

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 54

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 19 ngày 10 tháng 10 năm 2023.

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 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 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 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 Nhóm Công ty là 12 tháng.

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT") trong 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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Trần Mạnh Hùng	Chủ tịch
Ông Lữ Thanh Nhã	Tổng Giám Đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lư Thanh Nhã
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2024

Số tham chiếu: 11660850/66908317-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 6 đến trang 54, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		8.707.252.621.136	8.920.057.024.714
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	829.296.650.745	439.730.433.962
111	1. Tiền		191.078.343.603	134.760.126.016
112	2. Các khoản tương đương tiền		638.218.307.142	304.970.307.946
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		3.138.642.664.586	3.774.007.369.256
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	126.491.255.887	126.495.440.083
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.1	(281.023.575)	(1.184.189.912)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	3.012.432.432.274	3.648.696.119.085
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.500.366.466.885	3.708.870.009.556
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	375.128.987.693	248.018.306.415
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	103.070.404.059	82.917.302.549
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	1.269.641.009.109	1.800.350.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	1.773.459.913.499	1.594.040.879.110
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7,8,9	(20.959.329.609)	(16.481.960.652)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý	10	25.482.134	25.482.134
140	IV. Hàng tồn kho	11	468.080.707.247	434.118.582.899
141	1. Hàng tồn kho		470.957.754.551	439.057.297.598
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(2.877.047.304)	(4.938.714.699)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		770.866.131.673	563.330.629.041
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		4.482.675.259	5.165.086.669
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	762.016.713.143	551.460.004.252
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	4.366.743.271	6.705.538.120

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		12.353.174.668.609	10.083.364.906.087
210	I. Khoản phải thu dài hạn		800.393.015.905	343.015.905
216	1. Phải thu dài hạn khác	10	800.393.015.905	343.015.905
220	II. Tài sản cố định		1.251.768.826.013	1.039.748.568.886
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	1.247.244.365.724	1.034.727.974.946
222	Nguyên giá		1.777.162.594.398	1.474.776.639.396
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(529.918.228.674)	(440.048.664.450)
227	2. Tài sản cố định vô hình		4.524.460.289	5.020.593.940
228	Nguyên giá		8.899.124.611	8.949.124.611
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(4.374.664.322)	(3.928.530.671)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	5.443.414.102.733	5.190.259.639.872
231	1. Nguyên giá		6.240.971.619.763	5.804.926.494.734
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(797.557.517.030)	(614.666.854.862)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		2.285.564.019.527	2.553.552.896.052
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		14.398.528.170	14.398.528.170
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	2.271.165.491.357	2.539.154.367.882
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		1.516.342.026.574	1.267.857.368.155
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	6.3	1.031.404.548.697	997.861.696.987
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	6.4	484.937.477.877	269.995.671.168
260	VI. Tài sản dài hạn khác	15	1.055.692.677.857	31.603.417.217
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		620.266.917.857	17.113.463.263
268	2. Tài sản dài hạn khác		435.425.760.000	-
269	3. Lợi thế thương mại		-	14.489.953.954
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		21.060.427.289.745	19.003.421.930.801

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		17.032.376.659.301	15.342.588.891.804
310	I. Nợ ngắn hạn		3.061.003.883.515	1.842.760.736.533
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	237.943.170.161	259.875.924.105
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		54.080.911.305	26.190.833.471
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	131.789.008.703	124.499.657.296
314	4. Phải trả người lao động		12.426.386.125	10.166.205.132
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		6.895.889.389	4.965.067.121
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	319.294.450.296	315.755.827.680
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	299.492.346.044	99.863.672.845
320	8. Vay ngắn hạn	21	1.595.155.697.462	688.946.839.410
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		2.134.329.360	5.740.485.870
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	401.791.694.670	306.756.223.603
330	II. Nợ dài hạn		13.971.372.775.786	13.499.828.155.271
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	2.782.614.300.436	2.646.545.802.671
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	10.953.989.640.421	10.720.879.038.723
337	3. Phải trả dài hạn khác		6.796.539.880	5.699.845.600
338	4. Vay dài hạn	21	90.688.251.481	1.514.477.270
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.3	137.284.043.568	125.188.991.007
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.028.050.630.444	3.660.833.038.997
410	I. Vốn chủ sở hữu		4.028.050.630.444	3.660.833.038.997
411	1. Vốn cổ phần	23.1	1.818.079.230.000	909.041.460.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.818.079.230.000	909.041.460.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển	23.1	160.094.872.468	604.427.354.707
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	23.1	207.000.000.000	207.000.000.000
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	23.1	1.381.622.580.006	1.524.385.862.993
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		636.533.986.906	640.133.598.416
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm		745.088.593.100	884.252.264.577
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25	461.253.947.970	415.978.361.297
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		21.060.427.289.745	19.003.421.930.801

Trần Thị Hằng
Người lập

Nguyễn Thành Đạt
Kế toán trưởng

Lê Thành Nhã
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	6.679.456.563.258	6.036.955.711.412
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	(2.939.204.278)	(2.432.731.612)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	6.676.517.358.980	6.034.522.979.800
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(5.746.069.767.603)	(5.133.385.265.623)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		930.447.591.377	901.137.714.177
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	439.301.903.584	390.373.840.648
22	7. Chi phí tài chính	28	(68.652.641.892)	(29.567.686.178)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(64.090.697.720)	(26.551.999.751)
24	8. Phân chia lợi nhuận từ công ty liên kết	6.3	71.016.912.738	84.318.848.501
25	9. Chi phí bán hàng	29	(13.131.632.220)	(15.155.151.656)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(95.597.964.963)	(91.971.753.325)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.263.384.168.624	1.239.135.812.167
31	12. Thu nhập khác		12.806.431.635	7.988.175.875
32	13. Chi phí khác		(1.899.260.797)	(1.587.979.478)
40	14. Lợi nhuận khác		10.907.170.838	6.400.196.397
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.274.291.339.462	1.245.536.008.564
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(258.541.178.166)	(238.809.402.767)
52	17. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	(12.095.052.561)	3.169.188.195
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		1.003.655.108.735	1.009.895.793.992

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
61	19. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		926.896.516.175	977.156.410.577
62	20. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát		76.758.592.560	32.739.383.415
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	24	4.574	4.697
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	24	4.574	4.697



