

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 43

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 các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

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

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 15.1 trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 7 tháng 3 năm 2023.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lư Thanh Nhã
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 7 tháng 3 năm 2023

Số tham chiếu: 61001719/22633288

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (“Công ty”) được lập ngày 7 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 6 đến trang 43, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

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



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 7 tháng 3 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.661.868.218.194	4.652.184.510.037
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	234.267.170.863	583.121.363.311
111	1. Tiền		83.267.170.863	70.798.719.727
112	2. Các khoản tương đương tiền		151.000.000.000	512.322.643.584
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		289.230.182.435	888.062.316.999
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	87.888.857.484	225.119.197.981
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	201.341.324.951	662.943.119.018
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.287.625.835.623	2.376.324.242.992
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	181.489.456.578	203.235.369.652
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	54.441.128.355	106.932.193.877
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	1.659.350.000.000	1.030.544.466.270
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	1.396.401.670.889	1.039.668.633.392
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(4.073.179.000)	(4.073.179.000)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		16.758.801	16.758.801
140	IV. Hàng tồn kho	11	357.465.945.846	380.696.838.719
141	1. Hàng tồn kho		357.465.945.846	380.696.838.719
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		493.279.083.427	423.979.748.016
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		3.671.954.261	3.282.065.894
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	488.987.278.744	420.697.682.122
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	619.850.422	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

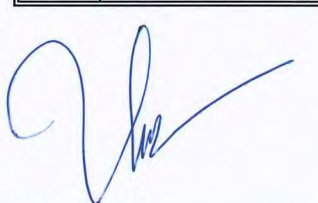
VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		9.377.766.911.826	8.480.821.457.268
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		288.015.905	288.015.905
216	1. Phải thu dài hạn khác		288.015.905	288.015.905
220	II. Tài sản cố định		884.368.982.248	565.619.508.049
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	883.596.132.943	565.216.221.993
222	Nguyên giá		1.142.628.408.919	744.855.560.503
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(259.032.275.976)	(179.639.338.510)
227	2. Tài sản cố định vô hình		772.849.305	403.286.056
228	Nguyên giá		1.460.308.655	952.308.655
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(687.459.350)	(549.022.599)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	4.028.832.313.415	3.718.429.616.420
231	1. Nguyên giá		4.502.321.352.675	4.088.151.801.280
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(473.489.039.260)	(369.722.184.860)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		2.270.819.700.300	2.170.393.372.004
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	2.270.819.700.300	2.170.393.372.004
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	2.178.903.231.389	2.019.391.226.753
251	1. Đầu tư vào công ty con		1.424.039.689.475	1.453.826.689.475
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		782.430.872.839	572.219.447.061
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(27.567.330.925)	(6.654.909.783)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		14.554.668.569	6.699.718.137
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		14.554.668.569	6.699.718.137
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		14.039.635.130.020	13.133.005.967.305

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		11.677.522.095.547	11.029.459.499.380
310	I. Nợ ngắn hạn		1.571.560.397.839	1.144.985.895.609
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	251.896.823.541	129.163.760.371
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	2.557.131.647	78.465.945.794
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	60.056.957.251	17.131.695.068
314	4. Phải trả người lao động	18	6.287.254.557	2.966.038.221
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	2.569.675.961	2.084.351.058
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	240.871.490.691	231.333.484.846
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	85.536.216.004	69.614.209.529
320	8. Vay ngắn hạn	23	682.906.972.223	437.964.560.809
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	238.877.875.964	176.261.849.913
330	II. Nợ dài hạn		10.105.961.697.708	9.884.473.603.771
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	2.067.141.170.161	2.057.307.943.435
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	7.927.584.186.468	7.709.688.501.037
337	3. Phải trả dài hạn khác		256.845.600	256.845.600
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30.3	110.979.495.479	117.220.313.699
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.362.113.034.473	2.103.546.467.925
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	2.362.113.034.473	2.103.546.467.925
411	1. Vốn cổ phần		909.041.460.000	929.041.460.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		909.041.460.000	929.041.460.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		-	31.290.497.800
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		558.069.075.871	466.804.493.459
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	19.504.000.889
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		895.002.498.602	656.906.015.777
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		265.414.587.515	248.920.238.102
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		629.587.911.087	407.985.777.675
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		14.039.635.730.020	13.133.005.967.305



Trần Thị Hằng
Người lập



Nguyễn Thành Đạt
Kế toán trưởng





Lưu Thanh Nhã
Tổng Giám đốc

Ngày 7 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022


VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	5.231.400.110.371	4.744.625.179.239
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(4.458.276.489.740)	(4.207.868.057.245)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		773.123.620.631	536.757.121.994
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	203.999.880.213	213.568.954.189
22 23	5. Chi phí tài chính Trong đó: Chi phí lãi vay	27	(47.097.253.907) (25.302.832.532)	(8.006.266.822) (8.963.139.599)
25	6. Chi phí bán hàng	28	(5.660.787.414)	(4.858.381.203)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(41.873.820.770)	(41.523.689.138)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		882.491.638.753	695.937.739.020
31	9. Thu nhập khác		2.001.691.737	1.061.774.550
32	10. Chi phí khác		(103.217.757)	(531.426.684)
40	11. Lợi nhuận khác		1.898.473.980	530.347.866
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		884.390.112.733	696.468.086.886
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(168.138.873.866)	(127.353.469.037)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	30.3	6.240.818.220	6.098.622.626
60	15. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		722.492.057.087	575.213.240.475


