

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024



Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	12 - 45

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") Số 4103008227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 10 năm 2007, và GCNĐKKD điều chỉnh gần nhất lần thứ 20 ngày 26 tháng 8 năm 2024.

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

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

Cổ phiếu của Công ty được chấp thuận niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã "SIP" theo Quyết định số 306/QĐ-SGDHCM do HOSE cấp ngày 29 tháng 6 năm 2023. Theo Quyết định số 1280/TB-SGDHCM của HOSE ngày 31 tháng 7 năm 2023, cổ phiếu của Công ty chính thức được giao dịch trên sàn giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 8 tháng 8 năm 2023.

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Trần Mạnh Hùng	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thanh Tùng	Thành viên
Ông Phạm Hồng Hải	Thành viên
Ông Bạch Vân Nhạn	Thành viên
Ông Phạm Văn Đông	Thành viên độc lập

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Huỳnh Như Ngọc	Trưởng ban
Ông Huỳnh Hữu Tín	Thành viên
Ông Tăng Đông Lai	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Trần Mạnh Hùng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Lư Thanh Nhã	Tổng Giám Đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong Thuyết minh số 15.1 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 đề ngày 28 tháng 8 năm 2024.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lữ Thanh Nhã
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2024

Số tham chiếu: 11660850/67712304-LR-R

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") được lập ngày 28 tháng 8 năm 2024 và được trình bày từ trang 6 đến trang 45, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Phạm Thị Cẩm Tú
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2266-2023-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		7.586.156.281.249	5.991.074.637.684
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	752.932.022.134	655.794.495.566
111	1. Tiền		702.932.022.134	125.158.051.932
112	2. Các khoản tương đương tiền		50.000.000.000	530.636.443.634
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		1.180.445.016.449	1.253.973.635.912
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	87.888.857.484	87.888.857.484
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	1.092.556.158.965	1.166.084.778.428
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		4.641.828.752.389	3.068.694.395.524
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	302.659.845.036	310.544.497.141
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	22.637.696.081	80.249.994.100
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	1.489.316.698.000	1.266.781.009.109
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	2.831.270.933.471	1.415.175.315.373
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(4.073.179.000)	(4.073.179.000)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		16.758.801	16.758.801
140	IV. Hàng tồn kho		330.742.632.882	418.073.148.086
141	1. Hàng tồn kho	11	330.742.632.882	418.073.148.086
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		680.207.857.395	594.538.962.596
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		5.646.008.843	4.667.355.477
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	673.687.247.551	589.871.607.119
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	874.601.001	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		9.640.774.522.019	9.580.092.379.949
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		288.015.905	288.015.905
216	1. Phải thu dài hạn khác		288.015.905	288.015.905
220	II. Tài sản cố định		1.099.280.733.372	1.116.418.590.415
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	1.098.902.247.705	1.115.908.650.202
222	Nguyên giá		1.543.238.656.746	1.492.811.359.805
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(444.336.409.041)	(376.902.709.603)
227	2. Tài sản cố định vô hình		378.485.667	509.940.213
228	Nguyên giá		1.460.308.655	1.460.308.655
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.081.822.988)	(950.368.442)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	4.267.257.251.907	4.252.677.123.914
231	1. Nguyên giá		4.958.150.868.515	4.865.687.875.514
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(690.893.616.608)	(613.010.751.600)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	14	2.237.463.448.816	2.089.602.427.833
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		2.237.463.448.816	2.089.602.427.833
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	2.017.125.856.615	2.105.219.596.689
251	1. Đầu tư vào công ty con		1.327.278.689.475	1.327.278.689.475
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		695.171.605.705	781.671.256.641
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(5.324.438.565)	(3.730.349.427)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		19.359.215.404	15.886.625.193
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		19.359.215.404	15.886.625.193
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		17.226.930.803.268	15.571.167.017.633

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		14.331.817.094.975	12.978.518.780.279
310	I. Nợ ngắn hạn		3.226.140.884.820	2.580.265.540.948
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	137.022.930.320	225.800.593.879
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	20.552.236.309	20.034.644.211
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	92.858.672.885	115.968.397.579
314	4. Phải trả người lao động		2.212.813.081	8.643.266.979
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		2.718.675.346	2.599.227.803
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	278.763.281.784	237.833.543.974
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	156.191.021.804	124.485.708.088
320	8. Vay ngắn hạn	23	2.151.340.609.159	1.532.897.187.258
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	384.480.644.132	312.002.971.177
330	II. Nợ dài hạn		11.105.676.210.155	10.398.253.239.331
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	2.124.516.568.126	2.126.955.778.993
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	8.011.489.355.628	8.076.874.986.476
337	3. Phải trả dài hạn khác		256.845.600	256.845.600
338	4. Vay dài hạn	23	867.579.764.321	89.473.684.211
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30.3	101.833.676.480	104.691.944.051
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.895.113.708.293	2.592.648.237.354
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	2.895.113.708.293	2.592.648.237.354
411	1. Vốn cổ phần		1.818.079.230.000	1.818.079.230.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.818.079.230.000	1.818.079.230.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		180.678.898.431	58.097.895.871
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		896.355.579.862	716.471.111.483
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		407.170.720.168	81.072.350.826
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		489.184.859.694	635.398.760.657
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		17.226.930.803.268	15.571.167.017.633

