

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



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

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103008227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 10 năm 2007, và GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 16 ngày 24 tháng 2 năm 2022.

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

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

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên thị trường giao dịch chứng khoán của công ty đại chúng chưa được niêm yết ("UPCOM") tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("HNX") với mã "SIP" theo Quyết định số 323/QĐ-SGDHN do Sở Giao dịch Chứng Khoán Hà Nội cấp ngày 30 tháng 5 năm 2019. Cổ phiếu của Công ty chính thức được giao dịch trên sàn giao dịch Chứng khoán Hà Nội vào ngày 6 tháng 6 năm 2019.

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

miễn nhiệm ngày 28 tháng 6 năm 2021

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Trần Mạnh Hùng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Lư Thanh Nhã	Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lư Thanh Nhã
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 18 tháng 3 năm 2022

Số tham chiếu: 61001719/22633288/HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (“Công ty”) và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Nhóm Công ty”) được lập ngày 18 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 6 đến trang 52, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 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 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 ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 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.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



Ngô Thị Thúy Hòa
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 4171-2022-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 18 tháng 3 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		9.071.099.119.128	8.285.301.857.710
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	774.396.011.019	978.369.673.680
111	1. Tiền		163.454.698.092	403.888.356.989
112	2. Các khoản tương đương tiền		610.941.312.927	574.481.316.691
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		3.658.389.239.757	3.307.219.198.952
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	441.456.443.030	392.872.211.985
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.1	(3.029.464.072)	-
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	3.219.962.260.799	2.914.346.986.967
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.668.925.708.038	3.191.870.683.227
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	253.026.627.956	221.899.492.685
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	133.498.325.298	156.013.970.759
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	2.049.249.957.700	2.014.751.050.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	1.248.656.137.856	812.664.224.529
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7, 8, 9, 10	(15.530.822.906)	(13.510.723.394)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		25.482.134	52.668.648
140	IV. Hàng tồn kho	11	474.432.823.467	399.260.964.562
141	1. Hàng tồn kho		474.940.885.215	400.298.801.078
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(508.061.748)	(1.037.836.516)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		494.955.336.847	408.581.337.289
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		5.211.550.833	4.098.991.223
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	481.633.611.204	402.336.680.259
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	8.110.174.810	2.145.665.807

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		8.746.158.378.939	8.415.041.409.516
210	I. Phải thu dài hạn		355.015.905	327.670.125
216	1. Phải thu dài hạn khác		355.015.905	327.670.125
220	II. Tài sản cố định		707.112.876.043	559.987.520.078
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	702.294.912.265	554.889.705.788
222	Nguyên giá		1.042.224.926.768	819.781.612.015
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(339.930.014.503)	(264.891.906.227)
227	2. Tài sản cố định vô hình		4.817.963.778	5.097.814.290
228	Nguyên giá		8.383.124.611	8.333.124.611
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.565.160.833)	(3.235.310.321)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	4.732.229.092.444	4.821.113.830.096
231	1. Nguyên giá		5.217.832.582.880	5.194.683.113.465
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(485.603.490.436)	(373.569.283.369)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		2.502.900.765.384	2.256.216.839.341
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	14	2.488.502.237.214	2.241.818.311.171
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		772.576.060.649	740.772.569.185
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	6.3	767.824.350.822	736.020.859.358
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	6.4	4.500.000.000	4.500.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	251.709.827	251.709.827
260	VI. Tài sản dài hạn khác		30.984.568.514	36.622.980.691
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		7.578.875.757	4.301.549.131
269	2. Lợi thế thương mại	15	23.405.692.757	32.321.431.560
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		17.817.257.498.067	16.700.343.267.226

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021


VND


Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		14.519.379.133.733	13.922.431.457.137
310	I. Nợ ngắn hạn		1.572.578.432.336	1.884.873.613.659
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	149.059.944.036	193.358.061.445
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	281.439.441.543	498.180.004.723
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	65.938.145.292	175.174.757.182
314	4. Phải trả người lao động	19	6.714.588.859	9.071.857.893
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	5.557.508.004	18.271.530.684
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	297.954.664.882	253.668.766.346
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	85.776.050.575	133.815.958.448
320	8. Vay ngắn hạn	22	450.411.280.654	461.467.371.067
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		4.193.729.992	5.113.960.886
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	225.533.078.499	136.751.344.985
330	II. Nợ dài hạn		12.946.800.701.397	12.037.557.843.478
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	2.634.074.543.685	2.793.377.019.225
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	10.172.889.606.548	9.110.478.648.675
337	3. Phải trả dài hạn khác		5.118.485.600	4.180.989.600
338	4. Vay dài hạn	22	6.359.886.362	-
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.3	128.358.179.202	129.521.185.978


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.297.878.364.334	2.777.911.810.089
410	I. Vốn chủ sở hữu		3.297.878.364.334	2.777.911.810.089
411	1. Vốn cổ phần	24.1	929.041.460.000	794.053.570.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		929.041.460.000	794.053.570.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	24.1	31.290.497.800	31.290.497.800
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	24.1	656.744.533.574	333.568.649.729
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	24.1	31.963.436.048	26.217.460.974
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24.1	1.328.167.832.420	1.138.998.221.786
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		659.989.467.330	208.683.866.929
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		668.178.365.090	930.314.354.857
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	26	320.670.604.492	453.783.409.800
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		17.817.257.498.067	16.700.343.267.226


Trần Thị Hằng
Người lập


Nguyễn Thành Đạt
Kế toán trưởng


Lư Thanh Nhã
Tổng Giám đốc



Ngày 18 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	5.581.404.874.852	5.088.295.413.528
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	(3.846.264.713)	(5.712.514.885)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	5.577.558.610.139	5.082.582.898.643
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(4.804.700.700.072)	(4.393.517.748.829)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		772.857.910.067	689.065.149.814
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	364.492.125.982	646.965.378.486
22	7. Chi phí tài chính	29	(17.804.889.729)	(2.992.855.321)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>(9.711.860.761)</i>	<i>(18.158.422.823)</i>
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	6.3	84.087.683.430	55.982.378.488
25	9. Chi phí bán hàng	30	(11.893.200.556)	(18.353.540.543)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(87.046.067.069)	(9.175.218.706)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.104.693.562.125	1.361.491.292.218
31	12. Thu nhập khác		7.032.239.230	11.856.482.140
32	13. Chi phí khác		(925.283.607)	(3.097.471.961)
40	14. Lợi nhuận khác		6.106.955.623	8.759.010.179
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.110.800.517.748	1.370.250.302.397
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(203.421.208.562)	(257.237.599.467)
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	31.3	1.163.006.776	4.896.616.392
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		908.542.315.962	1.117.909.319.322
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		835.405.827.890	1.025.694.727.819
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		73.136.488.072	92.214.591.503
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	25	8.992	11.040
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	25	8.992	11.040

