

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	13 - 52

TR
E

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 - Bờ Lờ tại Xã Phước Đông và Xã Bàu Đồn, Huyện Gò Dầu, Xã Đôn Thuận, Phường Gia Lộc và Phường Lộc Hưng, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh
41221000573	Ngày 3 tháng 11 năm 2014	Do Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh cấp phê duyệt quyền phát triển KCN Lê Minh Xuân 3 tại Xã Lê Minh Xuân, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết 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 Nhóm 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, 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 ("HĐQT") 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 ("BKS") 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 Nhóm Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Mạnh Hùng	Chủ tịch
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.

2010525/11

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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Nhóm 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ của Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.



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-HN

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 28 tháng 8 năm 2024 và được trình bày từ trang 6 đến trang 52, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ của Nhóm 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, cũng như 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 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 hợp nhất giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Phạm Thị Cẩm Tú
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN 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 HỢP NHẤT 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		10.723.989.145.151	8.707.252.621.136
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	844.005.231.150	829.296.650.745
111	1. Tiền		745.703.735.697	191.078.343.603
112	2. Các khoản tương đương tiền		98.301.495.453	638.218.307.142
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		3.630.819.059.298	3.138.642.664.586
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	165.302.208.587	126.491.255.887
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.1	(1.294.953.600)	(281.023.575)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	3.466.811.804.311	3.012.432.432.274
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		5.073.128.320.893	3.500.366.466.885
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	388.529.721.767	375.128.987.693
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	41.753.435.290	103.070.404.059
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	1.492.176.698.000	1.269.641.009.109
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	3.174.388.211.649	1.773.459.913.499
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6,7	(23.745.227.947)	(20.959.329.609)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý	8,9	25.482.134	25.482.134
140	IV. Hàng tồn kho	10	388.462.587.396	468.080.707.247
141	1. Hàng tồn kho		391.339.634.700	470.957.754.551
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(2.877.047.304)	(2.877.047.304)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		787.573.946.414	770.866.131.673
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		6.074.484.686	4.482.675.259
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	16	779.197.338.930	762.016.713.143
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	2.302.122.798	4.366.743.271

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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		12.540.260.284.388	12.353.174.668.609
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		800.393.015.905	800.393.015.905
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	800.393.015.905	800.393.015.905
220	II. Tài sản cố định		1.240.617.285.508	1.251.768.826.013
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	1.236.328.889.351	1.247.244.365.724
222	Nguyên giá		1.842.611.009.449	1.777.162.594.398
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(606.282.120.098)	(529.918.228.674)
227	2. Tài sản cố định vô hình		4.288.396.157	4.524.460.289
228	Nguyên giá		8.899.124.611	8.899.124.611
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(4.610.728.454)	(4.374.664.322)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	5.524.407.525.442	5.443.414.102.733
231	1. Nguyên giá		6.417.932.365.732	6.240.971.619.763
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(893.524.840.290)	(797.557.517.030)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		2.485.383.053.282	2.285.564.019.527
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		14.398.528.170	14.398.528.170
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	2.470.984.525.112	2.271.165.491.357
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		1.408.812.815.992	1.516.342.026.574
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	5.3	1.034.430.907.743	1.031.404.548.697
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	5.4	374.381.908.249	484.937.477.877
260	VI. Tài sản dài hạn khác	14	1.080.646.588.259	1.055.692.677.857
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		615.220.828.259	620.266.917.857
268	2. Tài sản dài hạn khác		465.425.760.000	435.425.760.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		23.264.249.429.539	21.060.427.289.745

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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		18.890.403.826.024	17.032.376.659.301
310	I. Nợ ngắn hạn		3.646.484.130.685	3.061.003.883.515
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	170.791.907.380	237.943.170.161
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		25.412.081.553	54.080.911.305
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	124.177.793.628	131.789.008.703
314	4. Phải trả người lao động		3.884.411.183	12.426.386.125
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		16.842.500.918	6.895.889.389
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	400.926.237.197	319.294.450.296
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	235.201.979.433	299.492.346.044
320	8. Vay ngắn hạn	20	2.175.617.932.526	1.595.155.697.462
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		2.134.329.360	2.134.329.360
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	491.494.957.507	401.791.694.670
330	II. Nợ dài hạn		15.243.919.695.339	13.971.372.775.786
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	17	2.766.919.848.191	2.782.614.300.436
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18	11.467.555.110.151	10.953.989.640.421
337	3. Phải trả dài hạn khác		6.284.539.880	6.796.539.880
338	4. Vay dài hạn	20	867.579.764.321	90.688.251.481
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30.3	135.580.432.796	137.284.043.568
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.373.845.603.515	4.028.050.630.444
410	I. Vốn chủ sở hữu		4.373.845.603.515	4.028.050.630.444
411	1. Vốn cổ phần	22.1	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	22.1	329.572.236.184	160.094.872.468
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	22.1	207.000.000.000	207.000.000.000
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	22.1	1.555.709.551.693	1.381.622.580.006
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.010.859.083.812	636.533.986.906
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong kỳ		544.850.467.881	745.088.593.100
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	24	463.484.585.638	461.253.947.970
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		23.264.249.429.539	21.060.427.289.745

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc tại 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
01	1. Doanh thu gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	3.760.221.825.552	3.057.909.480.677
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	(706.291.553)	(667.790.520)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	3.759.515.533.999	3.057.241.690.157
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(3.243.126.323.844)	(2.636.679.787.669)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		516.389.210.155	420.561.902.488
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	256.558.859.587	246.414.348.026
22	7. Chi phí tài chính	27	(34.758.814.482)	(51.137.333.026)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(31.830.746.830)	(30.391.041.575)
24	8. Phân chia lợi nhuận từ công ty liên kết	5.3	33.666.029.218	38.957.519.718
25	9. Chi phí bán hàng	28	(9.131.932.832)	(8.541.719.794)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(43.447.439.025)	(43.259.613.653)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		719.275.912.621	602.995.103.759
31	12. Thu nhập khác		6.109.852.083	3.944.397.685
32	13. Chi phí khác		(347.513.141)	(917.803.381)
40	14. Lợi nhuận khác		5.762.338.942	3.026.594.304
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		725.038.251.563	606.021.698.063
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(137.983.789.844)	(132.168.570.323)
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	30.3	1.703.610.772	(13.522.679.427)
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		588.758.072.491	460.330.448.313

