

Số: 1897/SVI-TCKT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

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

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

- Mã chứng khoán : SIP

- Trụ sở chính: Lô TT2-1, Đường D4, KCN Đông Nam, Xã Hòa Phú, Huyện Củ Chi, TPHCM.

- Điện thoại : 0283 847 9374

- Fax : 0283 847 9272

2. Nội dung thông tin công bố: Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2023 đã được soát xét như sau:

- Báo cáo tài chính riêng 6 tháng đầu năm 2023 đã được soát xét

- Báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng đầu năm 2023 đã được soát xét

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/08/2023 tại đường dẫn <https://saigonvrg.com.vn/vi/bao-cao-tai-chinh>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN

Tài liệu đính kèm:

- Toàn văn tài liệu như mục 2

- Công văn giải trình số 1896/SVI-TCKT



Lưu Thanh Nhã

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023



Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	12 - 46

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNĐKKD”) Số 4103008227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (“SKHĐT”) Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 10 năm 2007, và GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 18 ngày 9 tháng 12 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 đăng ký giao dịch 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 HNX 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.

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Huỳnh Như Ngọc	Trưởng ban	
Ông Huỳnh Hữu Tín	Thành viên	
Ông Tăng Đông Lai	Thành viên	bổ nhiệm ngày 29 tháng 5 năm 2023
Ông Lê Tiến Luận	Thành viên	từ nhiệm ngày 29 tháng 5 năm 2023

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong Thuyết minh số 15.1 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 đề ngày 28 tháng 8 năm 2023.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Lữ Thanh Nhã
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2023

Số tham chiếu: 11660850/66918862

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") được lập ngày 28 tháng 8 năm 2023 và được trình bày từ trang 6 đến trang 46, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.743.509.423.484	4.661.868.218.194
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	1.140.589.855.422	234.267.170.863
111	1. Tiền		170.589.855.422	83.267.170.863
112	2. Các khoản tương đương tiền		970.000.000.000	151.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	743.437.344.346	289.230.182.435
121	1. Chứng khoán kinh doanh		87.888.857.484	87.888.857.484
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(2.213.482.484)	-
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		657.761.969.346	201.341.324.951
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.936.129.585.627	3.287.625.835.623
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	268.605.775.130	181.489.456.578
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	69.102.905.219	54.441.128.355
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	1.659.350.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.602.477.325.477	1.396.401.670.889
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(4.073.179.000)	(4.073.179.000)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		16.758.801	16.758.801
140	IV. Hàng tồn kho		344.629.532.363	357.465.945.846
141	1. Hàng tồn kho	11	344.629.532.363	357.465.945.846
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		578.723.105.726	493.279.083.427
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		5.448.089.894	3.671.954.261
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	573.275.015.832	488.987.278.744
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	-	619.850.422

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		10.252.220.535.331	9.377.766.911.826
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		288.015.905	288.015.905
216	1. Phải thu dài hạn khác		288.015.905	288.015.905
220	II. Tài sản cố định		1.009.724.611.332	884.368.982.248
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	1.009.083.216.573	883.596.132.943
222	Nguyên giá		1.321.269.132.018	1.142.628.408.919
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(312.185.915.445)	(259.032.275.976)
227	2. Tài sản cố định vô hình		641.394.759	772.849.305
228	Nguyên giá		1.460.308.655	1.460.308.655
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(818.913.896)	(687.459.350)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	4.100.007.036.915	4.028.832.313.415
231	1. Nguyên giá		4.640.049.264.128	4.502.321.352.675
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(540.042.227.213)	(473.489.039.260)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	14	2.358.727.253.490	2.270.819.700.300
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		2.358.727.253.490	2.270.819.700.300
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	2.090.809.678.807	2.178.903.231.389
251	1. Đầu tư vào công ty con		1.326.092.201.173	1.424.039.689.475
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		782.430.872.839	782.430.872.839
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(17.713.395.205)	(27.567.330.925)
260	VI. Tài sản dài hạn khác	16	692.663.938.882	14.554.668.569
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		692.663.938.882	14.554.668.569
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		14.995.729.958.815	14.039.635.130.020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		12.588.630.389.682	11.677.522.095.547
310	I. Nợ ngắn hạn		2.283.730.575.650	1.571.560.397.839
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	223.230.051.085	251.896.823.541
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	36.256.955.542	2.557.131.647
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	69.273.096.287	60.056.957.251
314	4. Phải trả người lao động		2.212.813.081	6.287.254.557
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		2.952.215.899	2.569.675.961
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	278.448.548.755	240.871.490.691
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	121.485.490.507	85.536.216.004
320	8. Vay ngắn hạn	24	1.236.953.199.317	682.906.972.223
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	312.918.205.177	238.877.875.964
330	II. Nợ dài hạn		10.304.899.814.032	10.105.961.697.708
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	2.057.253.844.446	2.067.141.170.161
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	8.037.111.551.676	7.927.584.186.468
337	3. Phải trả dài hạn khác		256.845.600	256.845.600
338	4. Vay dài hạn	24	102.421.800.000	-
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.3	107.855.772.310	110.979.495.479
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.407.099.569.133	2.362.113.034.473
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	2.407.099.569.133	2.362.113.034.473
411	1. Vốn cổ phần		909.041.460.000	909.041.460.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		909.041.460.000	909.041.460.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		558.069.075.871	558.069.075.871
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		939.989.033.262	895.002.498.602
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước		490.138.940.751	265.414.587.515
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		449.850.092.511	629.587.911.087
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		14.995.729.958.815	14.039.635.130.020