Trần Thị Hằng
Người lập

Nguyễn Thành Đạt
Kế toán trưởng

Lư Thanh Nhà
Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	3.260.237.049.602	2.676.255.716.407
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(2.851.773.316.585)	(2.308.423.346.640)
20	3. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ		408.463.733.017	367.832.369.767
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	232.658.758.171	227.668.059.236
22 23	5. Chi phí tài chính Trong đó: Chi phí lãi vay	27	(32.761.365.426) (30.723.346.658)	(23.181.752.763) (30.157.370.761)
25	6. Chi phí bán hàng	28	(5.790.113.178)	(4.714.159.859)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(23.262.232.156)	(20.314.754.927)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		579.308.780.428	547.289.761.454
31	9. Thu nhập khác		5.459.268.608	302.187.257
32	10. Chi phí khác		(153.934.871)	(335.115.787)
40	11. Lợi nhuận (lỗ) khác		5.305.333.737	(32.928.530)
50	12. Lợi nhuận kế toán trước thuế		584.614.114.165	547.256.832.924
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(98.287.522.042)	(100.530.463.582)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	30.3	2.858.267.571	3.123.723.169
60	15. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		489.184.859.694	449.850.092.511


Trần Thị Hằng
Người lập


Nguyễn Thành Đạt
Kế toán trưởng



Lữ Thanh Nhà
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		584.614.114.165	547.256.832.924
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	29	147.781.965.902	119.838.281.968
03	Dự phòng (hoàn nhập các khoản dự phòng)		1.594.089.138	(7.640.453.236)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(231.529.923.032)	(227.066.329.740)
06	Chi phí lãi vay	27	30.723.346.658	30.157.370.761
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		533.183.592.831	462.545.702.677
09	Tăng các khoản phải thu		(1.381.606.856.266)	(539.556.126.782)
10	Giảm hàng tồn kho		87.330.515.204	12.836.413.483
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(99.436.089.920)	195.325.618.299
12	Tăng chi phí trả trước		(4.451.243.577)	(679.885.405.946)
14	Tiền lãi vay đã trả		(30.464.159.115)	(29.774.830.823)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(116.054.459.211)	(102.000.000.000)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	22	(5.156.962.000)	(12.658.717.638)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(1.016.655.662.054)	(693.167.346.730)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(259.391.622.650)	(414.791.148.564)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		814.242.424	-
23	Tiền gửi có kỳ hạn và cho vay		(4.071.112.779.513)	(563.261.709.580)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		3.922.105.710.085	1.716.191.065.185
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(158.930.860.112)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và thanh lý công ty con		133.081.726.012	475.225.100.000
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		100.831.164.053	206.754.068.266
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(173.671.559.589)	1.261.186.515.195

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay nhận được	23	3.668.440.535.124	1.960.804.383.578
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	23	(2.271.891.033.113)	(1.304.336.356.484)
36	Cổ tức đã trả cho các cổ đông	24.3	(109.084.753.800)	(318.164.511.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.287.464.748.211	338.303.516.094
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		97.137.526.568	906.322.684.559
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		655.794.495.566	234.267.170.863
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	752.932.022.134	1.140.589.855.422


 Trần Thị Hằng
 Người lập


 Nguyễn Thành Đạt
 Kế toán trưởng


 Lữ Thanh Nhã
 Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNĐKKD”) Số 4103008227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (“SKHĐT”) Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 10 năm 2007, và GCNĐKKD điều chỉnh gần nhất lần thứ 20 ngày 26 tháng 8 năm 2024.

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

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

Vào ngày 30 tháng 5 năm 2019, Công ty được đăng ký giao dịch Cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 323/QĐ-SGDHN do HNX cấp. Cổ phiếu của Công ty chính thức được giao dịch trên sàn giao dịch Chứng khoán Hà Nội vào ngày 6 tháng 6 năm 2019.

Cổ phiếu của Công ty được chấp thuận niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) với mã “SIP” theo Quyết định số 306/QĐ-SGDHCM do HOSE cấp ngày 29 tháng 6 năm 2023. Theo Quyết định số 1280/TB-SGDHCM của HOSE ngày 31 tháng 7 năm 2023, cổ phiếu của Công ty chính thức được giao dịch trên sàn giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 8 tháng 8 năm 2023.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 515 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 496).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 15.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC – Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 đề ngày 28 tháng 8 năm 2024.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.3. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4. Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.3. Hàng tồn kho

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

Giá thành của hàng tồn kho bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp thực tế đích danh.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường có kể tới tính giá trị thời gian của dòng tiền nếu đáng kể, tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

3.4 Chi phí trả trước

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.8 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

3.9 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

3.10 *Chi phí đi vay*

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong kỳ khi phát sinh.

3.11 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 46 của Bộ luật Lao động.