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT 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
61	19. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		544.850.467.881	422.833.411.115
62	20. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát		43.907.604.610	37.497.037.198
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	23	2.384	1.821
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	23	2.384	1.821


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



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		725.038.251.563	606.021.698.063
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư		175.543.842.545	160.342.625.151
03	Dự phòng		3.799.828.363	16.725.037.189
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(256.996.644.484)	(276.117.377.896)
06	Chi phí lãi vay	27	31.830.746.830	30.391.041.575
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		679.216.024.817	537.363.024.082
09	Tăng các khoản phải thu		(1.387.994.553.441)	(2.150.957.033.468)
10	Giảm hàng tồn kho		79.618.119.851	30.777.340.452
11	Tăng các khoản phải trả		393.977.988.119	565.286.277.980
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		3.476.446.843	(161.171.934.809)
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		(38.810.952.700)	(79.435.656)
14	Tiền lãi vay đã trả		(31.563.699.435)	(33.068.748.212)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(134.086.638.953)	(165.433.252.385)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.941.122.783)	(13.254.181.796)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(442.108.387.682)	(1.390.537.943.812)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(434.978.874.813)	(933.693.186.479)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		860.538.720	9.058.212.858
23	Tiền gửi có kỳ hạn và cho vay		(5.056.000.928.907)	(1.211.964.215.850)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		4.379.085.867.979	3.289.459.111.575
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(13.193.172.384)
26	Tiền thu hồi thuần từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và thanh lý công ty con		197.131.057.996	496.088.855.833
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức		124.059.354.010	337.687.766.613
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(789.842.985.015)	1.973.443.372.166

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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			
31	Vốn góp nhận được		-	490.900.000
32	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu		-	(24.900.000)
33	Tiền vay nhận được	20	3.711.630.386.059	1.960.804.383.578
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	20	(2.354.276.638.155)	(1.307.959.709.125)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	22.3	(110.693.794.802)	(343.958.471.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.246.659.953.102	309.352.203.453
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		14.708.580.405	892.257.631.807
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		829.296.650.745	439.730.433.962
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	844.005.231.150	1.331.988.065.769

Trần Thị Hằng
Người lập

Nguyễn Thành Đạt
Kế toán trưởng

Lư Thanh Nhã
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 - Bờ Lờ tại Xã Phước Đông và Xã Bàu Đồn, Huyện Gò Dầu, Xã Đôn Thuận, Phường Gia Lộc và Phường Lộc Hưng, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh
41221000573	Ngày 3 tháng 11 năm 2014	Do Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh cấp phê duyệt quyền phát triển KCN Lê Minh Xuân 3 tại Xã Lê Minh Xuân, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

Cổ phiếu của Công ty được 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 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 Nhóm 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 Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 875 (Ngày 31 tháng 12 năm 2023: 830).

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 7 công ty con trực tiếp và 2 công ty con gián tiếp đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty với chi tiết như sau:

Tên công ty con	Pháp lý	Địa điểm	Hoạt động chính	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 30 tháng 6 năm 2024	
				Tỷ lệ sở hữu (*)	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành ("VRG Long Thành")	GCNĐKKD số 3600967115 do SKHĐT Tỉnh Đồng Nai cấp vào ngày 2 tháng 1 năm 2008, và các GCNĐKKD điều chỉnh	Khu công nghiệp Lộc An - Bình Sơn, Xã Bình Sơn, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	Phát triển cơ sở hạ tầng của các khu công nghiệp và khu dân cư	69%	69%
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước ("VRG Thanh Phước")	GCNĐKKD số 3901168677 do SKHĐT Tỉnh Tây Ninh cấp vào ngày 12 tháng 8 năm 2013, và các GCNĐKKD điều chỉnh	Đường DC1, Xã Thành Phước, Huyện Gò Dầu, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ hậu cần cho KCN Phước Đông và quản lý hoạt động của cảng Thanh Phước	99,82%	99,82%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành ("Phú An Thành")	GCNĐKKD số 0303047367 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 3 tháng 11 năm 2009, và các GCNĐKKD điều chỉnh	Số 89A, Đường Hòa Hưng, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp và tư vấn xây dựng	85,47%	85,47%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát Triển Đông Nam ("Đông Nam")	GCNĐKKD số 0312228049 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 8 tháng 4 năm 2013, và các GCNĐKKD điều chỉnh	67 Nguyễn Trọng Tuyển, Phường 15, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Sản xuất, bán buôn, xuất khẩu mũ cao su tự nhiên	99,95%	99,95%

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Pháp lý	Địa điểm	Hoạt động chính	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 30 tháng 6 năm 2024	
				Tỷ lệ sở hữu (*)	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec ("Incontec")	GCNĐKKD số 0313685048 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 10 tháng 3 năm 2016, và các GCNĐKKD điều chỉnh	Lô TT2-1, đường D4, KCN Đông Nam, Xã Hòa Phú, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ	99,80%	99,80%
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG ("SVS")	GCNĐKKD số 0313765487 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 20 tháng 4 năm 2016, và các GCNĐKKD điều chỉnh	Lô TT2-1, đường D4, KCN Đông Nam, Xã Hòa Phú, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Thi công trạm điện, nước và bán tấm quang điện và văn phòng phẩm	99,80%	99,80%
Công ty Cổ Phần Bao Bì Sài Gòn ("Sapaco")	GCNĐKKD số 4106000035 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 5 tháng 2 năm 2004, và các GCNĐKKD điều chỉnh	Lô III-13, Nhóm Công nghiệp III, KCN Tân Bình, Đường số 13, Phường Tây Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Sản xuất các sản phẩm bao bì, nhựa	93,58%	93,58%
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư VRG Long Đức	GCNĐKDN số 3603289852 ngày 16 tháng 6 năm 2015 do SKHĐT Tỉnh Đồng Nai cấp	Lô A, KCN Lộc An, Bình Sơn, Xã Lộc An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	57,95%	75%
Công ty TNHH MTV Đầu Tư AT	GCNĐKDN số 0316099651 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 9 tháng 1 năm 2020, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó	43/2A đường Trần Hữu Trang, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	99,80%	100%