Trần Thị Hằng
Người lập

Nguyễn Thành Đạt
Kế toán trưởng

Lư Thanh Nhã
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	2.676.255.716.407	2.667.479.369.264
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(2.308.423.346.640)	(2.291.017.365.728)
20	3. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ		367.832.369.767	376.462.003.536
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	227.668.059.236	72.662.723.858
22	5. Chi phí tài chính	28	(23.181.752.763)	(9.681.693.101)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(30.157.370.761)	(10.206.589.962)
25	6. Chi phí bán hàng	29	(4.714.159.859)	(3.515.599.367)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(20.314.754.927)	(19.000.727.380)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		547.289.761.454	416.926.707.546
31	9. Thu nhập khác		302.187.257	343.246.791
32	10. Chi phí khác		(335.115.787)	(7.500.000)
40	11. (Lỗ) lợi nhuận khác		(32.928.530)	335.746.791
50	12. Lợi nhuận kế toán trước thuế		547.256.832.924	417.262.454.337
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(100.530.463.582)	(85.993.711.553)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	3.123.723.169	3.095.464.771
60	15. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		449.850.092.511	334.364.207.555

Trần Thị Hằng
Người lập

Nguyễn Thành Đạt
Kế toán trưởng

Lư Thanh Nhã
Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG 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 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		547.256.832.924	417.262.454.337
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	30	119.838.281.968	84.632.929.666
03	Hoàn nhập các khoản dự phòng	28	(7.640.453.236)	(903.202.146)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(227.066.329.740)	(65.465.406.442)
06	Chi phí lãi vay	28	30.157.370.761	10.206.589.962
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		462.545.702.677	445.733.365.377
09	Tăng các khoản phải thu		(539.556.126.782)	(286.648.252.386)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		12.836.413.483	(33.779.049.936)
11	Tăng các khoản phải trả		195.325.618.299	98.050.829.319
12	Tăng chi phí trả trước		(679.885.405.946)	(2.467.967.871)
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		-	(55.540.262.333)
14	Tiền lãi vay đã trả		(29.774.830.823)	(10.090.371.174)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(102.000.000.000)	(13.716.225.214)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	23	(12.658.717.638)	(4.811.419.021)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(693.167.346.730)	136.730.646.761
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(414.791.148.564)	(332.599.550.781)
23	Tiền gửi có kỳ hạn và cho vay		(563.261.709.580)	(542.244.694.148)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		1.716.191.065.185	172.089.961.470
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(158.930.860.112)	(147.273.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và thanh lý công ty con		475.225.100.000	-
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		206.754.068.266	67.264.567.959
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		1.261.186.515.195	(782.762.715.500)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay nhận được	24	1.960.804.383.578	1.795.284.489.347
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	24	(1.304.336.356.484)	(1.286.113.620.860)
36	Cổ tức đã trả cho các cổ đông	25.3	(318.164.511.000)	(817.376.580)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		338.303.516.094	508.353.491.907
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		906.322.684.559	(137.678.576.832)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		234.267.170.863	583.121.363.311
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	1.140.589.855.422	445.442.786.479


Trần Thị Hằng
Người lập


Nguyễn Thành Đạt
Kế toán trưởng


Lữ Thanh Nhã
Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNĐKKD”) Số 4103008227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (“SKHĐT”) Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 10 năm 2007, và GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 18 ngày 9 tháng 12 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 - Bồi Lờ tại Xã Phước Đông và Xã Bàu Đồn, Huyện Gò Dầu, Xã Đôn Thuận, Phường Gia Lộc và Phường Lộc Hưng, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh
41221000573	Ngày 3 tháng 11 năm 2014	Do Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh cấp phê duyệt quyền phát triển KCN Lê Minh Xuân 3 tại Xã Lê Minh Xuân, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 472 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 457).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 15.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC – Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 đến ngày 28 tháng 8 năm 2023.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4. Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

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

3.3. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

3.4 Chi phí trả trước

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

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất ký với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành vào ngày 1 tháng 6 năm 2023 trong thời hạn 37 năm. Theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành về việc hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.8 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc 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 giữa niên độ.

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu từ hoạt động cho thuê tài sản

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

Doanh thu kinh doanh bất động sản

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

Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tiện ích

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

3.18 Các bên liên quan

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

4.1 Chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới (“Thế Hệ Mới”)

Vào ngày 22 tháng 3 năm 2023, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 23.000.000 cổ phần, tương đương với 51,1% tỷ lệ sở hữu tại Thế Hệ Mới, theo Nghị quyết HĐQT số 452/NQHĐQT-SVI ngày 16 tháng 3 năm 2023, với tổng giá phí chuyển nhượng là 310.500.000.000 VND.

