

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022



Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	13 - 55

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (“Công ty”) hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Nhóm Công ty”) cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lữ Thanh Nhã
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 22 tháng 8 năm 2022

Số tham chiếu: 61001719/66712189/LR-HN

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (“Công ty”) và các công ty con (sau đây gọi chung là “Nhóm Công ty”) được lập ngày 22 tháng 8 năm 2022 và được trình bày từ trang 6 đến trang 55, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 22 tháng 8 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		9.657.154.043.759	9.071.099.119.128
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	607.112.875.942	774.396.011.019
111	1. Tiền		191.368.303.309	163.454.698.092
112	2. Các khoản tương đương tiền		415.744.572.633	610.941.312.927
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		4.037.677.291.015	3.658.389.239.757
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	370.229.074.046	441.456.443.030
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	3.667.448.216.969	3.219.962.260.799
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.916.334.823.610	3.668.925.708.038
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	309.662.137.236	253.026.627.956
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	104.679.758.418	133.498.325.298
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	1.961.772.957.700	2.049.249.957.700
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	1.556.121.415.378	1.248.656.137.856
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7,8,9 10	(15.926.927.256)	(15.530.822.906)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		25.482.134	25.482.134
140	IV. Hàng tồn kho	11	522.344.450.387	474.432.823.467
141	1. Hàng tồn kho		522.669.986.067	474.940.885.215
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(325.535.680)	(508.061.748)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		573.684.602.805	494.955.336.847
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		5.688.062.947	5.211.550.833
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	561.879.211.617	481.633.611.204
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	6.117.328.241	8.110.174.810

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		9.258.192.363.515	8.746.158.378.939
210	I. Khoản phải thu dài hạn		343.015.905	355.015.905
216	1. Phải thu dài hạn khác		343.015.905	355.015.905
220	II. Tài sản cố định		912.363.257.044	707.112.876.043
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	907.566.337.951	702.294.912.265
222	Nguyên giá		1.292.780.414.661	1.042.224.926.768
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(385.214.076.710)	(339.930.014.503)
227	2. Tài sản cố định vô hình		4.796.919.093	4.817.963.778
228	Nguyên giá		8.541.124.611	8.383.124.611
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.744.205.518)	(3.565.160.833)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	4.788.935.173.597	4.732.229.092.444
231	1. Nguyên giá		5.339.818.201.945	5.217.832.582.880
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(550.883.028.348)	(485.603.490.436)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		2.523.888.123.274	2.502.900.765.384
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	2.509.489.595.104	2.488.502.237.214
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		1.004.317.389.495	772.576.060.649
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	6.3	999.817.389.495	767.824.350.822
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		-	251.709.827
260	VI. Tài sản dài hạn khác		28.345.404.200	30.984.568.514
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		9.397.580.844	7.578.875.757
269	2. Lợi thế thương mại	15	18.947.823.356	23.405.692.757
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		18.915.346.407.274	17.817.257.498.067

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022


VND


Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		15.341.284.882.348	14.519.379.133.733
310	I. Nợ ngắn hạn		2.339.431.474.996	1.572.578.432.336
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	146.779.488.128	149.059.944.036
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	226.362.550.164	281.439.441.543
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	116.409.929.728	65.938.145.292
314	4. Phải trả người lao động	19	5.699.142.187	6.714.588.859
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	9.384.840.079	5.557.508.004
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	341.797.642.676	297.954.664.882
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	158.993.299.421	85.776.050.575
320	8. Vay ngắn hạn	22	1.033.690.824.205	450.411.280.654
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		4.086.612.607	4.193.729.992
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	296.227.145.801	225.533.078.499
330	II. Nợ dài hạn		13.001.853.407.352	12.946.800.701.397
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	2.616.104.779.340	2.634.074.543.685
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	10.248.711.618.794	10.172.889.606.548
337	3. Phải trả dài hạn khác		5.887.845.600	5.118.485.600
338	4. Vay dài hạn	22	3.930.931.816	6.359.886.362
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	127.218.231.802	128.358.179.202


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.574.061.524.926	3.297.878.364.334
410	I. Vốn chủ sở hữu		3.574.061.524.926	3.297.878.364.334
411	1. Vốn cổ phần	24.1	929.041.460.000	929.041.460.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		929.041.460.000	929.041.460.000
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	900.125.326.224	656.744.533.574
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	24.1	31.963.436.048	31.963.436.048
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24.1	1.471.785.417.658	1.328.167.832.420
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		985.144.839.041	659.989.467.330
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		486.640.578.617	668.178.365.090
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	26	209.855.387.196	320.670.604.492
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		18.915.346.407.274	17.817.257.498.067


Trần Thị Hằng
Người lập


Nguyễn Thành Đạt
Kế toán trưởng


Lưu Thanh Nhã
Tổng Giám đốc



Ngày 22 tháng 8 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
01	1. Doanh thu gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	3.087.174.549.351	2.996.392.448.761
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	(448.268.059)	(828.900.410)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	3.086.726.281.292	2.995.563.548.351
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(2.638.207.336.652)	(2.505.367.982.935)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		448.518.944.640	490.195.565.416
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	197.807.552.261	209.123.333.571
22	7. Chi phí tài chính	29	(11.348.992.570)	(10.274.628.692)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(11.094.098.476)	(3.330.967.069)
24	8. Phân chia lợi nhuận từ công ty liên doanh, liên kết	6.3	38.167.291.921	39.066.515.411
25	9. Chi phí bán hàng	30	(9.294.944.255)	(8.886.622.589)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(42.476.917.182)	(37.959.176.444)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		621.372.934.815	681.264.986.673
31	12. Thu nhập khác		1.042.535.795	925.258.242
32	13. Chi phí khác		(711.343.327)	(383.501.874)
40	14. Lợi nhuận khác		331.192.468	541.756.368
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		621.704.127.283	681.806.743.041
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(119.158.729.805)	(131.356.867.526)
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	32.1	1.139.947.400	633.487.570
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		503.685.344.878	551.083.363.085
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		486.503.607.673	514.149.523.014
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		17.181.737.205	36.933.840.071
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	25	5.237	5.112
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	25	5.237	5.112