Trần Thị Hằng
Người lập


Nguyễn Thành Đạt
Kế toán trưởng




Lưu Thanh Nhã
Tổng Giám đốc

Ngày 7 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022


VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		884.390.112.733	696.468.086.886
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		183.298.228.617	150.114.223.448
03	Dự phòng (hoàn nhập các khoản dự phòng)	27	20.912.421.142	(1.849.274.069)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	(3.365.919)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(195.426.318.165)	(209.651.519.587)
06	Chi phí lãi vay	27	25.302.832.532	8.963.139.599
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		918.477.276.859	644.041.290.358
09	Tăng các khoản phải thu		(300.487.734.279)	(434.296.612.208)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		23.230.892.873	(61.045.481.461)
11	Tăng các khoản phải trả		322.070.655.538	666.554.291.895
12	Tăng chi phí trả trước		(8.244.838.799)	(4.293.734.115)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		10.481.729.099	491.472.892
14	Tiền lãi vay đã trả		(24.716.598.538)	(8.780.495.640)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(119.716.225.214)	(218.099.524.897)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	22	(5.885.960.021)	(8.375.714.312)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		815.209.197.518	576.195.492.512
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(937.211.289.369)	(489.865.025.752)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	25.000.000
23	Chi gửi tiền gửi có kỳ hạn và chi cho vay		(1.239.381.270.715)	(2.008.732.365.157)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		1.072.177.531.052	2.669.979.261.932
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(260.675.814.380)	(274.240.523.910)
26	Thu hồi vốn đầu tư		207.000.000.000	-
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		144.508.546.499	179.186.888.844
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(1.013.582.296.913)	76.353.235.957

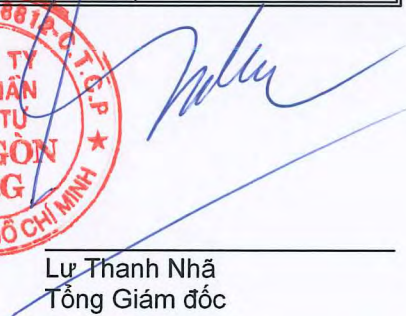
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
32	Tiền mua lại cổ phiếu đã phát hành	24	(209.615.212.467)	-
33	Tiền vay nhận được	23	3.235.586.986.969	1.384.345.946.371
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	23	(2.990.644.575.555)	(1.407.848.848.767)
36	Cổ tức đã trả cho các cổ đông	24.3	(185.808.292.000)	(245.815.443.220)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(150.481.093.053)	(269.318.345.616)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(348.854.192.448)	383.230.382.853
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		583.121.363.311	199.887.614.539
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	3.365.919
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	234.267.170.863	583.121.363.311


Trần Thị Hằng
Người lập


Nguyễn Thành Đạt
Kế toán trưởng


Lữ Thanh Nhã
Tổng Giám đốc

Ngày 7 tháng 3 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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 các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

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

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 457 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 358).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 15.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC – Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đề ngày 7 tháng 3 năm 2023.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

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

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

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

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

2.5 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Các khoản phải thu*

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

3.4 Chi phí trả trước

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản 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 và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

3.8 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình 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	6 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	5 năm

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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 năm.

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ bằng 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 niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu từ hoạt động cho thuê tài sản

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

Doanh thu kinh doanh bất động sản

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

Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tiện ích

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

3.18 Các bên liên quan

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Mua thêm sở hữu vào công ty con hiện hữu

Trong năm, Công ty đã thu hồi khoản vốn góp tại Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành với tổng số tiền là 207.000.000.000 VND, theo phê duyệt của Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông bất thường số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 12 năm 2022. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty sở hữu 69,0% cổ phần tại Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành (*Thuyết minh số 15.1*).

Trong năm, Công ty đã mua lại cổ phần của Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước với tổng số tiền là 147.273.000.000 VND. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty sở hữu trực tiếp 99,82% cổ phần Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước (*Thuyết minh số 15.1*).

Trong năm, Công ty đã góp vốn thêm vào Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG với tổng số tiền là 29.940.000.000 VND. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty sở hữu 99,8% cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG (*Thuyết minh số 15.1*).

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	830.267.915	1.135.969.395
Tiền gửi ngân hàng	82.436.902.948	69.662.750.332
Các khoản tương đương tiền (*)	151.000.000.000	512.322.643.584
TỔNG CỘNG	234.267.170.863	583.121.363.311

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất từ 5,8% đến 6,0%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

6.1 Chứng khoán kinh doanh

	Giá trị		VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022			
Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	87.888.857.484	88.579.625.000	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021			
Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao su Miền Nam	137.230.340.497	175.686.084.000	-
Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	87.888.857.484	130.546.037.500	-
TỔNG CỘNG	225.119.197.981	306.232.121.500	-

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 kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm và hưởng lãi suất dao động từ 4,95%/năm đến 8,7%/năm.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Gain Lucky (Việt Nam)	25.876.950.205	33.165.716.062
Công ty TNHH Billion Industrial Việt Nam	10.866.904.033	21.109.874.343
Các bên khác	144.745.602.340	148.959.779.247
TỔNG CỘNG	181.489.456.578	203.235.369.652
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	181.276.569.591	182.871.469.564
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	212.886.987	20.363.900.088

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi nhánh Tổng Công ty Điện lực TP.HCM - TNHH Công ty Điện lực Bình Chánh	8.383.217.284	1.037.639.405
Công ty TNHH CJ Vina Agri - Chi nhánh Bình Dương	3.774.533.730	-
Công ty Cổ phần Xbsolar	3.471.517.955	218.240.000
Các bên khác	38.811.859.386	105.676.314.472
TỔNG CỘNG	54.441.128.355	106.932.193.877
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi	(4.073.179.000)	(4.073.179.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	50.367.949.355	102.859.014.877