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu từ hoạt động cho thuê tài sản

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

Doanh thu kinh doanh bất động sản

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

Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tiện ích

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

3.18 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tiền mặt	917.236.461	701.826.206
Tiền gửi ngân hàng	702.014.785.673	124.456.225.726
Các khoản tương đương tiền (*)	50.000.000.000	530.636.443.634
TỔNG CỘNG	752.932.022.134	655.794.495.566

(*) Đây là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng và hưởng lãi suất áp dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

VND

	Giá trị		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024			
Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	87.888.857.484	126.915.725.000	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023			
Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	87.888.857.484	90.322.175.000	-

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

Đây là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và hưởng lãi suất áp dụng.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Công ty TNHH Brotex (Việt Nam)	65.907.580.492	74.890.536.882
Công ty TNHH Sản xuất First Solar Việt Nam	29.895.160.799	32.348.439.791
Công ty TNHH Gain Lucky (Việt Nam)	29.135.123.261	28.409.885.000
Công ty TNHH Billion Industrial Việt Nam	25.539.127.386	32.754.571.530
Công ty TNHH Sailun Việt Nam	23.370.720.171	35.172.428.060
Khác	128.812.132.927	106.968.635.878
TỔNG CỘNG	302.659.845.036	310.544.497.141
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	302.222.666.463	310.386.902.103
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	437.178.573	157.595.038

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Công ty Cổ phần Địa ốc 7	6.008.100.120	6.008.100.120
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Minh Global	-	29.787.968.701
Chi nhánh Tổng Công ty Điện Lực TP.HCM - Công ty TNHH Điện Lực Bình Chánh	-	7.287.701.492
Khác	16.629.595.961	37.166.223.787
TỔNG CỘNG	22.637.696.081	80.249.994.100
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi	(4.073.179.000)	(4.073.179.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	18.564.517.081	76.176.815.100

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Đây là các khoản cho vay ngắn hạn với các đối tác kinh doanh, có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất áp dụng từ 4,4% đến 6,5%/năm. Hình thức đảm bảo tín chấp (40% số dư cuối kỳ) và thế chấp bằng bằng tài sản đảm bảo của bên đi vay (60% số dư cuối kỳ).

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tạm ứng cho đền bù đất	1.963.527.740.046	761.478.563.496
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ</i>		
<i>Phước Đông - Bờ Lờ</i>	1.672.891.555.273	470.842.378.723
<i>Dự án KCN Lê Minh Xuân 3</i>	198.123.791.710	198.123.791.710
<i>Dự án KCN Đông Nam</i>	92.512.393.063	92.512.393.063
Tạm ứng cho nhân viên (*)	522.244.281.587	525.450.939.271
Số dư tiền tại tài khoản giao dịch kỹ quỹ	224.758.659.828	90.824.109.776
Cổ tức phải thu	88.646.040.000	-
Dự thu lãi tiền gửi và cho vay	27.110.810.253	32.286.828.411
Khác	4.983.401.757	5.134.874.419
TỔNG CỘNG	<u>2.831.270.933.471</u>	<u>1.415.175.315.373</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	2.222.650.374.147	891.612.812.367
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	608.620.559.324	523.562.503.006

(*) Đây là các khoản tạm ứng cho nhân viên của Công ty để thực hiện việc tìm hiểu và mua đất cho mục đích hoạt động của Công ty trị giá 518.168.390.250 VND và tạm ứng cho mục đích công tác trị giá 4.075.891.337 VND.