Trần Thị Hằng
Người lập

Nguyễn Thành Đạt
Kế toán trưởng

Lư Thanh Nhã
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 8 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022


VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		621.704.127.283	681.806.743.041
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại		115.526.433.983	98.342.248.313
03	(Hoàn nhập) trích lập các khoản dự phòng		(2.923.003.175)	4.548.709.228
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(187.328.928.530)	(243.819.633.205)
06	Chi phí lãi vay	29	11.094.098.476	4.960.984.497
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		558.072.728.037	545.839.051.874
09	Tăng các khoản phải thu		(411.007.933.994)	(377.159.084.880)
10	Tăng hàng tồn kho		(47.729.100.852)	(82.812.187.506)
11	Tăng các khoản phải trả		114.023.663.905	311.623.329.217
12	Tăng chi phí trả trước		(2.295.217.201)	(4.900.261.295)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		71.227.368.984	19.701.174.443
14	Tiền lãi vay đã trả		(10.967.245.731)	(4.960.984.498)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(61.199.689.528)	(211.243.509.300)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	23	(6.201.590.548)	(3.927.482.201)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		203.922.983.072	192.160.045.854
	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		(379.597.259.848)	(62.405.289.264)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		230.000.000	25.000.000
23	Tiền gửi có kỳ hạn và cho vay		(3.121.505.492.908)	(2.348.213.999.626)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		2.762.298.246.565	1.991.472.092.300
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(369.131.082.752)	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức		156.466.258.369	185.827.720.874
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(951.239.330.574)	(233.294.475.716)


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Vốn góp nhận được	26	-	14.900.000.000
33	Tiền vay nhận được	22	1.883.635.965.502	778.385.268.687
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	22	(1.302.785.376.497)	(875.141.492.739)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(817.376.580)	(327.480.001)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		580.033.212.425	(82.183.704.053)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(167.283.135.077)	(123.318.133.915)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		774.396.011.019	978.369.673.680
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	607.112.875.942	855.051.539.765


Trần Thị Hằng
Người lập


Nguyễn Thành Đạt
Kế toán trưởng


Lữ Thanh Nhã
Tổng Giám đốc



Ngày 22 tháng 8 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNĐKKD”) số 4103008227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư 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, Xã Đôn Thuận, Phường Gia Lộc và Phường Lộc Hưng, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh
41221000573	Ngày 3 tháng 11 năm 2014	Do Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh cấp phê duyệt quyền phát triển KCN Lê Minh Xuân 3 tại Xã Lê Minh Xuân, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 là 745 (Ngày 31 tháng 12 năm 2021: 743).

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 8 công ty con trực tiếp và 2 công ty con gián tiếp đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty với chi tiết như sau:

Tên công ty con	Pháp lý	Địa điểm	Hoạt động chính	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
				Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	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	Khu công nghiệp Lộc An - Bình Sơn, Xã Bình Sơn, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	Phát triển cơ sở hạ tầng của các khu công nghiệp và khu dân cư	89,90%	89,90%	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	99,82%	99,82%	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	Cung cấp dịch vụ thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp và tư vấn xây dựng	85,47%	85,47%	85,47%	85,47%

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Pháp lý	Địa điểm	Hoạt động chính	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
				Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát Triển Đông Nam ("Đông Nam")	GCNĐKKD số 0312228049 do Sở KHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 8 tháng 4 năm 2013, và các GCNĐKKD điều chỉnh	67 Nguyễn Trọng Tuyển, Phường 15, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Sản xuất, bán buôn, xuất khẩu mù cao su tự nhiên	99,95%	99,95%	99,95%	99,95%
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec ("Incontec")	GCNĐKKD số 0313685048 do Sở KHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 10 tháng 3 năm 2016, 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%	99,80%	99,80%
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 2016, và các GCNĐKKD điều chỉnh	Lô TT2-1, đường D4, KCN Đông Nam, Xã Hòa Phú, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Thị công trạm điện, nước và bán tám quang điện và văn phòng phẩm	99,80%	99,80%	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%	93,58%	93,58%

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Pháp lý	Địa điểm	Hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
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	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	69,45%	75,00%	69,45%	69,45%	75,00%	75,00%
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới ("VRG Thế Hệ Mới")	GCNĐKDN số 0314580168 do Sở KHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17 tháng 8 năm 2017 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó	212 Nguyễn Trọng Tuyển, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	99,94%	100,00%	99,94%	99,94%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV Đầu tư AT	GCNĐKDN số 0316099651 do Sở KHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 9 tháng 1 năm 2020, và các GCNĐKDD điều chỉnh sau đó	43/2A, đường Trần Hữu Trang, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	99,80%	100,00%	99,80%	-	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022.

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Tăng hoặc giảm số 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng tồn kho bất động sản bao gồm:

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và được chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được 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 giữa niên độ.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.4 Chi phí trả trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.7 Bất động sản đầu tư (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, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	10 - 48 năm
Máy móc và thiết bị	7 - 10 năm
Phương tiện vận tải	5 - 20 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Quyền sử dụng đất	48 năm

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

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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 hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 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 giữa niên độ, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán giữa niên độ theo nguyên tắc sau:

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

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 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 lãi được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (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 kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này

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

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

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

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.19 Lãi trên cổ phiếu

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi và việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.21 Các bên liên quan

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

4. SỰ KIẾN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Mua Công ty TNHH MTV Đầu tư AT

Theo Hợp đồng Chuyển nhượng Vốn góp số 01/HDCN ngày 19 tháng 5 năm 2022, Nhóm Công ty đã mua 100% cổ phần của Công ty TNHH MTV Đầu Tư AT (“Đầu Tư AT”), một công ty TNHH được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) số 0313685038 do Sở KHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 9 tháng 1 năm 2020, và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó. Đầu Tư AT trở thành công ty con của Nhóm Công ty. Giá vốn đầu tư là 30.582.514.684 VND. Lĩnh vực kinh doanh chính của Đầu Tư AT là đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp. Nhóm Công ty mua Đầu Tư AT với mục đích nắm giữ lâu dài và trở thành cổ đông lớn của Đầu Tư AT.

