



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Hòa Phú, huyện Củ Chi, TP.Hồ Chí Minh

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo tài chính hợp nhất	04-37
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	04-06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	07-08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09-10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11-37

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Hòa Phú, huyện Củ Chi, TP.Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 4103008227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 10 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Hòa Phú, huyện Củ Chi, TP.Hồ Chí Minh.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

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

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

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

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Huỳnh Như Ngọc	Trưởng ban
Ông Huỳnh Hữu Tín	Thành viên
Ông Tăng Đông Lai	Thành viên

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đồng Nam, xã Hòa Phú, huyện Củ Chi, TP.Hồ Chí Minh

- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất ;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

TP. HCM, ngày 29 tháng 01 năm 2024
TM. Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc

Lu Thanh Nhã



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

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		9.361.102.658.450	8.920.057.024.714
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	827.296.650.745	439.730.433.962
111	1. Tiền		191.078.343.603	134.760.126.016
112	2. Các khoản tương đương tiền		636.218.307.142	304.970.307.946
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	2.996.642.664.586	3.774.007.369.256
121	1. Chứng khoán kinh doanh		126.491.255.887	126.495.440.083
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)		(281.023.575)	(1.184.189.912)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		2.870.432.432.274	3.648.696.119.085
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		4.293.596.366.686	3.708.870.009.556
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	278.590.897.649	248.018.306.415
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	96.666.868.240	82.917.302.549
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	1.269.641.009.109	1.800.350.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	2.669.689.969.163	1.594.040.879.110
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(21.019.329.609)	(16.481.960.652)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		26.952.134	25.482.134
140	IV. Hàng tồn kho	11	472.796.803.603	434.118.582.899
141	1. Hàng tồn kho		475.673.850.907	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		770.770.172.830	563.330.629.041
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		4.558.216.096	5.165.086.669
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		738.910.442.074	551.460.004.252
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	27.301.514.660	6.705.538.120
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		11.722.551.948.096	10.083.364.906.087
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		393.015.905	343.015.905
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	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	13	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 hao mòn lũy kế (*)		(529.918.228.674)	(440.048.664.450)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	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)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
 (tiếp theo)*

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
230	III. Bất động sản đầu tư	15	5.443.414.102.733	5.190.259.639.872
231	- Nguyên giá		6.240.971.619.763	5.804.926.494.734
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(797.557.517.030)	(614.666.854.862)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	12	2.713.697.692.159	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		2.699.299.163.989	2.539.154.367.882
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	5	1.693.086.934.266	1.267.857.368.155
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		1.086.161.023.942	997.861.696.987
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		484.930.689.722	269.995.671.168
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)		(22.004.779.398)	-
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		144.000.000.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		620.191.377.020	31.603.417.217
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		620.191.377.020	17.113.463.263
269	2. Lợi thế thương mại	16	-	14.489.953.954
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		21.083.654.606.546	19.003.421.930.801

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

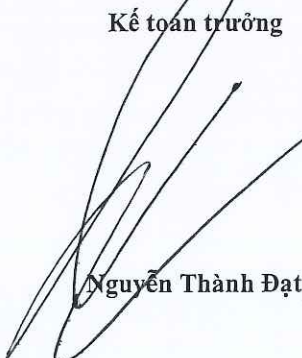
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		17.044.895.109.236	15.342.588.891.804
310	I. Nợ ngắn hạn		3.051.816.640.434	1.842.760.736.533
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	237.943.170.161	259.875.924.105
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	54.185.026.925	26.190.833.471
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	125.832.903.540	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	20	3.560.635.851	4.965.067.121
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	319.294.450.296	315.755.827.680
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	299.492.346.044	99.863.672.845
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23	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		401.791.694.670	306.756.223.603
330	II. Nợ dài hạn		13.993.078.468.802	13.499.828.155.271
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	2.782.614.300.436	2.646.545.802.671
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	10.953.989.640.421	10.720.879.038.723
337	3. Phải trả dài hạn khác	22	6.856.539.880	5.699.845.600
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23	90.688.251.481	1.514.477.270
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.a	158.929.736.584	125.188.991.007
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.038.759.497.310	3.660.833.038.997
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	4.038.759.497.310	3.660.833.038.997
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		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		160.094.872.468	604.427.354.707
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		207.000.000.000	207.000.000.000
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.410.964.676.540	1.524.385.862.993
421a	LNST chưa phân phối lũy kết đến cuối năm trước		636.533.938.780	640.133.598.416
421b	LNST chưa phân phối năm nay		774.430.737.760	884.252.264.577
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		442.620.718.302	415.978.361.297
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		21.083.654.606.546	19.003.421.930.801