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 30 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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		1.274.291.339.462	1.245.536.008.564
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại		339.014.518.179	240.688.807.125
03	(Các khoản hoàn nhập dự phòng các khoản dự phòng)		(2.093.621.285)	5.083.272.415
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(456.723.531.658)	(422.684.961.943)
06	Chi phí lãi vay	28	64.090.697.720	26.551.999.751
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.218.579.402.418	1.095.175.125.912
09	Tăng các khoản phải thu		(1.251.264.307.262)	(293.866.338.489)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(31.900.456.953)	35.883.587.617
11	Tăng các khoản phải trả		794.776.313.677	449.782.084.965
12	Tăng chi phí trả trước		(763.189.665.353)	(9.488.123.342)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		4.184.196	137.324.611.875
14	Tiền lãi vay đã trả		(67.015.656.545)	(25.965.765.757)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(246.855.724.178)	(174.523.266.669)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(450.832.078.185)	(7.954.519.322)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(797.697.988.185)	1.206.367.396.790
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(1.296.431.307.409)	(1.063.163.153.697)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		9.058.212.858	230.000.000
23	Tiền gửi có kỳ hạn và cho vay		(5.048.901.521.018)	(6.443.722.645.263)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		6.023.434.198.720	6.264.690.454.504
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(30.745.505.421)	(457.511.378.742)
26	Tiền thu hồi thuần từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và thanh lý công ty con		496.088.855.833	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức		564.679.033.142	335.243.228.154
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		717.181.966.705	(1.364.233.495.044)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Vốn góp nhận được		490.900.000	-
32	Tiền mua lại cổ phiếu đã phát hành		(24.900.000)	(209.615.212.467)
33	Tiền vay nhận được	21	4.825.184.565.221	3.266.761.359.518
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	21	(3.829.801.932.958)	(3.033.071.209.854)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	23.3	(525.766.394.000)	(200.874.416.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		470.082.238.263	(176.799.478.803)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		389.566.216.783	(334.665.577.057)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		439.730.433.962	774.396.011.019
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	829.296.650.745	439.730.433.962

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 30 tháng 3 năm 2024



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính 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 19 ngày 10 tháng 10 năm 2023.

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

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

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

Hoạt động chính của Công ty trong 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 Nhóm Công ty là 12 tháng.

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 830 (Ngày 31 tháng 12 năm 2022: 784).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Pháp lý	Địa điểm	Hoạt động chính	Số cuối năm	Số đầu năm
				Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát Triển Đông Nam ("Đông Nam")	GCNĐKKD số 0312228049 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 8 tháng 4 năm 2013, và các GCNĐKKD điều chỉnh	67 Nguyễn Trọng Tuyển, Phường 15, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Sản xuất, bán buôn, xuất khẩu mũ cao su tự nhiên	99,95%	99,95%
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec ("Incontec")	GCNĐKKD số 0313685048 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 10 tháng 3 năm 2016, và các GCNĐKKD điều chỉnh	Lô TT2-1, đường D4, KCN Đông Nam, Xã Hòa Phú, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ	99,80%	99,80%
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG ("SVS")	GCNĐKKD số 0313765487 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 20 tháng 4 năm 2016, và các GCNĐKKD điều chỉnh	Lô TT2-1, đường D4, KCN Đông Nam, Xã Hòa Phú, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Thi công trạm điện, nước và bán tấm quang điện và văn phòng phẩm	99,80%	99,80%
Công ty Cổ Phần Bao Bì Sài Gòn ("Sapaco")	GCNĐKKD số 4106000035 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 5 tháng 2 năm 2004, và các GCNĐKKD điều chỉnh	Lô III-13, Nhóm Công nghiệp III, KCN Tân Bình, Đường số 13, Phường Tây Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Sản xuất các sản phẩm bao bì, nhựa	93,58%	93,58%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Pháp lý	Địa điểm	Hoạt động chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
				Tỷ lệ sở hữu (*)	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư VRG Long Đức	GCNĐKDN số 3603289852 ngày 16 tháng 6 năm 2015 do SKHĐT Tỉnh Đồng Nai cấp	Lô A, KCN Lộc An, Bình Sơn, Xã Lộc An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	57,95%	75%	57,95%	75%
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới ("Thế Hệ Mới")	GCNĐKDN số 0314580168 do Sở KHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17 tháng 8 năm 2017 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó	212 Nguyễn Trọng Tuyển, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	18,89%	18,89%	99,94%	100%
Công ty TNHH MTV Đầu Tư AT	GCNĐKDN số 0316099651 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 9 tháng 1 năm 2020, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó	43/2A đường Trần Hữu Trang, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	99,80%	100%	99,80%	100%

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của công ty con cho năm kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê lại hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp tính theo giá đích danh.

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.4 *Chi phí trả trước*

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

3.5 *Tài sản cố định vô hình*

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

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

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

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

3.6 *Tài sản cố định vô hình*

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư, là đất và cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp cho thuê lại và ghi nhận doanh thu cho thuê, được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

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

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

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

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

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

3.8 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc năm tài chính.

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Nhóm Công ty. Mức trích lập được tính bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc theo Luật lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

Quý đầu tư phát triển

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

Quý khen thưởng, phúc lợi

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng

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

Doanh thu kinh doanh bất động sản

Đối với các bất động sản (nhà phố) mà Nhóm Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến nhà phố đã được chuyển giao sang người mua.

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp cho 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 năm tài chính.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính 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 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 năm tài chính.

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

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

3.19 Lãi trên cổ phiếu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thông tin bộ phận

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

3.21 Các bên liên quan

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

4. SỰ KIẾN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Chuyển nhượng 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, Nhóm 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 với tổng giá phí chuyển nhượng là 310.500.000.000 VND.

Vào ngày 26 tháng 5 năm 2023, Nhóm Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 13.500.000 cổ phần, tương đương với 30% tỷ lệ sở hữu tại Thế Hệ Mới với tổng giá phí chuyển nhượng là 182.250.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại Thế Hệ Mới giảm xuống còn 18,89%, Nhóm Công ty ghi nhận khoản đầu tư vào Thế Hệ Mới là khoản đầu vào công ty khác theo giá trị hợp lý trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

Trong năm, Nhóm Công ty đã góp vốn thêm vào VRG Thanh Phước với tổng số tiền là 268.214.100.000 VND. Trong đó, căn cứ theo Biên bản thanh lý Hợp đồng Hợp tác kinh doanh, Biên bản thanh lý Hợp đồng cho vay hỗ trợ vốn, Biên bản chuyển tiền cổ tức thành vốn góp, Nhóm Công ty và VRG Thanh Phước đã đồng ý chuyển số tiền lần lượt là 54.640.601.586 VND phải thu hợp tác đầu tư, 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 160.117.348.414 VND. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, Nhóm Công ty sở hữu 99,82% cổ phần (31 tháng 12 năm 2022: 99,82% cổ phần) tại VRG Thanh Phước.