Vào ngày 26 tháng 5 năm 2023, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 8.500.000 cổ phần, tương đương với 18,9% tỷ lệ sở hữu tại Thế Hệ Mới, theo Nghị quyết HĐQT số 956/NQHĐQT-SVI ngày 24 tháng 5 năm 2023, với tổng giá phí chuyển nhượng là 114.750.000.000 VND. Theo đó, Thế Hệ Mới không còn là công ty con của Công ty. (Thuyết minh số 15.1)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ (tiếp theo)

4.2 Góp thêm vốn vào Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước ("VRG Thanh Phước")

Trong kỳ, Công ty đã góp vốn thêm vào VRG Thanh Phước với tổng số tiền là 267.027.611.698 VND. Trong đó, căn cứ theo Biên bản thanh lý Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 10/VTP.HĐ.2023 ngày 1 tháng 2 năm 2023, Biên bản thanh lý Hợp đồng cho vay hỗ trợ vốn số 11/VTP.HĐ.2023 ngày 15 tháng 4 năm 2023, Biên bản chuyển tiền cổ tức thành vốn góp số 12/VTP.HĐ.2023 ngày 15 tháng 4 năm 2023, Công ty và VRG Thanh Phước đã đồng ý chuyển số tiền lần lượt là 54.640.601.586 VND góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 10/VTP.HĐ.2020, 50.000.000.000 VND phải thu về cho vay, 3.456.150.000 VND phải thu về cổ tức chuyển đổi thành vốn góp vào VRG Thanh Phước. Ngoài ra, Nhóm Công ty thực góp vốn bằng tiền với số tiền là 158.930.860.112 VND. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty sở hữu 99,82% cổ phần (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 99,82% cổ phần) tại VRG Thanh Phước (Thuyết minh số 15.1).

4.3 Thu hồi vốn góp vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đông Nam

Trong kỳ, Công ty đã thu hồi vốn góp vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đông Nam với số tiền là 49.975.100.000 VND. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty sở hữu 99,95% cổ phần (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 99,95% cổ phần) tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đông Nam (Thuyết minh số 15.1).

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Tiền mặt	1.316.076.626	830.267.915
Tiền gửi ngân hàng	169.273.778.796	82.436.902.948
Các khoản tương đương tiền (*)	970.000.000.000	151.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>1.140.589.855.422</u>	<u>234.267.170.863</u>

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

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

6.1 Chứng khoán kinh doanh

	VND		
	Giá gốc	Giá trị Giá trị hợp lý	Dự phòng
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023			
Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	<u>87.888.857.484</u>	<u>88.579.625.000</u>	<u>(2.213.482.484)</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022			
Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	<u>87.888.857.484</u>	<u>88.579.625.000</u>	<u>-</u>

6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Công ty TNHH Brotex (Việt Nam)	45.031.707.574	31.030.133.085
Công ty TNHH Gain Lucky (Việt Nam)	34.574.722.664	25.876.950.205
Công ty TNHH Sản xuất First Solar Việt Nam	19.353.910.284	17.881.709.223
Công ty TNHH Sailun Việt Nam	21.911.234.873	22.743.936.316
Khác	147.734.199.735	83.956.727.749
TỔNG CỘNG	<u>268.605.775.130</u>	<u>181.489.456.578</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	268.363.619.109	181.276.569.591
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	242.156.021	212.886.987

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
First Solar FE Holdings Pte Ltd	13.302.284.468	338.764.070
Chi nhánh Tổng Công ty Điện lực TP.HCM - TNHH Công ty Điện lực Bình Chánh	6.993.897.659	8.383.217.284
Khác	48.806.723.092	45.719.147.001
TỔNG CỘNG	<u>69.102.905.219</u>	<u>54.441.128.355</u>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi	<u>(4.073.179.000)</u>	<u>(4.073.179.000)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>65.029.726.219</u>	<u>50.367.949.355</u>

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Tạm ứng cho đền bù đất	767.748.469.519	690.355.528.004
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ</i>		
<i>Phước Đông - Bờ Lờ</i>	477.117.758.535	399.724.817.020
<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	92.506.919.274
Tạm ứng cho nhân viên (i)	534.699.174.567	370.641.906.519
Phải thu thuế GTGT	83.936.514.666	-
Ký quỹ, ký cược	76.557.806.442	44.928.618.191
Cổ tức phải thu	61.046.040.000	35.095.000.000
Phải thu tiền điện chưa xuất hóa đơn	50.915.171.406	53.933.970.355
Dự thu lãi tiền gửi và cho vay	22.108.354.757	141.453.283.283
Góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (ii)	-	54.640.601.586
Khác	5.465.794.120	5.352.762.951
TỔNG CỘNG	<u>1.602.477.325.477</u>	<u>1.396.401.670.889</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	1.012.849.351.978	910.272.784.744
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	589.627.973.499	486.128.886.145

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC (tiếp theo)

- (i) Đây là các khoản tạm ứng cho nhân viên của Công ty để thực hiện việc tìm hiểu và mua đất cho mục đích hoạt động của Công ty trị giá 522.037.990.250 VND và tạm ứng cho mục đích công tác trị giá 12.661.184.317 VND.
- (ii) 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. Vào ngày 1 tháng 2 năm 2023, theo Biên bản thanh lý hợp đồng số 01/VTP.HĐ.2023, Công ty và VRG Thanh Phước đã đồng ý chuyển số tiền là 54.640.601.586 VND thành tiền góp vốn vào VRG Thanh Phước.