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	VND		
<i>Đối tượng nợ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024 và Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>		
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá trị dự phòng</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản Phú Thịnh Điền	<u>4.073.179.000</u>	-	<u>4.073.179.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Chi phí phát triển dự án bất động sản dở dang	248.918.787.928	245.545.459.290
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án Khu dân cư Thuận Lợi</i>	107.033.160.650	103.675.457.509
<i>Dự án Khu tái định cư Bến Sắn</i>	83.734.130.210	83.718.504.713
<i>Dự án Khu dân cư Đông Nam</i>	58.151.497.068	58.151.497.068
Hàng hóa	35.643.770.128	115.931.120.486
Thành phẩm bất động sản	32.258.060.454	31.916.972.391
Khác	13.922.014.372	24.679.595.919
TỔNG CỘNG	<u>330.742.632.882</u>	<u>418.073.148.086</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND				
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	481.585.665.810	145.019.051.672	861.678.269.942	4.528.372.381	1.492.811.359.805
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	31.438.447	837.354.990	40.617.047.271	-	41.485.840.708
Mua mới trong kỳ	-	9.408.619.769	1.971.069.737	63.294.000	11.442.983.506
Thanh lý	-	(2.501.527.273)	-	-	(2.501.527.273)
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>481.617.104.257</u>	<u>152.763.499.158</u>	<u>904.266.386.950</u>	<u>4.591.666.381</u>	<u>1.543.238.656.746</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	4.346.448.248	12.294.692.126	903.327.498	672.082.018	18.216.549.890
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	(127.109.485.536)	(48.228.413.588)	(199.712.636.245)	(1.852.174.234)	(376.902.709.603)
Khấu hao trong kỳ	(14.936.814.106)	(9.318.081.140)	(45.136.007.363)	(376.743.739)	(69.767.646.348)
Thanh lý	-	2.333.946.910	-	-	2.333.946.910
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>(142.046.299.642)</u>	<u>(55.212.547.818)</u>	<u>(244.848.643.608)</u>	<u>(2.228.917.973)</u>	<u>(444.336.409.041)</u>
Giá trị còn lại:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>354.476.180.274</u>	<u>96.790.638.084</u>	<u>661.965.633.697</u>	<u>2.676.198.147</u>	<u>1.115.908.650.202</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>339.570.804.615</u>	<u>97.550.951.340</u>	<u>659.417.743.342</u>	<u>2.362.748.408</u>	<u>1.098.902.247.705</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê</i>	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc cho thuê</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	4.225.574.419.554	640.113.455.960	4.865.687.875.514
Xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	<u>3.023.973.184</u>	<u>89.439.019.817</u>	<u>92.462.993.001</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>4.228.598.392.738</u>	<u>729.552.475.777</u>	<u>4.958.150.868.515</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	(523.080.276.710)	(89.930.474.890)	(613.010.751.600)
Khấu hao trong kỳ	<u>(46.755.016.165)</u>	<u>(31.127.848.843)</u>	<u>(77.882.865.008)</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>(569.835.292.875)</u>	<u>(121.058.323.733)</u>	<u>(690.893.616.608)</u>
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>3.702.494.142.844</u>	<u>550.182.981.070</u>	<u>4.252.677.123.914</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>3.658.763.099.863</u>	<u>608.494.152.044</u>	<u>4.267.257.251.907</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Tài sản thế chấp (Thuyết minh số 23.2)</i>	-	169.316.972.890	169.316.972.890

Thuyết minh bổ sung:

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	180.271.289.091	171.182.423.946
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	77.882.865.008	66.553.187.953

Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 30 tháng 6 năm 2024. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê hiện hành, Ban Tổng Giám đốc tin rằng giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư cao hơn so với giá trị ghi sổ còn lại của các tài sản này vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bờ Lờ	1.272.447.078.296	1.199.390.076.384
Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	690.518.454.396	583.000.356.051
Dự án KCN Đông Nam	244.998.364.147	278.203.608.082
Khác	29.499.551.977	29.008.387.316
TỔNG CỘNG	<u>2.237.463.448.816</u>	<u>2.089.602.427.833</u>

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Đầu tư vào công ty con (<i>Thuyết minh số 15.1</i>)	1.327.278.689.475	1.327.278.689.475
Đầu tư vào đơn vị khác (<i>Thuyết minh số 15.2</i>)	695.171.605.705	781.671.256.641
TỔNG CỘNG	<u>2.022.450.295.180</u>	<u>2.108.949.946.116</u>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(5.324.438.565)	(3.730.349.427)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>2.017.125.856.615</u>	<u>2.105.219.596.689</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

15.1 Đầu tư vào các công ty con

Tên đơn vị	Hoạt động chính	Ngày 30 tháng 6 năm 2024				Ngày 31 tháng 12 năm 2023			
		Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị ghi sổ sở hữu (VND)	Tỷ lệ %	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị ghi sổ sở hữu (VND)	Tỷ lệ %
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước	Cung cấp dịch vụ hậu cần cho KCN Phước Đông và quản lý hoạt động của cảng Thanh Phước	530.692.100.000	-	530.692.100.000	99,82	530.692.100.000	-	530.692.100.000	99,82
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ	309.380.000.000	-	309.380.000.000	99,80	309.380.000.000	-	309.380.000.000	99,80
Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân cư	168.000.000.000	-	168.000.000.000	69,00	168.000.000.000	-	168.000.000.000	69,00
Công ty Cổ phần Bao bì Sài Gòn	Sản xuất các sản phẩm bao bì, nhựa	129.603.789.475	-	129.603.789.475	93,58	129.603.789.475	-	129.603.789.475	93,58
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Thi công trạm điện, nước và bán tấm quang điện và văn phòng phẩm	99.800.000.000	-	99.800.000.000	99,80	99.800.000.000	-	99.800.000.000	99,80

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Tên đơn vị	Hoạt động chính	Ngày 30 tháng 6 năm 2024				Ngày 31 tháng 12 năm 2023			
		Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị ghi sổ sở hữu (VND)	Tỷ lệ %	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị ghi sổ sở hữu (VND)	Tỷ lệ %
Công ty Cổ phần Đầu tư VRG Long Đức	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	47.330.000.000	-	47.330.000.000	20,00	47.330.000.000	-	47.330.000.000	20,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Cung cấp dịch vụ thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp và tư vấn xây dựng	32.478.000.000	-	32.478.000.000	85,47	32.478.000.000	-	32.478.000.000	85,47
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đông Nam	Sản xuất, bán buôn, xuất khẩu mũ cao su tự nhiên	9.994.800.000	(5.324.438.565)	4.670.361.435	99,95	9.994.800.000	(3.730.349.427)	6.264.450.573	99,95
TỔNG CỘNG		1.327.278.689.475	(5.324.438.565)	1.321.954.250.910		1.327.278.689.475	(3.730.349.427)	1.323.548.340.048	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