(*) Bao gồm tỷ lệ sở hữu trực tiếp và gián tiếp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, 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 hợp nhất 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, nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày 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 theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách nhất quán.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu 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 Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

3.3 *Hàng tồn kho*

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê lại hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại 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 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 hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp tính theo giá 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 tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và được chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho cuối kỳ với giá trị được xác định như sau:

- | | |
|--|---|
| Hàng hóa, công cụ, dụng cụ,
nguyên liệu, vật liệu | - Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền |
| Thành phẩm và chi phí sản xuất
kinh doanh dở dang | - Giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan theo phương pháp bình quân gia quyền |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

3.3 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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 hợp nhất giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.5 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình khi Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vô thời hạn và hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 theo quy định của Thông tư số 45. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

3.7 **Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư, là đất và cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp cho thuê lại và ghi nhận doanh thu cho thuê, 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 Nhóm 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, vật kiến trúc	10 - 48 năm
Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê lại	50 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

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

3.8 **Khấu hao và hao mòn**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư 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	10 - 48 năm
Máy móc và thiết bị	7 - 10 năm
Phương tiện vận tải	5 - 20 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Quyền sử dụng đất	48 năm

Quyền sử dụng đất có thời hạn không xác định thì không trích khấu hao.

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 Nhóm 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 Nhóm Công ty.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

3.11 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

3.12 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Phần sở hữu của Nhóm Công ty trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 đầu tư (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn

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

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

3.13 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 Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.14 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 Nhóm 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 hợp nhất 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.

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Nhóm 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 Nhóm Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ.

3.16 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.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm 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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 *Phân chia lợi nhuận* (tiếp theo)

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ.

3.17 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích

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

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng

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

Doanh thu kinh doanh bất động sản

Đối với các bất động sản (nhà phố) mà Nhóm Công ty bán sau khi đã 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.

Tiền lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) 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 Nhóm Công ty được xác lập.

3.18 *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 được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm 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 Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

3.18 Thuế (tiếp theo)

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 các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất 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 kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này

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

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm 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 hoặc Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.19 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

3.20 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác. Các bộ phận chính theo hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty bao gồm cho thuê lại và cung cấp các tiện ích khu công nghiệp, bán hàng hóa và thành phẩm, cung cấp dịch vụ tư vấn và xây dựng, đầu tư tài chính vào các lĩnh vực khác.

3.21 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm 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 Nhóm 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	4.492.146.345	3.328.986.237
Tiền gửi ngân hàng	742.211.589.352	187.749.357.366
Các khoản tương đương tiền (*)	97.301.495.453	638.218.307.142
TỔNG CỘNG	844.005.231.150	829.296.650.745

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại với kỳ hạn gốc không quá ba tháng và hưởng lãi suất áp dụng.

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024			
Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	122.238.628.649	174.787.327.000	-
Các bên khác	43.063.579.938	43.611.044.700	(1.294.953.600)
TỔNG CỘNG	165.302.208.587	218.398.371.700	(1.294.953.600)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023			
Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	122.239.620.048	124.391.914.000	(281.023.575)
Các bên khác	4.251.635.839	4.894.307.050	-
TỔNG CỘNG	126.491.255.887	129.286.221.050	(281.023.575)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 (tiếp theo)

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

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

5.3 Đầu tư vào công ty liên kết

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau:

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6	Ngày 31 tháng 12
		năm 2024	năm 2023
		Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết
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	24,87%	24,87%
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu Công Nghiệp Cao su Việt Nam	Đầu tư xây dựng hạ tầng và kinh doanh Khu Công nghiệp, xây dựng các công trình giao thông	21,76%	23,40%
Công ty Cổ phần Khoáng sản FICO Tây Ninh	Khai thác khoáng sản và các hoạt động liên quan	20,68%	20,68%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 (tiếp theo)

5.3 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết được trình bày như sau:

	<i>Khoản đầu tư vào</i>			<i>VND</i>
	<i>Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên</i>	<i>Công ty Cổ phần Khoáng sản FICO Tây Ninh</i>	<i>Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu Công Nghiệp Cao su Việt Nam</i>	<i>Tổng cộng</i>
Giá trị đầu tư:				
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	704.026.261.027	17.994.186.000	207.441.184.555	929.461.631.582
Giảm trong kỳ	-	-	(14.521.362.272)	(14.521.362.272)
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>704.026.261.027</u>	<u>17.994.186.000</u>	<u>192.919.822.283</u>	<u>914.940.269.310</u>
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:				
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	111.096.212.940	(46.944.151)	(9.106.351.674)	101.942.917.115
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết Cổ tức được chia trong kỳ	32.550.689.867	-	1.115.339.351	33.666.029.218
	-	(3.998.707.900)	(12.119.600.000)	(16.118.307.900)
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>143.646.902.807</u>	<u>(4.045.652.051)</u>	<u>(20.110.612.323)</u>	<u>119.490.638.433</u>
Giá trị còn lại:				
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>815.122.473.967</u>	<u>17.947.241.849</u>	<u>198.334.832.881</u>	<u>1.031.404.548.697</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>847.673.163.834</u>	<u>13.948.533.949</u>	<u>172.809.209.960</u>	<u>1.034.430.907.743</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 (tiếp theo)

5.4 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chi tiết khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

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 Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới ("Thế Hệ Mới")	Kinh doanh bất động sản	18,89	200.960.682.863	-	18,89	200.960.682.863	-
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	0,08	45.969.066.742	-	0,22	152.728.183.616	-
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	-
Công ty Cổ phần Địa ốc 7	Kinh doanh địa ốc, vật liệu xây dựng và xây dựng dân dụng - công nghiệp	12,50	4.500.000.000	-	12,50	4.500.000.000	-
TỔNG CỘNG			374.381.908.249	-		484.937.477.877	-

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác này chưa được xem xét và xác định chính thức vào ngày 30 tháng 6 năm 2024. Tuy nhiên, dựa trên tình hình hoạt động của các công ty được đầu tư này, Ban Tổng Giám đốc tin rằng giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này cao hơn so với giá trị ghi sổ còn lại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

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 Billion Industrial (Việt Nam)	34.001.595.396	39.975.828.675
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 Sailun (Việt Nam)	25.922.123.426	37.787.805.793
Khác	203.668.138.393	161.716.491.552
TỔNG CỘNG	388.529.721.767	375.128.987.693
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi	(15.176.416.671)	(12.390.518.333)
GIÁ TRỊ THUẦN	373.353.305.096	362.738.469.360

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 Cường Thuận Idico	3.926.138.903	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Minh Global	-	29.787.968.701
Công ty TNHH MTV - Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	-	9.468.573.000
Các bên khác	31.819.196.267	57.805.762.238
TỔNG CỘNG	41.753.435.290	103.070.404.059
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi	(4.073.179.000)	(4.073.179.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	37.680.256.290	98.997.225.059

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 7,5%/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).