Người lập

 Trần Thị Hằng

Kế toán trưởng

 Nguyễn Thành Đạt

TP. HCM, ngày 29 tháng 01 năm 2024
 Tổng Giám đốc

 Lưu Thanh Nhã



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023

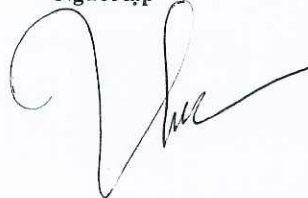
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV 2023	Quý IV 2022	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	1.913.464.665.248	1.441.274.541.957	6.676.364.840.974	6.036.955.711.412
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26	2.003.184.119	1.704.511.779	2.939.204.278	2.432.731.612
	- Chiết khấu thương mại		2.003.184.119	1.633.634.055	2.872.242.754	2.264.055.965
	- Hàng bán bị trả lại		-	18.264.244	66.961.524	114.821.847
	- Giảm giá hàng bán		-	52.613.480	-	53.853.800
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.911.461.481.129	1.439.570.030.178	6.673.425.636.696	6.034.522.979.800
11	4. Giá vốn hàng bán	27	1.619.581.398.035	1.168.967.090.644	5.743.598.082.283	5.133.385.265.623
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		291.880.083.094	270.602.939.534	929.827.554.413	901.137.714.177
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28	129.649.283.329	105.702.556.247	429.308.157.139	390.373.840.648
22	7. Chi phí tài chính	29	12.797.832.503	5.690.518.131	84.139.339.921	29.567.686.178
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>16.174.326.631</i>	<i>7.287.263.439</i>	<i>57.572.616.351</i>	<i>26.551.999.751</i>
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		64.646.869.387	31.634.377.692	125.769.212.787	84.318.848.501
25	9. Chi phí bán hàng	30	841.105.529	2.341.135.459	12.885.532.220	15.155.151.656
26	10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	33.592.082.860	26.662.810.877	97.395.891.982	91.971.753.325
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		438.945.214.918	373.245.409.006	1.290.484.160.216	1.239.135.812.167
31	12. Thu nhập khác		8.185.757.901	6.215.080.108	12.433.704.362	7.988.175.875
32	13. Chi phí khác		89.806.576	290.849.051	1.523.228.920	1.587.979.478
40	14. Lợi nhuận khác		8.095.951.325	5.924.231.057	10.910.475.442	6.400.196.397

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV 2023	Quý IV 2022	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND	VND	VND
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		447.041.166.243	379.169.640.063	1.301.394.635.658	1.245.536.008.564
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	72.897.960.357	74.370.921.604	252.756.572.683	238.809.402.767
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	33.b	1.044.259.172	(5.429.516.930)	12.040.044.547	(3.169.188.195)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>373.098.946.714</u>	<u>310.228.235.389</u>	<u>1.036.598.018.428</u>	<u>1.009.895.793.992</u>
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		339.568.860.657	299.582.817.999	956.238.660.760	977.156.410.577
62	20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		33.530.086.057	10.645.417.390	80.359.357.668	32.739.383.415
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	1.868	1.648	4.695	4.797
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		1.868	1.648	4.695	4.797