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của công ty TNHH MTV Đầu tư AT tại ngày mua được trình bày dưới đây:

	<i>VND</i>
	<i>Giá trị hợp lý tạm tính ghi nhận tại ngày mua</i>
Tài sản	
Tiền	15.607.267.289
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	550.000.000
Phải thu ngắn hạn khách hàng	25.000.000
Bất động sản đầu tư	14.115.687.104
Nợ phải trả	
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17.369.964
Phải trả dài hạn khác	50.000.000
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	30.230.584.429
Cổ đông không kiểm soát	60.461.169
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh	412.391.424
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán	30.582.514.684
Trừ tiền nhận được	(15.607.267.289)
Tổng tiền thuần chi ra cho việc mua lại công ty con (báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ)	14.975.247.395

Tài sản thuần tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 được ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên ước tính tạm thời về giá trị hợp lý do Nhóm Công ty thực hiện.

4.2 Mua thêm sở hữu vào công ty con hiện hữu

Trong năm, Công ty đã mua thêm cổ phần Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước với tổng số tiền là 147.478.000.000 VND. Tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2022, Nhóm Công ty sở hữu 99,82% cổ phần tại Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tiền mặt	5.885.484.791	5.649.555.707
Tiền gửi ngân hàng	185.482.818.518	157.805.142.385
Các khoản tương đương tiền (*)	415.744.572.633	610.941.312.927
TỔNG CỘNG	607.112.875.942	774.396.011.019

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

Trong đó, Nhóm Công ty dùng Hợp đồng tiền gửi số 946/2021/27638 để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22.2).

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

6.1 Chứng khoán kinh doanh

	VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022			
Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	122.239.620.048	165.189.262.000	-
Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao su Miền Nam	126.748.611.398	152.393.690.000	-
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam (VRG)	116.989.206.762	172.196.310.000	-
Các bên khác	4.251.635.838	5.219.280.000	-
TỔNG CỘNG	370.229.074.046	494.998.542.000	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021			
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)

6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đây là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng từ ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và hưởng lãi suất dao động từ 2,9%/năm đến 6,85%/năm.

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

6.3 Đầu tư vào công ty liên kết

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

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
		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%	24,87%	24,87%
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu Công Nghiệp Cao su Việt Nam	Đầu tư xây dựng hạ tầng và kinh doanh Khu Công nghiệp, xây dựng các công trình giao thông	23,31%	23,31%	-	-
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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

	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	Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu Công nghiệp Cao su Việt Nam	
Giá trị đầu tư:				
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	704.124.881.936	17.994.186.000	-	722.119.067.936
Tăng trong kỳ	-	-	206.821.547.752	206.821.547.752
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	704.124.881.936	17.994.186.000	206.821.547.752	928.940.615.688
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:				
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	26.377.778.229	19.327.504.657	-	45.705.282.886
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết Cổ tức được chia trong kỳ	38.062.854.036	-	104.437.885	38.167.291.921
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	64.440.632.265	(12.995.801.000)	-	(12.995.801.000)
Giá trị còn lại:				
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	730.502.660.165	37.321.690.657	-	767.824.350.822
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	768.565.514.201	24.325.889.657	206.925.985.637	999.817.389.495

VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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	Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021	
		Tỷ lệ sở hữu (%)	Số tiền (VND)
Công ty Cổ phần Địa ốc 7	Kinh doanh địa ốc, vật liệu xây dựng và xây dựng dân dụng - công nghiệp	12,5	4.500.000.000

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Công ty TNHH Gain Lucky (Việt Nam)	41.501.144.912	33.165.716.062
Công ty TNHH Billion Industrial (Việt Nam)	26.735.060.175	21.109.874.343
Công ty TNHH Sản xuất First Solar Việt Nam	16.938.232.656	16.404.898.822
Khác	224.487.699.493	182.346.138.729
TỔNG CỘNG	309.662.137.236	253.026.627.956
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi	(8.154.137.980)	(7.758.033.630)
GIÁ TRỊ THUẦN	301.507.999.256	245.268.594.326

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Xây Dựng Kim Hưng Thịnh	11.212.558.522	19.020.933.637
First Solar FE Holdings Pte Ltd	10.993.946.638	28.370.932.912
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông 610	10.170.386.697	3.175.376.950
Công ty Cổ Phần Thiết bị điện Sài Gòn Khác	9.070.566.536 63.232.300.025	9.921.571.137 73.009.510.662
TỔNG CỘNG	104.679.758.418	133.498.325.298
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi	(4.073.179.000)	(4.073.179.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	100.606.579.418	129.425.146.298

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	1.949.214.000.000	Từ ngày 29 tháng 10 năm 2022 đến ngày 5 tháng 5 năm 2023	6,4	Thế chấp bằng tài sản đảm bảo
Thành viên Hội đồng Quản trị	9.698.957.700	Ngày 1 tháng 6 năm 2023	6,4	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	1.961.772.957.700			
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi	(2.860.000.000)			
GIÁ TRỊ THUẦN	1.958.912.957.700			
Trong đó:				
Các bên liên quan (Thuyết minh số 33)				
	1.958.912.957.700			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tạm ứng cho đền bù đất	677.531.620.874	552.057.080.267
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ</i>		
<i>Phước Đông - Bờ Lờ</i>	388.252.817.020	268.252.817.020
<i>Dự án KCN Lê Minh Xuân 3</i>	198.123.791.710	198.123.791.710
<i>Dự án KCN Đông Nam</i>	91.155.012.144	85.680.471.537
Tạm ứng cho nhân viên	370.387.446.256	292.492.243.751
Dự thu lãi tiền gửi và cho vay	255.819.892.700	197.848.049.710
Ký quỹ, ký cược	177.279.226.589	87.352.872.863
Tài trợ dự án	33.375.237.684	26.192.912.684
Góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh	23.000.000.000	23.000.000.000
Cổ tức được chia	-	52.397.710.000
Khác	18.727.991.275	17.315.268.581
TỔNG CỘNG	1.556.121.415.378	1.248.656.137.856
Dự phòng phải thu khác khó đòi	(839.610.276)	(839.610.276)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.555.281.805.102	1.247.816.527.580
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	1.034.613.818.262	813.891.541.726
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	520.667.986.840	433.924.985.854