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

9. PHẢI THU KHÁC

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
		VND
Ngắn hạn	3.174.388.211.649	1.773.459.913.499
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 (i)	732.383.493.869	732.048.642.751
Số dư tiền tại tài khoản giao dịch kỹ quỹ	298.467.022.589	109.757.884.966
Dự thu lãi tiền gửi và cho vay	128.122.051.978	85.503.994.882
Ký quỹ, ký cược	12.696.494.713	29.765.666.417
Tài trợ dự án	-	33.376.237.684
Khác	39.191.408.454	21.528.923.303
Dài hạn	800.393.015.905	800.393.015.905
Góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (ii)	800.000.000.000	800.000.000.000
Khác	393.015.905	393.015.905
TỔNG CỘNG	3.974.781.227.554	2.573.852.929.404
Dự phòng phải thu khác khó đòi	(1.635.632.276)	(1.635.632.276)
GIÁ TRỊ THUẦN	3.973.145.595.278	2.572.217.297.128

Trong đó:

<i>Các bên khác</i>	3.263.171.075.954	1.853.434.925.272
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	709.974.519.324	718.782.371.856

(i) Đây là các khoản tạm ứng cho nhân viên của Nhóm Công ty để thực hiện việc tìm hiểu và mua đất cho mục đích hoạt động của Nhóm Công ty trị giá 708.168.390.250 VND và tạm ứng cho mục đích hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ trị giá 24.215.103.619 VND.

(ii) Nhóm Công ty đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với Thế Hệ Mới về việc hợp tác kinh doanh với nội dung như sau:

<i>Hợp đồng số</i>	<i>Nội dung hợp tác</i>	<i>Giá trị góp vốn (VND'000)</i>	<i>Hình thức góp</i>	<i>Thời hạn</i>	<i>Phân chia kết quả</i>
001/THM.HĐ.2023	Xây dựng và phát triển cho thuê nhà xưởng; Đầu tư phát triển hệ thống điện năng lượng mặt trời; Dịch vụ logistic; Đầu tư bất động sản khác và Đầu tư tài chính.	<u>800.000.000</u>	Bằng tiền	Ngày 17 tháng 5 năm 2060	Lợi nhuận được hưởng theo tỷ lệ góp vốn (69.73%)

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

10. 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	265.602.187.685	247.279.834.609
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án Khu dân cư Thuận Lợi</i>	103.675.457.509	88.875.484.718
<i>Dự án Khu Tái định cư Bến Sắn</i>	83.718.504.713	83.718.504.713
<i>Dự án Khu dân cư Đông Nam</i>	58.151.497.068	58.151.497.068
<i>Khác</i>	20.056.728.395	16.534.348.110
Thành phẩm	60.130.364.977	57.325.537.537
Hàng hoá	36.060.604.888	116.143.180.449
Nguyên liệu, vật liệu	28.899.544.742	41.076.509.812
Hàng mua đang đi đường	-	2.976.200.547
Khác	646.932.408	6.156.491.597
TỔNG CỘNG	391.339.634.700	470.957.754.551
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(2.877.047.304)	(2.877.047.304)
GIÁ TRỊ THUẦN	388.462.587.396	468.080.707.247

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND				
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	559.582.004.056	992.577.380.773	218.264.316.363	6.738.893.206	1.777.162.594.398
Mua mới	37.272.727	2.016.069.737	15.942.741.318	63.294.000	18.059.377.782
Xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	31.438.447	46.568.251.105	3.427.354.990	-	50.027.044.542
Thanh lý	-	(136.480.000)	(2.501.527.273)	-	(2.638.007.273)
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>559.650.715.230</u>	<u>1.041.025.221.615</u>	<u>235.132.885.398</u>	<u>6.802.187.206</u>	<u>1.842.611.009.449</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	<i>7.683.941.151</i>	<i>27.587.901.304</i>	<i>18.029.568.273</i>	<i>2.124.899.766</i>	<i>55.426.310.494</i>
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	(176.084.798.737)	(256.912.521.219)	(94.133.960.328)	(2.786.948.390)	(529.918.228.674)
Khấu hao trong kỳ	(16.302.120.975)	(50.282.542.390)	(11.839.664.969)	(397.621.016)	(78.821.949.350)
Thanh lý	-	124.111.016	2.333.946.910	-	2.458.057.926
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>(192.386.919.712)</u>	<u>(307.070.952.593)</u>	<u>(103.639.678.387)</u>	<u>(3.184.569.406)</u>	<u>(606.282.120.098)</u>
Giá trị còn lại:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>383.497.205.319</u>	<u>735.664.859.554</u>	<u>124.130.356.035</u>	<u>3.951.944.816</u>	<u>1.247.244.365.724</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>367.263.795.518</u>	<u>733.954.269.022</u>	<u>131.493.207.011</u>	<u>3.617.617.800</u>	<u>1.236.328.889.351</u>

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

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê lại</i>	<i>Quyền sử dụng đất, nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	5.370.153.700.478	870.817.919.285	6.240.971.619.763
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	97.531.205.491	89.439.019.817	186.970.225.308
Giảm trong kỳ	<u>(10.009.479.339)</u>	-	<u>(10.009.479.339)</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>5.457.675.426.630</u>	<u>960.256.939.102</u>	<u>6.417.932.365.732</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	(690.226.651.346)	(107.330.865.684)	(797.557.517.030)
Khấu hao trong kỳ	(64.661.478.924)	(31.824.350.139)	(96.485.829.063)
Giảm trong kỳ	518.505.803	-	518.505.803
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>(754.369.624.467)</u>	<u>(139.155.215.823)</u>	<u>(893.524.840.290)</u>
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>4.679.927.049.132</u>	<u>763.487.053.601</u>	<u>5.443.414.102.733</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>4.703.305.802.163</u>	<u>821.101.723.279</u>	<u>5.524.407.525.442</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Tài sản thế chấp (Thuyết minh số 20.2)</i>	-	169.316.972.890	169.316.972.890

Các khoản doanh thu cho thuê lại 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 lại bất động sản đầu tư	242.217.232.109	232.073.931.828
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê lại trong kỳ	96.485.829.063	91.368.338.158

Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này chưa được xem xét và xác định chính thức vào ngày 30 tháng 6 năm 2024. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê lại 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.