Người lập



Trần Thị Hằng

Kế toán trưởng



Nguyễn Thành Đạt



TP. HCM, ngày 29 tháng 01 năm 2024

Tổng Giám đốc

Lư Thanh Nhã

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
		VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế		1.301.394.635.658	1.245.536.008.564
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		338.013.865.494	240.688.807.125
- Các khoản dự phòng		23.577.314.623	5.083.272.415
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(370.827.732.561)	(422.684.961.943)
- Chi phí lãi vay		57.572.616.351	26.551.999.751
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.349.730.699.565	1.095.175.125.912
- Tăng, giảm các khoản phải thu		(2.319.829.410.325)	(293.866.338.489)
- Tăng, giảm hàng tồn kho		(36.616.553.309)	35.883.587.617
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		478.152.791.147	449.782.084.965
- Tăng, giảm chi phí trả trước		(602.471.043.184)	(9.488.123.342)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		4.184.196	137.324.611.875
- Tiền lãi vay đã trả		(58.172.152.322)	(25.965.765.757)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(253.253.065.932)	(174.523.266.669)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(9.946.654.385)	(7.954.519.322)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(1.452.401.204.549)	1.206.367.396.790
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(823.563.850.014)	(1.063.163.153.697)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		10.022.769.333	230.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(6.724.841.569.163)	(6.443.722.645.263)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		7.889.814.246.865	6.264.690.454.504
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(13.985.308.042)	(457.511.378.742)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		515.783.395.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		516.655.499.090	335.243.228.154
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		1.369.885.183.069	(1.364.233.495.044)


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
		VND	VND
III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		490.900.000	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(24.900.000)	(209.615.212.467)
3. Tiền thu từ đi vay		4.897.016.729.013	3.266.761.359.518
4. Tiền trả nợ gốc vay		(3.901.634.096.750)	(3.033.071.209.854)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(525.766.394.000)	(200.874.416.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		470.082.238.263	(176.799.478.803)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		387.566.216.783	(334.665.577.057)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		439.730.433.962	774.396.011.019
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	827.296.650.745	439.730.433.962

Người lập


Trần Thị Hằng

Kế toán trưởng


Nguyễn Thành Đạt

TP. HCM, ngày 29 tháng 01 năm 2024

Tổng Giám đốc




Lư Thanh Nhã

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 4103008227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 10 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Hòa Phú, huyện Củ Chi, TP.Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 1.818.079.230.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 1.818.079.230.000 đồng; tương đương 181.807.923 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty 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

Cấu trúc Tập đoàn

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2023 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC	Tp. Hồ Chí Minh	99,80%	99,80%	Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ
Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển VRG Long Thành	Đồng Nai	69,00%	69,00%	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân cư
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn XD Phú An Thành	Tp. Hồ Chí Minh	85,47%	85,47%	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN, khu dân cư và dịch vụ tư vấn thiết kế xây dựng
Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Đông Nam	Tp. Hồ Chí Minh	99,95%	99,95%	Bán buôn, xuất khẩu mù cao su thiên nhiên
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Tây Ninh	99,82%	99,82%	Quản lý hoạt động của Cảng Thanh Phước
Công ty CP Bao Bì Sài Gòn	Tp. Hồ Chí Minh	93,58%	93,58%	Sản xuất các sản phẩm nhựa và cao su
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Tp. Hồ Chí Minh	99,80%	99,80%	Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng
Công ty Cổ phần Đầu tư VRG Long Đức	Đồng Nai	57,95%	75,00%	Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp
Công ty TNHH MTV Đầu Tư AT	Tp. Hồ Chí Minh	99,80%	100,00%	Kinh doanh bất động sản

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

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

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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 Công ty.

2.4 . Công cụ tài chính*Ghi nhận ban đầu**Tài sản tài chính*

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;

Nếu Công ty áp dụng tỷ giá thực tế là tỷ giá xấp xỉ thì tỷ giá này chênh lệch không quá 1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, 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.