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

Đối tượng nợ	VND		
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản Phú Thịnh Điền	4.073.179.000	-	4.073.179.000

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Chi phí phát triển dự án bất động sản dở dang	218.128.283.186	192.825.014.633
Trong đó:		
Dự án Khu tái định cư Bến Sắn	83.122.305.988	83.122.305.988
Dự án Khu dân cư Thuận Lợi	76.854.480.130	51.551.211.577
Dự án Khu dân cư Đông Nam	58.151.497.068	58.151.497.068
Hàng hóa	70.179.188.338	87.280.007.489
Thành phẩm bất động sản	34.408.839.372	34.408.839.372
Khác	21.913.221.467	42.952.084.352
TỔNG CỘNG	344.629.532.363	357.465.945.846

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Máy móc và thiết bị	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					VND
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	449.625.489.181	75.444.358.565	613.926.776.807	3.631.784.366	1.142.628.408.919
Chuyển từ xây dựng cơ bản đờ dang hoàn thành	19.435.983.507	42.661.547.132	109.895.440.696	-	171.992.971.335
Mua mới trong kỳ	529.130.803	4.839.129.961	930.300.000	349.191.000	6.647.751.764
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	469.590.603.491	122.945.035.658	724.752.517.503	3.980.975.366	1.321.269.132.018
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	4.298.518.334	11.213.580.049	798.127.498	296.784.018	16.607.009.899
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	(98.316.500.148)	(35.720.746.995)	(123.867.672.024)	(1.127.356.809)	(259.032.275.976)
Khấu hao trong kỳ	(14.018.993.874)	(5.120.893.774)	(33.663.443.676)	(350.308.145)	(53.153.639.469)
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	(112.335.494.022)	(40.841.640.769)	(157.531.115.700)	(1.477.664.954)	(312.185.915.445)
Giá trị còn lại:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	351.308.989.033	39.723.611.570	490.059.104.783	2.504.427.557	883.596.132.943
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	357.255.109.469	82.103.394.889	567.221.401.803	2.503.310.412	1.009.083.216.573

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê</i>	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc cho thuê</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	4.042.350.665.667	459.970.687.008	4.502.321.352.675
Xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	-	137.727.911.453	137.727.911.453
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>4.042.350.665.667</u>	<u>597.698.598.461</u>	<u>4.640.049.264.128</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	(427.554.632.429)	(45.934.406.831)	(473.489.039.260)
Khấu hao trong kỳ	(47.890.859.470)	(18.662.328.483)	(66.553.187.953)
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>(475.445.491.899)</u>	<u>(64.596.735.314)</u>	<u>(540.042.227.213)</u>
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>3.614.796.033.238</u>	<u>414.036.280.177</u>	<u>4.028.832.313.415</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>3.566.905.173.768</u>	<u>533.101.863.147</u>	<u>4.100.007.036.915</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Tài sản thế chấp (Thuyết minh số 24.2)</i>	-	182.905.000.000	182.905.000.000

Thuyết minh bổ sung:

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	171.182.423.946	143.471.832.280
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	66.553.187.953	49.678.100.793

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

Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 30 tháng 6 năm 2023. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê hiện hành, Ban Tổng Giám đốc tin rằng giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư cao hơn so với giá trị ghi sổ còn lại của các tài sản này vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đồng - Bờ Lờ	1.299.602.479.299	1.263.441.605.644
Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	614.756.578.362	603.201.527.976
Dự án KCN Đông Nam	353.592.123.852	375.326.529.364
Nhà xưởng tại Khu Công nghiệp Lộc An - Bình Sơn	61.400.000.000	-
Khác	29.376.071.977	28.850.037.316
TỔNG CỘNG	<u>2.358.727.253.490</u>	<u>2.270.819.700.300</u>

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 15.1)	1.326.092.201.173	1.424.039.689.475
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 15.2)	782.430.872.839	782.430.872.839
TỔNG CỘNG	<u>2.108.523.074.012</u>	<u>2.206.470.562.314</u>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(17.713.395.205)	(27.567.330.925)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>2.090.809.678.807</u>	<u>2.178.903.231.389</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

15.1 Đầu tư vào các công ty con

Tên đơn vị	Hoạt động chính	Ngày 30 tháng 6 năm 2023				Ngày 31 tháng 12 năm 2022			
		Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị ghi sổ sở hữu (VND)	Tỷ lệ %	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị ghi sổ sở hữu (VND)	Tỷ lệ %
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước	Cung cấp dịch vụ hậu cần cho KCN Phước Đông và quản lý hoạt động của cảng Thanh Phước	529.505.611.698	-	529.505.611.698	99,82	262.478.000.000	-	262.478.000.000	99,82
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ	309.380.000.000	-	309.380.000.000	99,80	309.380.000.000	-	309.380.000.000	99,80
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và Khu dân cư	168.000.000.000	-	168.000.000.000	69,00	168.000.000.000	-	168.000.000.000	69,00
Công ty Cổ phần Bao bì Sài Gòn	Sản xuất các sản phẩm bao bì, nhựa	129.603.789.475	-	129.603.789.475	93,58	129.603.789.475	-	129.603.789.475	93,58
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Thị công trạm điện, nước và bán tấm quang điện và văn phòng phẩm	99.800.000.000	-	99.800.000.000	99,80	99.800.000.000	-	99.800.000.000	99,80