15.2 Đầu tư vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2024			Ngày 31 tháng 12 năm 2023		
		Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp ("KCN")	19,95	572.219.447.061	-	19,95	572.219.447.061	-
Công ty Cổ Phần Công Nghiệp Cao Su Miền Nam	Sản xuất và mua bán sản phẩm cao su công nghiệp, cao su tiêu dùng	8,04	122.952.158.644	-	8,29	126.748.611.398	-
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	Trồng, chế biến, kinh doanh cao su, chế biến gỗ, sản phẩm công nghiệp cao su, đầu tư kinh doanh hạ tầng KCN	-	-	-	0,10	82.703.198.182	-
TỔNG CỘNG			695.171.605.705	-		781.671.256.641	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Công ty Điện Lực Tây Ninh - Điện Lực Gò Dầu	39.307.139.505	133.234.536.534
CN Tổng Công ty Điện Lực TPHCM TNHH - Công ty Điện Lực Củ Chi	19.505.414.785	19.398.240.368
Công ty Cổ phần Xây Dựng Incontec	17.355.376.173	22.207.028.989
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây Dựng Phú An Thành	7.447.010.845	8.092.215.411
Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Xây Dựng Kim Hưng Thịnh	3.536.379.376	4.560.168.407
Khác	49.871.609.636	38.308.404.170
TỔNG CỘNG	<u>137.022.930.320</u>	<u>225.800.593.879</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	110.889.346.281	194.890.098.609
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	26.133.584.039	30.910.495.270

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Khách hàng KCN Phước Đông	18.928.286.886	19.123.666.963
Khách hàng Khu Dân cư Thuận Lợi	1.304.278.360	20.953.549
Khách hàng KCN Lê Minh Xuân 3	55.579.235	483.093.108
Khách hàng KCN Đông Nam	41.523.108	10.390.145
Khác	222.568.720	396.540.446
TỔNG CỘNG	<u>20.552.236.309</u>	<u>20.034.644.211</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	20.551.879.220	20.030.724.199
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	357.089	3.920.012



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
Phải thu:				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	589.871.607.119	230.606.237.196	(146.790.596.764)	673.687.247.551
Thuế thu nhập cá nhân	-	874.601.001	-	874.601.001
TỔNG CỘNG	<u>589.871.607.119</u>	<u>231.480.838.197</u>	<u>(146.790.596.764)</u>	<u>674.561.848.552</u>
Phải nộp:				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(110.625.610.054)	(98.287.522.042)	116.054.459.211	(92.858.672.885)
Thuế thu nhập cá nhân	(5.342.787.525)	(4.842.621.822)	10.185.409.347	-
TỔNG CỘNG	<u>(115.968.397.579)</u>	<u>(103.130.143.864)</u>	<u>126.239.868.558</u>	<u>(92.858.672.885)</u>

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Chi phí hoàn thành ước tính của đất và cơ sở hạ tầng đã cho thuê	<u>2.124.516.568.126</u>	<u>2.126.955.778.993</u>

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Số cuối kỳ thể hiện phần tiền cho thuê đất nhận trước từ các khách hàng thuê đất (đã bàn giao) cho suốt thời hạn thuê tại các khu công nghiệp và sẽ được ghi nhận vào doanh thu trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ (theo phương pháp phân bổ tiền thuê trong thời hạn cho thuê) trong các kỳ kế toán trong tương lai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Nhận ký quỹ, ký cược cho thuê lại đất và nhà xưởng	88.692.276.480	76.728.807.270
Phí duy tu cơ sở hạ tầng	55.832.887.976	37.087.385.913
Khác	11.665.857.348	10.669.514.905
TỔNG CỘNG	<u>156.191.021.804</u>	<u>124.485.708.088</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	156.037.021.804	124.471.708.088
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	154.000.000	14.000.000

22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Vào ngày 1 tháng 1	312.002.971.177	238.877.875.964
Trích lập quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	77.634.634.955	86.699.046.851
Sử dụng quỹ	<u>(5.156.962.000)</u>	<u>(12.658.717.638)</u>
Vào ngày 30 tháng 6	<u>384.480.644.132</u>	<u>312.918.205.177</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Phân loại	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2024
Vay ngắn hạn	1.532.897.187.258	2.885.071.339.225	(2.271.891.033.113)	5.263.115.789	2.151.340.609.159
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	1.522.370.871.469	2.885.071.339.225	(2.266.627.833.113)	-	2.140.814.377.581
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.2)	10.526.315.789	-	(5.263.200.000)	5.263.115.789	10.526.231.578
Vay dài hạn	89.473.684.211	783.369.195.899	-	(5.263.115.789)	867.579.764.321
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.2)	89.473.684.211	783.369.195.899	-	(5.263.115.789)	867.579.764.321
TỔNG CỘNG	1.622.370.871.469	3.668.440.535.124	(2.271.891.033.113)	-	3.018.920.373.480