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết mua trong kỳ bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán "Hợp nhất kinh doanh" và "Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết". Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.8 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.9 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.10 . Tài sản cố định và Bất động sản đầu tư

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như

- | | |
|-----------------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 10 - 48 năm |
| - Máy móc, thiết bị | 07 - 10 năm |
| - Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 05 - 20 năm |
| - Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 05 năm |
| - Phần mềm quản lý | 03 - 05 năm |

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 48 năm
- Quyền sử dụng đất	05 - 50 năm

2.11 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

2.12 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

2.13 . Vay

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.14 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.15 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.16 . Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

2.17 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ về cho thuê đất và tài sản trên đất tại các khu công nghiệp.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hoặc Doanh thu hoạt động tài chính theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

2.18 . Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thưởng... được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

2.19 . Doanh thu*Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.20 . Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

2.21 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

2.22 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.23 . Thuế thu nhập doanh nghiệp**a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành (hoặc thuế suất dự tính thay đổi trong tương lai nếu việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả nằm trong thời gian thuế suất mới có hiệu lực), dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

2.24 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mỗi quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3 . CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

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 Công ty CP Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới ("Thế Hệ Mới"), theo nghị quyết HĐQT số 452/NQHĐQT-SVI ngày 16 tháng 3 năm 2023.

Vào ngày 26 tháng 5 năm 2023, Nhóm Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 13.500.000 cổ phần, tương đương 30% tỷ lệ sở hữu tại Thế Hệ Mới, theo nghị quyết số 956/NQHĐQT-SVI ngày 24 tháng 5 năm 2023. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại Thế Hệ Mới giảm xuống còn 18,89%. (Thuyết minh 5.d)

4 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	3.323.987.237	4.638.487.808
Tiền gửi ngân hàng	187.754.356.366	130.121.638.208
Các khoản tương đương tiền	636.218.307.142	304.970.307.946
	827.296.650.745	439.730.433.962

5 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	2.870.432.432.274	2.870.432.432.274	3.648.696.119.085	3.648.696.119.085
- Tiền gửi có kỳ hạn	2.870.432.432.274	2.870.432.432.274	3.648.696.119.085	3.648.696.119.085
Đầu tư dài hạn	144.000.000.000	144.000.000.000	-	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	144.000.000.000	144.000.000.000	-	-
	3.014.432.432.274	3.014.432.432.274	3.648.696.119.085	3.648.696.119.085

5 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

b) Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Cổ phiếu Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	122.239.620.048	124.391.914.000	(281.023.575)	122.243.804.244	163.958.482.500	(938.241.165)
- Khác	4.251.635.839	4.894.307.050	-	4.251.635.839	4.384.907.850	(245.948.747)
	126.491.255.887	129.286.221.050	(281.023.575)	126.495.440.083	168.343.390.350	(1.184.189.912)

c) Đầu tư góp vốn vào Công ty liên kết

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Dự phòng	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Khoáng Sản Fico Tây Ninh	17.947.241.849	-	25.318.266.197	-
- Công ty Cổ phần phát triển đô thị và KCN Cao su Việt Nam	253.087.123.930	-	219.996.329.239	-
- Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	815.126.658.163	-	752.547.101.551	-
	1.086.161.023.942	-	997.861.696.987	-

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2023 như sau:

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty CP Khoáng Sản Fico Tây Ninh	Tp. Hồ Chí Minh	20,68%	20,68%	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét
- Công ty CP Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Bình Dương	24,87%	24,87%	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân cư
- Công ty Cổ phần phát triển đô thị và KCN Cao su Việt Nam	Hải Dương	23,40%	23,40%	Đầu tư xây dựng hạ tầng và kinh doanh khu công nghiệp; xây dựng các công trình giao thông, thủy lợi; khai thác và chế biến khoáng sản.