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Tên đơn vị	Hoạt động chính	Ngày 30 tháng 6 năm 2023				Ngày 31 tháng 12 năm 2022			
		Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị ghi sổ hữu (VND)	Tỷ lệ %	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị ghi sổ hữu (VND)	Tỷ lệ %
Công ty Cổ phần Đầu tư VRG Long Đức	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	47.330.000.000	-	47.330.000.000	20,00	47.330.000.000	-	47.330.000.000	20,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Cung cấp dịch vụ thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp và tư vấn xây dựng	32.478.000.000	-	32.478.000.000	85,47	32.478.000.000	-	32.478.000.000	85,47
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đông Nam	Sản xuất, bán buôn, xuất khẩu mũ cao su tự nhiên	9.994.800.000	(3.756.404.809)	6.238.395.191	99,95	59.969.900.000	(4.673.617.530)	55.296.282.470	99,95
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới ⁽ⁱ⁾	Kinh doanh bất động sản	-	-	-	-	315.000.000.000	-	315.000.000.000	70,00
TỔNG CỘNG		1.326.092.201.173	(3.756.404.809)	1.322.335.796.364		1.424.039.689.475	(4.673.617.530)	1.419.366.071.945	

(i) Vào ngày 22 tháng 3 năm 2023, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 23.000.000 cổ phần, tương đương với 51,1% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới ("Thế Hệ Mới"), theo Nghị quyết HĐQT số 452/NQHĐQT-SVI ngày 16 tháng 3 năm 2023 với tổng giá phí chuyển nhượng là 310.500.000.000 VND.

Vào ngày 26 tháng 5 năm 2023, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 8.500.000 cổ phần tương đương với 18,9% tỷ lệ sở hữu tại Thế Hệ Mới, theo Nghị quyết HĐQT số 956/NQHĐQT-SVI ngày 24 tháng 5 năm 2023 với tổng giá phí chuyển nhượng là 114.750.000.000 VND. Theo đó, Thế Hệ Mới không còn là công ty con của Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

15.2 Đầu tư vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022		
		Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp ("KCN")	19,95	572.219.447.061	-	19,95	572.219.447.061	(22.893.713.395)
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	(6.550.771.398)	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	(7.432.274.380)	0,10	83.462.814.380	-
TỔNG CỘNG			782.430.872.839	(13.983.045.778)		782.430.872.839	(22.893.713.395)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Chi phí thuê lại đất KCN (*)	678.737.235.207	-
Khác	13.926.703.675	14.554.668.569
TỔNG CỘNG	692.663.938.882	14.554.668.569

(*) Số dư cuối năm thể hiện chi phí thuê lại đất trả trước chưa phân bổ phát sinh từ hợp đồng thuê lại đất số 65/CT-KHĐT và số 66/CT-KHĐT ký ngày 1 tháng 6 năm 2023 với Công ty CP Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành để thuê lại hai khu đất có diện tích lần lượt là 94.854,1 m² và 42.984 m² tọa lạc tại khu công nghiệp Lộc An – Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai cho đến 17 tháng 5 năm 2060. Theo đó, Công ty đã thanh toán số tiền thuê và đang trong quá trình nhận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (“GCNQSDĐ”).

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Công ty Điện Lực Tây Ninh - Điện Lực Gò Dầu	115.818.988.294	100.627.367.308
CN Tổng Công ty Điện Lực TPHCM TNHH - Công ty Điện Lực Củ Chi	19.970.814.102	9.790.066.954
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Incontec	15.755.704.526	16.270.066.954
Công ty TNHH Xây Dựng Điện Xuân Bách	8.969.061.455	28.732.532.333
Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Xây Dựng Kim Hưng Thịnh	5.839.754.301	24.433.362.724
Khác	56.875.728.407	72.043.427.268
TỔNG CỘNG	223.230.051.085	251.896.823.541
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	199.696.998.772	224.435.600.795
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	23.533.052.313	27.461.222.746

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Khách hàng KCN Phước Đông	32.993.167.362	1.673.361.136
Khách hàng Khu Dân cư Thuận Lợi	2.529.245.723	107.845.683
Khách hàng KCN Lê Minh Xuân 3	427.261.074	438.624.213
Khách hàng KCN Đông Nam	10.000.000	74.840.323
Khác	297.281.383	262.460.292
TỔNG CỘNG	36.256.955.542	2.557.131.647
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	36.253.035.530	2.557.131.647
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	3.920.012	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Phải thu:				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	488.987.278.744	142.292.255.538	(58.004.518.450)	573.275.015.832
Thuế thu nhập cá nhân	619.850.422	-	(619.850.422)	-
TỔNG CỘNG	489.607.129.166	142.292.255.538	(58.624.368.872)	573.275.015.832
Phải nộp:				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	60.056.957.251	100.530.463.582	(102.000.000.000)	58.587.420.833
Thuế thu nhập cá nhân	-	13.353.931.013	(2.668.255.559)	10.685.675.454
TỔNG CỘNG	60.056.957.251	113.884.394.595	(104.668.255.559)	69.273.096.287

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Chi phí hoàn thành ước tính của đất và cơ sở hạ tầng đã cho thuê	2.057.253.844.446	2.067.141.170.161
<i>Trong đó:</i>		
Các bên khác	2.056.074.616.821	2.066.908.545.776
Bên liên quan	1.179.227.625	232.624.385