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Chi phí phát triển dự án dở dang	223.798.836.424	214.660.325.568
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phát triển dự án Khu Tái định cư</i>		
<i>Bến Sấn</i>	82.726.069.877	82.726.069.877
<i>Chi phí phát triển dự án Khu dân cư</i>		
<i>Thuận Lợi</i>	60.208.250.131	61.863.225.489
<i>Chi phí phát triển dự án Khu dân cư</i>		
<i>Đông Nam</i>	57.722.085.437	57.722.085.437
<i>Khác</i>	23.142.430.979	12.348.944.765
Hàng hoá	162.515.129.405	133.563.323.907
Nguyên liệu, vật liệu	98.077.847.957	86.735.603.319
Thành phẩm	25.253.885.478	25.949.403.249
Hàng mua đang đi đường	3.559.379.728	7.172.743.023
Công cụ, dụng cụ	9.464.907.075	6.859.486.149
TỔNG CỘNG	522.669.986.067	474.940.885.215
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(325.535.680)	(508.061.748)
GIÁ TRỊ THUẦN	522.344.450.387	474.432.823.467

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					VND
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	397.399.973.448	499.753.670.161	141.215.701.907	3.855.581.252	1.042.224.926.768
Mua mới	117.600.000	4.143.356.652	2.713.703.704	1.852.074.394	8.826.734.750
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	60.223.606.264	179.598.806.003	2.219.135.876	-	242.041.548.143
Thanh lý, xóa sổ	-	(312.795.000)	-	-	(312.795.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	457.741.179.712	683.183.037.816	146.148.541.487	5.707.655.646	1.292.780.414.661
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	6.602.423.696	61.805.929.360	14.438.632.607	1.782.010.857	84.628.996.520
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	(119.856.124.556)	(163.775.027.812)	(54.722.120.845)	(1.576.741.290)	(339.930.014.503)
Khấu hao trong kỳ	(11.333.141.018)	(25.468.329.321)	(8.422.141.502)	(260.291.616)	(45.483.903.457)
Thanh lý, xóa sổ	-	199.841.250	-	-	199.841.250
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	(131.189.265.574)	(189.043.515.883)	(63.144.262.347)	(1.837.032.906)	(385.214.076.710)
Giá trị còn lại:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	277.543.848.892	335.978.642.349	86.493.581.062	2.278.839.962	702.294.912.265
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	326.551.914.138	494.139.521.933	83.004.279.140	3.870.622.740	907.566.337.951

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê</i>	<i>Quyền sử dụng đất, nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	4.893.325.723.501	324.506.859.379	5.217.832.582.880
Chuyển từ xây dựng cơ bản dờ dang hoàn thành	24.719.587.520	82.864.031.545	107.583.619.065
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	14.402.000.000	14.402.000.000
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>4.918.045.311.021</u>	<u>421.772.890.924</u>	<u>5.339.818.201.945</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	(448.375.447.742)	(37.228.042.694)	(485.603.490.436)
Khấu hao trong kỳ	(55.628.734.840)	(9.364.490.176)	(64.993.225.016)
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	(286.312.896)	(286.312.896)
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>(504.004.182.582)</u>	<u>(46.878.845.766)</u>	<u>(550.883.028.348)</u>
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>4.444.950.275.759</u>	<u>287.278.816.685</u>	<u>4.732.229.092.444</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>4.414.041.128.439</u>	<u>374.894.045.158</u>	<u>4.788.935.173.597</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>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	186.715.641.971	177.587.591.049
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	64.993.225.016	57.638.735.776

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong *Thuyết minh số 34*.

Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này chưa được xem xét và xác định chính thức vào ngày 30 tháng 6 năm 2022. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê hiện hành, Ban Tổng Giám đốc tin rằng giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư cao hơn so với giá trị ghi sổ còn lại của các tài sản này vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Chi phí phát triển dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bờ Lờ	1.169.104.260.920	1.197.881.900.352
Chi phí phát triển dự án KCN Lê Minh Xuân 3	646.566.691.251	566.945.500.821
Chi phí phát triển dự án KCN Đông Nam	274.761.099.730	347.718.076.794
Chi phí phát triển dự án KCN Lộc An - Bình Sơn	223.902.592.003	217.812.622.298
Chi phí phát triển dự án Cảng Thanh Phước Khác	95.533.611.854 99.621.339.346	85.005.323.003 73.138.813.946
TỔNG CỘNG	<u>2.509.489.595.104</u>	<u>2.488.502.237.214</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>Lợi thế thương mại khoản đầu tư vào Đầu tư AT</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	81.000.000.000	8.157.388.027	-	89.157.388.027
Tăng trong kỳ	-	-	412.391.424	412.391.424
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>81.000.000.000</u>	<u>8.157.388.027</u>	<u>412.391.424</u>	<u>89.569.779.451</u>
Giá trị phân bổ lũy kế:				
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	(64.800.000.000)	(951.695.270)	-	(65.751.695.270)
Phân bổ trong kỳ	(4.050.000.000)	(407.869.401)	(412.391.424)	(4.870.260.825)
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>(68.850.000.000)</u>	<u>(1.359.564.671)</u>	<u>(412.391.424)</u>	<u>(70.621.956.095)</u>
Giá trị còn lại:				
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>16.200.000.000</u>	<u>7.205.692.757</u>	<u>-</u>	<u>23.405.692.757</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>12.150.000.000</u>	<u>6.797.823.356</u>	<u>-</u>	<u>18.947.823.356</u>