4.3 Thu hồi khoản vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát Triển Đông Nam

Trong năm, Nhóm Công ty đã thu hồi khoản vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát Triển Đông Nam với tổng số tiền là 49.975.100.000 VND. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty sở hữu 99,95% cổ phần (31 tháng 12 năm 2022: 99,95% cổ phần) tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát Triển Đông Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Tiền mặt	3.328.986.237	4.638.487.808
Tiền gửi ngân hàng	187.749.357.366	130.121.638.208
Các khoản tương đương tiền (*)	638.218.307.142	304.970.307.946
TỔNG CỘNG	829.296.650.745	439.730.433.962

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

Các thông tin bổ sung về báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất:

	Năm nay	Năm trước
		VND
Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ:		
Phát hành cổ phiếu từ quỹ đầu tư phát triển và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	909.037.770.000	-

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

6.1 Chứng khoán kinh doanh

	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
			VND
Số cuối năm			
Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	122.239.620.048	124.391.914.000	(281.023.575)
Các bên khác	4.251.635.839	4.894.307.050	-
TỔNG CỘNG	126.491.255.887	129.286.221.050	(281.023.575)
Số đầu năm			
Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	122.239.620.048	163.958.482.500	(938.241.165)
Các bên khác	4.255.820.035	4.384.907.850	(245.948.747)
TỔNG CỘNG	126.495.440.083	168.343.390.350	(1.184.189.912)

6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

6.3 Đầu tư vào công ty liên kết

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

<i>Tên công ty liên kết</i>	<i>Lĩnh vực kinh doanh</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
		<i>Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết</i>
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp	24,87%	24,87%
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu Công Nghiệp Cao su Việt Nam	Đầu tư xây dựng hạ tầng và kinh doanh Khu Công nghiệp, xây dựng các công trình giao thông	23,40%	23,40%
Công ty Cổ phần Khoáng sản FICO Tây Ninh	Khai thác khoáng sản và các hoạt động liên quan	20,68%	20,68%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. ĐÀU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

	<i>Khoản đầu tư vào</i>			VND
	<i>Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên</i>	<i>Công ty Cổ phần Khoáng sản FICO Tây Ninh</i>	<i>Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu Công Nghiệp Cao su Việt Nam</i>	<i>Tổng cộng</i>
Giá trị đầu tư:				
Số đầu năm và số cuối năm	704.026.261.027	17.994.186.000	207.441.184.555	929.461.631.582
Phản lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:				
Số đầu năm	48.520.840.524	7.324.080.197	12.555.144.684	68.400.065.405
Phản lợi nhuận từ công ty liên kết Cổ tức được chia trong năm	74.510.972.416 (11.935.600.000)	5.624.776.652 (12.995.801.000)	(9.118.836.330) (12.542.660.028)	71.016.912.738 (37.474.061.028)
Số cuối năm	111.096.212.940	(46.944.151)	(9.106.351.674)	101.942.917.115
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	752.547.101.551	25.318.266.197	219.996.329.239	997.861.696.987
Số cuối năm	815.122.473.967	17.947.241.849	198.334.832.881	1.031.404.548.697

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

6.4 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	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 Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	Kinh doanh bất động sản	18,89	200.960.682.863	-	-	-	-
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	Trồng, chế biến, kinh doanh cao su, chế biến gỗ, sản phẩm công nghiệp cao su, đầu tư kinh doanh hạ tầng KCN	0,22	152.728.183.616	-	0,22	138.747.059.770	-
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	-	8,29	126.748.611.398	-
Công ty Cổ phần Địa ốc 7	Kinh doanh địa ốc, vật liệu xây dựng và xây dựng dân dụng - công nghiệp	12,50	4.500.000.000	-	12,50	4.500.000.000	-
TỔNG CỘNG			484.937.477.877	-		269.995.671.168	-

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác này chưa được xem xét và xác định chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2023. Tuy nhiên, dựa trên tình hình hoạt động của các công ty được đầu tư này, Ban Tổng Giám đốc tin rằng giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này cao hơn so với giá trị ghi sổ còn lại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Brotex (Việt Nam)	74.890.536.882	31.030.133.085
Công ty TNHH Billion Industrial (Việt Nam)	39.975.828.675	10.866.904.033
Công ty TNHH Sailun (Việt Nam)	37.787.805.793	22.706.903.116
Công ty TNHH Sản xuất First Solar Việt Nam	32.348.439.791	17.881.709.223
Công ty TNHH Gain Lucky (Việt Nam)	28.409.885.000	25.916.950.205
Khác	161.716.491.552	139.615.706.753
TỔNG CỘNG	375.128.987.693	248.018.306.415
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi	(12.390.518.333)	(8.709.171.376)
GIÁ TRỊ THUẦN	362.738.469.360	239.309.135.039

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Minh Global	29.787.968.701	-
Công ty TNHH MTV - Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	9.468.573.000	9.468.573.000
Chi nhánh Tổng Công ty Điện lực TP.HCM - TNHH Công ty điện lực Bình Chánh	7.287.701.492	8.383.217.284
Công ty Cổ phần Địa ốc 7	6.008.100.120	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận Idico	-	10.065.564.975
Các bên khác	50.518.060.746	54.999.947.290
TỔNG CỘNG	103.070.404.059	82.917.302.549
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi	(4.073.179.000)	(4.073.179.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	98.997.225.059	78.844.123.549

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 Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	955.602.013.301	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2024 đến 22 tháng 12 năm 2024	5,3 – 6,6	Tín chấp
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	311.178.995.808	Từ 10 tháng 1 năm 2024 đến 14 tháng 3 năm 2024	4,7 – 6,6	Tín chấp
Công ty Cổ phần Chứng khoán Cao su	2.860.000.000	Ngày 21 tháng 12 năm 2009	7,0 - 7,5	Tín chấp
TỔNG CỘNG	1.269.641.009.109			
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi	(2.860.000.000)			
GIÁ TRỊ THUẦN	1.266.781.009.109			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Ngắn hạn	1.773.459.913.499	1.594.040.879.110
Tạm ứng cho nhân viên (i)	732.048.642.751	385.122.674.651
Tạm ứng cho đền bù đất	761.478.563.496	690.355.528.004
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ</i>		
<i>Phước Đông - Bời Lời</i>	470.842.378.723	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>	92.512.393.063	92.506.919.274
Ký quỹ, ký cược	139.523.551.383	84.602.697.172
Dự thu lãi tiền gửi và cho vay	85.503.994.882	275.069.154.730
Tài trợ dự án	33.376.237.684	33.375.237.684
Cổ tức phải thu	-	39.806.510.000
Góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	23.000.000.000
Khác	21.528.923.303	62.709.076.869
Dài hạn	800.393.015.905	343.015.905
Góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (ii)	800.000.000.000	-
Khác	393.015.905	343.015.905
TỔNG CỘNG	2.573.852.929.404	1.594.383.895.015
Dự phòng phải thu khác khó đòi	(1.635.632.276)	(839.610.276)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.572.217.297.128	1.593.544.284.739