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ký quỹ, ký cược nhận được	66.608.791.169	47.794.297.359
Các khoản thu hộ	43.489.198.189	27.663.547.053
Khác	11.387.501.149	10.078.371.592
TỔNG CỘNG	<u>121.485.490.507</u>	<u>85.536.216.004</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	121.227.319.090	85.536.216.004
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	258.171.417	-

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Vào ngày 1 tháng 1	238.877.875.964	176.261.849.913
Trích lập quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (<i>Thuyết minh số 25.1</i>)	86.699.046.851	68.501.986.072
Sử dụng quỹ	(12.658.717.638)	(4.811.419.021)
Vào ngày 30 tháng 6	<u>312.918.205.177</u>	<u>239.952.416.964</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Phân loại	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Vay ngắn hạn	682.906.972.223	1.847.002.383.578	(1.304.336.356.484)	11.380.200.000	1.236.953.199.317
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 24.1)	682.906.972.223	1.847.002.383.578	(1.304.336.356.484)	-	1.225.572.999.317
Vay ngắn hạn dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 24.2)	-	-	-	11.380.200.000	11.380.200.000
Vay dài hạn	-	113.802.000.000	-	(11.380.200.000)	102.421.800.000
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 24.2)	-	113.802.000.000	-	(11.380.200.000)	102.421.800.000
TỔNG CỘNG	682.906.972.223	1.960.804.383.578	(1.304.336.356.484)	-	1.339.374.999.317

24.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Đức	622.680.186.327	Ngày 17 tháng 7 năm 2023 đến ngày 25 tháng 8 năm 2023	Theo từng giấy nhận nợ	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tin chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Sài Gòn	553.018.378.290	Ngày 26 tháng 7 năm 2023 đến ngày 30 tháng 10 năm 2023	Theo từng giấy nhận nợ	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tin chấp
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam – Chi nhánh Thành Phố Hồ Chí Minh	49.874.434.700	Ngày 26 tháng 7 năm 2023	Theo từng giấy nhận nợ	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tin chấp
TỔNG CỘNG	1.225.572.999.317				

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VAY (continued)

24.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Đức	113.802.000.000	Từ ngày 22 tháng 9 năm 2023 đến ngày 22 tháng 6 năm 2033	Theo từng giấy nhận nợ	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Nhà xưởng, quyền thụ hưởng bảo hiểm và lợi tức từ nhà xưởng (Thuyết minh số 13)
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	11.380.200.000				
Vay dài hạn	102.421.800.000				

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình thay đổi 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
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	19.504.000.889	466.804.493.459	656.906.015.777	2.103.546.467.925
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	722.492.057.087	722.492.057.087
Cổ phiếu phát hành	(20.000.000.000)	(31.290.497.800)	(19.504.000.889)	(138.820.713.778)	-	(209.615.212.467)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(185.808.292.000)	(185.808.292.000)
Trích lập quỹ đầu tư, phát triển	-	-	-	230.085.296.190	(230.085.296.190)	-
Trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	(68.501.986.072)	(68.501.986.072)
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	909.041.460.000	-	-	558.069.075.871	895.002.498.602	2.362.113.034.473
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023						
Ngày 1 tháng 1 năm 2023	909.041.460.000	-	-	558.069.075.871	895.002.498.602	2.362.113.034.473
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	449.850.092.511	449.850.092.511
Cổ tức công bố (Thuyết minh số 25.3)	-	-	-	-	(318.164.511.000)	(318.164.511.000)
Trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	(86.699.046.851)	(86.699.046.851)
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	909.041.460.000	-	-	558.069.075.871	939.989.033.262	2.407.099.569.133

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 Chi tiết vốn cổ phần

Ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022

	<i>Số lượng cổ phần</i>	<i>Giá trị VND'000</i>	<i>% sở hữu</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô Thị An Lộc	18.115.460	181.154.600	19,93
Ông Trần Mạnh Hùng	9.331.997	93.319.970	10,27
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	8.234.723	82.347.230	9,06
Ông Lư Thanh Nhã	6.833.365	68.333.650	7,52
Cổ đông khác (sở hữu dưới 5% vốn cổ phần)	48.388.601	483.886.010	53,22
TỔNG CỘNG	90.904.146	909.041.460	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.

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Vốn cổ phần đã phát hành		
Vào ngày 1 tháng 1 và vào ngày 30 tháng 6	909.041.460.000	929.041.460.000
Cổ tức		
Cổ tức công bố	318.164.511.000	-
Cổ tức đã trả bằng tiền	318.164.511.000	817.376.580

Công ty đã chi trả cổ tức của năm 2022 bằng tiền mặt tại mức 3.500 VND trên mệnh giá cổ phiếu với tổng giá trị 318.164.511.000 VND theo phê duyệt của Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 1013/NQHĐQT-SVI ngày 30 tháng 5 năm 2023, phù hợp với Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên ngày 29 tháng 5 năm 2023.

