cuối kỳ	626.109.793.409	3.721.616.515.291	4.347.726.308.700

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:

	9 tháng năm 2023	9 tháng năm 2022
	VND	VND
- Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	259.344.150.610	218.213.739.148
- Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	103.931.974.547	75.679.277.888

16 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí trả trước phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	5.171.245.274	3.671.954.261
	5.171.245.274	3.671.954.261
b) Dài hạn		
Tiền thuê lại đất ⁽¹⁾	678.737.235.207	-
Chi phí trả trước phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	13.965.242.192	14.554.668.569
	692.702.477.399	14.554.668.569

(1) Đây là tiền thuê lại đất Lô N tại KCN Lộc An - Bình Sơn theo các hợp đồng được ký với Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển VRG Long Thành, cụ thể như sau:

- Hợp đồng số 65/CT-KHĐT ngày 01/06/2023 về việc thuê lại đất với diện tích 94.854,1 m²
- Hợp đồng số 66/CT-KHĐT ngày 01/06/2023 về việc thuê lại đất với diện tích 42.984 m².

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

Báo cáo tài chính riêng

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

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023

17 . VAY

	01/01/2023		Trong kỳ		30/09/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn	682.906.972.223	682.906.972.223	3.054.677.874.101	2.595.479.971.101	1.142.104.875.223	1.142.104.875.223
- Ngân hàng Vietcombank - CN Thủ Đức ⁽¹⁾	598.570.687.010	598.570.687.010	1.632.456.145.742	1.523.311.467.415	707.715.365.337	707.715.365.337
- Ngân hàng Vietinbank - CN Đồng Sài Gòn ⁽²⁾	84.336.285.213	84.336.285.213	1.422.221.728.359	1.072.168.503.686	434.389.509.886	434.389.509.886
- Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam ⁽³⁾	-	-	67.274.434.700	67.274.434.700	-	-
b) Vay dài hạn	682.906.972.223	682.906.972.223	3.121.952.308.801	2.662.754.405.801	1.142.104.875.223	1.142.104.875.223
- Ngân hàng Vietcombank - CN Thủ Đức ⁽⁴⁾	-	-	102.421.800.000	-	102.421.800.000	102.421.800.000
	-	-	102.421.800.000	-	102.421.800.000	102.421.800.000
	-	-	102.421.800.000	-	102.421.800.000	102.421.800.000

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

- (1) Hợp đồng cấp tín dụng số 02/SĐBS - 038/016/22/011 ngày 19/05/2023, với các điều khoản chi tiết sau:
 - + Hạn mức tín dụng: 1.002 tỷ VND;
 - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
 - + Thời hạn của hợp đồng: từ ngày ký hợp đồng đến 19/05/2024;
 - + Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.
- (2) Hợp đồng cấp tín dụng số 115/2023-HĐCVHM/NHCT946-VRG ngày 15/06/2023, với các điều khoản chi tiết sau:
 - + Hạn mức tín dụng: 900 tỷ VND;
 - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
 - + Thời hạn của hợp đồng: từ ngày ký hợp đồng đến 14/06/2024;
 - + Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn: (Tiếp theo)

(3) Hợp đồng cấp tín dụng số SHBVN/CMC/052023, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 80 tỷ VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: từ ngày ký hợp đồng đến 26/04/2024;
- + Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:

(4) Hợp đồng cấp tín dụng số 038/016/23/009, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 332 tỷ VND;
- + Mục đích vay: Thanh toán chi phí bù đắp cho phần vốn tự có mà Công ty đã chi để thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ, hợp pháp để thực hiện xây dựng nhà xưởng A, B1, B2, C, D1 thuộc "Khu nhà xưởng tiêu chuẩn phục vụ doanh nghiệp vừa và nhỏ, công nghiệp hỗ trợ" tại KCN Lê Minh Xuân 3;
- + Thời hạn của hợp đồng: từ ngày ký hợp đồng đến 22/06/2033;
- + Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tài sản hình thành trong tương lai.