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời	1.250.367.279.507	1.177.172.203.358
Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	673.696.074.840	569.866.730.409
Dự án KCN Đông Nam	223.122.710.383	256.514.403.636
Dự án KCN Lộc An - Bình Sơn	207.133.918.196	145.412.461.672
Dự án Cảng Thanh Phước	86.910.994.008	96.993.847.238
Khác	29.753.548.178	25.205.845.044
TỔNG CỘNG	<u>2.470.984.525.112</u>	<u>2.271.165.491.357</u>

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

14. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	1.060.548.960.000	1.038.843.360.000,0
Khác	20.097.628.259	16.849.317.857
TỔNG CỘNG	<u>1.080.646.588.259</u>	<u>1.055.692.677.857</u>

(*) Nhóm Công ty đã ký các hợp đồng hợp tác với Thế Hệ Mới để phát triển Khu Nhà xưởng tiêu chuẩn lô N, Đường N6, Khu Công nghiệp Lộc An – Bình Sơn, Xã Long An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai như sau:

Hợp đồng số	Nội dung hợp tác	Giá trị góp vốn (VND)	Hình thức góp	Thời hạn	Phân chia kết quả
(i) Chi phí trả trước dài hạn					
09/THM.HĐ.2023 và 10/THM.HĐ.2023	Hợp tác kinh doanh phát triển cho thuê nhà xưởng	595.123.200.000	Trả trước toàn bộ chi phí vận hành các nhà xưởng hiện đang đưa vào khai thác trong suốt thời gian hợp đồng	Ngày 17 tháng 5 năm 2060	Doanh thu cho thuê nhà xưởng
(ii) Tài sản dài hạn khác					
11/THM.HĐ.2023 và 12/THM.HĐ.2023	Hợp tác kinh doanh thực hiện dự án đầu tư xây dựng và phát triển cho thuê nhà xưởng	465.425.760.000	Đứng ra chi trả các chi phí vận hành của các nhà xưởng sẽ được xây dựng (năm 2024 & 2025) trong suốt thời gian hợp đồng	Ngày 17 tháng 5 năm 2060	Doanh thu cho thuê nhà xưởng
TỔNG CỘNG		<u>1.060.548.960.000</u>			

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

15. 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
Công ty Cổ phần Sản xuất giấy An Hưng	23.451.700.000	-
Chi nhánh Tổng Công ty Điện Lực TPHCM TNHH – Công ty Điện Lực Củ Chi	19.505.414.785	19.398.240.368
Khác	88.527.653.090	85.310.393.259
TỔNG CỘNG	<u>170.791.907.380</u>	<u>237.943.170.161</u>

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ 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	762.016.713.143	269.253.243.272	(252.072.617.485)	779.197.338.930
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.746.202.986	-	(2.746.202.986)	-
Khác	1.620.540.285	1.090.280.001	(408.697.488)	2.302.122.798
TỔNG CỘNG	<u>766.383.456.414</u>	<u>270.343.523.273</u>	<u>(255.227.517.959)</u>	<u>781.499.461.728</u>
Phải nộp:				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(120.695.471.230)	(135.237.586.858)	134.086.638.953	(121.846.419.135)
Thuế thu nhập cá nhân	(6.598.043.169)	(5.499.721.767)	10.766.558.443	(1.331.206.493)
Thuế giá trị gia tăng	(4.495.494.304)	(85.530.909.440)	89.026.235.744	(1.000.168.000)
Khác	-	(993.371.690)	993.371.690	-
TỔNG CỘNG	<u>(131.789.008.703)</u>	<u>(227.261.589.755)</u>	<u>234.872.804.830</u>	<u>(124.177.793.628)</u>

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

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Chi phí hoàn thành ước tính của đất và hạ tầng đã cho thuê lại	2.766.919.848.191	2.782.614.300.436

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Số cuối kỳ thể hiện phần tiền cho thuê lại 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 hợp nhất giữa niên độ (theo phương pháp phân bổ tiền thuê trong thời hạn cho thuê lại) trong các năm tài chính trong tương lai.

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Nhận ký quỹ, ký cược cho thuê đất và nhà xưởng	125.802.196.856	248.418.808.350
Phí duy tu cơ sở hạ tầng	55.832.887.976	37.087.385.913
Cổ tức phải trả	38.756.460.000	2.131.541.002
Khác	14.810.434.601	11.854.610.779
TỔNG CỘNG	235.201.979.433	299.492.346.044

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

20. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Phân loại lại	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2024
Ngắn hạn	1.595.155.697.462	2.928.261.190.160	(2.353.062.070.885)	5.263.115.789	2.175.617.932.526
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.1)	1.584.629.381.673	2.928.261.190.160	(2.347.798.870.885)	-	2.165.091.700.948
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 20.2)	10.526.315.789	-	(5.263.200.000)	5.263.115.789	10.526.231.578
Dài hạn	90.688.251.481	783.369.195.899	(1.214.567.270)	(5.263.115.789)	867.579.764.321
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.2)	90.688.251.481	783.369.195.899	(1.214.567.270)	(5.263.115.789)	867.579.764.321
TỔNG CỘNG	1.685.843.948.943	3.711.630.386.059	(2.354.276.638.155)	-	3.043.197.696.847

20.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Đức	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 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
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Đức	13.040.208.487	Ngày 15 tháng 4 năm 2025	Theo từng giấy nhận nợ	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Đức	11.237.114.880	Ngày 22 tháng 2 năm 2025	Theo từng giấy nhận nợ	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
TỔNG CỘNG	2.165.091.700.948				