Trần Thị Hằng
Người lập

Nguyễn Thành Đạt
Kế toán trưởng

Lư Thanh Nhá
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.110.800.517.748	1.370.250.302.397
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại		197.411.582.172	218.435.429.805
03	Trích lập (Hoàn nhập) các khoản dự phòng		3.599.557.922	(89.543.358.047)
04	(Lãi) lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(3.365.919)	137.587.329
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(442.922.762.659)	(702.795.069.991)
06	Chi phí lãi vay	29	9.711.860.761	18.158.422.823
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		878.597.390.025	814.643.314.316
09	Tăng các khoản phải thu		(508.336.002.352)	(52.048.831.859)
10	Tăng hàng tồn kho		(74.642.084.137)	(75.486.518.816)
11	Tăng các khoản phải trả		857.091.305.167	2.086.719.798.206
12	Tăng chi phí trả trước		(51.719.886.234)	(513.139.139)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		6.533.865.875	287.540.175.632
14	Tiền lãi vay đã trả		(9.529.216.802)	(15.098.176.248)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(283.682.650.262)	(179.853.951.089)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(9.047.528.403)	(4.305.149.870)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		805.265.192.877	2.861.597.521.133
	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		(756.304.886.927)	(2.240.551.095.915)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		25.000.000	10.000.000
23	Tiền gửi có kỳ hạn và cho vay		(6.057.966.273.832)	(9.326.189.799.593)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		5.717.852.092.300	9.836.142.053.367
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(19.448.379.677)	(914.626.502.259)
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		353.895.553.952	543.433.227.515
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(761.946.894.184)	(2.101.782.116.885)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ nhận góp vốn của chủ sở hữu	26	14.946.000.000	83.901.000.000
33	Tiền vay nhận được	22	1.405.581.599.262	1.522.291.896.946
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	22	(1.410.277.803.313)	(1.428.892.751.372)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	24.3	(257.545.123.222)	(219.226.487.500)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(247.295.327.273)	(41.926.341.926)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(203.977.028.580)	717.889.062.322
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		978.369.673.680	260.618.198.687
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		3.365.919	(137.587.329)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	774.396.011.019	978.369.673.680



Trần Thị Hằng
Người lập



Nguyễn Thành Đạt
Kế toán trưởng




Lữ Thanh Nhã
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 3 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNĐKKD”) số 4103008227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 10 năm 2007, và GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 16 ngày 24 tháng 2 năm 2022.

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

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

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên thị trường giao dịch chứng khoán của công ty đại chúng chưa được niêm yết (“UPCOM”) tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (“HNX”) với mã “SIP” theo Quyết định số 323/QĐ-SGDHN do Sở Giao dịch Chứng Khoán Hà Nội cấp ngày 30 tháng 5 năm 2019. Cổ phiếu của Công ty chính thức được giao dịch trên sàn giao dịch Chứng khoán Hà Nội vào ngày 6 tháng 6 năm 2019.

Hoạt động chính của Công ty trong năm 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 hoạt động sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 743 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 705).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 8 công ty con trực tiếp và 1 công ty con gián tiếp đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty với chi tiết như sau:

Tên công ty con	Pháp lý	Địa điểm	Hoạt động chính	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 Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp vào ngày 2 tháng 1 năm 2008, và các GCNĐKKD điều chỉnh	Số 106, Đường Nguyễn Văn Trỗi, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Thành, 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	89,90%	89,90%
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước ("VRG Thanh Phước")	GCNĐKKD số 3901168677 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KHĐT") 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	50,91%	50,91%
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	Phát triển cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư và cung cấp dịch vụ tư vấn thiết kế xây dựng	85,47%	85,47%
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất khẩu Cao Su Sài Gòn VRG ("Cao Su Sài Gòn VRG")	GCNĐKKD số 0312228049 do Sở KHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 8 tháng 4 năm 2013, và các GCNĐKKD điều chỉnh	Lô A6-2, Đường D8, KCN Đông Nam, Xã Hòa Phú, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Sản xuất, bán buôn, xuất khẩu mũ cao su tự nhiên	99,95%	99,95%
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec ("Incontec")	GCNĐKKD số 4102017541 do Sở KHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 3 tháng 9 năm 2003, và các GCNĐKKD điều chỉnh	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%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG ("SVS")	GCNĐKKD số 0313765487 do Sở KHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 20 tháng 4 năm 2017, 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 Sở KHĐT 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 Sở KHĐT Tỉnh Đồng Nai cấp	Lô A, KCN Lộc An, Bình Sơn, Xã Lộc An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai	Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp	69,45%	75,00%
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới ("VRG Thế Hệ Mới")	GCNĐKDN số 4603000142 do Sở KHĐT Tỉnh Bình Dương cấp ngày 21 tháng 2 năm 2005 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó	Lô I-3 đường N1, KCN Nam Tân Uyên - Thị xã Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương	Kinh doanh bất động sản	99,94%	100,00%

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 Nhóm 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 vào ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

Các báo cáo tài chính của Công ty mẹ 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 thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán 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 và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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 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 hóa bất động sản bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết tính 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.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi đơn vị sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và 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 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 |

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 năm.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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 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.

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.

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Nhóm Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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	50 năm

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

3.7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

3.8 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, 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 năm. 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 năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa khi chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)

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. 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 tồn 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 năm 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 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. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất 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 của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất 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 khi 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 và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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 tại Nhóm Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi 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 kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

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 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; và
- ▶ 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.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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 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.

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:

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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 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 đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu cho thuê 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.

Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích

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

Tiền lãi

Thu nhập 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 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 và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm 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 năm.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc năm tài chính 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 năm 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 năm 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 năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông trong năm 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 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 năm.