18 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn		
- Công ty Điện Lực Tây Ninh - Điện Lực Gò Dầu	119.350.914.468	100.627.367.308
- Cty CP Xây Dựng Công Trình Giao Thông 610	9.652.122.536	2.751.209.406
- Công ty Cổ Phần Xây Dựng Incontec	10.399.775.832	16.270.066.954
- Chi nhánh Tổng Công ty Điện lực TPHCM TNHH - Công ty Điện Lực Củ Chi	17.949.280.126	9.790.707.198
- Phải trả đối tượng khác	49.402.254.366	122.457.472.675
	206.754.347.328	251.896.823.541
b) Phải trả người bán là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 35.)		
	12.924.191.047	27.461.222.746

19 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
Khách hàng KCN Phước Đông	27.712.847.112	1.673.361.136
Khách hàng KCN Đông Nam	10.000.000	74.840.323
Khách hàng KCN Lê Minh Xuân 3	427.261.081	438.624.213
Khách hàng Khu dân cư Thuận Lợi	2.842.602.402	107.845.683
Các đối tượng khác	361.761.060	262.460.292
	31.354.471.655	2.557.131.647

20 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	60.056.957.251	139.528.361.894	-	77.585.319.145
Thuế Thu nhập cá nhân	619.850.422	-	13.678.665.305	595.517.383	-
Các loại thuế khác	-	-	344.288.671	91.836.671	-
619.850.422	60.056.957.251	153.459.479.199	135.998.620.937	687.354.054	77.585.319.145

Quyết toán 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 nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

21 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí lãi vay	776.169.981	768.877.953
- Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh	1.626.209.250	209.429.250
- Chi phí hoạt động xây dựng cơ bản	1.591.368.758	1.591.368.758
	3.993.747.989	2.569.675.961
b) Dài hạn		
- Chi phí hoàn thành ước tính của đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	2.124.118.904.543	2.067.141.170.161
	2.124.118.904.543	2.067.141.170.161

22 . PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	74.252.533.006	47.794.297.359
- Phải trả phí Duy tu cơ sở hạ tầng	41.370.589.948	27.663.547.053
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	11.728.717.429	10.078.371.592
	127.351.840.383	85.536.216.004
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	256.845.600	256.845.600
	256.845.600	256.845.600

23 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê đất, nhà xưởng	259.251.019.865	240.871.490.691
	259.251.019.865	240.871.490.691
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê đất, nhà xưởng	8.043.644.295.506	7.927.584.186.468
	8.043.644.295.506	7.927.584.186.468

24 . 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
Số dư đầu kỳ trước	929.041.460.000	31.290.497.800	466.804.493.459	19.504.000.889	743.333.265.066	2.189.973.717.214
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	-	499.575.122.689	499.575.122.689
Trích lập các Quỹ	-	-	230.085.296.190	-	(298.587.282.262)	(68.501.986.072)
Số dư cuối kỳ trước	929.041.460.000	31.290.497.800	696.889.789.649	19.504.000.889	944.321.105.493	2.621.046.853.831
Số dư đầu kỳ này	909.041.460.000	-	558.069.075.871	-	895.002.498.602	2.362.113.034.473
Tăng vốn trong kỳ này (*)	909.037.770.000	-	(499.971.180.000)	-	(409.066.590.000)	-
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	611.161.931.117	611.161.931.117
Chia cổ tức	-	-	-	-	(318.164.511.000)	(318.164.511.000)
Trích lập các Quỹ	-	-	-	-	(86.699.046.851)	(86.699.046.851)
Số dư cuối kỳ này	1.818.079.230.000	-	58.097.895.871	-	692.234.281.868	2.568.411.407.739

(*)Phát hành cổ phiếu thường để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn Quỹ đầu tư và Phát triển và chia cổ tức bằng cổ phiếu từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 01/NQĐHĐCĐ-SVI ngày 29/05/2023.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu			
	Cuối kỳ	Tỷ lệ (%)	Đầu kỳ
	VND	(%)	VND
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	362.309.170.000	19,93%	181.154.600.000
Ông Trần Mạnh Hùng	186.639.920.000	10,27%	93.319.970.000
Công ty CP Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	164.694.450.000	9,06%	82.347.230.000
Ông Lưu Thanh Nhã	136.667.280.000	7,52%	68.333.650.000
Các cổ đông khác	967.768.410.000	53,22%	483.886.010.000
	1.818.079.230.000	100%	909.041.460.000
			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, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính riêng

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023

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

	9 tháng đầu năm 2023 VND	9 tháng đầu năm 2022 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	909.041.460.000	929.041.460.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	909.037.770.000	-
- Vốn góp cuối kỳ	1.818.079.230.000	929.041.460.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ	318.164.511.000	185.808.292.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	318.164.511.000	185.808.292.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(318.164.511.000)	(185.808.292.000)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(318.164.511.000)	(185.808.292.000)
- Số dư cuối kỳ	-	-

d) Cổ phiếu

	30/09/2023	01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	181.807.923	90.904.146
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	181.807.923	90.904.146
- Cổ phiếu phổ thông	181.807.923	90.904.146
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	181.807.923	90.904.146
- Cổ phiếu phổ thông	181.807.923	90.904.146
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu		