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	517.000.000.000	Từ ngày 13 tháng 9 đến ngày 28 tháng 12 năm 2023	Từ 6,2 đến 7,0	Tín chấp
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	486.000.000.000	Từ ngày 1 tháng 9 đến ngày 28 tháng 12 năm 2023	Từ 6,2 đến 7,0	Tín chấp
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	425.850.000.000	Từ ngày 10 tháng 1 đến ngày 31 tháng 6 năm 2023	Từ 6,2 đến 7,0	Tín chấp
Công ty Cổ phần Cảng Và Dịch Vụ Logistics VRG Thanh Phước	217.500.000.000	Ngày 19 tháng 12 năm 2023	Từ 6,2 đến 7,0	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn xây dựng An Phú Thành	13.000.000.000	Ngày 13 tháng 9 năm 2023	Từ 6,2 đến 7,0	Tín chấp
TỔNG CỘNG	1.659.350.000.000			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>1.659.350.000.000</i>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

10. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng cho đền bù đất	690.355.528.004	552.057.080.267
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ</i>		
<i>Phước Đông - Bờ Lờ</i>	399.724.817.020	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>	92.506.919.274	85.680.471.537
Tạm ứng cho nhân viên	370.641.906.519	277.887.190.042
Dự thu lãi tiền gửi và cho vay	141.453.283.283	84.413.461.617
Góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	54.640.601.586	15.345.000.000
Phải thu tiền điện chưa xuất hóa đơn	53.933.970.355	-
Ký quỹ, ký cược	44.928.618.191	63.356.056.786
Cổ tức được nhận	35.095.000.000	41.217.050.000
Khác	5.352.762.951	5.392.794.680
TỔNG CỘNG	<u>1.396.401.670.889</u>	<u>1.039.668.633.392</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	812.229.029.127	646.742.978.549
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	584.172.641.762	392.925.654.843

(*) Theo Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh số 10/VTP.HD.2020 ngày 1 tháng 9 năm 2020, Công ty hợp tác đầu tư cùng Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước ("VRG Thanh Phước") để hợp tác kinh doanh lưu kho trên các mặt bằng với diện tích khu đất là 15.040 m² và tổng diện tích tòa nhà là 7.685 m² tại địa chỉ Huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh với mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Công ty đóng góp phí xây dựng là 46.500.000.000 VND và kinh phí hoạt động là 8.500.000.000 VND. VRG Thanh Phước đóng góp cơ sở hạ tầng và khu đất với tổng giá trị là 17.371.200.000 VND. Lợi nhuận sau thuế từ việc kinh doanh sẽ được phân chia cho Công ty và VRG Thanh Phước theo tỷ lệ 76:24 từ năm thứ nhất đến năm thứ hai mươi bảy, và theo tỷ lệ 50:50 từ năm thứ hai mươi tám trở đi. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty đã ứng trước cho VRG Thanh Phước số tiền là 54.640.601.586 VND.

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Hàng hóa	87.280.007.489	133.929.377.590
Chi phí phát triển dự án Khu tái định cư Bến Sắn	83.122.305.988	83.122.305.988
Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Đông Nam	58.151.497.068	58.151.497.068
Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Thuận Lợi	51.551.211.577	64.276.763.565
Thành phẩm bất động sản dự án Khu dân cư Thuận Lợi	34.408.839.372	506.865.646
Khác	42.952.084.352	40.710.028.862
TỔNG CỘNG	<u>357.465.945.846</u>	<u>380.696.838.719</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND				
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Số đầu năm	327.064.362.258	66.623.447.814	349.423.099.095	1.744.651.336	744.855.560.503
Chuyển từ xây dựng cơ bản dờ dang hoàn thành	121.960.451.613	3.910.662.483	254.102.661.777	-	379.973.775.873
Mua mới	600.675.310	4.910.248.268	10.401.015.935	1.887.133.030	17.799.072.543
Số cuối năm	<u>449.625.489.181</u>	<u>75.444.358.565</u>	<u>613.926.776.807</u>	<u>3.631.784.366</u>	<u>1.142.628.408.919</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	2.860.223.277	10.381.265.566	542.900.862	296.784.018	14.081.173.723
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(77.114.723.072)	(27.900.963.831)	(73.933.948.032)	(689.703.575)	(179.639.338.510)
Khấu hao trong năm	(21.201.777.076)	(7.819.783.164)	(49.933.723.992)	(437.653.234)	(79.392.937.466)
Số cuối năm	<u>(98.316.500.148)</u>	<u>(35.720.746.995)</u>	<u>(123.867.672.024)</u>	<u>(1.127.356.809)</u>	<u>(259.032.275.976)</u>
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	<u>249.949.639.186</u>	<u>38.722.483.983</u>	<u>275.489.151.063</u>	<u>1.054.947.761</u>	<u>565.216.221.993</u>
Số cuối năm	<u>351.308.989.033</u>	<u>39.723.611.570</u>	<u>490.059.104.783</u>	<u>2.504.427.557</u>	<u>883.596.132.943</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê</i>	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc cho thuê</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	3.926.264.725.578	161.887.075.702	4.088.151.801.280
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	116.085.940.089	298.083.611.306	414.169.551.395
Số cuối năm	<u>4.042.350.665.667</u>	<u>459.970.687.008</u>	<u>4.502.321.352.675</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	(338.764.543.171)	(30.957.641.689)	(369.722.184.860)
Khấu hao trong năm	(88.790.089.258)	(14.976.765.142)	(103.766.854.400)
Số cuối năm	<u>(427.554.632.429)</u>	<u>(45.934.406.831)</u>	<u>(473.489.039.260)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>3.587.500.182.407</u>	<u>130.929.434.013</u>	<u>3.718.429.616.420</u>
Số cuối năm	<u>3.614.796.033.238</u>	<u>414.036.280.177</u>	<u>4.028.832.313.415</u>

Thuyết minh bổ sung:

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

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	292.317.231.542	255.186.029.096
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(103.766.854.400)	(93.017.262.997)

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong *Thuyết minh số 32*.

Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 31 tháng 12 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 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Chi phí phát triển Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lờ	1.263.441.605.644	1.203.296.120.089
Chi phí phát triển Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	603.201.527.976	576.162.025.214
Chi phí phát triển Dự án KCN Đông Nam	375.326.529.364	363.011.281.629
Khác	28.850.037.316	27.923.945.072
TỔNG CỘNG	<u>2.270.819.700.300</u>	<u>2.170.393.372.004</u>

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

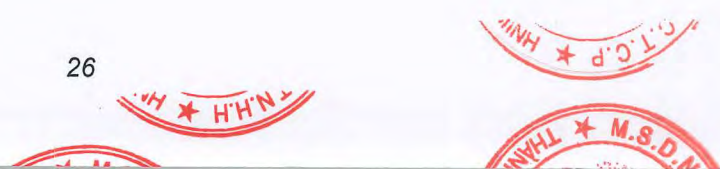
	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 15.1)	1.424.039.689.475	1.453.826.689.475
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 15.2)	782.430.872.839	572.219.447.061
TỔNG CỘNG	<u>2.206.470.562.314</u>	<u>2.026.046.136.536</u>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(27.567.330.925)	(6.654.909.783)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>2.178.903.231.389</u>	<u>2.019.391.226.753</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

15.1 Đầu tư vào các công ty con

Tên đơn vị	Hoạt động chính	Số cuối năm				Số đầu năm			
		Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị ghi sổ (VND)	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị ghi sổ (VND)	Tỷ lệ sở hữu %
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	Kinh doanh bất động sản	315.000.000.000	-	315.000.000.000	70,00	315.000.000.000	-	315.000.000.000	70,00
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ	309.380.000.000	-	309.380.000.000	99,80	309.380.000.000	-	309.380.000.000	99,80
Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân cư	168.000.000.000	-	168.000.000.000	69,00	375.000.000.000	-	375.000.000.000	89,90
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước	Cung cấp dịch vụ hậu cần cho KCN Phước Đông và quản lý hoạt động của cảng Thanh Phước	262.478.000.000	-	262.478.000.000	99,82	115.205.000.000	-	115.205.000.000	50,91
Công ty Cổ phần Bao bì Sài Gòn	Sản xuất các sản phẩm bao bì, nhựa	129.603.789.475	-	129.603.789.475	93,58	129.603.789.475	-	129.603.789.475	93,58



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

Tên đơn vị	Hoạt động chính	Số cuối năm				Số đầu năm			
		Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị ghi sổ (VND)	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị ghi sổ (VND)	Tỷ lệ sở hữu %
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Thi công trạm điện, nước và bán tấm quang điện và văn phòng phẩm	99.800.000.000	-	99.800.000.000	99,80	69.860.000.000	-	69.860.000.000	99,80
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đông Nam	Sản xuất, bán buôn, xuất khẩu mũ cao su tự nhiên	59.969.900.000	(4.673.617.530)	55.296.282.470	99,95	59.969.900.000	(6.654.909.783)	53.314.990.217	99,95
Công ty Cổ phần Đầu tư VRG Long Đức	Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp	47.330.000.000	-	47.330.000.000	20,00	47.330.000.000	-	47.330.000.000	20,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Phát triển cơ sở hạ tầng KCN, khu dân cư và cung cấp dịch vụ tư vấn thiết kế xây dựng	32.478.000.000	-	32.478.000.000	85,47	32.478.000.000	-	32.478.000.000	85,47
TỔNG CỘNG		1.424.039.689.475	(4.673.617.530)	1.419.366.071.945		1.453.826.689.475	(6.654.909.783)	1.447.171.779.692	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

15.2 Đầu tư vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm			Số đầu năm		
		Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp ("KCN")	19,95	572.219.447.061	(22.893.713.395)	19,95	572.219.447.061	-
Công ty Cổ Phần Công Nghiệp Cao Su Miền Nam	Sản xuất và mua bán sản phẩm cao su công nghiệp, cao su tiêu dùng	8,29	126.748.611.398	-	-	-	-
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	Trồng, chế biến, kinh doanh cao su, chế biến gỗ, sản phẩm công nghiệp cao su, đầu tư kinh doanh hạ tầng KCN	0,10	83.462.814.380	-	-	-	-
TỔNG CỘNG			782.430.872.839	(22.893.713.395)		572.219.447.061	-

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư công ty liên kết và các đơn vị khác chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin thị trường. Tuy nhiên, dựa vào tình hình hoạt động hiện tại của các công ty này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này lớn hơn giá trị còn lại trên sổ sách.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Điện Lực Tây Ninh - Điện Lực Gò Dầu	100.627.367.308	36.645.141.170
Công ty TNHH Xây Dựng Điện Xuân Bách	28.732.532.333	15.004.462.734
Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Xây Dựng Kim Hưng Thịnh	24.433.362.724	-
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Incontec	16.270.066.954	21.064.311.227
Các bên khác	81.833.494.222	56.449.845.240
TỔNG CỘNG	251.896.823.541	129.163.760.371
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	224.435.600.795	94.749.869.277
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	27.461.222.746	34.413.891.094