25.4 Cổ phiếu

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Cổ phiếu được phép phát hành	90.904.146	90.904.146
Cổ phiếu đã phát hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	90.904.146	90.904.146
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	90.904.146	90.904.146

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích điện, nước trong KCN	2.382.143.932.681	2.404.961.821.431
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN khác	160.053.386.471	124.954.668.906
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	133.876.765.425	124.695.276.659
Doanh thu bán hàng	181.631.830	12.867.602.268
TỔNG CỘNG	2.676.255.716.407	2.667.479.369.264
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	2.675.358.268.518	2.653.950.261.662
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	897.447.889	13.529.107.602

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Lãi từ thanh lý công ty con (TM số 4.1)	110.250.000.000	-
Thu nhập từ cổ tức	61.046.040.000	3.456.150.000
Thu nhập tiền lãi	55.770.289.740	62.009.256.442
Lãi bán các khoản chứng khoán kinh doanh	-	3.464.620.175
Khác	601.729.496	3.732.697.241
TỔNG CỘNG	227.668.059.236	72.662.723.858
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	133.622.878.730	37.234.770.686
<i>Các bên liên quan</i>	94.045.180.506	35.427.953.172

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Giá vốn điện, nước	2.188.884.219.984	2.174.186.251.912
Giá vốn cung cấp dịch vụ tiện ích KCN	75.358.628.472	60.998.991.179
Giá vốn thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	43.992.835.977	43.187.418.039
Giá vốn hàng bán	187.662.207	12.644.704.598
TỔNG CỘNG	2.308.423.346.640	2.291.017.365.728

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
		VND
Chi phí lãi vay	30.157.370.761	10.206.589.962
Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư tài chính	(7.640.453.236)	(903.202.146)
Khác	664.835.238	378.305.285
TỔNG CỘNG	<u>23.181.752.763</u>	<u>9.681.693.101</u>

29. 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 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
		VND
Chi phí bán hàng	4.714.159.859	3.515.599.367
Chi phí tiếp thị	3.126.296.283	2.576.624.629
Chi phí nhân viên	931.448.200	889.285.340
Khác	656.415.376	49.689.398
Chi phí quản lý doanh nghiệp	20.314.754.927	19.000.727.380
Chi phí nhân viên	12.870.385.712	11.624.129.279
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	1.152.842.340	1.931.266.566
Khác	6.291.526.875	5.445.331.535
TỔNG CỘNG	<u>25.028.914.786</u>	<u>22.516.326.747</u>

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
		VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.128.683.005.623	2.143.673.110.767
Chi phí khấu hao	119.838.281.968	84.632.929.666
Chi phí nhân viên	25.065.026.768	22.596.844.143
Khác	59.865.947.067	64.571.485.533
TỔNG CỘNG	<u>2.333.452.261.426</u>	<u>2.315.474.370.109</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

31.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Chi phí thuế TNDN hiện hành	100.530.463.582	85.993.711.553
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(3.123.723.169)</u>	<u>(3.095.464.771)</u>
TỔNG CỘNG	<u>97.406.740.413</u>	<u>82.898.246.782</u>

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>547.256.832.924</u>	<u>417.262.454.337</u>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng 20%	109.451.366.585	83.452.490.867
<i>Các điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	164.581.829	136.985.915
Cổ tức nhận được	<u>(12.209.208.000)</u>	<u>(691.230.000)</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>97.406.740.414</u>	<u>82.898.246.782</u>

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Lợi nhuận chưa chịu thuế	118.381.724.397	120.034.284.335	(1.652.559.936)	(1.652.559.936)
Lợi nhuận từ đánh giá lại tài sản góp vốn	290.098.552	580.197.103	(290.098.551)	(290.098.551)
Chênh lệch tỷ giá	20.544.726	20.544.724	-	-
Chênh lệch giá vốn theo cơ sở kế toán	(10.836.595.365)	(9.655.530.683)	(1.181.064.682)	(1.152.806.284)
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	107.855.772.310	110.979.495.479		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			(3.123.723.169)	(3.095.464.771)

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Bao bì Sài Gòn	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đông Nam	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư VRG Long Đức	Công ty con trực 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	Công ty con gián tiếp
	Cổ đông lớn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Thu hồi tiền cho vay	517.000.000.000	-
	Thu lãi cho vay	31.378.312.328	-
	Lãi cho vay	9.928.153.425	7.610.136.986
	Mua dịch vụ bảo trì, vệ sinh	2.374.664.003	-
	Giám sát thi công	598.541.918	56.454.545
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	427.140.247	230.801.550
	Chi phí văn phòng phẩm	234.928.600	95.586.000
	Doanh thu bán hàng hóa	-	12.856.184.632
	Cho thuê đất	202.167.675	175.666.875
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Thu hồi tiền cho vay	486.000.000.000	225.466.270
	Thu lãi cho vay	40.557.698.633	-
	Mua dịch vụ xây dựng	26.484.984.993	60.109.627.013
	Lãi cho vay	9.720.071.232	12.108.893.151
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	45.188.083	-
	Cho thuê xe	88.482.000	-
	Cho vay	-	136.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	Phí sử dụng hạ tầng	282.684.991.709	-
	Cổ tức được chia	55.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Thu hồi tiền cho vay	217.500.000.000	-
	Tiền góp vốn	267.027.611.698	147.273.400.000
	Chuyển phải thu hợp tác kinh doanh sang góp vốn	54.640.601.586	-
	Cho vay	50.000.000.000	-
	Chuyển cho vay sang góp vốn	50.000.000.000	-
	Thu lãi cho vay	5.773.238.356	-
	Lãi cho vay	5.585.512.329	-
	Chuyển phải thu cổ tức sang góp vốn	3.456.150.000	-
	Chi phí vận chuyển	353.686.180	-
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	92.835.000	90.000.000
	Chi phí thuê xe	84.000.000	60.000.000
	Cho thuê nhà	60.000.000	30.000.000
	Cổ tức được chia	-	3.456.150.000
	Mua dịch vụ xây dựng	-	904.613.833