Trong đó:

<i>Các bên khác</i>	1.853.434.925.272	1.036.282.599.246
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	718.782.371.856	557.261.685.493

(i) Đây là các khoản tạm ứng cho nhân viên của Nhóm Công ty để thực hiện việc tìm hiểu và mua đất cho mục đích hoạt động của Nhóm Công ty trị giá 711.938.990.250 VND và tạm ứng cho mục đích hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm trị giá 20.010.652.501 VND.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phát triển dự án bất động sản dở dang	247.279.834.609	208.851.083.832
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án Khu dân cư Thuận Lợi</i>	88.875.484.718	47.482.698.143
<i>Dự án Khu Tái định cư Bến Sắn</i>	83.718.504.713	82.726.069.877
<i>Dự án Khu dân cư Đông Nam</i>	58.151.497.068	57.722.085.437
<i>Khác</i>	16.534.348.110	20.920.230.375
Hàng hoá	116.143.180.449	87.534.663.702
Thành phẩm	57.325.537.537	66.922.446.579
Nguyên liệu, vật liệu	41.076.509.812	67.514.625.986
Hàng mua đang đi đường	2.976.200.547	3.929.459.160
Khác	6.156.491.597	4.305.018.339
TỔNG CỘNG	470.957.754.551	439.057.297.598
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(2.877.047.304)	(4.938.714.699)
GIÁ TRỊ THUẦN	468.080.707.247	434.118.582.899

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND				
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Số đầu năm	525.122.870.248	792.408.669.481	151.422.385.385	5.822.714.282	1.474.776.639.396
Mua mới	8.706.270.175	2.862.260.000	5.617.994.867	948.588.015	18.135.113.057
Xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	25.752.863.633	254.112.221.120	64.043.044.913	-	343.908.129.666
Thanh lý, xóa sổ	-	(56.805.769.828)	(2.819.108.802)	(32.409.091)	(59.657.287.721)
Số cuối năm	<u>559.582.004.056</u>	<u>992.577.380.773</u>	<u>218.264.316.363</u>	<u>6.738.893.206</u>	<u>1.777.162.594.398</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	7.683.941.151	27.587.901.304	17.270.997.364	2.124.899.766	54.667.739.585
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(144.646.357.553)	(221.432.330.983)	(71.917.006.139)	(2.052.969.775)	(440.048.664.450)
Khấu hao trong năm	(31.438.441.184)	(83.659.204.999)	(24.323.081.832)	(766.387.706)	(140.187.115.721)
Thanh lý, xóa sổ	-	48.179.014.763	2.106.127.643	32.409.091	50.317.551.497
Số cuối năm	<u>(176.084.798.737)</u>	<u>(256.912.521.219)</u>	<u>(94.133.960.328)</u>	<u>(2.786.948.390)</u>	<u>(529.918.228.674)</u>
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	<u>380.476.512.695</u>	<u>570.976.338.498</u>	<u>79.505.379.246</u>	<u>3.769.744.507</u>	<u>1.034.727.974.946</u>
Số cuối năm	<u>383.497.205.319</u>	<u>735.664.859.554</u>	<u>124.130.356.035</u>	<u>3.951.944.816</u>	<u>1.247.244.365.724</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Tài sản thế chấp (Thuyết minh số 21.2)</i>	-	-	14.898.056.542	-	14.898.056.542

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê lại	Quyền sử dụng đất, nhà cửa và vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	5.114.251.344.401	690.675.150.333	5.804.926.494.734
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	255.902.356.077	180.142.768.952	436.045.125.029
Số cuối năm	<u>5.370.153.700.478</u>	<u>870.817.919.285</u>	<u>6.240.971.619.763</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	(555.371.346.961)	(59.295.507.901)	(614.666.854.862)
Khấu hao trong năm	(142.013.481.711)	(48.035.357.783)	(190.048.839.494)
Giảm do thoái vốn công ty con (Thuyết minh số 4.1)	7.158.177.326	-	7.158.177.326
Số cuối năm	<u>(690.226.651.346)</u>	<u>(107.330.865.684)</u>	<u>(797.557.517.030)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>4.558.879.997.440</u>	<u>631.379.642.432</u>	<u>5.190.259.639.872</u>
Số cuối năm	<u>4.679.927.049.132</u>	<u>763.487.053.601</u>	<u>5.443.414.102.733</u>
<i>Trong đó:</i>			
Tài sản thế chấp (Thuyết minh số 21.2)	-	182.905.000.000	182.905.000.000

Thuyết minh bổ sung:

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thu nhập cho thuê lại bất động sản đầu tư	421.467.394.933	292.317.231.542
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê lại trong năm	190.048.839.494	93.017.262.997

Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này chưa được xem xét và xác định chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2023. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê lại hiện hành, Ban Tổng Giám đốc tin rằng giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư cao hơn so với giá trị ghi sổ còn lại của các tài sản này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời	1.177.172.203.358	1.233.942.119.585
Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	569.866.730.409	593.858.360.584
Dự án KCN Đông Nam	256.514.403.636	353.756.655.265
Dự án KCN Lộc An - Bình Sơn	145.412.461.672	175.271.590.887
Dự án Cảng Thanh Phước	96.993.847.238	115.790.576.500
Khác	25.205.845.044	66.535.065.061
TỔNG CỘNG	<u>2.271.165.491.357</u>	<u>2.539.154.367.882</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	1.038.843.360.000,0	-
Chi phí trả trước dài hạn	16.849.317.857	17.113.463.263
Lợi thế thương mại	-	14.489.953.954
TỔNG CỘNG	<u>1.055.692.677.857</u>	<u>31.603.417.217</u>