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 giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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 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 thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

4. SỰ KIẾN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Mua thêm sở hữu vào công ty con hiện hữu

Trong năm, Công ty đã góp vốn thêm vào Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành với tổng số tiền là 207.000.000.000 VND. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2021, Nhóm Công ty sở hữu 89,90% cổ phần tại Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành.

Trong năm, Công ty đã mua thêm cổ phần Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Đức với tổng số tiền là 47.330.000.000 VND. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2021, Nhóm Công ty sở hữu 69,45% cổ phần tại Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Đức.

Trong năm, Công ty đã góp vốn thêm vào Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG với tổng số tiền là 22.954.000.000 VND. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2021, Nhóm Công ty sở hữu 99,80% cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	5.649.555.707	3.327.689.188
Tiền gửi ngân hàng	157.805.142.385	400.560.667.801
Các khoản tương đương tiền (*)	610.941.312.927	574.481.316.691
TỔNG CỘNG	774.396.011.019	978.369.673.680

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc dưới 3 tháng và hưởng lãi suất dao động từ 2,9%/năm đến 5,5%/năm.

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

6.1 Chứng khoán kinh doanh

	VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Số cuối năm			
Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	171.814.261.822	249.519.248.000	-
Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao su Miền Nam	137.230.340.497	175.686.084.000	-
Công ty Cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp Cao su Việt Nam	77.192.989.542	84.280.020.000	(3.029.464.072)
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	50.967.215.330	172.079.845.000	-
Các bên khác	4.251.635.839	6.040.849.750	-
TỔNG CỘNG	441.456.443.030	687.606.046.750	(3.029.464.072)
Số đầu năm			
Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	171.551.278.104	197.293.762.933	-
Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao su Miền Nam	138.743.061.382	163.689.856.000	-
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	78.326.236.660	214.355.145.000	-
Các bên khác	4.251.635.839	4.693.873.900	-
TỔNG CỘNG	392.872.211.985	580.032.637.833	-

6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đây là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc trên 3 tháng và thời hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất dao động từ 3%/năm đến 6,85%/năm.

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

6.3 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền 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%	23,89%	23,89%
Công ty Cổ phần Khoáng sản FICO Tây Ninh	Khai thác khoáng sản và các hoạt động liên quan	20,68%	20,68%	20,68%	20,68%

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

6.3 Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

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

	Giá trị đầu tư vào		Tổng cộng
	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	Công ty Cổ phần Khoáng sản FICO Tây Ninh	
Giá trị đầu tư:			
Số đầu năm	684.676.502.259	17.994.186.000	702.670.688.259
Tăng giá trị đầu tư	19.448.379.677	-	19.448.379.677
Số cuối năm	704.124.881.936	17.994.186.000	722.119.067.936
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:			
Số đầu năm	14.867.357.081	18.482.814.018	33.350.171.099
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết Cổ tức được chia trong năm (Thuyết minh số 32)	73.246.222.791	10.841.460.639	84.087.683.430
Số cuối năm	(61.735.801.643)	(9.996.770.000)	(71.732.571.643)
	26.377.778.229	19.327.504.657	45.705.282.886
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	699.543.859.340	36.477.000.018	736.020.859.358
Số cuối năm	730.502.660.165	37.321.690.657	767.824.350.822

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

6.4 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	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ sở hữu	Số tiền	Tỷ lệ sở hữu	Số tiền
		%	(VND)	%	(VND)
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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Gain Lucky (Việt Nam)	33.165.716.062	31.194.204.526
Công ty TNHH Billion Industrial (Việt Nam)	21.109.874.343	21.801.039.163
Công ty TNHH Sản xuất First Solar (Việt nam)	16.404.898.822	16.234.349.010
Các bên khác	182.346.138.729	152.669.899.986
TỔNG CỘNG	253.026.627.956	221.899.492.685
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi	(7.758.033.630)	(5.429.983.404)
GIÁ TRỊ THUẦN	245.268.594.326	216.469.509.281

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
First Solar FE Holdings Pte Ltd	28.370.932.912	53.286.556.355
Công ty TNHH MTV TM DV SX Hưng Bình	19.020.933.637	-
Các bên khác	86.106.458.749	102.727.414.404
TỔNG CỘNG	133.498.325.298	156.013.970.759
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi	(4.073.179.000)	(4.073.179.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	129.425.146.298	151.940.791.759

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	2.036.691.000.000	Từ ngày 8 tháng 6 năm 2022 đến ngày 7 tháng 12 năm 2022	4,6 – 5,2	Thế chấp bằng tài sản đảm bảo
Các cá nhân liên quan	9.698.957.700	Từ ngày 8 tháng 5 năm 2022 đến ngày 15 tháng 5 năm 2022	4,8 – 5,2	Tín chấp
Công ty Cổ phần Chứng khoán Cao su	2.860.000.000	Ngày 21 tháng 12 năm 2009	7,5	Tín chấp
TỔNG CỘNG	2.049.249.957.700			
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi	(2.860.000.000)			
GIÁ TRỊ THUẦN	2.046.389.957.700			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	2.046.389.957.700			
<i>Các bên khác</i>	-			

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn:

	Năm nay	VND Năm trước
Số đầu năm	2.860.000.000	69.343.163.866
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	(66.483.163.866)
Số cuối năm	2.860.000.000	2.860.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

10. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng cho đền bù đất	552.057.080.267	329.057.023.049
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ</i>		
<i>Phước Đông - Bời Lờ</i>	268.252.817.020	44.110.903.802
<i>Dự án KCN Lê Minh Xuân 3</i>	198.123.791.710	199.265.647.710
<i>Dự án KCN Đông Nam</i>	85.680.471.537	85.680.471.537
Tạm ứng cho nhân viên	292.492.243.751	198.386.962.940
Lãi tiền gửi và cho vay	197.848.049.710	133.735.097.252
Ký quỹ, ký cược	87.352.872.863	65.395.598.401
Cổ tức được chia	52.397.710.000	30.868.710.000
Tài trợ dự án	26.192.912.684	16.129.410.354
Góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh	23.000.000.000	23.000.000.000
Khác	17.315.268.581	16.091.422.533
TỔNG CỘNG	1.248.656.137.856	812.664.224.529
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(839.610.276)	(1.147.560.990)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.247.816.527.580	811.516.663.539
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	813.891.541.726	553.552.671.966
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	433.924.985.854	257.963.991.573