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

	9 tháng đầu năm 2023 VND	9 tháng đầu năm 2022 VND
Doanh thu cung cấp điện, nước trong KCN	3.743.869.046.491	3.591.925.620.640
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	198.249.318.148	177.730.145.752
Doanh thu bán hàng	187.619.968	13.116.656.962
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN	244.335.404.237	202.707.437.497
	4.186.641.388.844	3.985.479.860.851
Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 35.)	1.293.520.732	13.631.382.399

26 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	9 tháng đầu năm 2023 VND	9 tháng đầu năm 2022 VND
Giá vốn cung cấp điện, nước trong KCN	3.440.036.623.194	3.276.352.525.267
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	65.282.710.159	65.133.950.960
Giá vốn hàng hoá	187.662.207	12.882.746.984
Giá vốn cung cấp dịch vụ tiện ích KCN	118.688.830.027	100.448.092.911
	3.624.195.825.587	3.454.817.316.122

27 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	9 tháng đầu năm 2023	9 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	79.463.396.456	94.075.246.454
Lãi bán các khoản đầu tư	110.254.336.451	3.464.620.175
Cổ tức, lợi nhuận được chia	73.199.908.000	37.414.840.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.548.055.816	3.836.758.004
	264.465.696.723	138.791.464.633

28 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	9 tháng đầu năm 2023	9 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền vay	40.947.758.207	17.327.279.912
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái trong kỳ	183.421	52.910.744
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	1.749.761.931	2.360.052.350
Chi phí tài chính khác	893.995.531	533.319.334
	43.591.699.090	20.273.562.340

29 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	9 tháng đầu năm 2023	9 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.448.276.400	1.357.154.040
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	36.175.914
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.710.000	1.335.122
Chi phí khác bằng tiền	4.908.702.260	3.027.891.508
	6.358.688.660	4.422.556.584

30 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	9 tháng đầu năm 2023	9 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.788.951.019	1.319.315.775
Chi phí nhân công	19.379.554.783	17.804.565.402
Chi phí khấu hao tài sản cố định	457.926.324	475.448.949
Thuế, phí, lệ phí	298.827.340	41.881.528
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.023.499.105	2.822.850.959
Chi phí khác bằng tiền	7.244.330.700	7.339.821.291
	31.193.089.271	29.803.883.904

31 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	9 tháng đầu năm 2023 VND	9 tháng đầu năm 2022 VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	745.977.706.931	615.380.433.148
Các khoản điều chỉnh tăng	24.864.010.540	24.393.189.203
Các khoản điều chỉnh giảm	(73.199.908.000)	(37.414.840.000)
Thu nhập chịu thuế TNDN	697.641.809.471	602.358.782.351
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	139.528.361.894	120.471.756.506
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu kỳ	60.056.957.251	11.634.308.599
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong kỳ	(122.000.000.000)	(13.716.225.214)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	77.585.319.145	118.389.839.891

32 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	30/09/2023 VND	01/01/2023 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	106.266.909.399	110.979.495.479
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	106.266.909.399	110.979.495.479

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	9 tháng đầu năm 2023 VND	9 tháng đầu năm 2022 VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(4.712.586.080)	(4.666.446.047)
	(4.712.586.080)	(4.666.446.047)

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

a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	3.224.374.108.801	2.552.680.014.746
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	(2.662.754.405.801)	(2.469.390.433.192)

34 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

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

Báo cáo tài chính riêng

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Xây Dựng INCONTEC	Công ty con trực tiếp
Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển VRG Long Thành	Công ty con trực tiếp
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con trực tiếp
Công ty CP Đầu tư và Phát Triển Đông Nam	Công ty con trực tiếp
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Công ty con trực tiếp
Công ty CP Bao Bì Sài Gòn	Công ty con trực tiếp
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Công ty con trực tiếp
Công ty CP Đầu tư VRG Long Đức	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Đô Thị An Lộc	Cổ đông lớn