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

20. VAY (tiếp theo)

20.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP 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 TMCP 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 (Thuyết minh số 12)
TỔNG CỘNG	<u>878.105.995.899</u>				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	10.526.231.578				
Vay dài hạn	867.579.764.321				

21. 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	401.791.694.670	306.756.223.603
Trích lập quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Thuyết minh số 22.1 và số 24)	95.644.385.620	109.143.882.160
Sử dụng quỹ	<u>(5.941.122.783)</u>	<u>(13.254.181.796)</u>
Vào ngày 30 tháng 6	<u>491.494.957.507</u>	<u>402.645.923.967</u>



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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
VND					
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023:					
Ngày 1 tháng 1 năm 2023	909.041.460.000	604.427.354.707	207.000.000.000	1.524.385.862.993	3.244.854.677.700
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	422.833.411.115	422.833.411.115
Cổ tức công bố	-	-	-	(318.164.511.000)	(318.164.511.000)
Trích lập quỹ đầu tư, phát triển	-	52.386.572.148	-	(52.386.572.148)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(103.356.014.595)	(103.356.014.595)
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>909.041.460.000</u>	<u>656.813.926.855</u>	<u>207.000.000.000</u>	<u>1.473.312.176.365</u>	<u>3.246.167.563.220</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	160.094.872.468	207.000.000.000	1.381.622.580.006	3.566.796.682.474
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	544.850.467.881	544.850.467.881
Cổ tức công bố (Thuyết minh số 22.3)	-	-	-	(109.084.753.800)	(109.084.753.800)
Trích lập quỹ đầu tư, phát triển	-	169.477.363.716	-	(169.477.363.716)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(92.201.378.678)	(92.201.378.678)
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>1.818.079.230.000</u>	<u>329.572.236.184</u>	<u>207.000.000.000</u>	<u>1.555.709.551.693</u>	<u>3.910.361.017.877</u>

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 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 Lưu 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 Nhóm Công ty được quyền hưởng cổ tức do Nhóm Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

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

	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
Vốn cổ phần đã phát hành		
Ngày 1 tháng 1 và ngày 30 tháng 6	1.818.079.230.000	929.041.460.000
Cổ tức		
Cổ tức đã công bố cho cổ đông của công mẹ	109.084.753.800	318.164.511.000
Cổ tức đã trả cho cổ đông của công ty mẹ	109.084.753.800	318.164.511.000
Cổ tức đã trả cho cổ đông thiểu số	1.609.041.002	25.793.960.000

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.

22.4 Cổ phiếu

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

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

23. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	VND		
	<i>Cho kỳ kết toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kết toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 (đã trình bày trước đây)</i>	<i>Cho kỳ kết toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 (điều chỉnh lại)</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế (VND)	544.850.467.881	422.833.411.115	422.833.411.115
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	<u>(46.472.561.671)</u>	<u>(53.982.011.101)</u>	<u>(42.060.599.836)</u>
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	<u>498.377.906.210</u>	<u>368.851.400.014</u>	<u>380.772.811.279</u>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu) (**)	209.078.940	90.904.146	209.078.940
Lãi cơ bản và lãi suy giảm (VND/cổ phiếu)	2.384	4.058	1.821

(*) Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Nhóm Công ty chưa có quyết định phê duyệt trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2024. Phần điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi được ước tính dựa trên tỷ lệ trích lập quỹ đã thực hiện năm 2023.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kết toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây để phản ánh khoản thực tế trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2023 theo Nghị Quyết Đại Hội Đồng Cổ Đông ngày 26 tháng 4 năm 2024.

(**) Số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ hiện tại và kỳ trước đã được điều chỉnh để phản ánh ảnh hưởng của giao dịch cổ phiếu phổ thông xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ này (Thuyết minh số 34).

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

24. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	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
Ngày 1 tháng 1	461.253.947.970	415.978.361.297
Lợi nhuận thuần trong kỳ	43.907.604.610	37.497.037.198
Chia cổ tức	(38.233.960.000)	(25.793.960.000)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	(3.443.006.942)	(5.787.867.565)
Góp thêm	-	490.900.000
Rút vốn	-	(24.900.000)
Giảm do thanh lý công ty con	-	(363.919.679)
Ngày 30 tháng 6	<u>463.484.585.638</u>	<u>421.995.651.251</u>

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch 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
Tổng doanh thu	3.760.221.825.552	3.057.909.480.677
Trong đó:		
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích điện, nước KCN</i>	3.108.664.123.453	2.539.184.597.823
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN khác</i>	286.068.335.265	198.694.400.896
<i>Doanh thu cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	189.712.484.938	191.676.551.023
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ vận chuyển</i>	71.359.944.504	32.873.729.699
<i>Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm</i>	61.460.285.153	68.520.644.195
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ xây dựng</i>	40.138.127.833	18.523.629.310
<i>Doanh thu khác</i>	2.818.524.406	8.435.927.731
Các khoản giảm trừ doanh thu	(706.291.553)	(667.790.520)
Trong đó:		
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	(376.741.046)	(663.697.320)
<i>Giảm giá hàng bán</i>	(329.550.507)	(4.093.200)
DOANH THU THUẦN	<u>3.759.515.533.999</u>	<u>3.057.241.690.157</u>
Trong đó:		
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích điện, nước KCN</i>	3.108.664.123.453	2.539.184.597.823
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN khác</i>	286.068.335.265	198.694.400.896
<i>Doanh thu cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	189.712.484.938	191.676.551.023
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ vận chuyển</i>	71.359.944.504	32.873.729.699
<i>Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm</i>	60.753.993.600	67.852.853.675
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ xây dựng</i>	40.138.127.833	18.523.629.310
<i>Doanh thu khác</i>	2.818.524.406	8.435.927.731

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 (tiếp theo)

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 tiền lãi	150.428.733.125	148.018.404.804
Thu nhập từ thanh lý các khoản đầu tư	72.054.126.096	89.221.232.702
Thu nhập được chia theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	32.045.388.322	-
Khác	2.030.612.044	9.174.710.520
TỔNG CỘNG	<u>256.558.859.587</u>	<u>246.414.348.026</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	-	25.483.651.880
<i>Các bên khác</i>	256.558.859.587	220.930.696.146