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Đức	924.684.986.667	Từ ngày 22 tháng 7 năm 2024 đến ngày 10 tháng 10 năm 2024	Theo từng giấy nhận nợ	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Sài Gòn	753.492.540.652	Từ ngày 1 tháng 7 năm 2024 đến ngày 28 tháng 11 năm 2024	Theo từng giấy nhận nợ	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Ba Mươi Tháng Tư	292.898.247.668	Từ ngày 11 tháng 7 năm 2024 đến ngày 25 tháng 10 năm 2024	Theo từng giấy nhận nợ	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội – Chi nhánh Đông Sài Gòn	90.000.000.000	Ngày 30 tháng 12 năm 2024	Theo từng giấy nhận nợ	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam – Chi nhánh Thành Phố Hồ Chí Minh	79.738.602.594	Ngày 25 tháng 7 năm 2024	Theo từng giấy nhận nợ	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>2.140.814.377.581</u>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Đức	783.369.195.899	Từ ngày 29 tháng 9 năm 2024 đến ngày 30 tháng 6 năm 2031	Theo từng giấy nhận nợ	Tài trợ chi phí thực hiện dự án KCN Phước Đông Bờ Lờ (Giai đoạn 3)	Quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng kinh doanh, khai thác tự Dự án KCN - Phước Đông - Bờ Lờ (Giai đoạn 3)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi Nhánh Ba Mươi Tháng Tư	94.736.800.000	Từ ngày 26 tháng 9 năm 2024 đến ngày 22 tháng 6 năm 2033	Theo từng giấy nhận nợ	Thanh toán chi phí để đầu tư xây dựng nhà xưởng	Nhà xưởng, quyền thụ hưởng bảo hiểm và lợi tức từ nhà xưởng (<i>Thuyết minh số 13</i>)
TỔNG CỘNG	878.105.995.899				
<i>Trong đó:</i>					
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>10.526.231.578</i>				
<i>Vay dài hạn</i>	<i>867.579.764.321</i>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	VND			
	Vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023				
Ngày 1 tháng 1 năm 2023	909.041.460.000	558.069.075.871	895.002.498.602	2.362.113.034.473
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	449.850.092.511	449.850.092.511
Cổ tức công bố Trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	(318.164.511.000)	(318.164.511.000)
	-	-	(86.699.046.851)	(86.699.046.851)
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>909.041.460.000</u>	<u>558.069.075.871</u>	<u>939.989.033.262</u>	<u>2.407.099.569.133</u>

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Ngày 1 tháng 1 năm 2024	1.818.079.230.000	58.097.895.871	716.471.111.483	2.592.648.237.354
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	489.184.859.694	489.184.859.694
Cổ tức công bố (Thuyết minh số 24.3)	-	-	(109.084.753.800)	(109.084.753.800)
Trích lập quỹ đầu tư và phát triển	-	122.581.002.560	(122.581.002.560)	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(77.634.634.955)	(77.634.634.955)
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>1.818.079.230.000</u>	<u>180.678.898.431</u>	<u>896.355.579.862</u>	<u>2.895.113.708.293</u>

24.2 Chi tiết vốn cổ phần

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 và Ngày 31 tháng 12 năm 2023		
	Số lượng cổ phần	Giá trị VND'000	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô Thị An Lộc	36.230.917	362.309.170	19,93
Ông Trần Mạnh Hùng	18.663.992	186.639.920	10,27
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	16.469.445	164.694.450	9,06
Ông Lữ Thanh Nhã	13.666.728	136.667.280	7,52
Cổ đông khác (sở hữu dưới 5% vốn cổ phần)	96.776.841	967.768.410	53,22
TỔNG CỘNG	181.807.923	1.818.079.230	100

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.3 Các giao dịch về vốn với các cổ đông và phân phối cổ tức

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Vốn cổ phần đã phát hành		
Vào ngày 1 tháng 1 và vào ngày 30 tháng 6	<u>1.818.079.230.000</u>	<u>909.041.460.000</u>
Cổ tức		
Cổ tức công bố	109.084.753.800	318.164.511.000
Cổ tức đã trả bằng tiền	109.084.753.800	318.164.511.000

Công ty đã chi trả cổ tức trong kỳ bằng tiền mặt tại mức 600 VND trên cổ phiếu với tổng giá trị 109.084.753.800 VND phù hợp với Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên ngày 26 tháng 4 năm 2024.