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Công ty Điện Lực Tây Ninh - Điện Lực Gò Dầu	56.434.455.864	36.645.141.170
Công ty TNHH Xây Dựng Điện Xuân Bách	6.138.234.896	15.004.462.734
Khác	84.206.797.368	97.410.340.132
TỔNG CỘNG	<u>146.779.488.128</u>	<u>149.059.944.036</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Khách hàng Dự án KCN Lộc An - Bình Sơn	188.760.959.091	191.780.106.685
Khách hàng Khu dân cư Thuận Lợi	16.253.180.612	12.682.799.922
Khách hàng Dự án KCN Phước Đông	1.262.716.124	64.323.766.768
Khách hàng Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	141.137.035	186.496.177
Khách hàng Dự án KCN Đông Nam	29.052.144	24.882.340
Khác	19.915.505.158	12.441.389.651
TỔNG CỘNG	<u>226.362.550.164</u>	<u>281.439.441.543</u>

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

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2022
Phải thu:				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	481.633.611.204	90.108.208.576	(9.862.608.163)	561.879.211.617
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.050.563.166	85.100.086	(3.169.193.304)	2.966.469.948
Khác	2.059.611.644	1.298.292.748	(207.046.099)	3.150.858.293
TỔNG CỘNG	<u>489.743.786.014</u>	<u>91.491.601.410</u>	<u>(13.238.847.566)</u>	<u>567.996.539.858</u>
Phải nộp:				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	58.979.818.390	115.989.536.501	(61.114.589.442)	113.854.765.449
Thuế thu nhập cá nhân	5.708.950.144	1.847.690.406	(7.110.642.960)	445.997.590
Thuế giá trị gia tăng	1.249.376.758	3.187.058.696	(2.331.131.417)	2.105.304.037
Khác	-	170.146.673	(166.284.021)	3.862.652
TỔNG CỘNG	<u>65.938.145.292</u>	<u>121.194.432.276</u>	<u>(70.722.647.840)</u>	<u>116.409.929.728</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	9.384.840.079	5.557.508.004
Chi phí hoa hồng	4.432.153.102	2.370.487.186
Chi phí vận chuyển	2.689.899.538	493.562.596
Chi phí xây dựng	1.901.707.099	1.901.707.099
Chi phí lãi vay	309.496.704	182.643.959
Khác	51.583.636	609.107.164
Dài hạn	2.616.104.779.340	2.634.074.543.685
Chi phí hoàn thành ước tính của đất và hạ tầng đã cho thuê	2.616.104.779.340	2.634.074.543.685
TỔNG CỘNG	<u>2.625.489.619.419</u>	<u>2.639.632.051.689</u>

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện thể hiện phần tiền thuê đất nhận trước tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Nhận ký quỹ, ký cược	96.992.265.850	41.987.461.528
Phí duy tu cơ sở hạ tầng	33.366.484.865	19.999.987.758
Chi phí lãi vay	3.060.246.575	3.060.246.575
Cổ tức phải trả	4.228.014.192	1.718.840.772
Khác	21.346.287.939	19.009.513.942
TỔNG CỘNG	<u>158.993.299.421</u>	<u>85.776.050.575</u>
<i>Trong đó:</i>		
Các bên khác	155.933.052.846	82.715.804.000
Các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	3.060.246.575	3.060.246.575

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Phân loại	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	VND
Ngắn hạn	450.411.280.654	1.883.635.965.502	(1.302.785.376.497)	2.428.954.546	1.033.690.824.205	
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	445.540.871.562	1.883.635.965.502	(1.300.356.421.951)	-	1.028.820.415.113	
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 22.2)	4.870.409.092	-	(2.428.954.546)	2.428.954.546	4.870.409.092	
Dài hạn	6.359.886.362	-	-	(2.428.954.546)	3.930.931.816	
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.2)	6.359.886.362	-	-	(2.428.954.546)	3.930.931.816	
TỔNG CỘNG	456.771.167.016	1.883.635.965.502	(1.302.785.376.497)	-	1.037.621.756.021	

22.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Đức	659.610.034.378	Từ ngày 26 tháng 7 năm 2022 đến ngày 30 tháng 10 năm 2022	Từ 3,0 đến 4,5	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn	262.420.798.970	Ngày 29 tháng 9 năm 2022	Từ 3,0 đến 3,6	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Ngân Hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Thành Phố Hồ Chí Minh	84.500.647.886	Ngày 20 tháng 8 năm 2022	Từ 3,0 đến 3,6	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Tân Bình	22.288.933.879	Ngày 6 tháng 9 năm 2022	Từ 3,0 đến 3,6	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
TỔNG CỘNG	1.028.820.415.113				

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09a-DN/HIN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 (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	8.501.340.908	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2022 đến ngày 25 tháng 3 năm 2024	5,9	Mua xe đầu kéo và xe rơ moóc	Tài sản hình thành từ vốn vay
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Sài Gòn	300.000.000	Từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 đến ngày 30 tháng 9 năm 2028	8,0	Thanh toán chi phí để đầu tư xây dựng nhà xưởng	Hợp đồng tiền gửi số 946/2021/27638
TỔNG CỘNG	8.801.340.908				

Trong đó:

Vay dài hạn 3.930.931.816
Vay dài hạn đến hạn trả 4.870.409.092

23. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Vào ngày 1 tháng 1	225.533.078.499	136.751.344.985
Trích lập quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Thuyết minh số 24.1)	76.895.657.850	89.728.549.540
Sử dụng quỹ	(6.201.590.548)	(3.927.482.201)
Vào ngày 30 tháng 6	296.227.145.801	222.552.412.324

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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	Tổng cộng
						VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021:						
Ngày 1 tháng 1 năm 2021	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
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	514.149.523.014	514.149.523.014
Trích lập quỹ đầu tư, phát triển	-	-	332.788.137.786	-	(332.788.137.786)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(89.672.013.370)	(89.672.013.370)
Khác	-	-	(20.177.665.398)	(2.087.364.821)	22.195.348.257	(69.681.962)
Ngày 30 tháng 6 năm 2021	794.053.570.000	31.290.497.800	646.179.122.117	24.130.096.153	1.252.882.941.901	2.748.536.227.971

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022:

Ngày 1 tháng 1 năm 2022	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
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	486.503.607.673	486.503.607.673
Trích lập quỹ đầu tư, phát triển	-	-	243.380.792.650	-	(243.380.792.650)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(76.878.870.506)	(76.878.870.506)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con	-	-	-	-	(22.626.359.279)	(22.626.359.279)
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	929.041.460.000	31.290.497.800	900.125.326.224	31.963.436.048	1.471.785.417.658	3.364.206.137.730

(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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Chi tiết vốn cổ phần

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022			Ngày 31 tháng 12 năm 2021		
	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	18.115.460	181.154.600	19,50	18.080.460	180.804.600	19,46
Ông Trần Mạnh Hùng	9.218.697	92.186.970	9,92	9.218.697	92.186.970	9,92
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	8.234.723	82.347.230	8,86	8.234.723	82.347.230	8,86
Ông Lưu Thanh Nhã	6.833.365	68.333.650	7,36	6.833.365	68.333.650	7,36
Cổ đông khác (sở hữu dưới 5% vốn cổ phần)	50.501.901	505.019.010	54,36	50.536.901	505.369.010	54,4
TỔNG CỘNG	92.904.146	929.041.460	100	92.904.146	929.041.460	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	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Vốn cổ phần đã phát hành		
Vào ngày 1 tháng 1 và ngày 30 tháng 6	929.041.460.000	794.053.570.000
Cổ tức		
Cổ tức đã công bố	3.332.700.000	327.420.000
Cổ tức trả cho cổ đông của công ty mẹ	817.376.580	-
Cổ tức đã trở cho cổ đông thiểu số	-	327.420.000

24.4 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Cổ phiếu được phép phát hành	92.904.146	92.904.146
Cổ phiếu đã phát hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	92.904.146	92.904.146
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	92.904.146	92.904.146

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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:

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế (VND)	486.503.607.673	514.149.523.014
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(47.315.009.401)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	486.503.607.673	466.834.513.613
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	92.904.146	91.316.161
Lãi cơ bản và lãi suy giảm (VND/cổ phiếu)	5.237	5.112

(*) Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty chưa có quyết định phê duyệt trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2022. Do đó, lợi nhuận sau thuế được dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây để phản ánh khoản thực tế trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2021 theo Nghị Quyết Đại Hội Đồng Cổ Đông ngày 18 tháng 5 năm 2022.

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 kỳ kế toán giữa niên độ đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

26. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Ngày 1 tháng 1	320.670.604.492	453.783.409.800
Lợi nhuận trong kỳ phân bổ cho cổ đông không kiểm soát	17.181.737.205	36.933.840.071
Góp thêm	-	14.900.000.000
Thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con	(124.646.640.719)	69.681.964
Chia cổ tức	(3.332.700.000)	(327.480.001)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	(16.787.344)	(56.536.170)
Khác	(826.436)	-
Ngày 30 tháng 6	209.855.387.196	505.302.915.664

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. DOANH THU

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
		VND
Tổng doanh thu	3.087.174.549.351	2.996.392.448.761
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích điện, nước</i>	2.551.875.342.086	2.354.632.878.813
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	166.497.672.915	161.855.367.593
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN khác</i>	145.189.844.906	125.200.355.078
<i>Doanh thu bán thành phẩm</i>	143.804.079.511	122.671.418.766
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ vận chuyển</i>	38.270.458.193	29.872.338.142
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ xây dựng</i>	34.081.295.722	42.753.711.694
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	818.299.010	53.902.793.277
<i>Doanh thu từ phí chuyển nhượng quyền thuê đất</i>	-	102.362.880.000
<i>Doanh thu khác</i>	6.637.557.008	3.140.705.398
Các khoản giảm trừ doanh thu	(448.268.059)	(828.900.410)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chiết khấu thương mại</i>	(364.604.636)	(828.900.410)
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	(78.521.603)	-
<i>Giảm giá hàng bán</i>	(5.141.820)	-
DOANH THU THUẦN	<u>3.086.726.281.292</u>	<u>2.995.563.548.351</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích điện, nước</i>	2.551.875.342.086	2.354.632.878.813
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	145.189.844.906	125.200.355.078
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN khác</i>	166.497.672.915	161.855.367.593
<i>Doanh thu bán thành phẩm</i>	143.355.811.452	121.842.518.356
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ vận chuyển</i>	38.270.458.193	29.872.338.142
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ xây dựng</i>	34.081.295.722	42.753.711.694
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	818.299.010	53.902.793.277
<i>Doanh thu từ phí chuyển nhượng quyền thuê đất</i>	-	102.362.880.000
<i>Doanh thu khác</i>	6.637.557.008	3.140.705.398

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. DOANH THU (tiếp theo)

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Thu nhập tiền lãi	149.044.590.359	145.327.233.543
Thu nhập từ thanh lý các khoản chứng khoán kinh doanh	43.864.305.127	55.118.096.920
Khác	4.898.656.775	8.678.003.108
TỔNG CỘNG	<u>197.807.552.261</u>	<u>209.123.333.571</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>49.132.090.185</i>	<i>64.055.871.645</i>
<i>Các bên khác</i>	<i>148.675.462.076</i>	<i>145.067.461.926</i>

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Giá vốn dịch vụ tiện ích điện, nước	2.314.677.734.466	2.169.146.762.111
Giá vốn thành phẩm	130.028.321.608	104.305.771.650
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	56.593.269.598	58.144.018.896
Giá vốn dịch vụ tiện ích KCN khác	69.639.025.015	50.228.594.338
Giá vốn dịch vụ vận chuyển	36.102.584.623	27.973.838.275
Giá vốn dịch vụ xây dựng	25.996.219.472	40.349.802.003
Giá vốn hàng hóa	732.274.772	53.489.696.774
Giá vốn khác	4.437.907.098	1.729.498.888
TỔNG CỘNG	<u>2.638.207.336.652</u>	<u>2.505.367.982.935</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
		VND
Chi phí lãi vay	11.094.098.476	3.330.967.069
Chiết khấu thanh toán	2.620.535.759	2.707.190.938
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái (Hoàn nhập dự phòng) dự phòng các khoản đầu tư tài chính	16.009.617 (3.029.464.072)	4.424.500 4.122.545.868
Khác	647.812.790	109.500.317
TỔNG CỘNG	<u>11.348.992.570</u>	<u>10.274.628.692</u>