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng KCN Phước Đông	1.673.361.136	64.323.766.768
Khách hàng Khu Dân cư Thuận Lợi	107.845.683	13.674.068.277
Khách hàng KCN Lê Minh Xuân 3	438.624.213	186.496.177
Khách hàng KCN Đông Nam	74.840.323	24.882.340
Khác	262.460.292	256.732.232
TỔNG CỘNG	2.557.131.647	78.465.945.794
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	2.557.131.647	77.467.822.629
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	-	998.123.165

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

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải thu:				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	420.697.682.122	298.898.000.909	(230.608.404.287)	488.987.278.744
Thuế thu nhập cá nhân	-	619.850.422	-	619.850.422
TỔNG CỘNG	420.697.682.122	299.517.851.331	(230.608.404.287)	489.607.129.166
Phải nộp:				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(11.634.308.599)	(168.138.873.866)	119.716.225.214	(60.056.957.251)
Thuế thu nhập cá nhân	(5.497.386.469)	(8.004.066.324)	13.501.452.793	-
TỔNG CỘNG	(17.131.695.068)	(176.142.940.190)	133.217.678.007	(60.056.957.251)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	2.569.675.961	2.084.351.058
Chi phí xây dựng	1.800.798.008	1.901.707.099
Chi phí lãi vay	768.877.953	182.643.959
Dài hạn	2.067.141.170.161	2.057.307.943.435
Chi phí hoàn thành ước tính của đất và phát triển cơ sở hạ tầng đã cho thuê	2.067.141.170.161	2.057.307.943.435
TỔNG CỘNG	<u>2.069.710.846.122</u>	<u>2.059.392.294.493</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	2.069.478.221.737	2.059.159.670.108
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	232.624.385	232.624.385

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ký quỹ, ký cược nhận được	47.794.297.359	39.042.786.122
Các khoản thu hộ	27.663.547.053	19.497.313.650
Khác	10.078.371.592	11.074.109.757
TỔNG CỘNG	<u>85.536.216.004</u>	<u>69.614.209.529</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	85.466.481.004	69.544.474.529
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	69.735.000	69.735.000

22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	176.261.849.913	111.670.710.387
Trích lập quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Thuyết minh số 24.1)	68.501.986.072	88.847.923.838
Phát hành cổ phiếu	-	(15.881.070.000)
Sử dụng quỹ	(5.885.960.021)	(8.375.714.312)
Số cuối năm	<u>238.877.875.964</u>	<u>176.261.849.913</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

23. VAY

	Số đầu năm	Vay trong năm	Giảm trong năm	VND Số cuối năm
Vay ngắn hạn				
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	<u>437.964.560.809</u>	<u>3.235.586.986.969</u>	<u>(2.990.644.575.555)</u>	<u>682.906.972.223</u>

23.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Đức	598.570.687.010	Từ ngày 21 tháng 3 đến ngày 1 tháng 5 năm 2023	Từ 3,6% đến 7,0%	Tài trợ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn	<u>84.336.285.213</u>	Ngày 10 tháng 2 năm 2023	Từ 7,0% đến 8,0%	Tài trợ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>682.906.972.223</u>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<i>VND</i>						
Năm trước						
Số đầu năm	794.053.570.000	31.290.497.800	19.504.000.889	259.751.567.333	743.333.265.066	1.847.932.901.088
Tăng vốn trong năm	134.987.890.000	-	-	(119.106.820.000)	-	15.881.070.000
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(246.632.819.800)	(246.632.819.800)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	575.213.240.475	575.213.240.475
Trích lập quỹ đầu tư và phát triển	-	-	-	326.159.746.126	(326.159.746.126)	-
Trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	(88.847.923.838)	(88.847.923.838)
Số cuối năm	<u>929.041.460.000</u>	<u>31.290.497.800</u>	<u>19.504.000.889</u>	<u>466.804.493.459</u>	<u>656.906.015.777</u>	<u>2.103.546.467.925</u>
Năm nay						
Số đầu năm	929.041.460.000	31.290.497.800	19.504.000.889	466.804.493.459	656.906.015.777	2.103.546.467.925
Giảm vốn điều lệ (i)	(20.000.000.000)	(31.290.497.800)	(19.504.000.889)	(138.820.713.778)	-	(209.615.212.467)
Cổ tức công bố (ii)	-	-	-	-	(185.808.292.000)	(185.808.292.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	722.492.057.087	722.492.057.087
Trích lập quỹ đầu tư và phát triển (ii)	-	-	-	230.085.296.190	(230.085.296.190)	-
Trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi(ii)	-	-	-	-	(68.501.986.072)	(68.501.986.072)
Số cuối năm	<u>909.041.460.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>558.069.075.871</u>	<u>895.002.498.602</u>	<u>2.362.113.034.473</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

- (i) Công ty đã thực hiện giảm Vốn điều lệ 20.000.000.000 VND theo phê duyệt của Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 2471/NQHĐQT-SVI ngày 14 tháng 11 năm 2022, phù hợp với Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông ngày 23 tháng 8 năm 2022. Nguồn vốn thực hiện từ thặng dư vốn cổ phần, quỹ đầu tư phát triển và quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu. Ngày 20 tháng 12 năm 2022, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội chấp thuận tổng giá trị cổ phiếu sau khi thay đổi đăng ký giao dịch là 909.041.460.000 VND.
- (ii) Công ty đã chi trả cổ tức còn lại của năm 2021 và tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2022 bằng tiền tại mức 10% mỗi đợt trên mệnh giá cổ phiếu với tổng giá trị 185.808.292.000 VND theo phê duyệt của Nghị quyết Hội đồng Quản trị (“NQHĐQT”) số 1241/NQ-HĐQT ngày 1 tháng 7 năm 2022 và trích lập quỹ đầu tư và phát triển, quỹ khen thưởng và phúc lợi với giá trị tương ứng là 230.085.296.190 VND và 68.501.986.072 VND theo phê duyệt của Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/NQĐHĐCĐ-SVI ngày 18 tháng 5 năm 2022.