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đông Nam	Thu hồi vốn góp	49.975.100.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Chia cổ tức	34.089.051.500	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Thu hồi tiền cho vay	13.000.000.000	88.469.000.000
	Thu lãi cho vay	9.849.774.051	-
	Cổ tức được chia	5.846.040.000	-
	Mua dịch vụ tư vấn xây dựng	2.397.360.140	-
	Lãi cho vay	244.947.905	213.779.885
	Cho thuê nhà	180.000.000	-
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.802.559	-
	Cho thuê nhà	-	90.000.000
Các cá nhân	Lãi khác	-	2.802.154
	Tạm ứng	299.334.568.738	80.908.903.196
	Hoàn tạm ứng	136.736.564.624	5.913.672.555
	Chia cổ tức	51.581.828.900	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. 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:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>			
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	135.818.340	98.499.840
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	86.313.239	77.485.984
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.834.208	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.190.234	36.901.163
		<u>242.156.021</u>	<u>212.886.987</u>
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>			
Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ Sài Gòn VRG	Cho vay	-	517.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Cho vay	-	486.000.000.000
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Cho vay	-	217.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Cho vay	-	13.000.000.000
		<u>-</u>	<u>1.233.500.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>			
Các cá nhân	Tạm ứng	528.282.371.856	365.652.234.439
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	Cổ tức	55.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Cổ tức	5.846.040.000	-
	Tiền lãi	-	9.604.826.146
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Tiền lãi	258.904.110	446.630.137
	Góp vốn hợp tác kinh doanh	-	54.640.601.586
	Cổ tức	-	3.456.150.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Tiền lãi	40.657.533	30.878.284.934
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Tiền lãi	-	21.450.158.903
		589.627.973.499	486.128.886.145
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>			
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Sử dụng dịch vụ xây dựng	15.755.704.526	16.270.066.954
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Sử dụng dịch vụ	4.284.339.399	8.400.394.868
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Sử dụng dịch vụ	3.479.808.388	2.510.060.196
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Sử dụng dịch vụ	13.200.000	280.700.728
		23.533.052.313	27.461.222.746

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Cung cấp dịch vụ xây dựng	3.562.923	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Cung cấp dịch vụ	<u>357.089</u>	<u>-</u>
		<u>3.920.012</u>	<u>-</u>
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>			
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Sử dụng dịch vụ	<u>258.171.417</u>	<u>-</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
1. Trần Mạnh Hùng	1.087.344.000	492.730.000
2. Lư Thanh Nhã	800.244.000	401.630.000
3. Phan Quốc Thắng	643.724.000	321.110.000
4. Trần Ngọc Vân	619.724.000	321.110.000
5. Đặng Ánh Hào	619.724.000	279.110.000
6. Phạm Văn Đông	568.924.000	247.995.000
7. Bạch Văn Nhạn	568.924.000	239.995.000
8. Huỳnh Như Ngọc	554.174.000	325.951.500
9. Nguyễn Thanh Tùng	240.000.000	78.000.000
10. Tăng Đông Lai	185.075.000	-
11. Phạm Hồng Hải	118.000.000	18.000.000
12. Huỳnh Hữu Tín	48.000.000	23.000.000
13. Lê Tiến Luật	28.000.000	23.000.000
TỔNG CỘNG	<u>5.981.857.000</u>	<u>2.771.631.500</u>

33. 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, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
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>

Cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, 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 22.407.113.480 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 57.428.437.998 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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



Trần Thị Hằng
Người lập

Nguyễn Thành Đạt
Kế toán trưởng

Lư Thanh Nhã
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2023



Số: 1896 / SVI-TCKT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2023

V/v: Giải trình chênh lệch LNST

trên BCTC riêng soát xét 6 tháng đầu năm 2023

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

Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG xin gửi đến quý cơ quan lời chào trân trọng.

Thực hiện theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài Chính về việc hướng dẫn việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Sài Gòn VRG xin giải trình về chênh lệch Lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng 6 tháng đầu năm 2023 đã được soát xét như sau:

Chỉ tiêu	6 tháng năm 2023	6 tháng năm 2022	Chênh lệch	
			Số tiền	Tỷ lệ (%)
Báo cáo tài chính riêng				
Lợi nhuận sau thuế	449.850.092.511	334.364.207.555	115.485.884.956	34,54%

Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2023 của Báo cáo tài chính riêng chênh lệch so với cùng kỳ năm 2022 do yếu tố chủ yếu sau:

- Doanh thu tài chính tăng 213,32% do trong kỳ phát sinh lãi từ việc thoái vốn đầu tư tại Công ty liên doanh, liên kết.

Chính các yếu tố trên làm cho Lợi nhuận sau thuế của Báo cáo tài chính riêng 6 tháng đầu năm 2023 năm nay tăng so với cùng kỳ năm trước.



Trên đây là giải trình của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng 6 tháng đầu năm 2023.

Trân trọng báo cáo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT




Lư Thanh Nhã