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
		VND
Chi phí bán hàng	9.294.944.255	8.886.622.589
Chi phí lương	2.828.326.094	3.039.342.685
Chi phí hoa hồng, môi giới	2.714.373.841	2.363.738.672
Chi phí dịch vụ mua ngoài	323.428.320	591.061.345
Chi phí khác	3.428.816.000	2.892.479.887
Chi phí quản lý doanh nghiệp	42.476.917.182	37.959.176.444
Chi phí lương	22.781.763.612	21.719.394.873
Phân bổ lợi thế thương mại	4.457.869.401	4.457.869.401
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.676.626.934	1.988.227.912
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.489.086.788	1.372.151.623
Chi phí dự phòng	396.104.350	426.163.360
Chi phí khác	9.675.466.097	7.995.369.275
TỔNG CỘNG	<u>51.771.861.437</u>	<u>46.845.799.033</u>

31. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.335.541.389.229	2.183.067.340.146
Chi phí nguyên vật liệu	151.662.881.502	131.290.993.074
Chi phí khấu hao	115.114.042.559	98.342.248.313
Khác	97.494.913.426	138.642.792.554
TỔNG CỘNG	<u>2.699.813.226.716</u>	<u>2.551.343.374.087</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

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

32.1 Chi phí thuế TNDN

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Chi phí thuế TNDN hiện hành	119.158.729.805	131.356.867.526
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(1.139.947.400)</u>	<u>(633.487.570)</u>
TỔNG CỘNG	<u>118.018.782.405</u>	<u>130.723.379.956</u>

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>621.704.127.283</u>	<u>681.806.743.041</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Lợi nhuận chịu thuế suất 10%</i>	2.653.554.902	3.598.361.686
<i>Lợi nhuận chịu thuế suất 20%</i>	619.050.572.381	678.208.381.355
Chi phí thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Nhóm Công ty	124.075.469.967	136.001.512.440
<i>Các điều chỉnh:</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	85.100.086	2.308.724.290
Phân bổ lợi thế thương mại	974.052.164	891.573.880
Chi phí không được khấu trừ thuế	516.721.823	347.167.915
Lợi nhuận chưa thực hiện	36.128.085	104.616.338
Lỗi thuế chưa ghi nhận thuế hoãn lại	710.669.123	-
Lợi nhuận chia về từ công ty liên kết	(7.633.458.384)	(7.813.303.082)
Cổ tức miễn thuế	-	(856.557.466)
Thuế TNDN được miễn	(529.041.277)	(203.188.708)
Khác	(216.859.182)	(57.165.651)
Chi phí thuế TNDN	<u>118.018.782.405</u>	<u>130.723.379.956</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.2 Thuế TNDN hiện hành

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

32.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ		VND
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	
Lợi nhuận chưa chịu thuế	121.714.234.763	123.366.794.699	(1.652.559.936)	(1.652.559.934)	
Chênh lệch giá vốn	27.352.518.287	23.761.469.952	3.591.048.335	3.130.245.900	
Dự phòng đầu tư vào công ty con	1.150.341.527	1.330.981.957	(180.640.430)	(185.485.767)	
Lợi nhuận từ đánh giá lại tài sản góp vốn	870.295.655	1.160.394.206	(290.098.551)	(290.098.551)	
Chênh lệch đánh giá lại giá trị tài sản tại ngày mua	31.144.378	180.732.987	(149.588.609)	(149.588.609)	
Lợi nhuận chưa thực hiện loại trừ trên hợp nhất	(14.968.779.370)	(13.663.477.445)	(1.305.301.925)	(561.689.824)	
Chênh lệch giá vốn theo cơ sở kế toán	(8.460.354.674)	(7.307.548.390)	(1.152.806.284)	(1.069.934.672)	
Chi phí trích trước	(471.841.948)	(471.841.948)	-	(61.943.416)	
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-	-	207.567.303	
Chênh lệch tỷ giá	673.184	673.184	-	-	
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	127.218.231.802	128.358.179.202	(1.139.947.400)	(633.487.570)	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.4 Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗi thuế sang các năm sau để bù trừ với thu nhập chịu thuế thu được trong vòng năm (5) năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗi đó. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Nhóm Công ty có khoản lỗi lũy kế là 11.095.674.433 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 7.542.328.818 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗi đến năm	Lỗi tính thuế	Sử dụng	VND
				Chưa chuyển lỗi tại ngày 30 tháng 6 năm 2022
2019 (*)	2024	1.018.689.522	-	1.018.689.522
2020 (*)	2025	2.038.254.860	-	2.038.254.860
2021 (*)	2026	4.485.384.436	-	4.485.384.436
2022 (*)	2027	3.553.345.615	-	3.553.345.615
TỔNG CỘNG		11.095.674.433	-	11.095.674.433

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

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần khoáng sản FICO Tây Ninh	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam	Công ty liên kết

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đồng lớn	Cho vay	121.100.000.000	480.490.000.000
		Lãi cho vay	49.132.090.185	69.811.488.085
		Hoàn vay	208.577.000.000	40.000.000.000
Các cá nhân	Thành viên HĐQT	Chi tạm ứng	81.737.711.196	44.423.547.950
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Công ty liên kết	Lợi nhuận được chia	38.062.854.036	39.066.515.411
Công ty Cổ phần khoáng sản FICO Tây Ninh	Công ty liên kết	Cổ tức được chia	12.995.801.000	9.996.770.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam	Công ty liên kết	Góp vốn	174.235.456.084	-
		Lợi nhuận được chia	104.437.885	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đông lớn	Cho vay	1.949.214.000.000	2.036.691.000.000
Cá nhân	Thành viên Hội đồng Quản trị	Cho vay	9.698.957.700	9.698.957.700
			1.958.912.957.700	2.046.389.957.700
Phải thu ngắn hạn khác				
Các cá nhân	Thành viên Hội đồng Quản trị	Tạm ứng	357.488.927.362	272.135.616.561
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đông lớn	Phải thu tiền lãi	163.179.059.478	114.046.969.293
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Công ty liên kết	Cổ tức	-	47.742.400.000
			520.667.986.840	433.924.985.854
Phải trả ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đông lớn	Phải trả tiền lãi	3.060.246.575	3.060.246.574