24.2 Chi tiết vốn cổ phần

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số lượng cổ phần	Giá trị VND'000	% sở hữu	Số lượng cổ phần	Giá trị VND'000	% sở hữu
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô Thị An Lộc	18.115.460	181.154.600	19,93	18.080.460	180.804.600	19,46
Ông Trần Mạnh Hùng	9.331.997	93.319.970	10,27	9.218.697	92.186.970	9,92
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	8.234.723	82.347.230	9,06	8.234.723	82.347.230	8,86
Ông Lữ Thanh Nhã	6.833.365	68.333.650	7,52	6.833.365	68.333.650	7,36
Cổ đông khác (sở hữu dưới 5% vốn cổ phần)	48.388.601	483.886.010	53,22	50.536.901	505.369.010	54,4
TỔNG CỘNG	90.904.146	909.041.460	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 Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã phát hành		
Số đầu năm	929.041.460.000	794.053.570.000
Vốn tăng trong năm	-	134.987.890.000
Vốn giảm trong năm	(20.000.000.000)	-
Số cuối năm	<u>909.041.460.000</u>	<u>929.041.460.000</u>
Cổ tức		
Cổ tức công bố	185.808.292.000	246.632.819.800
Cổ tức đã trả bằng tiền	185.808.292.000	245.815.443.220

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.4 Cổ phiếu

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Cổ phiếu được phép phát hành	90.904.146	92.904.146
Cổ phiếu đã phát hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	90.904.146	92.904.146
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	90.904.146	92.904.146

25. DOANH THU

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

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích điện, nước	4.668.001.281.163	4.241.787.618.775
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	253.985.734.066	224.080.628.216
Doanh thu bán bất động sản	27.955.424.749	-
Doanh thu bán hàng hóa	13.289.900.511	60.787.245.014
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích khác	268.167.769.882	217.969.687.234
TỔNG CỘNG	5.231.400.110.371	4.744.625.179.239
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	5.216.127.680.340	4.682.998.720.475
<i>Các bên liên quan</i>	15.272.430.031	61.626.458.764

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập tiền lãi	119.007.860.165	117.856.443.781
Thu nhập từ cổ tức	76.418.458.000	91.770.075.806
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	201.726.964
Khác	8.573.562.048	3.740.707.638
TỔNG CỘNG	203.999.880.213	213.568.954.189
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	70.946.007.862	139.903.559.261
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	133.053.872.351	73.665.394.928

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn điện, nước	4.207.703.349.722	3.963.900.432.901
Giá vốn thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	87.751.739.546	83.615.256.921
Giá vốn bất động sản	12.560.656.078	-
Giá vốn hàng hóa	13.079.181.457	59.272.871.983
Giá vốn dịch vụ tiện ích khác	137.181.562.937	101.079.495.440
TỔNG CỘNG	<u>4.458.276.489.740</u>	<u>4.207.868.057.245</u>

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	25.302.832.532	8.963.139.599
Dự phòng (hoàn nhập) chi phí dự phòng các khoản đầu tư tài chính	20.912.421.142	(1.849.274.069)
Khác	882.000.233	892.401.292
TỔNG CỘNG	<u>47.097.253.907</u>	<u>8.006.266.822</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	5.660.787.414	4.858.381.203
Chi phí quảng cáo	3.409.092.250	2.826.120.955
Chi phí nhân viên	1.916.600.036	1.842.153.585
Khác	335.095.128	190.106.663
Chi phí quản lý doanh nghiệp	41.873.820.770	41.523.689.138
Chi phí nhân viên	26.161.272.794	25.499.209.370
Dịch vụ thuê ngoài	3.415.929.856	2.714.340.195
Chi phí khấu hao	627.614.913	650.781.203
Công cụ, dụng cụ và thiết bị	977.993.710	512.468.148
Khác	10.691.009.497	12.146.890.222
TỔNG CỘNG	<u>47.534.608.184</u>	<u>46.382.070.341</u>

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Dịch vụ mua ngoài	4.112.950.936.903	3.904.186.976.890
Chi phí khấu hao	183.298.228.617	150.114.223.448
Khác	209.561.932.404	199.948.927.248
TỔNG CỘNG	<u>4.505.811.097.924</u>	<u>4.254.250.127.586</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

30.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	168.138.873.866	127.353.469.037
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(6.240.818.220)</u>	<u>(6.098.622.626)</u>
TỔNG CỘNG	<u>161.898.055.646</u>	<u>121.254.846.411</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>884.390.112.733</u>	<u>696.468.086.886</u>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng 20%	176.878.022.547	139.293.617.377
<i>Các điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	303.724.699	315.244.195
Cổ tức nhận được	<u>(15.283.691.600)</u>	<u>(18.354.015.161)</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>161.898.055.646</u>	<u>121.254.846.411</u>