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

Hợp đồng số	Nội dung hợp tác	Giá trị góp vốn (VND)	Hình thức góp	Thời hạn	Phân chia kết quả
(i) Chi phí trả trước dài hạn					
09/THM.HĐ.2023 và 10/THM.HĐ.2023	Hợp tác kinh doanh phát triển cho thuê nhà xưởng	603.417.600.000	Trả trước toàn bộ chi phí vận hành các nhà xưởng hiện đang đưa vào khai thác trong suốt thời gian hợp đồng	Ngày 17 tháng 5 năm 2060	Doanh thu cho thuê nhà xưởng
(ii) Tài sản dài hạn khác					
11/THM.HĐ.2023 và 12/THM.HĐ.2023	Hợp tác kinh doanh thực hiện dự án đầu tư xây dựng và phát triển cho thuê nhà xưởng	435.425.760.000	Đứng ra chi trả các chi phí vận hành của các nhà xưởng sẽ được xây dựng (năm 2024 & 2025) trong suốt thời gian hợp đồng	Ngày 17 tháng 5 năm 2060	Doanh thu cho thuê nhà xưởng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Điện Lực Tây Ninh - Điện Lực Gò Dầu	133.234.536.534	100.627.367.308
Chi nhánh Tổng Công ty Điện Lực TPHCM TNHH – Công ty Điện Lực Củ Chi	19.398.240.368	9.790.066.954
Công ty TNHH Xây Dựng Điện Xuân Bách	5.059.819.805	28.732.532.333
Khác	80.250.573.454	120.725.957.510
TỔNG CỘNG	<u>237.943.170.161</u>	<u>259.875.924.105</u>

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

	VND				
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm do thoái vốn	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải thu:					
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	551.460.004.252	303.268.595.873	(28.125.909.646)	(64.585.977.336)	762.016.713.143
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.734.472.979	7.269.930.975	-	(9.692.394.373)	3.312.009.581
Khác	971.065.141	914.152.718	(388.869.669)	(441.614.500)	1.054.733.690
TỔNG CỘNG	<u>558.165.542.372</u>	<u>311.452.679.566</u>	<u>(28.514.779.315)</u>	<u>(74.719.986.209)</u>	<u>766.383.456.414</u>
Phải nộp:					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	122.949.864.301	237.331.400.132	-	(239.585.793.203)	120.695.471.230
Thuế thu nhập cá nhân	140.163.155	19.577.768.947	(2.580.000)	(9.780.893.534)	9.934.458.568
Thuế giá trị gia tăng	1.393.741.935	30.051.443.591	(2.007.110)	(30.284.099.511)	1.159.078.905
Khác	15.887.905	15.747.666	-	(31.635.571)	-
TỔNG CỘNG	<u>124.499.657.296</u>	<u>286.976.360.336</u>	<u>(4.587.110)</u>	<u>(279.682.421.819)</u>	<u>131.789.008.703</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hoàn thành ước tính của đất và hạ tầng đã cho thuê lại	<u>2.782.614.300.436</u>	<u>2.646.545.802.671</u>

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận ký quỹ, ký cược cho thuê đất và nhà xưởng	248.418.808.350	54.427.317.359
Phí duy tu cơ sở hạ tầng	37.087.385.913	27.663.547.053
Cổ tức phải trả	2.131.541.002	882.624.192
Chi phí lãi vay	-	3.060.246.575
Khác	11.854.610.779	13.829.937.666
TỔNG CỘNG	<u>299.492.346.044</u>	<u>99.863.672.845</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	299.492.346.044	96.803.426.270
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	-	3.060.246.575

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại lại	VND Số cuối năm
Ngắn hạn	688.946.839.410	4.614.227.525.221	(3.718.544.982.958)	10.526.315.789	1.595.155.697.462
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	682.906.972.223	4.614.227.525.221	(3.712.505.115.771)	-	1.584.629.381.673
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 21.2)	4.857.909.092	-	(4.857.909.092)	10.526.315.789	10.526.315.789
Vay công ty chứng khoán	1.181.958.095	-	(1.181.958.095)	-	-
Dài hạn	1.514.477.270	210.957.040.000	(111.256.950.000)	(10.526.315.789)	90.688.251.481
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.2)	1.514.477.270	210.957.040.000	(111.256.950.000)	(10.526.315.789)	90.688.251.481
TỔNG CỘNG	690.461.316.680	4.825.184.565.221	(3.829.801.932.958)	-	1.685.843.948.943

21.1 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	861.518.116.663	Từ ngày 29 tháng 1 năm 2024 đến ngày 29 tháng 4 năm 2024	Theo từng giấy nhận nợ	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn	688.456.192.499	Từ ngày 29 tháng 1 năm 2024 đến ngày 12 tháng 4 năm 2024	Theo từng giấy nhận nợ	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Thành Phố Hồ Chí Minh	34.655.072.511	Ngày 26 tháng 7 năm 2024	Theo từng giấy nhận nợ	Tài trợ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
TỔNG CỘNG	1.584.629.381.673				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Vay dài 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 TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Ba Mươi Tháng Tư	100.000.000.000	Từ ngày 26 tháng 3 năm 2024 đến ngày 22 tháng 6 năm 2033	Theo từng giấy nhận nợ	Thanh toán chi phí để đầu tư xây dựng nhà xưởng	Nhà xưởng, quyền thụ hưởng bảo hiểm và lợi tức từ nhà xưởng (Thuyết minh số 13)
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam – Chi nhánh Thành Phố Hồ Chí Minh	1.214.567.270	Ngày 25 tháng 3 năm 2024	Theo từng giấy nhận nợ	Mua xe đầu kéo và xe rơ moóc	Tài sản hình thành từ vốn vay
TỔNG CỘNG	<u>101.214.567.270</u>				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	10.526.315.789				
Vay dài hạn	90.688.251.481				

22. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Vào ngày 1 tháng 1	306.756.223.603	225.533.078.499
Trích lập quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. (Thuyết minh số 23.1 và số 24)	110.441.789.252 (15.406.318.185)	89.177.664.426 (7.954.519.322)
Sử dụng quỹ		
Vào ngày 31 tháng 12	<u>401.791.694.670</u>	<u>306.756.223.603</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