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phát triển dự án dở dang	214.660.325.568	227.763.787.714
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phát triển dự án Khu Tái định cư</i>		
<i>Bến Sấn</i>	82.726.069.877	77.476.842.434
<i>Chi phí phát triển dự án Khu dân cư</i>		
<i>Thuận Lợi</i>	61.863.225.489	51.858.225.313
<i>Chi phí phát triển dự án Khu dân cư</i>		
<i>Đông Nam</i>	57.722.085.437	81.747.951.069
<i>Khác</i>	12.348.944.765	16.680.768.898
Hàng hoá	133.563.323.907	117.387.170.520
Nguyên liệu, vật liệu	86.735.603.319	33.361.518.432
Thành phẩm	25.949.403.249	17.089.970.512
Hàng mua đang đi đường	7.172.743.023	3.082.896.225
Công cụ, dụng cụ	6.859.486.149	1.613.457.675
TỔNG CỘNG	474.940.885.215	400.298.801.078
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(508.061.748)	(1.037.836.516)
GIÁ TRỊ THUẦN	474.432.823.467	399.260.964.562

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					VND
Số đầu năm	308.224.693.330	398.379.064.026	109.454.473.407	3.723.381.252	819.781.612.015
Mua mới trong năm	1.076.586.378	8.278.053.250	29.764.660.562	132.200.000	39.251.500.190
Chuyển từ xây dựng cơ bản đờ đang hoàn thành	88.098.693.740	93.750.345.340	2.436.452.997	-	184.285.492.077
Thanh lý	-	(653.792.455)	(439.885.059)	-	(1.093.677.514)
Số cuối năm	397.399.973.448	499.753.670.161	141.215.701.907	3.855.581.252	1.042.224.926.768
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	21.530.475.701	61.272.879.359	12.603.103.999	1.651.283.584	97.057.742.643
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(100.867.137.556)	(122.234.609.655)	(40.578.396.853)	(1.211.762.163)	(264.891.906.227)
Khấu hao trong năm	(18.988.987.000)	(42.194.210.612)	(14.583.609.051)	(364.979.127)	(76.131.785.790)
Thanh lý	-	653.792.455	439.885.059	-	1.093.677.514
Số cuối năm	(119.856.124.556)	(163.775.027.812)	(54.722.120.845)	(1.576.741.290)	(339.930.014.503)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	207.357.555.774	276.144.454.371	68.876.076.554	2.511.619.089	554.889.705.788
Số cuối năm	277.543.848.892	335.978.642.349	86.493.581.062	2.278.839.962	702.294.912.265

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê</i>	<i>Quyền sử dụng đất, nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	4.992.876.553.882	201.806.559.583	5.194.683.113.465
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	382.194.700.047	122.700.299.796	504.894.999.843
Giảm trong kỳ	<u>(481.745.530.428)</u>	<u>-</u>	<u>(481.745.530.428)</u>
Số cuối năm	<u>4.893.325.723.501</u>	<u>324.506.859.379</u>	<u>5.217.832.582.880</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	(348.682.552.792)	(24.886.730.577)	(373.569.283.369)
Khấu hao trong năm	<u>(99.692.894.950)</u>	<u>(12.341.312.117)</u>	<u>(112.034.207.067)</u>
Số cuối năm	<u>(448.375.447.742)</u>	<u>(37.228.042.694)</u>	<u>(485.603.490.436)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>4.644.194.001.090</u>	<u>176.919.829.006</u>	<u>4.821.113.830.096</u>
Số cuối năm	<u>4.444.950.275.759</u>	<u>287.278.816.685</u>	<u>4.732.229.092.444</u>

Thuyết minh bổ sung:

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

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	344.438.338.886	305.368.034.250
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	112.034.207.067	83.296.391.904

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong *Thuyết minh số 33*.

Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này chưa được xem xét và xác định chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2021. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê hiện tại, 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 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phát triển dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời	1.197.881.900.352	913.516.788.731
Chi phí phát triển dự án KCN Lê Minh Xuân 3	566.945.500.821	662.809.202.662
Chi phí phát triển dự án KCN Đông Nam	347.718.076.794	391.520.605.516
Chi phí phát triển dự án KCN Lộc An - Bình Sơn	217.812.622.298	177.781.242.298
Chi phí phát triển dự án Cảng Thanh Phước	85.005.323.003	49.527.448.823
Các bên khác	73.138.813.946	46.663.023.141
TỔNG CỘNG	<u>2.488.502.237.214</u>	<u>2.241.818.311.171</u>

15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND		
	<i>Lợi thế thương mại khoản đầu tư vào VRG Long Thành</i>	<i>Lợi thế thương mại khoản đầu tư vào Thế Hệ Mới</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm và cuối năm	81.000.000.000	8.157.388.027	89.157.388.027
Giá trị phân bổ lũy kế:			
Số đầu năm	(56.700.000.000)	(135.956.467)	(56.835.956.467)
Phân bổ trong năm	(8.100.000.000)	(815.738.803)	(8.915.738.803)
Số cuối năm	(64.800.000.000)	(951.695.270)	(65.751.695.270)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	24.300.000.000	8.021.431.560	32.321.431.560
Số cuối năm	16.200.000.000	7.205.692.757	23.405.692.757

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Điện Lực Tây Ninh - Điện Lực Gò Dầu	36.645.141.170	26.586.135.951
Công ty TNHH Xây Dựng Điện Xuân Bách	15.004.462.734	24.764.540.624
Công ty Cổ phần Thiết bị điện Sài Gòn	-	18.188.322.839
Khác	97.410.340.132	123.819.062.031
TỔNG CỘNG	<u>149.059.944.036</u>	<u>193.358.061.445</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng Dự án KCN Lộc An - Bình Sơn	191.780.106.685	143.883.432.272
Khách hàng Dự án KCN Phước Đông	64.323.766.768	11.824.689.160
Khách hàng Khu dân cư Thuận Lợi	12.682.799.922	4.672.107.577
Khách hàng Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	186.496.177	308.599.352.124
Khách hàng Dự án KCN Đông Nam	24.882.340	1.396.340.752
Khác	12.441.389.651	27.804.082.838
TỔNG CỘNG	<u>281.439.441.543</u>	<u>498.180.004.723</u>