30.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận khoản thuế TNDN hoãn lại phải trả (tài sản thuế TNDN hoãn lại) với biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận chưa chịu thuế	120.034.284.335	123.366.794.699	(3.332.510.364)	(3.332.510.364)
Lợi nhuận từ đánh giá lại tài sản góp vốn	580.197.103	1.160.394.206	(580.197.103)	(580.197.103)
Chênh lệch tỷ giá	20.544.724	673.184	19.871.540	28.190.650
Chênh lệch giá vốn theo cơ sở kế toán	(9.655.530.683)	(7.307.548.390)	(2.347.982.293)	(2.214.105.809)
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	<u>110.979.495.479</u>	<u>117.220.313.699</u>		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			<u>(6.240.818.220)</u>	<u>(6.098.622.626)</u>

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Bao bì Sài Gòn	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đông Nam	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư VRG Long Đức	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH MTV Đầu tư AT	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	Bên liên quan
Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao su Miền Nam	Bên liên quan
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	Bên liên quan

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

				VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Công ty con	Cho vay	217.500.000.000	-	
		Góp vốn	147.273.000.000	-	
		Cổ tức được chia	3.456.150.000		
		Mua dịch vụ	1.977.098.702	465.754.541	
		Lãi cho vay	446.630.137	-	
		Doanh thu	301.018.370	120.000.000	
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	Cho vay	217.000.000.000	-	
		Góp vốn	29.940.000.000	-	
		Doanh thu	13.426.685.804	61.146.458.764	
		Lãi cho vay	17.060.295.890	4.389.863.013	
		Mua dịch vụ xây dựng	2.488.702.047	455.651.947	
		Giám sát thi công	2.056.823.599	-	
		Chi phí văn phòng phẩm	186.433.500	158.279.700	
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Cho vay	201.000.000.000	474.000.000.000	
		Mua dịch vụ xây dựng	113.710.871.927	128.315.463.056	
		Thu hồi tiền cho vay	35.225.466.270	400.000.000.000	
		Lãi cho vay	24.508.641.098	6.290.739.726	
		Doanh thu bán bất động sản	1.050.655.963	-	
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	Công ty con	Cho vay	104.000.000.000	-	
		Lãi cho vay	24.186.326.848	19.177.390.413	
		Thu hồi tiền cho vay	-	145.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Thu hồi tiền cho vay	88.469.000.000	211.531.000.000	
		Cho vay	13.000.000.000	300.000.000.000	
		Mua dịch vụ xây dựng	10.321.462.195	10.207.768.077	
		Cho thuê văn phòng	360.000.000	360.000.000	
		Lãi cho vay	218.196.323	3.967.221.501	
		Cổ tức được chia	5.196.480.000	3.247.800.000	
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	Bên liên quan	Cổ tức được chia	33.523.700.000	49.925.373.698	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	Công ty con	Thu hồi vốn đầu tư	207.000.000.000	-	
		Cổ tức được chia	24.150.000.000	24.150.000.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển An Lộc	Cổ đông lớn	Thu hồi tiền cho vay	-	251.000.000.000
		Cho vay	-	51.000.000.000
		Lãi cho vay	-	7.669.860.275
Công ty Cổ phần Bao bì Sài Gòn	Công ty con	Lãi cho vay Cổ tức được chia	307.452.055	-
			-	4.772.520.000
Các cá nhân	Thành viên HĐQT, BGD, BKS	Tạm ứng	98.843.770.086	90.108.388.950

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>				
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Công ty con	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	98.499.840	33.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	77.485.984	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	36.901.163	138.976.389
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	20.172.309.238
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất khẩu Cao su Sài Gòn VRG	Công ty con	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	19.614.461
			212.886.987	20.363.900.088

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

				VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>					
Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	Cho vay	517.000.000.000	300.000.000.000	
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Cho vay	486.000.000.000	320.225.466.270	
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	Công ty con	Cho vay	425.850.000.000	321.850.000.000	
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Công ty con	Cho vay	217.500.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Cho vay	13.000.000.000	88.469.000.000	
			1.659.350.000.000	1.030.544.466.270	
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>					
Cá nhân	Thành viên HĐQT, BGD, BKS	Tạm ứng	365.652.234.439	270.285.076.428	
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	Công ty con	Tiền lãi	69.309.155.617	45.122.828.769	
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Công ty con	Hợp đồng hợp tác kinh doanh	54.640.601.586	15.345.000.000	
		Cổ tức	3.456.150.000	-	
		Tiền lãi	446.630.137	-	
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Tiền lãi	30.878.284.934	6.369.643.836	
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Bên liên quan	Cổ tức	28.734.600.000	38.312.800.000	
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	Tiền lãi	21.450.158.903	4.389.863.013	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Tiền lãi	9.604.826.146	9.386.629.823	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đông lớn	Tiền lãi	-	3.713.812.974	
			584.172.641.762	392.925.654.843	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

				VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>					
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	16.270.066.954	21.064.311.227	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	8.400.394.868	12.519.959.710	
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	Mua dịch vụ xây dựng	2.510.060.196	173.846.700	
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	280.700.728	655.773.457	
			<u>27.461.222.746</u>	<u>34.413.891.094</u>	
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i>					
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Mua tài sản cố định	-	998.123.165	
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i>					
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Lãi vay phải trả	232.624.385	232.624.385	
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>					
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đông Nam	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	69.735.000	69.735.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Hội đồng Quản trị		
1. Trần Mạnh Hùng	1.268.723.000	1.270.340.000
2. Phạm Văn Đông	631.090.500	599.340.000
3. Bạch Văn Nhạn	631.090.500	599.340.000
4. Nguyễn Thanh Tùng	223.560.000	223.560.000
5. Phạm Hồng Hải	46.000.000	46.000.000
Ban Kiểm soát		
1. Huỳnh Như Ngọc	651.903.000	620.520.000
2. Huỳnh Hữu Tín	46.000.000	46.000.000
3. Lê Tiến Luận	46.000.000	46.000.000
Ban Tổng Giám đốc		
1. Lư Thanh Nhã	943.933.000	940.280.000
2. Phan Quốc Thắng	783.103.000	780.770.000
3. Trần Ngọc Vân	755.153.000	774.770.000
4. Đặng Ánh Hào	716.103.000	672.770.000
TỔNG CỘNG	<u>6.742.659.000</u>	<u>6.619.690.000</u>