						VND
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước						
Số đầu năm	929.041.460.000	31.290.497.800	656.744.533.574	31.963.436.048	1.328.167.832.420	2.977.207.759.842
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(185.808.292.000)	(185.808.292.000)
Giảm vốn điều lệ	(20.000.000.000)	(31.290.497.800)	(138.820.713.778)	(19.504.000.889)	-	(209.615.212.467)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	977.156.410.577	977.156.410.577
Trích lập quỹ đầu tư, phát triển	-	-	270.180.216.912	-	(270.180.216.912)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(85.536.931.927)	(85.536.931.927)
Trích lập quỹ dự phòng tài chính	-	-	-	3.714.960.000	(3.714.960.000)	-
Thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con	-	-	(37.138.081.065)	(2.881.245.074)	(188.529.730.186)	(228.549.056.325)
Công ty con tăng vốn	-	-	(146.538.600.936)	193.706.849.915	(47.168.248.979)	-
Số cuối năm	<u>909.041.460.000</u>	<u>-</u>	<u>604.427.354.707</u>	<u>207.000.000.000</u>	<u>1.524.385.862.993</u>	<u>3.244.854.677.700</u>
Năm nay						
Số đầu năm	909.041.460.000	-	604.427.354.707	207.000.000.000	1.524.385.862.993	3.244.854.677.700
Cổ phiếu mới phát hành	909.037.770.000	-	(499.971.180.000)	-	(409.066.590.000)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	926.896.516.175	926.896.516.175
Cổ tức công bố (Thuyết minh số 23.3)	-	-	-	-	(499.972.434.000)	(499.972.434.000)
Trích lập quỹ đầu tư, phát triển	-	-	55.638.697.761	-	(55.638.697.761)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(104.982.077.401)	(104.982.077.401)
Số cuối năm	<u>1.818.079.230.000</u>	<u>-</u>	<u>160.094.872.468</u>	<u>207.000.000.000</u>	<u>1.381.622.580.006</u>	<u>3.566.796.682.474</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 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	36.230.917	362.309.170	19,93	18.115.460	181.154.600	19,93
Ông Trần Mạnh Hùng	18.663.992	186.639.920	10,27	9.331.997	93.319.970	10,27
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	16.469.445	164.694.450	9,06	8.234.723	82.347.230	9,06
Ông Lữ Thanh Nhã	13.666.728	136.667.280	7,52	6.833.365	68.333.650	7,52
Cổ đông khác	96.776.841	967.768.410	53,22	48.388.601	483.886.010	53,22
TỔNG CỘNG	181.807.923	1.818.079.230	100	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 Nhóm Công ty được quyền hưởng cổ tức do Nhóm Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

23.3 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	909.041.460.000	929.041.460.000
Phát hành cổ phiếu mới (i)	909.037.770.000	-
Giảm vốn điều lệ	-	(20.000.000.000)
Số cuối năm	<u>1.818.079.230.000</u>	<u>909.041.460.000</u>
Cổ tức		
Cổ tức đã công bố cho cổ đông của công mẹ (ii)	499.972.434.000	185.808.292.000
Cổ tức đã trả cho cổ đông của công ty mẹ	499.972.434.000	185.808.292.000
Cổ tức đã trả cho cổ đông thiểu số	25.793.960.000	15.066.124.000

(32) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/NQĐHĐCĐ-SVI ngày 29 tháng 5 năm 2023, các cổ đông của Công ty đã thông qua việc phát hành thêm 90.903.777 cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu từ quỹ đầu tư phát triển và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với mức giá là 10.000 VND/cổ phiếu và Công ty đã hoàn tất việc phát hành này vào ngày 13 tháng 9 năm 2023. Theo đó, vốn điều lệ của Công ty tăng từ 909.041.460.000 VND lên 1.818.079.230.000 và việc thay đổi này đã được Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp GCNĐKDN thay đổi lần thứ 19 vào ngày 10 tháng 10 năm 2023.

(ii) Công ty đã chi trả cổ tức trong năm bằng tiền mặt tại mức 4.500 VND trên mệnh giá cổ phiếu với tổng giá trị 499.972.434.000 VND phù hợp với Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên ngày 29 tháng 5 năm 2023.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.4 Cổ phiếu

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Cổ phiếu được phép phát hành	181.807.923	90.904.146
Cổ phiếu đã phát hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	181.807.923	90.904.146
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	181.807.923	90.904.146

24. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	VND		
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (đã trình bày trước đây)</i>	<i>Năm trước (điều chỉnh lại)</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế (VND)	926.896.516.175	977.156.410.577	977.156.410.577
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	<u>(95.292.277.387)</u>	<u>-</u>	<u>(104.982.077.401)</u>
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	<u>831.604.238.788</u>	<u>977.156.410.577</u>	<u>872.174.333.176</u>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (<i>cổ phiếu</i>) (**)	181.807.923	92.794.557	185.676.785
Lãi cơ bản và lãi suy giảm (VND/cổ phiếu)	4.574	10.530	4.697

(*) Tại thời điểm kết thúc năm tài chính, Công ty chưa có quyết định phê duyệt trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2023. Phần điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi được ước tính dựa trên tỷ lệ trích lập quỹ đã thực hiện năm 2022.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây để phản ánh khoản thực tế trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2022 theo Nghị Quyết Đại Hội Đồng Cổ Đông ngày 29 tháng 5 năm 2023.

(**) Số bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm hiện tại và năm trước đã được điều chỉnh cho các sự kiện tạo ra sự thay đổi về số lượng cổ phiếu phổ thông mà không dẫn đến thay đổi về nguồn vốn.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	415.978.361.297	320.670.604.492
Lợi nhuận thuần trong năm phân bổ cho cổ đông không kiểm soát	76.758.592.560	32.738.556.979
Thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con	-	228.549.056.325
Chia cổ tức (Thuyết minh số 23.3)	(25.793.960.000)	(15.066.124.000)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	(5.791.126.208)	(3.640.732.499)
Góp thêm	490.900.000	-
Rút vốn	(24.900.000)	-
Giảm do thanh lý công ty con	(363.919.679)	(147.273.000.000)
Số cuối năm	<u>461.253.947.970</u>	<u>415.978.361.297</u>

26. DOANH THU

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	6.679.456.563.258	6.036.955.711.412
Trong đó:		
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích trong KCN</i>	6.017.153.393.622	5.299.588.783.170
<i>Doanh thu cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	374.766.104.109	340.734.566.893
<i>Doanh thu bán thành phẩm</i>	96.267.582.467	224.454.789.913
<i>Doanh thu bán bất động sản</i>	-	27.955.424.749
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ xây dựng</i>	29.140.833.237	1.273.751.220
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	21.459.056.737	12.961.439.678
<i>Doanh thu khác</i>	140.669.593.086	129.986.955.789
Các khoản giảm trừ doanh thu	(2.939.204.278)	(2.432.731.612)
Trong đó:		
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	-	(114.821.847)
<i>Giảm giá hàng bán</i>	(66.961.524)	(53.853.800)
<i>Chiết khấu thương mại</i>	(2.872.242.754)	(2.264.055.965)
DOANH THU THUẦN	<u>6.676.517.358.980</u>	<u>6.034.522.979.800</u>

Trong đó:		
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích trong KCN</i>	6.017.153.393.622	5.310.771.564.686
<i>Doanh thu cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	374.766.104.109	329.551.785.377
<i>Doanh thu bán thành phẩm</i>	93.328.378.189	222.022.058.301
<i>Doanh thu bán bất động sản</i>	-	27.955.424.749
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ xây dựng</i>	29.140.833.237	1.273.751.220
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	21.459.056.737	12.961.439.678
<i>Doanh thu khác</i>	140.669.593.086	129.986.955.789

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU (tiếp theo)