d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao Su Miền Nam	126.748.611.398	(22.004.779.398)	126.748.611.398	-
- Công ty Cổ phần Địa Ốc 7	4.500.000.000	-	4.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	200.953.894.708	-	-	-
- Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	152.728.183.616	-	138.747.059.770	-
	484.930.689.722	(22.004.779.398)	269.995.671.168	-

Đầu tư vào đơn vị khác

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao Su Miền Nam	Tp. Hồ Chí Minh	8,29%	8,29%	Sản xuất và mua bán sản phẩm cao su công nghiệp, cao su tiêu dùng
- Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	Tp. Hồ Chí Minh	0,22%	0,22%	Trồng, chế biến, kinh doanh cao su, chế biến gỗ, sản phẩm công nghiệp cao su, đầu tư kinh doanh hạ tầng KCN
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	Tp. Hồ Chí Minh	18,89%	18,89%	Kinh doanh bất động sản và xây dựng nhà
- Công ty Cổ phần Địa Ốc 7	Tp. Hồ Chí Minh	12,50%	12,50%	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng

6 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
- Công ty TNHH Sản Xuất First Solar Việt Nam	19.204.575.181	-	17.881.709.223	-
- Công ty TNHH Brotex (Việt Nam)	47.485.897.141	-	31.030.133.085	-
- Công ty TNHH Gain Lucky Việt Nam	19.958.355.784	-	25.876.950.205	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	191.942.069.543	(13.246.540.333)	173.229.513.902	(8.709.171.376)
	278.590.897.649	(13.246.540.333)	248.018.306.415	(8.709.171.376)

7 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- 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	-
- Trả trước cho người bán khác	57.410.326.539	(4.073.179.000)	73.448.729.549	(4.073.179.000)
	96.666.868.240	(4.073.179.000)	82.917.302.549	(4.073.179.000)

8 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

a) Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công Ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	-	-	1.797.490.000.000	-
- Công ty TNHH CK NH TMCP Ngoại thương Việt Nam (i)	311.178.995.808	-	-	-
- Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương (ii)	955.602.013.301	-	-	-
- Công ty CP chứng khoán Cao Su	2.860.000.000	(2.860.000.000)	2.860.000.000	(2.860.000.000)
	1.269.641.009.109	(2.860.000.000)	1.800.350.000.000	(2.860.000.000)

a) Phải thu về cho vay ngắn hạn: (Tiếp theo)

(i) Đây là khoản phải thu về cho vay tín chấp ngắn hạn được hưởng lãi suất từ 4,7% - 7,0%/năm.

(ii) Đây là khoản phải thu về cho vay tín chấp ngắn hạn được hưởng lãi suất từ 5,0% - 7,0%/năm.

9 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn				
- Tạm ứng cho đền bù đất	761.478.563.496	-	690.355.528.004	-
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	-	39.806.510.000	-
- Phải thu tiền điện chưa xuất hoá đơn	96.230.055.664	-	53.933.970.355	-
- Tài trợ dự án	33.375.237.684	-	33.375.237.684	-
- Tạm ứng	732.046.010.051	-	385.122.674.651	-
- Ký cược, ký quỹ	139.523.551.383	-	84.602.697.172	-
- Lãi phải thu	86.019.697.592	(625.361.111)	275.069.154.730	(625.361.111)
- Góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	814.169.513.105	-	23.000.000.000	-
- Phải thu khác	6.847.340.188	(214.249.165)	8.775.106.514	(214.249.165)
	2.669.689.969.163	(839.610.276)	1.594.040.879.110	(839.610.276)
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	393.015.905	-	343.015.905	-
	393.015.905	-	343.015.905	-

(*) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 001/THM.HĐ.2023 ngày 24/03/2023 được ký giữa Công ty CP Xây Dựng và Phát Triển Thế Hệ Mới và Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển VRG Long Thành về việc hợp tác kinh doanh với các nội dung sau:

- Xây dựng và phát triển cho thuê nhà Xưởng: bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng trên khu vực đất này và hoạt động cho thuê;
- Đầu tư phát triển hệ thống điện năng lượng mặt trời lắp đặt trên diện tích mái nhà xưởng;
- Dịch vụ logistic;
- Đầu tư tài chính khác.