32. CÁC CAM KẾT

Bên đi thuê

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	627.191.100	947.658.600
Từ 1 đến 5 năm	1.652.541.300	1.488.885.300
TỔNG CỘNG	<u>2.279.732.400</u>	<u>2.436.543.900</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

32. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Bên cho thuê

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


	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	240.871.490.691	231.333.484.846
Từ 1 năm đến 5 năm	963.485.962.764	925.333.939.384
Trên 5 năm	6.964.098.223.704	6.784.354.561.653
TỔNG CỘNG	<u>8.168.455.677.159</u>	<u>7.941.021.985.883</u>

Cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn

Vào ngày 31 tháng 12 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 và Khu Công nghiệp - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bờ Lờ với tổng giá trị là 57.428.437.998 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 76.101.402.707 VND).

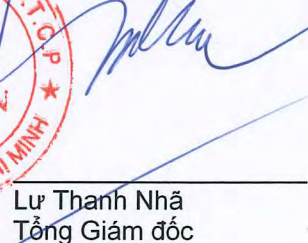
33. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

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


Trần Thị Hằng
Người lập


Nguyễn Thành Đạt
Kế toán trưởng




Lữ Thanh Nhã
Tổng Giám đốc

Ngày 7 tháng 3 năm 2023



Building a better working world

Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1,
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Fax: +84 28 3824 5250
ey.com



Số/Reference: CDT/01072022-DNT

TP Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 07 năm 2022
Ho Chi Minh City, 01 July 2022

THƯ ỦY QUYỀN LETTER OF AUTHORIZATION

Tôi, Trần Đình Cường, Tổng Giám đốc Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam ("Công ty"), ủy quyền cho:

I, Cuong Dinh Tran, General Director of Ernst & Young Vietnam Limited ("the Company"), hereby authorize:

Ông/Mr.: Trần Nam Dũng/ *Dung Nam Tran*

Chức danh/Title: Phó Tổng Giám đốc/ *Deputy General Director*

đại diện cho tôi ký các loại văn bản: Thư bày tỏ nguyện vọng tham gia dự thầu, Hồ sơ dự thầu, Biên bản làm việc, Biên bản thương thảo hợp đồng, Biên bản ghi nhớ, Thư chỉ định, Hợp đồng (bao gồm các Phụ lục Hợp đồng), Thỏa thuận (bao gồm các Phụ lục Thỏa thuận), Biên bản nghiệm thu, Thanh lý Hợp đồng/Thỏa thuận, Quyết định và/hoặc Thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng/Thỏa thuận, Báo cáo, Thư quản lý, Hóa đơn tài chính và các văn bản có liên quan khác thuộc lĩnh vực chuyên môn, thẩm quyền của Phó Tổng Giám đốc và phạm vi công việc được giao phụ trách, phù hợp với Điều lệ của Công ty và quy định của pháp luật nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam, và ký xác nhận bản sao y của các văn bản, tài liệu do Công ty phát hành.

to act on my behalf in signing: Expression of interest, Proposals, Meeting minutes, Negotiation minutes, Memorandum of understanding, Engagement letters, Contracts (including its annexes), Agreements (including its annexes), Acceptance minutes, Contract/Agreement liquidation; Termination/Agreement on termination of Contract/Agreement, Reports, Management letters, Financial invoices and other documents which fall within Deputy General Director's professional expertise, authority and scope of work as assigned to him, in accordance with the Charter of the Company and in compliance with legal regulations of the Socialist Republic of Vietnam, and in certifying true copies of documents issued by the Company.

Ông Trần Nam Dũng không được ủy quyền lại cho người thứ ba để thực hiện các công việc nêu trên.
Mr. Dung Nam Tran is not authorized to delegate any third person to execute the above mentioned work.

Thư Ủy Quyền có hiệu lực từ ngày 01 tháng 07 năm 2022 đến hết ngày 30 tháng 09 năm 2025 hoặc cho đến khi Ông Trần Nam Dũng thôi giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc của Công ty hoặc khi tôi có văn bản bãi bỏ, tùy vào sự kiện nào đến trước.

This Letter of Authorization shall take its effect from 01 July 2022 to the end of 30 September 2025 or until either Mr. Dung Nam Tran no longer holds the position of Deputy General Director of the Company or upon my abrogation in writing, whichever occurs first.



Bên Ủy quyền/ *The authorizer*

Chứng thực bản sao đúng với bản chính

Số chứng thực 0.5.0.3.8...7 Quyền.../SCT/BS

Ngày: 22-08-2022

Trần Đình Cường

Tổng Giám đốc/ *General Director*
Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
Ernst & Young Vietnam Limited

Công chứng viên



Bên được ủy quyền/ *The authorized*

Trần Nam Dũng

Phó Tổng Giám đốc/ *Deputy General Director*
Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
Ernst & Young Vietnam Limited

Phạm Thanh Hà