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
1. Trần Mạnh Hùng	492.730.000	528.730.000
2. Lữ Thanh Nhã	401.630.000	401.630.000
3. Trần Ngọc Vân	321.110.000	321.110.000
4. Phan Quốc Thắng	321.110.000	321.110.000
5. Đặng Ánh Hào	291.110.000	279.110.000
6. Phạm Văn Đông	247.995.000	235.995.000
7. Bạch Vân Nhận	239.995.000	235.995.000
8. Nguyễn Thanh Tùng	78.000.000	78.000.000
9. Phạm Hồng Hải	18.000.000	18.000.000
TỔNG CỘNG	<u>2.399.680.000</u>	<u>2.419.680.000</u>

34. CÁC CAM KẾT

Bên đi thuê

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Dưới 1 năm	1.367.658.600	947.658.600
Từ 1 đến 5 năm	1.803.885.300	1.488.885.300
Trên 5 năm	376.332.316.800	376.332.316.800
TỔNG CỘNG	<u>379.503.860.700</u>	<u>378.768.860.700</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Bên cho thuê

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản tiền thuê tối thiểu thu được trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Dưới 1 năm	341.797.642.676	297.954.664.882
Từ 1 đến 5 năm	1.367.190.570.704	1.191.818.659.528
Trên 5 năm	8.881.521.048.090	8.981.070.947.020
TỔNG CỘNG	<u>10.590.509.261.470</u>	<u>10.470.844.271.430</u>

Cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty có khoản cam kết liên quan đến chi phí xây dựng và phát triển các dự án Khu Công nghiệp Đông Nam, Khu Công nghiệp - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lờ và Khu Công nghiệp Lộc An - Bình Sơn với tổng giá trị là 84.472.772.057 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 76.101.402.707 VND).

35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

35. 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 thành phẩm	Cung cấp dịch vụ tư vấn và xây dựng	Loại trừ	Tổng cộng
	VND				
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022					
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	2.960.632.246.664	157.611.603.796	76.179.023.862	(107.696.593.030)	3.086.726.281.292
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Kết quả kinh doanh bộ phận	432.877.740.153	14.494.198.210	8.884.089.646	(7.737.083.369)	448.518.944.640
Chi phí không phân bổ					(51.771.861.437)
Lợi nhuận từ công ty liên kết					38.167.291.921
Doanh thu tài chính					197.807.552.261
Chi phí tài chính					(11.348.992.570)
Lợi nhuận khác					331.192.468
Lợi nhuận trước thuế					621.704.127.283
Chi phí thuế TNDN					(119.158.729.805)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					1.139.947.400
Lợi nhuận sau thuế					503.685.344.878
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát					(17.181.737.205)
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ					486.503.607.673
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	13.744.421.732.404	866.828.378.532	777.710.684.381	(2.121.562.043.448)	13.267.398.751.869
Tài sản không phân bổ					5.647.947.655.405
Tổng tài sản					18.915.346.407.274
Công nợ bộ phận	15.550.485.097.604	628.198.639.140	665.817.803.121	(2.058.745.565.242)	14.785.755.974.623
Công nợ không phân bổ					555.528.907.725
Tổng công nợ					15.341.284.882.348

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

35. 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 kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021							
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	2.800.971.670.604	236.727.934.620	131.319.543.024	(173.455.599.897)			2.995.563.548.351
Kết quả hoạt động kinh doanh							
Kết quả kinh doanh bộ phận	466.721.565.205	18.630.393.046	10.321.867.166	(5.478.260.001)			490.195.565.416
Chi phí không phân bổ							(46.845.799.033)
Lợi nhuận từ công ty liên kết							39.066.515.411
Doanh thu tài chính							209.123.333.571
Chi phí tài chính							(10.274.628.692)
Lợi nhuận khác							541.756.368
Lợi nhuận trước thuế							681.806.743.041
Chi phí thuế TNDN							(131.356.867.526)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại							633.487.570
Lợi nhuận sau thuế							551.083.363.085
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát							(36.933.840.071)
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ							514.149.523.014
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021							
Tài sản và công nợ							
Tài sản bộ phận	12.556.076.052.580	462.903.266.683	533.884.864.283	(1.278.319.943.167)			12.274.544.240.379
Tài sản không phân bổ							5.121.874.403.550
Tổng tài sản							17.396.418.643.929
Công nợ bộ phận	14.350.555.806.047	327.222.267.282	258.300.667.596	(1.239.588.738.683)			13.696.490.002.242
Công nợ không phân bổ							446.089.498.052
Tổng công nợ							14.142.579.500.294

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

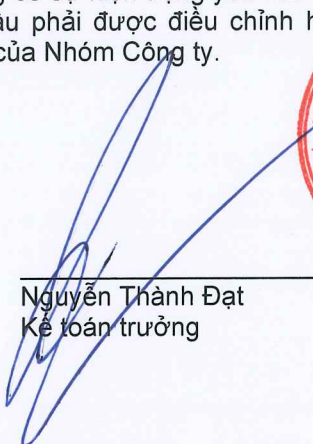
36. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Vào ngày 1 tháng 7 năm 2022, Nhóm Công ty đã thông qua việc triển khai thực hiện chi trả cổ tức còn lại năm 2021 bằng tiền tỷ lệ 10% và tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2022 bằng tiền tỷ lệ 10% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông, với tổng giá trị là 185.808.292.000 VND theo phê duyệt của Nghị quyết Hội đồng Quản trị ngày 1 tháng 7 năm 2022, phù hợp với Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông ngày 18 tháng 5 năm 2022.

Ngoài các sự kiện trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.



Trần Thị Hằng
Người lập



Nguyễn Thành Đạt
Kế toán trưởng




Lưu Thanh Nhã
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 8 năm 2022