10 . NỢ ĐÃ TRÍCH LẬP DỰ PHÒNG

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh BĐS Phú Thịnh Điền	4.073.179.000	-	4.073.179.000	-
- Các khoản khác	24.397.245.048	7.451.094.439	15.196.340.427	2.787.558.775
	28.470.424.048	7.451.094.439	19.269.519.427	2.787.558.775

11 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng mua đang đi đường	2.976.200.547	-	3.929.459.160	-
Nguyên liệu, vật liệu	44.522.641.956	(1.313.592.729)	67.514.625.986	(1.182.823.482)
Công cụ, dụng cụ	1.918.404.114	-	4.305.018.339	(2.249.260)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	252.966.515.326	-	208.851.083.832	-
Thành phẩm	56.916.988.515	(1.563.454.575)	66.922.446.579	(3.753.641.957)
Hàng hoá	116.373.100.449	-	87.534.663.702	-
	475.673.850.907	(2.877.047.304)	439.057.297.598	(4.938.714.699)

(*) Chi tiết số dư gồm những dự án cụ thể sau:

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Đông Nam	58.151.497.068	57.722.085.437
Chi phí phát triển dự án Khu tái định cư Bến Sắn	83.718.504.713	82.726.069.877
Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Thuận Lợi	88.875.484.718	47.482.698.143
Khác	22.221.028.827	20.920.230.375
	252.966.515.326	208.851.083.832

12 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Chi phí phát triển Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông Bời Lờ	1.141.698.240.073	1.233.942.119.585
- Chi phí phát triển Dự án KCN Đông Nam	256.740.237.950	353.756.655.265
- Chi phí phát triển Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	569.246.494.515	593.858.360.584
- Chi phí phát triển Dự án KCN Lộc An - Bình Sơn	600.665.205.015	175.271.590.887
- Chi phí phát triển Dự án Cảng Thanh Phước	96.993.847.283	115.790.576.500
- Khác	33.955.139.153	66.535.065.061
	2.699.299.163.989	2.539.154.367.882

13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	523.245.615.675	791.885.043.873	153.115.332.279	5.167.011.205	1.363.636.364	1.474.776.639.396
- Mua trong kỳ	34.511.133.808	255.688.100.520	70.947.420.380	896.588.015	-	362.043.242.723
- Thanh lý, nhượng bán	-	(57.055.769.828)	(2.569.108.802)	(32.409.091)	-	(59.657.287.721)
Số dư cuối kỳ	557.756.749.483	990.517.374.565	221.493.643.857	6.031.190.129	1.363.636.364	1.777.162.594.398
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	144.516.266.647	218.838.268.807	73.907.681.721	2.650.083.645	136.363.630	440.048.664.450
- Khấu hao trong kỳ	31.298.423.829	86.310.975.700	21.706.535.135	734.817.425	136.363.632	140.187.115.721
- Thanh lý, nhượng bán	-	(48.262.885.731)	(2.022.256.675)	(32.409.091)	-	(50.317.551.497)
Số dư cuối kỳ	175.814.690.476	256.886.358.776	93.591.960.181	3.352.491.979	272.727.262	529.918.228.674
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ	378.729.349.028	573.046.775.066	79.207.650.558	2.516.927.560	1.227.272.734	1.034.727.974.946
Tại ngày cuối kỳ	381.942.059.007	733.631.015.789	127.901.683.676	2.678.698.150	1.090.909.102	1.247.244.365.724