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

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải thu:				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	402.336.680.259	110.421.703.679	(31.124.772.734)	481.633.611.204
Thuế thu nhập doanh nghiệp	84.310.322	16.987.434.806	(11.021.181.962)	6.050.563.166
Khác	2.061.355.485	432.440.617	(434.184.458)	2.059.611.644
TỔNG CỘNG	<u>404.482.346.066</u>	<u>127.841.579.102</u>	<u>(42.580.139.154)</u>	<u>489.743.786.014</u>
Phải nộp:				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(161.283.624.014)	(192.400.026.600)	294.703.832.224	(58.979.818.390)
Thuế thu nhập cá nhân	(2.431.671.116)	(10.227.440.815)	6.950.161.787	(5.708.950.144)
Thuế giá trị gia tăng	(11.453.386.987)	(66.347.340.922)	76.551.351.151	(1.249.376.758)
Khác	(6.075.065)	(203.083.625)	209.158.690	-
TỔNG CỘNG	<u>(175.174.757.182)</u>	<u>(269.177.891.962)</u>	<u>378.414.503.852</u>	<u>(65.938.145.292)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	5.557.508.004	18.271.530.684
Chi phí hoa hồng	2.370.487.186	2.844.611.506
Chi phí xây dựng	1.901.707.099	6.559.789.292
Chi phí vận chuyển	493.562.596	3.631.255.387
Chi phí lãi vay	182.643.959	3.060.246.575
Khác	609.107.164	2.175.627.924
Dài hạn	2.634.074.543.685	2.793.377.019.225
Chi phí hoàn thành ước tính của đất và cơ sở hạ tầng đã cho thuê	2.634.074.543.685	2.793.377.019.225
TỔNG CỘNG	<u>2.639.632.051.689</u>	<u>2.811.648.549.909</u>

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Số cuối năm thể hiện phần tiền cho thuê đất nhận trước từ các khách hàng thuê đất (đã bàn giao) cho suốt thời hạn thuê tại các khu công nghiệp và sẽ được ghi nhận doanh thu (theo phương pháp phân bổ tiền thuê trong thời hạn cho thuê) trong tương lai.

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận ký quỹ, ký cược	41.987.461.528	102.038.306.704
Các khoản thu hộ	19.999.987.758	12.326.367.272
Chi phí lãi vay	3.060.246.575	-
Cổ tức phải trả	905.784.192	1.777.308.192
Khác	19.822.570.522	17.673.976.280
TỔNG CỘNG	<u>85.776.050.575</u>	<u>133.815.958.448</u>
<i>Trong đó:</i>		
Các bên khác	82.715.804.000	133.815.958.448
Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	3.060.246.575	-

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

22. VAY	Số đầu năm	Tăng trong năm	Phân loại lại	Giảm trong năm	Số cuối năm	VND
Ngắn hạn	461.467.371.067	1.391.922.349.262	7.299.363.638	-1.410.277.803.313	450.411.280.654	
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	461.467.371.067	1.391.922.349.262	-	(1.407.848.848.767)	445.540.871.562	
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 22.2)	-	-	7.299.363.638	(2.428.954.546)	4.870.409.092	
Dài hạn	-	13.659.250.000	(7.299.363.638)	-	6.359.886.362	
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.2)	-	13.659.250.000	(7.299.363.638)	-	6.359.886.362	
TỔNG CỘNG	461.467.371.067	1.405.581.599.262	-	(1.410.277.803.313)	456.771.167.016	

22.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Ngân hàng	Số tiền (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Sài Gòn	297.983.083.039	Từ ngày 31 tháng 1 đến 21 tháng 3 năm 2022	Từ 2,8 đến 3,5	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Đức	139.981.477.770	Ngày 28 tháng 2 năm 2022	Từ 2,8 đến 3,5	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tân Bình	7.576.310.753	Ngày 6 tháng 9 năm 2022	5	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
TỔNG CỘNG	445.540.871.562				

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

Ngân hàng	Số tiền (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Thành Phố Hồ Chí Minh	10.930.295.454	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2022 đến ngày 25 tháng 3 năm 2024	5,9	Mua xe đầu kéo và xe cơ moco	Tài sản hình thành từ vốn vay
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Sài Gòn	300.000.000	Từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 đến ngày 30 tháng 9 năm 2028	8	Thanh toán chi phí để đầu tư xây dựng nhà xưởng	Hợp đồng tiền gửi số 946/2021/27638
TỔNG CỘNG	<u>11.230.295.454</u>				
Trong đó:					
Vay dài hạn	6.359.886.362				
Vay dài hạn đến hạn trả	4.870.409.092				

23. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	Năm nay	Năm trước	VND
Vào ngày 1 tháng 1	136.751.344.985	39.017.922.867	
Trích lập quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	113.710.331.917	102.038.571.988	
Sử dụng quỹ	(24.928.598.403)	(4.305.149.870)	
Vào ngày 31 tháng 12	<u>225.533.078.499</u>	<u>136.751.344.985</u>	

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (i)	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
Năm trước						
Số đầu năm	690.481.950.000	31.290.497.800	198.628.680.814	22.747.460.974	700.209.284.615	1.643.357.874.203
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(210.596.927.500)	(210.596.927.500)
Phát hành cổ phiếu mới	103.571.620.000	-	(103.571.620.000)	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	1.025.694.727.819	1.025.694.727.819
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	238.511.588.915	-	(238.511.588.915)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(98.941.416.933)	(98.941.416.933)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con (Thuyết minh số 26)	-	-	-	-	(35.385.857.300)	(35.385.857.300)
Khác	-	-	-	3.470.000.000	(3.470.000.000)	-
Số cuối năm	794.053.570.000	31.290.497.800	333.568.649.729	26.217.460.974	1.138.998.221.786	2.324.128.400.289
Năm nay						
Số đầu năm	794.053.570.000	31.290.497.800	333.568.649.729	26.217.460.974	1.138.998.221.786	2.324.128.400.289
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(246.632.819.800)	(246.632.819.800)
Phát hành cổ phiếu mới (ii)	134.987.890.000	-	(119.106.820.000)	-	-	15.881.070.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	835.405.827.890	835.405.827.890
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	425.326.339.394	-	(425.326.339.394)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(107.214.999.900)	(107.214.999.900)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con (Thuyết minh số 26)	-	-	37.134.029.849	2.901.219.895	115.605.031.619	155.640.281.363
Khác	-	-	(20.177.665.398)	2.844.755.179	17.332.910.219	-
Số cuối năm	929.041.460.000	31.290.497.800	656.744.533.574	31.963.436.048	1.328.167.832.420	2.977.207.759.842

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

- (i) Đây là quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ và quỹ dự phòng tài chính được trích lập dựa trên Điều lệ của Nhóm Công ty.
- (ii) Công ty đã phát hành 11.910.682 cổ phiếu thưởng từ nguồn vốn đầu tư và phát triển theo phê duyệt của Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 1826/NQHĐQT-SVI ngày 26 tháng 7 năm 2021 với mục đích là thưởng cho các cổ đông hiện hữu và 1.588.107 cổ phiếu thưởng ESOP theo phê duyệt của Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 2360/NQHĐQT-SVI ngày 11 tháng 10 năm 2021, phù hợp với Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên ngày 28 tháng 6 năm 2021.