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung	9 tháng năm 2023 VND	9 tháng năm 2022 VND
Công ty CP Xây Dựng INCONTEC	Công ty con	Mua dịch vụ xây dựng	52.520.364.177	70.109.456.948
		Thu hồi tiền vay	486.000.000.000	35.225.466.270
		Cho vay	-	136.000.000.000
		Lãi cho vay	9.720.071.232	19.092.301.371
		Thu tiền lãi cho vay	40.557.698.633	-
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	201.777.504	58.445.509
Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển VRG Long Thành	Công ty con	Cổ tức được chia	55.200.000.000	24.150.000.000
		Phí sử dụng hạ tầng	282.684.991.709	-
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	311.925.231	274.176.311
		Lãi cho vay	244.947.905	213.779.885
		Thu hồi tiền vay	13.000.000.000	88.469.000.000
		Thu tiền lãi cho vay	9.849.774.051	-
Công ty CP Đầu tư và Phát Triển Đông Nam	Công ty con	Mua dịch vụ tư vấn thiết kế, giám	4.090.608.694	2.076.519.742
		Cổ tức được chia	5.846.040.000	5.196.480.000
		Thu hồi vốn góp	49.975.100.000	-
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Công ty con	Góp vốn	268.214.100.000	147.273.400.000
		Góp vốn hợp tác kinh doanh	-	33.897.619.997
		Mua dịch vụ	734.741.484	1.252.068.380
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	228.771.000	-
		Lãi cho vay	5.585.512.329	-
		Thu hồi tiền vay	217.500.000.000	-
		Thu hồi tiền lãi vay	5.773.238.356	-

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

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

Báo cáo tài chính riêng

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ báo cáo gồm: (Tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung	9 tháng năm 2023 VND	9 tháng năm 2022 VND
Công ty CP Bao Bì Sài Gòn	Công ty con	Cho vay	-	10.000.000.000
		Lãi cho vay	-	108.712.329
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	Mua hàng hóa, dịch vụ	4.492.076.769	1.791.777.668
		Doanh thu cung cấp hàng hóa, dịch vụ	551.046.997	13.298.760.579
		Lãi cho vay	9.928.153.425	12.298.356.164
		Góp vốn	-	29.940.000.000
		Thu hồi tiền vay	517.000.000.000	-
		Thu hồi tiền lãi vay	31.378.312.328	-
Cá nhân	Thành viên HĐQT, BGĐ, BKS	Chi tạm ứng	300.806.819.630	83.496.308.000
		Mua tài sản	38.500.000.000	-
		Thu hồi tạm ứng	137.489.291.948	6.702.926.893
Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:				
	Mối quan hệ		30/09/2023 VND	01/01/2023 VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng			298.644.145	212.886.987
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con		272.620	36.901.163
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Công ty con		3.152.608	-
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Công ty con		218.429.220	98.499.840
Công ty CP Xây Dựng INCONTEC	Công ty con		76.789.697	77.485.984
Phải thu về cho vay			-	1.233.500.000.000
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC	Công ty con		-	486.000.000.000
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con		-	13.000.000.000
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Công ty con		-	517.000.000.000
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Công ty con		-	217.500.000.000
Phải thu khác			529.949.362.909	486.128.886.145
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC	Công ty con		647.946.986	30.878.284.934
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Công ty con		258.904.110	58.543.381.723
Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển VRG Long Thành	Công ty con		-	-
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con		-	9.604.826.146
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Công ty con		-	21.450.158.903
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Đô Thị An Lộc	Cổ đông lớn		-	-
Cá nhân	Thành viên HĐQT, BGĐ, BKS		529.042.511.813	365.652.234.439

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG
 Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú
 Hòa, huyện Củ Chi, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính riêng
 Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán: (Tiếp theo)

	Mối quan hệ	30/09/2023	01/01/2023
		VND	VND
Phải trả người bán ngắn hạn		12.924.191.047	27.461.222.746
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	2.008.321.377	8.400.394.868
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Công ty con	26.190.000	280.700.728
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC	Công ty con	10.399.775.832	16.270.066.954
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	489.903.838	2.510.060.196

Người mua trả tiền trước

Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG Công ty con

251.292.842

251.292.842

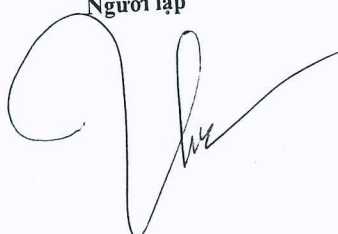
-

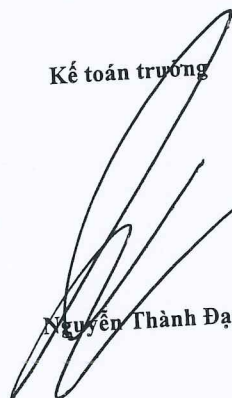
-

Người lập

Kế toán trưởng

TP. HCM ngày 29 tháng 10 năm 2023
 Tổng Giám đốc







Lư Thanh Nhã

Trần Thị Hằng

Nguyễn Thành Đạt