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập tiền lãi	294.097.239.115	325.617.133.886
Thanh lý các khoản đầu tư khác (Thuyết minh số 4.1)	82.945.431.122	-
Doanh thu hoạt động tài chính theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	30.361.517.172	-
Thu nhập từ thanh lý các khoản chứng khoán kinh doanh	25.764.749.396	45.297.257.588
Thu nhập từ cổ tức	3.736.063.151	12.631.933.306
Khác	2.396.903.628	6.827.515.868
TỔNG CỘNG	<u>439.301.903.584</u>	<u>390.373.840.648</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	63.990.547.977	165.235.242.262
<i>Các bên khác</i>	375.311.355.607	225.138.598.386

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ tiện ích trong KCN	5.401.614.746.819	4.695.160.704.051
Giá vốn cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	118.317.245.400	107.893.769.230
Giá vốn thành phẩm	85.422.591.335	213.941.899.337
Giá vốn dịch vụ xây dựng	29.096.981.819	1.064.737.777
Giá vốn hàng hóa	19.900.838.590	13.181.209.947
Giá vốn bất động sản	-	11.510.000.115
Giá vốn khác	91.717.363.640	90.632.945.166
TỔNG CỘNG	<u>5.746.069.767.603</u>	<u>5.133.385.265.623</u>

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	64.090.697.720	26.551.999.751
Hoàn nhập các khoản dự phòng đầu tư tài chính	(903.166.337)	(1.845.274.160)
Chiết khấu thanh toán	2.778.094.952	3.578.276.780
Khác	2.687.015.557	1.282.683.807
TỔNG CỘNG	<u>68.652.641.892</u>	<u>29.567.686.178</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	13.131.632.220	15.155.151.656
Chi phí hoa hồng, môi giới	4.564.162.573	4.463.449.462
Chi phí lương	3.928.340.225	5.569.583.365
Chi phí dịch vụ mua ngoài	579.445.929	975.665.917
Chi phí khác	4.059.683.493	4.146.452.912
Chi phí quản lý doanh nghiệp	95.597.964.963	91.971.753.325
Chi phí lương	50.184.002.636	49.531.083.340
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.388.352.118	9.721.798.094
Phân bổ lợi thế thương mại	8.303.934.701	9.328.130.227
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.947.961.401	2.968.096.452
Chi phí dự phòng	2.046.494.457	951.137.746
Chi phí khác	23.727.219.650	19.471.507.466
TỔNG CỘNG	108.729.597.183	107.126.904.981

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.810.239.312.319	4.325.722.279.570
Chi phí nguyên vật liệu	478.245.577.387	431.590.083.450
Chi phí khấu hao	339.014.518.179	240.688.807.125
Khác	227.299.956.901	242.511.000.459
TỔNG CỘNG	5.854.799.364.786	5.240.512.170.604

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	258.541.178.166	238.809.402.767
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	<u>12.095.052.561</u>	<u>(3.169.188.195)</u>
TỔNG CỘNG	<u>270.636.230.727</u>	<u>235.640.214.572</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>1.274.291.339.462</u>	<u>1.245.536.008.564</u>
Chi phí thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Nhóm Công ty	249.055.206.707	248.868.623.521
<i>Các điều chỉnh:</i>		
Chênh lệch đánh giá lại khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	23.191.299.733	-
Chênh lệch thanh lý các khoản đầu tư	9.173.671.520	-
Chi phí không được khấu trừ thuế	2.032.800.558	1.281.318.688
Phân bổ lợi thế thương mại	1.660.786.940	1.865.626.046
Lỗi thuế chưa ghi nhận thuế hoãn lại	-	3.528.016.450
Lợi nhuận chia về từ công ty liên kết	(14.203.382.548)	(16.863.769.700)
Cổ tức miễn thuế	712.062.875	(2.526.980.262)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	416.893.190
Khác	<u>(986.215.058)</u>	<u>(929.513.361)</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>270.636.230.727</u>	<u>235.640.214.572</u>

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	VND			
<i>Thuế TNDN hoãn lại phải trả</i>				
Lợi nhuận chưa chịu thuế	116.701.773.966	120.034.284.333	(3.332.510.367)	(3.332.510.366)
Chênh lệch giá vốn	28.253.904.729	25.355.959.905	2.897.944.824	1.594.489.953
Chênh lệch đánh giá lại khoản đầu tư vào công ty khác	23.191.299.733	-	23.191.299.733	-
Dự phòng đầu tư vào công ty con	746.069.885	5.513.466.185	(4.767.396.300)	4.182.484.228
Lợi nhuận từ đánh giá lại tài sản góp vốn	-	580.197.103	(580.197.103)	(580.197.103)
Chênh lệch đánh giá lại giá trị tài sản tại ngày mua	-	-	-	(180.732.987)
Chênh lệch tỷ giá	35.142.526	20.544.726	14.597.800	19.871.542
Lợi nhuận chưa thực hiện loại trừ trên hợp nhất	(19.599.174.830)	(16.363.816.700)	(3.235.358.130)	(2.700.339.255)
Chênh lệch giá vốn theo cơ sở kế toán	(12.044.972.441)	(9.655.530.683)	(2.389.441.758)	(2.347.982.293)
Chi phí phải trả	-	(296.113.862)	296.113.862	175.728.086
	<u>137.284.043.568</u>	<u>125.188.991.007</u>	<u>12.095.052.561</u>	<u>(3.169.188.195)</u>
<i>Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>			<u>12.095.052.561</u>	<u>(3.169.188.195)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.4 Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗi thuế sang các năm sau để bù trừ với thu nhập chịu thuế thu được trong vòng năm (5) năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗi đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Nhóm Công ty có khoản lỗi lũy kế là 19.540.579.130 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 25.182.411.068 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗi đến năm	Lỗi tính thuế	Sử dụng	VND
				Chưa chuyển lỗi tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
2020 (*)	2025	1.074.657.682	(917.673.085)	156.984.597
2021 (*)	2026	4.485.384.436	-	4.485.384.436
2022 (*)	2027	11.451.464.790	-	11.451.464.790
2023 (*)	2028	3.446.745.307	-	3.446.745.307
TỔNG CỘNG		20.458.252.215	(917.673.085)	19.540.579.130