24.2 Chi tiết vốn cổ phần

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số lượng cổ phần	Giá trị VND'000	% sở hữu	Số lượng cổ phần	Giá trị VND'000	% sở hữu
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô Thị						
An Lộc	18.080.460	180.804.600	19,46	15.482.140	154.821.400	19,50
Ông Trần Mạnh Hùng	9.218.697	92.186.970	9,92	7.638.427	76.384.270	9,62
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp						
Nam Tân Uyên	8.234.723	82.347.230	8,86	7.160.629	71.606.290	9,02
Ông Lư Thanh Nhã	6.833.365	68.333.650	7,36	5.696.840	56.968.400	7,17
Cổ đông khác (sở hữu dưới 5% vốn cổ phần)	50.536.901	505.369.010	54,4	43.427.321	434.273.210	54,69
TỔNG CỘNG	92.904.146	929.041.460	100	79.405.357	794.053.570	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.

24.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã phát hành		
Số đầu năm	794.053.570.000	690.481.950.000
Phát hành cổ phiếu mới	134.987.890.000	103.571.620.000
Số cuối năm	<u>929.041.460.000</u>	<u>794.053.570.000</u>
Cổ tức		
Cổ tức công bố	246.632.819.800	210.596.927.500
Cổ tức đã trả cho cổ đông công ty mẹ	245.815.443.220	210.596.927.500
Cổ tức đã trả cho cổ đông thiểu số	11.729.680.002	8.629.560.000

Nhóm Công ty đã chi trả cổ tức đợt 1 và đợt 2 năm 2020 bằng tiền tại mức 10% mỗi đợt trên mệnh giá cổ phiếu với tổng giá trị 158.810.714.000 VND theo phê duyệt của Nghị quyết Hội đồng Quản trị ("NQHĐQT") số 2491/NQ-HĐQT ngày 17 tháng 11 năm 2020 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị ("NQHĐQT") số 1530/NQ-HĐQT ngày 1 tháng 7 năm 2021 và Công ty đã chi trả tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2021 bằng tiền tại mức 18% trên mệnh giá cổ phiếu, với tổng giá trị 167.227.462.800 VND theo phê duyệt của NQHĐQT số 2759/NQHĐQT-SVI ngày 23 tháng 11 năm 2021, phù hợp với Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên ngày 28 tháng 6 năm 2021.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.4 Cổ phiếu

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Cổ phiếu được phép phát hành	92.904.146	79.405.357
Cổ phiếu đã phát hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	92.904.146	79.405.357
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	92.904.146	79.405.357

25. 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.

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế (VND)	835.283.242.569	1.025.694.727.819
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	835.283.242.569	1.025.694.727.819
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (<i>cổ phiếu</i>) (*)	92.904.146	92.904.146
Lãi cơ bản và lãi suy giảm (VND/ <i>cổ phiếu</i>)	8.992	11.040

(*) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông cho năm 2020 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 để phản ánh việc phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn đầu tư và phát triển đã thực hiện trong năm 2021.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

26. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	453.783.409.800	254.008.676.052
Lợi nhuận trong năm phân bổ cho cổ đông không kiểm soát	73.136.488.072	92.214.591.503
Tăng vốn góp vào công ty con	14.946.000.000	83.901.000.000
Chia cổ tức	(11.729.680.002)	(8.629.560.000)
Giảm vốn góp vào công ty con	(47.330.000.000)	-
Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	(155.640.281.363)	35.385.857.300
Khác	(6.495.332.015)	(3.097.155.055)
Số cuối năm	<u>320.670.604.492</u>	<u>453.783.409.800</u>

27. DOANH THU

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	5.581.404.874.852	5.088.295.413.528
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích điện, nước</i>	4.482.482.108.590	3.929.438.681.598
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN khác</i>	328.869.370.168	236.988.314.141
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	302.379.222.317	278.194.773.591
<i>Doanh thu bán thành phẩm</i>	202.919.969.278	252.104.924.604
<i>Doanh thu từ chi phí chuyển nhượng quyền thuê đất</i>	102.362.880.000	135.156.600.000
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	54.707.201.323	74.152.338.606
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khác</i>	107.684.123.176	131.811.521.230
<i>Doanh thu bán bất động sản</i>	-	50.448.259.758
Các khoản giảm trừ doanh thu	(3.846.264.713)	(5.712.514.885)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chiết khấu thương mại</i>	(3.846.264.713)	(5.712.514.885)
DOANH THU THUẦN	<u>5.577.558.610.139</u>	<u>5.082.582.898.643</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích điện, nước</i>	4.482.482.108.590	3.929.438.681.598
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN khác</i>	328.869.370.168	236.988.314.141
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	302.379.222.317	278.194.773.591
<i>Doanh thu bán thành phẩm</i>	199.073.704.565	246.392.409.719
<i>Doanh thu từ chi phí chuyển nhượng quyền thuê đất</i>	102.362.880.000	135.156.600.000
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	54.707.201.323	74.152.338.606
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khác</i>	107.684.123.176	131.811.521.230
<i>Doanh thu bán bất động sản</i>	-	50.448.259.758

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

27. DOANH THU (tiếp theo)

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập tiền lãi	286.492.885.614	517.551.965.046
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư tài chính	55.118.096.920	110.710.204.174
Thu nhập từ cổ tức	17.199.096.695	17.924.748.469
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	316.137.388	778.460.797
Khác	5.365.909.365	-
TỔNG CỘNG	<u>364.492.125.982</u>	<u>646.965.378.486</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	260.465.330.623	612.895.852.042
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	104.026.795.359	34.069.526.444