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	2.871.211.616.927	2.343.219.398.345
Giá vốn dịch vụ tiện ích KCN	158.448.091.573	96.373.649.451
Giá vốn dịch vụ vận chuyển	63.246.761.801	30.594.684.155
Giá vốn cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	58.744.422.616	79.486.868.231
Giá vốn hàng hóa và thành phẩm	52.741.808.763	60.275.096.960
Giá vốn dịch vụ xây dựng	38.072.937.091	17.690.380.734
Giá vốn khác	660.685.073	9.039.709.793
TỔNG CỘNG	<u>3.243.126.323.844</u>	<u>2.636.679.787.669</u>

27. CHI PHÍ 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>
Chi phí lãi vay	31.830.746.830	30.391.041.575
Chiết khấu thanh toán	1.311.342.736	1.915.872.630
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính	1.013.930.025	17.046.145.914
Khác	602.794.891	1.784.272.907
TỔNG CỘNG	<u>34.758.814.482</u>	<u>51.137.333.026</u>

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

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Chi phí bán hàng	9.131.932.832	8.541.719.794
Chi phí hoa hồng, môi giới	4.047.311.393	3.372.396.283
Chi phí lương	1.869.600.654	1.801.469.981
Chi phí dịch vụ mua ngoài	53.934.650	297.426.302
Chi phí khác	3.161.086.135	3.070.427.228
Chi phí quản lý doanh nghiệp	43.447.439.025	43.259.613.653
Chi phí lương	25.247.075.950	23.431.118.143
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.667.238.876	4.253.934.701
Chi phí dự phòng	2.785.898.338	1.568.417.383
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.605.932.005	699.910.964
Phân bổ lợi thế thương mại	-	2.953.541.115
Chi phí khác	10.141.293.856	10.352.691.347
TỔNG CỘNG	<u>52.579.371.857</u>	<u>51.801.333.447</u>

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	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 dịch vụ mua ngoài	2.670.301.640.695	2.312.570.499.662
Chi phí nguyên vật liệu	382.685.909.509	164.211.029.647
Chi phí khấu hao	175.543.842.545	160.342.625.151
Chi phí nhân công	52.203.912.331	49.182.936.456
Khác	14.970.390.621	17.942.674.245
TỔNG CỘNG	<u>3.295.705.695.701</u>	<u>2.704.249.765.161</u>

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các công ty con của Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất dao động từ 10% đến 20% thu nhập chịu thuế, tùy theo các loại hình hoạt động.

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con 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 hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

30.1 Chi phí thuế TNDN

	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
Chi phí thuế TNDN hiện hành	137.983.789.844	132.168.570.323
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(1.703.610.772)	13.522.679.427
TỔNG CỘNG	<u>136.280.179.072</u>	<u>145.691.249.750</u>

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

	VND	
	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
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>725.038.251.563</u>	<u>606.021.698.063</u>
Chi phí thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Nhóm Công ty	145.219.408.225	121.111.532.829
<i>Các điều chỉnh:</i>		
Chênh lệch đánh giá lại khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	23.190.778.941
Chênh lệch thanh lý các khoản đầu tư	-	9.174.192.312
Chi phí không được khấu trừ thuế	248.250.602	736.685.713
Phân bổ lợi thế thương mại	-	850.786.940
Lỗi thuế chưa ghi nhận thuế hoãn lại	-	689.349.061
Lợi nhuận chia về từ công ty liên kết	(6.733.205.844)	(7.791.503.944)
Thu nhập không chịu thuế	(1.655.717.459)	(1.635.499.080)
Khác	(798.556.452)	(635.073.022)
Chi phí thuế TNDN	<u>136.280.179.072</u>	<u>145.691.249.750</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 Nhóm Công ty khác với lợi nhuận kế toán được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 Nhóm 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 HỢP NHẤT 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

Nhóm Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và (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 hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
	<i>30 June 2024</i>	<i>31 December 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>
Thuế TNDN hoãn lại phải trả				
Lợi nhuận chưa chịu thuế	115.040.083.866	116.701.773.966	(1.661.690.100)	(1.652.559.936)
Chênh lệch giá vốn	29.787.252.986	28.253.904.729	1.533.348.257	3.209.926.733
Chênh lệch đánh giá lại khoản đầu tư vào công ty khác	23.191.299.733	23.191.299.733	-	23.191.299.733
Dự phòng đầu tư vào công ty con	1.064.887.713	746.069.885	318.817.828	(4.767.396.300)
Lợi nhuận từ đánh giá lại tài sản góp vốn	-	-	-	(290.098.551)
Chênh lệch tỷ giá	35.142.526	35.142.526	-	-
Lợi nhuận chưa thực hiện loại trừ trên hợp nhất	(20.296.684.116)	(19.599.174.830)	(697.509.286)	(4.782.019.134)
Chênh lệch giá vốn theo cơ sở kế toán	(13.241.549.912)	(12.044.972.441)	(1.196.577.471)	(1.181.064.682)
Chi phí phải trả	-	-	-	(205.408.436)
	135.580.432.796	137.284.043.568		
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			(1.703.610.772)	13.522.679.427

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

30.4 Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗi thuế sang các năm sau để bù trừ với thu nhập chịu thuế thu được trong vòng năm (5) năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗi đó. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Nhóm Công ty có khoản lỗi lũy kế là 16.798.409.050 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 19.540.579.130 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗi đến năm	Lỗi tính thuế	Sử dụng	VND
				Chưa chuyển lỗi tại ngày 30 tháng 6 năm 2024
2020 (*)	2025	156.984.597	(156.984.597)	-
2021 (*)	2026	4.485.384.436	(2.585.185.483)	1.900.198.953
2022 (*)	2027	11.451.464.790	-	11.451.464.790
2023 (*)	2028	3.446.745.307	-	3.446.745.307
TỔNG CỘNG		19.540.579.130	(2.742.170.080)	16.798.409.050

(*) Lỗi tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Nhóm Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên liên quan có phát sinh nghiệp vụ với Nhóm Công ty trong kỳ:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đồng lớn
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần khoáng sản FICO Tây Ninh	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam	Công ty liên kết
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 Lê Tiến Luận	Thành viên 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
Ông Nguyễn Anh Phú Nguyễn	Thành viên quản lý chủ chốt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 Nhóm Công ty với các bên liên quan trong kỳ bao gồm:

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 Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Lợi nhuận được chia	32.550.689.867	38.618.732.805
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Chia cổ tức	21.738.550.200	34.089.051.500
	Thu hồi khoản cho vay	-	1.210.200.000.000
	Lãi cho vay	-	25.483.651.880
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam	Cổ tức được chia	12.119.600.000	9.695.680.000
	Lợi nhuận được chia	1.115.339.351	338.786.913
Các cá nhân	Thu hồi tạm ứng	6.107.235.361	136.736.564.624
	Chi tạm ứng	2.519.251.679	299.334.568.738
	Mua tài sản	-	38.500.000.000
Công ty Cổ phần khoáng sản FICO Tây Ninh	Cổ tức được chia	3.998.707.900	8.997.093.000

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 khác			
Cá nhân	Tạm ứng	<u>709.974.519.324</u>	<u>718.782.371.856</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 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 Công ty như sau:

	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 Lư 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 Vân	459.650.000	619.724.000
TỔNG CỘNG	4.063.290.500	6.081.857.000

32. CÁC CAM KẾT

Bên đi thuê

Nhóm Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, 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	1.890.382.200	1.890.382.200
Từ 1 đến 5 năm	47.061.617.840	2.902.388.400
Trên 5 năm	310.762.311.949	376.332.316.800
TỔNG CỘNG	359.714.311.989	381.125.087.400

Cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn

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

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

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Nhóm Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Nhóm Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là xây dựng và kinh doanh bất động sản, bán hàng hóa và thành phẩm, và cung cấp các dịch vụ tư vấn và xây dựng công trình.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả hoạt động kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, chi phí và một số tài sản của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau:

	<i>Cho thuê lại và cung cấp các tiện ích khu công nghiệp</i>	<i>Bán hàng hóa và thành phẩm</i>	<i>Cung cấp dịch vụ khác</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>
					VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024					
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	3.661.369.546.710	60.915.218.682	91.050.031.777	(53.819.263.170)	3.759.515.533.999
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Kết quả kinh doanh bộ phận	505.613.803.621	8.245.972.506	6.984.882.336	(4.455.448.308)	516.389.210.155
Chi phí không phân bổ					(52.579.371.857)
Lợi nhuận từ công ty liên kết					33.666.029.218
Doanh thu tài chính					256.558.859.587
Chi phí tài chính					(34.758.814.482)
Lợi nhuận khác					5.762.338.942
					725.038.251.563
Lợi nhuận trước thuế					725.038.251.563
Chi phí thuế TNDN					(137.983.789.844)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					1.703.610.772
					588.758.072.491
Lợi nhuận sau thuế					588.758.072.491
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát					(43.907.604.610)
					544.850.467.881
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ					544.850.467.881
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	16.422.142.678.190	174.815.351.814	230.318.131.311	(237.735.636.478)	16.589.540.524.837
Tài sản không phân bổ					6.674.708.904.702
					23.264.249.429.539
Tổng tài sản					23.264.249.429.539
Công nợ bộ phận	18.212.123.080.577	30.854.641.558	85.418.756.225	(201.549.116.690)	18.126.847.361.670
Công nợ không phân bổ					763.556.464.354
					18.890.403.826.024
Tổng công nợ					18.890.403.826.024

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

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, chi phí và một số tài sản của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau (tiếp theo):

	<i>Cho thuê lại và cung cấp các tiện ích khu công nghiệp</i>	<i>Bán hàng hóa và thành phẩm</i>	<i>Cung cấp dịch vụ khác</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>
<i>VND</i>					
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023					
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	2.984.480.696.720	67.852.853.675	54.899.725.786	(49.991.586.024)	3.057.241.690.157
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Kết quả kinh doanh bộ phận	435.899.210.459	4.233.796.546	5.270.734.666	(24.841.839.183)	420.561.902.488
Chi phí không phân bổ					(51.801.333.447)
Lợi nhuận từ công ty liên kết					38.957.519.718
Doanh thu tài chính					246.414.348.026
Chi phí tài chính					(51.137.333.026)
Lợi nhuận khác					3.026.594.304
					606.021.698.063
Lợi nhuận trước thuế					(132.168.570.323)
Chi phí thuế TNDN					(13.522.679.427)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					460.330.448.313
Lợi nhuận sau thuế					(37.497.037.198)
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát					422.833.411.115
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ					422.833.411.115
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	14.558.404.554.612	219.030.591.798	174.865.687.221	(1.208.855.942.391)	13.743.444.891.240
Tài sản không phân bổ					7.316.982.398.505
					21.060.427.289.745
Tổng tài sản					21.060.427.289.745
Công nợ bộ phận	16.316.663.579.089	54.066.469.240	38.782.533.638	(69.357.924.972)	16.340.154.656.995
Công nợ không phân bổ					692.222.002.306
					17.032.376.659.301
Tổng công nợ					17.032.376.659.301

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

34. CÁC 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 hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm 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



Số: 2026 / SVI-TCKT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2024

V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận
sau thuế trên BCTC hợp nhất 6 tháng
đầu năm 2024 đã được soát xét

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

Công ty Cổ Phần Đầu tư Sài Gòn VRG gửi đến quý cơ quan lời chào trân trọng.

Thực hiện theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài Chính về việc hướng dẫn việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Sài Gòn VRG xin giải trình về chênh lệch Lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất 6 tháng đầu năm 2024 đã được soát xét như sau:

Chỉ tiêu	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023	Chênh lệch	
			Số tiền	Tỷ lệ (%)
Báo cáo tài chính hợp nhất				
Lợi nhuận sau thuế	588.758.072.491	460.330.448.313	128.427.624.178	27,9%

Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế của Báo cáo tài chính hợp nhất tăng so với cùng kỳ năm 2023 chủ yếu đến từ nguyên nhân sau:

- Doanh thu bán hàng hoá và cung cấp dịch vụ tăng 22,97%, đến từ hoạt động cung cấp dịch vụ điện, nước và tiện ích KCN tăng hơn so với cùng kỳ năm trước.

Trên đây là giải trình của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Sài Gòn VRG về chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng đầu năm 2024 đã được soát xét.

Trân trọng báo cáo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT

TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
SÀI GÒN
VRG
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Lư Thanh Nhã