14 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	6.638.815.956	2.310.308.655	8.949.124.611
- Giảm trong kỳ	-	(50.000.000)	(50.000.000)
Số dư cuối kỳ	6.638.815.956	2.260.308.655	8.899.124.611
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	2.521.529.496	1.407.001.175	3.928.530.671
- Khấu hao trong kỳ	168.052.512	304.075.752	472.128.264
- Giảm khác	-	(25.994.613)	(25.994.613)
Số dư cuối kỳ	2.689.582.008	1.685.082.314	4.374.664.322
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	4.117.286.460	903.307.480	5.020.593.940
Tại ngày cuối kỳ	3.949.233.948	575.226.341	4.524.460.289

15 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	673.548.025.384	5.131.378.469.350	5.804.926.494.734
- Tăng trong kỳ	241.294.256.846	201.313.753.887	442.608.010.733
- Thoái vốn công ty con	(131.842.463.325)	125.279.577.621	(6.562.885.704)
Số dư cuối kỳ	782.999.818.905	5.457.971.800.858	6.240.971.619.763
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	65.811.540.483	548.855.314.379	614.666.854.862
- Khấu hao trong kỳ	46.241.810.556	135.572.313.641	181.814.124.197
- Tăng khác	-	6.559.581.750	6.559.581.750
- Thoái vốn công ty con	(5.483.043.779)	-	(5.483.043.779)
Số dư cuối kỳ	106.570.307.260	690.987.209.770	797.557.517.030
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	607.736.484.901	4.582.523.154.971	5.190.259.639.872
Tại ngày cuối kỳ	676.429.511.645	4.766.984.591.088	5.443.414.102.733

16 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Số dư đầu kỳ	14.489.953.954	23.405.692.757
Giá trị lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua công ty con trong kỳ	-	412.391.424
Giá trị lợi thế thương mại phân bổ trong kỳ/bị tổn thất trong kỳ	(8.303.934.701)	(9.328.130.227)
Giá trị lợi thế thương mại giảm do thoái vốn	(6.186.019.253)	-
Số dư cuối kỳ	-	14.489.953.954

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Hòa Phú, huyện Củ Chi, TP.Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023

17 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn		
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	9.790.707.198
Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Xây dựng Kim Hưng Thịnh	4.560.168.407	24.433.362.724
Phải trả các đối tượng khác	80.750.224.852	125.024.486.875
	<u>237.943.170.161</u>	<u>259.875.924.105</u>

18 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Khách hàng Dự án KCN Phước Đông	19.123.666.963	1.673.361.136
Khách hàng Dự án KCN Đông Nam	10.390.145	74.840.323
Khách hàng Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	483.093.108	438.624.213
Khách hàng Dự án KCN Iộc An - Bình Sơn	17.344.937.030	17.335.509.090
Khách hàng Dự án Khu Thuận Lợi	20.953.549	107.845.683
Khác	17.201.986.130	6.560.653.026
	<u>54.185.026.925</u>	<u>26.190.833.471</u>

19 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	1.393.741.935	14.859.590.299	38.194.429.733	22.934.771.389	993.673.890
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	5.734.472.979	122.949.864.301	252.058.829.358	253.253.065.932	3.246.202.986	119.267.357.734
Thuế Thu nhập cá nhân	478.336.633	140.163.155	20.249.437.768	14.339.392.374	-	5.571.871.916
Thuế bảo vệ môi trường	-	-	441.614.500	1.562.154.785	1.120.540.285	-
Các loại thuế khác	492.728.508	15.887.905	795.182.662	318.342.059	-	-
	6.705.538.120	124.499.657.296	288.404.654.587	307.667.384.883	27.301.514.660	125.832.903.540

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

20 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí lãi vay	938.219.935	768.877.953
- Chi phí xây dựng	1.538.165.647	1.800.798.008
- Chi phí hoạt động sản xuất	1.084.250.269	2.395.391.160
	3.560.635.851	4.965.067.121
b) Dài hạn		
- Chi phí hoàn thành ước tính của đất và phát triển cơ sở hạ tầng đã cho thuê	2.782.614.300.436	2.646.545.802.671
	2.782.614.300.436	2.646.545.802.671