24.4 Cổ phiếu

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Cổ phiếu được phép phát hành	181.807.923	181.807.923
Cổ phiếu đã phát hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	181.807.923	181.807.923
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	181.807.923	181.807.923

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. DOANH THU

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích điện, nước KCN	2.930.933.500.292	2.382.143.932.681
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN khác	201.101.661.568	160.053.386.471
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	128.091.166.949	133.876.765.425
Doanh thu bán hàng	110.720.793	181.631.830
TỔNG CỘNG	<u>3.260.237.049.602</u>	<u>2.676.255.716.407</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	3.259.443.566.775	2.675.156.100.843
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	793.482.827	1.099.615.564

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Thu nhập từ cổ tức	108.606.040.000	61.046.040.000
Thu nhập tiền lãi	75.695.145.895	55.770.289.740
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	46.582.075.076	110.250.000.000
Khác	1.775.497.200	601.729.496
TỔNG CỘNG	<u>232.658.758.171</u>	<u>227.668.059.236</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	124.052.718.171	141.143.334.345
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	108.606.040.000	86.524.724.891

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Giá vốn điện, nước	2.711.849.199.088	2.188.884.219.984
Giá vốn cung cấp dịch vụ tiện ích KCN khác	95.414.027.540	75.358.628.472
Giá vốn thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	44.480.186.706	43.992.835.977
Giá vốn hàng bán	29.903.251	187.662.207
TỔNG CỘNG	<u>2.851.773.316.585</u>	<u>2.308.423.346.640</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
		VND
Chi phí lãi vay	30.723.346.658	30.157.370.761
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) các khoản đầu tư tài chính	1.594.089.138	(7.640.453.236)
Khác	443.929.630	664.835.238
TỔNG CỘNG	<u>32.761.365.426</u>	<u>23.181.752.763</u>

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
		VND
Chi phí bán hàng	5.790.113.178	4.714.159.859
Chi phí tiếp thị	4.047.311.393	3.126.296.283
Chi phí nhân viên	1.018.758.231	931.448.200
Khác	724.043.554	656.415.376
Chi phí quản lý doanh nghiệp	23.262.232.156	20.314.754.927
Chi phí nhân viên	14.387.875.398	12.870.385.712
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	1.696.354.871	1.152.842.340
Khác	7.178.001.887	6.291.526.875
TỔNG CỘNG	<u>29.052.345.334</u>	<u>25.028.914.786</u>

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
		VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.651.029.123.039	2.128.683.005.623
Chi phí khấu hao	147.781.965.902	119.838.281.968
Chi phí nhân viên	26.814.110.415	25.065.026.768
Khác	55.200.462.563	59.865.947.067
TỔNG CỘNG	<u>2.880.825.661.919</u>	<u>2.333.452.261.426</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

30.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	98.287.522.042	100.530.463.582
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(2.858.267.571)</u>	<u>(3.123.723.169)</u>
TỔNG CỘNG	<u>95.429.254.471</u>	<u>97.406.740.413</u>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>584.614.114.165</u>	<u>547.256.832.924</u>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng 20%	116.922.822.833	109.451.366.585
<i>Các điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	227.639.638	164.581.828
Thu nhập không chịu thuế	<u>(21.721.208.000)</u>	<u>(12.209.208.000)</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>95.429.254.471</u>	<u>97.406.740.413</u>

30.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
			VND	
Lợi nhuận chưa chịu thuế	115.040.083.866	116.701.773.966	(1.661.690.100)	(1.652.559.936)
Lợi nhuận từ đánh giá lại tài sản góp vốn	-	-	-	(290.098.551)
Chênh lệch tỷ giá	35.142.526	35.142.526	-	-
Chênh lệch giá vốn theo cơ sở kế toán	<u>(13.241.549.912)</u>	<u>(12.044.972.441)</u>	<u>(1.196.577.471)</u>	<u>(1.181.064.682)</u>
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	<u>101.833.676.480</u>	<u>104.691.944.051</u>		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			<u>(2.858.267.571)</u>	<u>(3.123.723.169)</u>

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có phát sinh giao dịch với Công ty trong kỳ như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Bao bì Sài Gòn	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đông Nam	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư VRG Long Đức	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH MTV Đầu tư AT	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đông lớn
Ông Trần Mạnh Hùng	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Thanh Tùng	Thành viên HĐQT
Ông Phạm Hồng Hải	Thành viên HĐQT
Ông Bạch Văn Nhạn	Thành viên HĐQT
Ông Phạm Văn Đông	Thành viên HĐQT độc lập
Bà Huỳnh Như Ngọc	Trưởng ban BKS
Ông Huỳnh Hữu Tín	Thành viên BKS
Ông Tăng Đông Lai	Thành viên BKS
Ông Lữ Thanh Nhã	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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	Cổ tức được chia	82.800.000.000	55.200.000.000
	Phí sử dụng hạ tầng	-	282.684.991.709
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Mua dịch vụ xây dựng	41.626.223.593	26.484.984.993
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	259.811.661	133.670.083
	Thu hồi tiền cho vay	-	486.000.000.000
	Thu lãi cho vay	-	40.557.698.633
	Lãi cho vay	-	9.720.071.232
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Cổ tức được chia	19.960.000.000	-
	Mua dịch vụ	3.476.446.244	3.208.134.529
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	44.747.204	629.307.922
	Thu hồi tiền cho vay	-	517.000.000.000
	Thu lãi cho vay	-	31.378.312.328
	Lãi cho vay	-	9.928.153.425
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Chia cổ tức	21.738.550.200	34.089.051.500