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ tiện ích điện, nước	4.200.330.022.315	3.684.851.534.192
Giá vốn thành phẩm	179.468.579.869	206.935.098.909
Giá vốn dịch vụ tiện ích KCN khác	186.020.858.977	128.979.457.304
Giá vốn thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	110.127.219.076	76.996.754.802
Giá vốn hàng hóa	50.801.635.733	70.630.406.854
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	77.952.384.102	118.969.854.924
Điều chỉnh giá vốn do thay đổi quy hoạch của các lô đất thuê đã phát triển cơ sở hạ tầng	-	71.564.466.478
Giá vốn bất động sản	-	34.590.175.366
TỔNG CỘNG	<u>4.804.700.700.072</u>	<u>4.393.517.748.829</u>

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	9.711.860.761	18.158.422.823
Chiết khấu thanh toán	3.975.760.069	5.324.004.301
(Hoàn nhập) dự phòng các khoản đầu tư tài chính	3.029.464.072	(23.478.970.773)
Lỗ chênh lệch tỷ giá	74.936.467	1.081.530.798
Khác	1.012.868.360	1.907.868.172
TỔNG CỘNG	<u>17.804.889.729</u>	<u>2.992.855.321</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	11.893.200.556	18.353.540.543
Chi phí lương	5.678.157.078	5.529.690.175
Chi phí hoa hồng, môi giới	3.152.821.561	8.572.404.158
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.100.453.543	1.284.610.196
Chi phí khác	1.961.768.374	2.966.836.014
Chi phí quản lý doanh nghiệp	87.046.067.069	9.175.218.706
Chi phí lương	47.825.829.198	41.966.794.938
Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh số 15)	8.915.738.803	8.235.956.467
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.056.263.308	4.075.801.901
Chi phí khấu hao và hao mòn (Hoàn nhập) chi phí dự phòng	2.020.099.512	(66.126.619.118)
Chi phí khác	19.469.665.690	18.084.612.439
TỔNG CỘNG	98.939.267.625	27.528.759.249

31. 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 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.

31.1 Thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thuế TNDN năm nay	201.187.799.786	256.066.333.276
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	2.233.408.776	1.171.266.191
Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	203.421.208.562 (1.163.006.776)	257.237.599.467 (4.896.616.392)
TỔNG CỘNG	202.258.201.786	252.340.983.075

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.1 Thuế TNDN (tiếp theo)

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	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>1.110.800.517.748</u>	<u>1.370.250.302.397</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Nhóm Công ty</i>	221.620.633.603	274.050.060.479
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu của những năm trước	2.233.408.776	1.171.266.191
Lợi thế thương mại	1.783.147.761	1.647.191.293
Lỗi thuế chưa ghi nhận thuế hoãn lại	287.696.173	(1.811.434.251)
Chi phí không được khấu trừ thuế	717.561.790	871.519.736
Lãi nhận được từ công ty liên kết	(16.817.536.686)	(11.196.475.698)
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 68/2020/NĐ-CP	(4.819.720.363)	(7.182.512.763)
Cổ tức được chia	(3.140.511.938)	(3.757.909.393)
Khác	393.522.670	(1.450.722.519)
Chi phí thuế TNDN	<u>202.258.201.786</u>	<u>252.340.983.075</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 năm 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 năm.

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước	
Lợi nhuận chưa chịu thuế	123.366.794.699	126.699.305.063	(3.332.510.364)	(11.043.502.077)	
Chênh lệch tỷ giá	23.761.469.952	17.079.757.014	6.681.712.938	7.899.908.311	
Lợi nhuận từ đánh giá lại tài sản góp vốn	1.160.394.206	1.740.591.309	(580.197.103)	(580.197.103)	
Dự phòng đầu tư vào công ty con	1.330.981.957	1.700.836.770	(369.854.813)	443.608.025	
Chênh lệch đánh giá lại giá trị tài sản tại ngày mua	180.732.987	482.389.575	(301.656.588)	(302.483.044)	
Chênh lệch tỷ giá	673.184	(27.517.466)	28.190.650	(24.534.684)	
Lợi nhuận chưa thực hiện loại trừ trên hợp nhất	(13.663.477.445)	(11.927.844.102)	(1.735.633.343)	(6.474.177.233)	
Chênh lệch giá vốn theo cơ sở kế toán	(7.307.548.390)	(5.093.442.581)	(2.214.105.809)	(1.854.004.399)	
Chi phí trích trước	(471.841.948)	(925.322.301)	453.480.353	(14.188.604)	
Dự phòng	-	(207.567.303)	207.567.303	(25.187.241)	
Chênh lệch tạm thời	-	-	-	3.273.615.000	
Lỗ có thể sử dụng để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai	-	-	-	3.804.526.657	
Thuế TNDN hoãn lại phải trả thuần	128.358.179.202	129.521.185.978			

(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất

(1.163.006.776) (4.896.616.392)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.4 Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ 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 lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty có khoản lỗ lũy kế là 3.296.284.645 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 3.666.325.095 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 lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Sử dụng	VND
				Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2021
2019 (*)	2024	1.628.070.236	(609.380.714)	1.018.689.522
2020 (*)	2025	2.038.254.860	-	2.038.254.860
2021 (*)	2026	4.485.384.436	-	4.485.384.436
TỔNG CỘNG		8.151.709.532	(609.380.714)	7.542.328.818

(*) Lỗ 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 này.

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Công ty liên kết	Góp vốn	-	684.676.502.259
		Lợi nhuận được chia	21.983.130.400	41.696.457.081
		Cổ tức được chia	61.735.801.643	26.829.100.000
		Mua cổ phiếu	14.050.350.212	-
Các cá nhân	Các cá nhân liên quan khác	Tặng vốn do phát hành cổ phiếu thưởng	10.740.940.000	-
		Chi tạm ứng	90.108.388.950	202.868.491.300
		Thu hồi tiền cho vay	124.001.092.300	-
		Hoàn tạm ứng Cho vay	48.972.000 8.000.000.000	87.136.360.000 125.700.050.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đồng lớn	Cho vay	1.487.790.000.000	2.073.500.000.000
		Thu hồi tiền cho vay	1.205.700.000.000	429.899.000.000
		Lãi phải thu	104.026.795.359	34.069.526.444
Công ty Cổ phần Khoán sản FICO Tây Ninh	Công ty liên kết	Cổ tức được chia	9.996.770.000	11.996.124.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đông lớn	Cho vay	2.036.691.000.000	1.760.901.000.000
Các cá nhân	Các cá nhân liên quan khác	Cho vay	9.698.957.700	125.700.050.000
			2.046.389.957.700	1.886.601.050.000
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>				
Cá nhân	Các cá nhân liên quan khác	Tạm ứng	272.135.616.561	202.734.929.968
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Công ty con	Tiền lãi	114.046.969.293	32.293.461.605
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Công ty liên kết	Cổ tức	47.742.400.000	22.935.600.000
			433.924.985.854	257.963.991.573
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đông lớn	Tiền lãi	3.060.246.575	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