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

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Nhóm Công ty và các bên liên quan khác có phát sinh nghiệp vụ với Nhóm Công ty trong năm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần khoáng sản FICO Tây Ninh	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam	Công ty liên kết
Ông Trần Mạnh Hùng	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Thanh Tùng	Thành viên HĐQT
Ông Phạm Hồng Hải	Thành viên HĐQT
Ông Bạch Văn Nhạn	Thành viên HĐQT
Ông Phạm Văn Đông	Thành viên HĐQT độc lập
Bà Huỳnh Như Ngọc	Trưởng ban BKS
Ông Lê Tiến Luận	Thành viên BKS
Ông Huỳnh Hữu Tín	Thành viên BKS
Ông Tăng Đông Lai	Thành viên BKS
Ông Lữ Thanh Nhã	Tổng Giám đốc
Ông Đặng Ánh Hào	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Ngọc Vân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phan Quốc Thắng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Anh Phú Nguyễn	Thành viên quản lý chủ chốt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>VND</i>
			<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Thu hồi khoản cho vay	1.797.490.000.000	577.801.000.000
	Thu hồi lãi cho vay	188.682.516.192	58.170.903.986
	Lãi cho vay	26.516.486.949	91.056.031.596
	Cho vay	-	338.600.000.000
Các cá nhân	Chi tạm ứng	492.069.243.344	98.843.770.086
	Thu hồi tạm ứng	132.575.727.738	9.698.957.700
	Mua tài sản	38.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Lợi nhuận được chia Cổ tức	74.510.972.416	63.732.232.085
	được chia	11.935.600.000	41.631.494.982
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam	Cổ tức được chia	12.542.669.028	12.555.144.684
	Lỗ được chia	9.118.836.330	-
Công ty Cổ phần khoáng sản FICO Tây Ninh	Cổ tức được chia	12.995.801.000	19.992.571.000
	Lợi nhuận được chia	5.624.776.652	9.226.607.535

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>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>VND</i>
			<i>Số đầu năm</i>
Phải thu về cho vay ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cho vay	-	<u>1.797.490.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu ngắn hạn khác			
Cá nhân	Tạm ứng	718.782.371.856	359.288.856.250
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Phải thu tiền lãi	-	162.166.029.243
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Cổ tức	-	35.806.800.000
		718.782.371.856	557.261.685.493
Phải trả ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Phải trả tiền lãi	-	3.060.246.575

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Hội đồng quản trị		
Ông Trần Mạnh Hùng	1.628.464.000	1.268.723.000
Ông Bạch Văn Nhận	829.569.000	631.090.500
Ông Phạm Văn Đông	829.569.000	631.090.500
Ông Nguyễn Thanh Tùng	258.000.000	223.560.000
Ông Phạm Hồng Hải	136.000.000	46.000.000
Ban Kiểm soát		
Bà Huỳnh Như Ngọc	837.894.000	651.903.000
Ông Tăng Đông Lai từ ngày 29 tháng 5 năm 2023	275.462.500	-
Ông Huỳnh Hữu Tín	66.000.000	46.000.000
Ông Lê Tiến Luận đến ngày 29 tháng 5 năm 2023	28.000.000	46.000.000
Ban Tổng Giám đốc		
Ông Lữ Thanh Nhã	1.213.164.000	943.933.000
Ông Phan Quốc Thắng	974.804.000	783.103.000
Ông Đặng Ánh Hào	950.804.000	716.103.000
Ông Trần Ngọc Văn	950.804.000	755.153.000
TỔNG CỘNG	8.978.534.500	6.742.659.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

33. CÁC CAM KẾT

Bên đi thuê

Nhóm Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, 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	1.890.382.200	1.890.382.200
Từ 1 đến 5 năm	47.061.617.840	2.902.388.400
Trên 5 năm	310.762.311.949	376.332.316.800
TỔNG CỘNG	<u>359.714.311.989</u>	<u>381.125.087.400</u>

Cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn

Vào ngày 31 tháng 12 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, Khu Công nghiệp - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời và Khu Công nghiệp Lộc An - Bình Sơn với tổng giá trị là 31.615.007.250 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 57.428.437.998 VND).

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	<i>Cho thuê lại và cung cấp các tiện ích khu công nghiệp</i>	<i>Bán hàng hóa và thành phẩm</i>	<i>Cung cấp dịch vụ khác</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>
<i>VND</i>					
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023					
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	6.512.101.492.833	118.165.918.142	171.746.354.347	(125.496.406.342)	6.676.517.358.980
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Kết quả kinh doanh bộ phận	899.542.258.594	7.664.397.227	36.786.996.192	(13.546.060.636)	930.447.591.377
Chi phí không phân bổ					(108.729.597.183)
Lợi nhuận từ công ty liên kết					71.016.912.738
Doanh thu tài chính					439.301.903.584
Chi phí tài chính					(68.652.641.892)
Lợi nhuận khác					10.907.170.838
					1.274.291.339.462
Lợi nhuận trước thuế					(258.541.178.166)
Chi phí thuế TNDN					(12.095.052.561)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					
					1.003.655.108.735
Lợi nhuận sau thuế					(76.758.592.560)
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát					926.896.516.175
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	14.558.404.554.612	219.030.591.798	174.865.687.221	(1.208.855.942.391)	13.743.444.891.240
Tài sản không phân bổ					7.316.982.398.505
					21.060.427.289.745
Tổng tài sản					
Công nợ bộ phận	16.316.663.579.089	54.066.469.240	38.782.533.638	(69.357.924.972)	16.340.154.656.995
Công nợ không phân bổ					692.222.002.306
					17.032.376.659.301

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	<i>Cho thuê lại và cung cấp các tiện ích khu công nghiệp</i>	<i>Bán hàng hóa và thành phẩm</i>	<i>Cung cấp dịch vụ khác</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>
<i>VND</i>					
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022					
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	5.815.378.612.264	276.135.845.532	180.438.003.833	(237.429.481.829)	6.034.522.979.800
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Kết quả kinh doanh bộ phận	872.452.694.524	30.670.927.074	14.627.107.372	(16.613.014.793)	901.137.714.177
Chi phí không phân bổ					(107.126.904.981)
Lợi nhuận từ công ty liên kết					84.318.848.501
Doanh thu tài chính					390.373.840.648
Chi phí tài chính					(29.567.686.178)
Lợi nhuận khác					6.400.196.397
					1.245.536.008.564
Lợi nhuận trước thuế					(238.809.402.767)
Chi phí thuế TNDN					3.169.188.195
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					
					1.009.895.793.992
Lợi nhuận sau thuế					(32.739.383.415)
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát					
					977.156.410.577
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	14.330.567.638.230	773.607.607.914	729.482.210.043	(2.310.115.762.316)	13.523.541.693.871
Tài sản không phân bổ					5.479.880.236.930
					19.003.421.930.801
Tổng tài sản					
Công nợ bộ phận	15.839.900.523.133	553.831.622.710	601.253.348.382	(2.236.255.530.929)	14.758.729.963.296
Công nợ không phân bổ					583.858.928.508
					15.342.588.891.804
Tổng công nợ					


THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

35. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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



Trần Thị Hằng
Người lập



Nguyễn Thành Đạt
Kế toán trưởng



Lữ Thanh Nhã
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2024