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Cổ tức được chia Doanh thu cung cấp dịch vụ Mua dịch vụ tư vấn xây dựng Thu hồi tiền cho vay Thu lãi cho vay Lãi cho vay	5.846.040.000 183.415.786 181.000.000 - - -	5.846.040.000 183.802.559 2.397.360.140 13.000.000.000 9.849.774.051 244.947.905
Các cá nhân	Hoàn tạm ứng Tạm ứng	6.107.235.361 2.519.251.679	136.736.564.624 299.334.568.738
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Doanh thu cung cấp dịch vụ Mua dịch vụ Tiền góp vốn Thu hồi tiền cho vay Chuyển phải thu hợp tác kinh doanh sang góp vốn Cho vay Chuyển cho vay sang góp vốn Thu lãi cho vay Lãi cho vay Chuyển phải thu cổ tức sang góp vốn	305.508.176 72.000.000 - - - - - - - - -	152.835.000 437.686.180 267.027.611.698 217.500.000.000 54.640.601.586 50.000.000.000 50.000.000.000 5.773.238.356 5.585.512.329 3.456.150.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đông Nam	Thu hồi vốn góp	-	49.975.100.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	222.625.366	53.734.998
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	111.692.199	77.760.187
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	99.250.879	3.460.048
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.610.129	22.639.805
		437.178.573	157.595.038
Phải thu ngắn hạn khác			
Các cá nhân	Tạm ứng	519.974.519.324	523.562.503.006
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	Cổ tức	82.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Cổ tức	5.846.040.000	-
		608.620.559.324	523.562.503.006
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Cung cấp dịch vụ xây dựng	17.355.376.173	22.207.028.989
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Cung cấp dịch vụ	7.447.010.845	8.092.215.411
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Cung cấp dịch vụ	1.317.997.021	598.050.870
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Cung cấp dịch vụ	13.200.000	13.200.000
		26.133.584.039	30.910.495.270

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Người mua trả tiền ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Cung cấp dịch vụ	357.089	357.089
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Cung cấp dịch vụ xây dựng	-	3.562.923
		357.089	3.920.012

Phải trả ngắn hạn khác

Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Ký quỹ	154.000.000	14.000.000
-----------------------------------	--------	-------------	------------

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Hội đồng quản trị		
Ông Trần Mạnh Hùng	677.760.000	1.087.344.000
Ông Bạch Văn Nhạn	350.732.500	568.924.000
Ông Phạm Văn Đông	350.732.500	568.924.000
Ông Nguyễn Thanh Tùng	109.560.000	240.000.000
Ông Phạm Hồng Hải	10.000.000	118.000.000
Ban Kiểm soát		
Bà Huỳnh Như Ngọc	388.040.500	554.174.000
Ông Tăng Đông Lai	233.825.000	185.075.000
Ông Huỳnh Hữu Tín	10.000.000	48.000.000
Ông Lê Tiến Luận	-	28.000.000
Ban Tổng Giám đốc		
Ông Lữ Thanh Nhã	567.020.000	800.244.000
Ông Phan Quốc Thắng	446.320.000	643.724.000
Ông Đặng Ánh Hào	459.650.000	619.724.000
Ông Trần Ngọc Văn	459.650.000	619.724.000
TỔNG CỘNG	4.063.290.500	6.081.857.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. CÁC CAM KẾT

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Dưới 1 năm	646.847.100	646.847.100
Từ 1 đến 5 năm	4.943.868.200	-
TỔNG CỘNG	5.590.715.300	646.847.100

Cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty có khoản cam kết liên quan đến chi phí xây dựng và phát triển các dự án Khu Công nghiệp Đông Nam và Khu Công nghiệp - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời với tổng giá trị là 30.785.696.303 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 31.615.007.250 VND).

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

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/NQĐHĐCĐ-SVI ngày 26 tháng 4 năm 2024, các cổ đông của Công ty đã thông qua việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Vào ngày 17 tháng 7 năm 2024, Công ty đã hoàn tất việc phát hành thêm 27.271.017 cổ phiếu với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu. Theo đó, vốn điều lệ của Công ty tăng từ 1.818.079.230.000 VND lên 2.090.789.400.000 VND và việc thay đổi này đã được Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp GCNĐKDN thay đổi lần thứ 20 vào ngày 26 tháng 8 năm 2024.

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 1431/NQHĐQT-SVI ngày 1 tháng 7 năm 2024, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc ban hành Quy chế phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động (ESOP), phù hợp với Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/NQĐHĐCĐ-SVI ngày 26 tháng 4 năm 2024. Theo đó, Công ty dự kiến phát hành thêm 1.454.463 cổ phiếu cho cán bộ nhân viên từ quỹ khen thưởng Ban điều hành và quỹ khen thưởng phúc lợi của Công ty với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu.

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



Trần Thị Hằng
Người lập



Nguyễn Thành Đạt
Kế toán trưởng




Lưu Thanh Nhã
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2024