32. 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, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Hội đồng Quản trị		
1. Trần Mạnh Hùng	1.270.340.000	907.904.000
2. Phạm Văn Đông	599.340.000	439.450.500
3. Bạch Văn Nhạn	599.340.000	420.096.000
4. Nguyễn Thanh Tùng	223.560.000	245.000.000
5. Phạm Hồng Hải	46.000.000	46.000.000
Ban Kiểm soát		
1. Huỳnh Như Ngọc	620.520.000	579.708.500
2. Huỳnh Hữu Tín	46.000.000	46.000.000
3. Lê Tiến Luận	46.000.000	46.000.000
Ban Tổng Giám đốc		
1. Lư Thanh Nhã	940.280.000	701.304.000
2. Phan Quốc Thắng	780.770.000	612.384.000
3. Trần Ngọc Vân	774.770.000	612.384.000
4. Đặng Ánh Hào	672.770.000	528.384.000
5. Trần Như Hùng	-	401.804.769
6. Nguyễn Trường Khôi	-	57.792.000
TỔNG CỘNG	<u>6.619.690.000</u>	<u>5.644.211.769</u>

33. CÁC CAM KẾT

Bên đi thuê

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	947.658.600	458.320.000
Từ 1 đến 5 năm	1.488.885.300	-
Trên 5 năm	376.332.316.800	368.913.562.613
TỔNG CỘNG	<u>378.768.860.700</u>	<u>369.371.882.613</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

33. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Bên cho thuê

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu thu được trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	297.954.664.882	253.596.389.316
Từ 1 đến 5 năm	1.191.818.659.528	1.014.385.557.264
Trên 5 năm	<u>8.981.070.947.020</u>	<u>8.096.165.468.441</u>
TỔNG CỘNG	<u>10.470.844.271.430</u>	<u>9.364.147.415.021</u>

Cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có khoản cam kết liên quan đến chi phí xây dựng và phát triển các dự án Khu Công nghiệp Đông Nam và Khu Công nghiệp - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời với tổng giá trị là 76.101.402.707 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 89.814.401.213 VND).

34. 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 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.

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

34. 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:

	Cho thuê và cung cấp các tiện ích khu công nghiệp	Bán hàng hóa và thanh phẩm	Cung cấp dịch vụ tư vấn và xây dựng	Loại trừ	Tổng cộng
					VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020					
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	4.720.979.680.572	381.056.161.770	358.817.212.592	(378.270.156.291)	5.082.582.898.643
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Kết quả kinh doanh bộ phận	651.286.072.781	47.394.631.039	19.475.676.656	(29.091.230.662)	689.065.149.814
Chi phí không phân bổ					(27.528.759.249)
Lãi từ công ty liên kết					55.982.378.488
Doanh thu tài chính					646.965.378.486
Chi phí tài chính					(2.992.855.321)
Lãi khác					8.759.010.179
Lợi nhuận trước thuế					1.370.250.302.397
Chi phí thuế TNDN					(257.237.599.467)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					4.896.616.392
Lợi nhuận sau thuế					1.117.909.319.322
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát					(92.214.591.503)
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ					1.025.694.727.819
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	12.656.108.958.276	403.023.043.912	516.203.477.939	(1.902.621.798.267)	11.672.713.681.860
Tài sản không phân bổ					5.027.629.585.366
Tổng tài sản					16.700.343.267.226
Công nợ bộ phận	14.461.314.821.709	316.209.611.520	556.997.782.737	(1.871.904.855.353)	13.462.617.360.613
Công nợ không phân bổ					459.814.096.524
Tổng công nợ					13.922.431.457.137

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

34. 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)

	Cho thuê và cung cấp các tiện ích khu công nghiệp	Bán hàng hóa và thành phẩm	Cung cấp dịch vụ tư vấn và xây dựng	Loại trừ	Tổng cộng
					VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021					
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	5.357.669.587.824	314.941.410.057	186.521.132.358	(281.573.520.100)	5.577.558.610.139
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Kết quả kinh doanh bộ phận	743.958.998.838	24.545.893.021	16.459.484.791	(12.106.466.583)	772.857.910.067
Chi phí không phân bổ					(98.939.267.625)
Lãi từ công ty liên kết					84.087.683.430
Doanh thu tài chính					364.492.125.982
Chi phí tài chính					(17.804.889.729)
Lãi khác					6.106.955.623
					1.110.800.517.748
Lợi nhuận trước thuế					(203.421.208.562)
Chi phí thuế TNDN					1.163.006.776
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					
					908.542.315.962
Lợi nhuận sau thuế					(73.136.488.072)
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát					
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ					835.405.827.890
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	12.844.489.948.749	773.454.484.295	960.361.009.894	(1.965.657.459.599)	12.612.647.983.339
Tài sản không phân bổ					5.204.609.514.728
					17.817.257.498.067
Tổng tài sản					
Công nợ bộ phận	14.707.086.593.001	611.752.068.036	679.257.568.716	(1.914.573.303.464)	14.083.522.926.289
Công nợ không phân bổ					435.856.207.444
					14.519.379.133.733

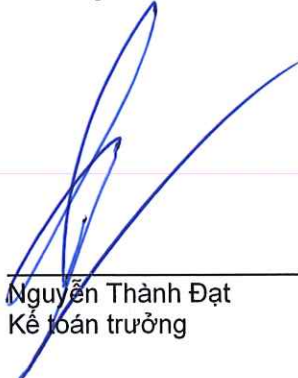
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

35. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.



Trần Thị Hằng
Người lập



Nguyễn Thành Đạt
Kế toán trưởng



M.S.D.N: 0205288812-CTCB
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ
SÀI GÒN
VRG
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Lữ Thanh Nhã
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 3 năm 2022