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Hòa Phú, huyện Củ Chi, TP.Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023

21 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê đất, nhà xưởng	319.082.258.938	315.755.827.680
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	212.191.358	-
	<u>319.294.450.296</u>	<u>315.755.827.680</u>
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê đất, nhà xưởng	10.953.989.640.421	10.720.879.038.723
	<u>10.953.989.640.421</u>	<u>10.720.879.038.723</u>

22 . PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	248.404.808.350	54.427.317.359
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	2.131.541.002	882.624.192
- Phải trả lãi vay	-	3.060.246.575
- Phí duy tu cơ sở hạ tầng	37.087.385.913	27.663.547.053
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	11.868.610.779	13.829.937.666
	<u>299.492.346.044</u>	<u>99.863.672.845</u>
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6.856.539.880	5.694.845.600
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	5.000.000
	<u>6.856.539.880</u>	<u>5.699.845.600</u>

23 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2023		Trong kỳ		31/12/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn Ngân hàng	688.946.839.410	688.946.839.410	4.681.501.869.921	3.785.819.327.658	1.584.629.381.673	1.584.629.381.673
- Ngân hàng Vietcombank - CN Thủ Đức ⁽¹⁾	598.570.687.010	598.570.687.010	2.510.644.955.020	2.275.300.963.060	833.914.678.970	833.914.678.970
- Ngân hàng Vietinbank - CN Đông Sài Gòn ⁽²⁾	84.336.285.213	84.336.285.213	2.022.992.748.720	1.418.872.841.434	688.456.192.499	688.456.192.499
- Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam ⁽³⁾	-	-	67.274.434.700	67.274.434.700	-	-
- Ngân hàng khác	6.039.867.187	6.039.867.187	80.589.731.481	24.371.088.464	62.258.510.204	62.258.510.204
	688.946.839.410	688.946.839.410	4.681.501.869.921	3.785.819.327.658	1.584.629.381.673	1.584.629.381.673
b) Vay dài hạn						
- Ngân hàng Vietcombank - CN Thủ Đức ⁽⁴⁾	-	-	110.956.950.000	110.956.950.000	-	-
- Ngân hàng BIDV - Chi Nhánh Ba Mươi Tháng Tư ⁽³⁾	-	-	100.000.000.000	-	100.000.000.000	100.000.000.000
- Ngân hàng khác	1.514.477.270	1.514.477.270	4.557.909.092	4.857.819.092	1.214.567.270	1.214.567.270
	1.514.477.270	1.514.477.270	215.514.859.092	115.814.769.092	101.214.567.270	101.214.567.270
Trong đó:						
Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	10.526.315.789	-	10.526.315.789	10.526.315.789
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng	1.514.477.270	1.514.477.270	204.988.543.303	115.814.769.092	90.688.251.481	90.688.251.481

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

- (1) Hợp đồng cấp tín dụng số 02/SĐBS - 038/016/22/011 ngày 19/05/2023, với các điều khoản chi tiết sau:
 - + Hạn mức tín dụng: 1.002 tỷ VND;
 - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
 - + Thời hạn của hợp đồng: từ ngày ký hợp đồng đến 19/05/2024;
 - + Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.
- (2) Hợp đồng cấp tín dụng số 115/2023-HĐCVHM/NHCT946-VRG ngày 15/06/2023, với các điều khoản chi tiết sau:
 - + Hạn mức tín dụng: 900 tỷ VND;
 - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
 - + Thời hạn của hợp đồng: từ ngày ký hợp đồng đến 14/06/2024;
 - + Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.
- (3) Hợp đồng cấp tín dụng số SHBVN/CMC/052023, với các điều khoản chi tiết sau:
 - + Hạn mức tín dụng: 80 tỷ VND;
 - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
 - + Thời hạn của hợp đồng: từ ngày ký hợp đồng đến 26/04/2024;
 - + Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:

- (4) Hợp đồng cấp tín dụng số 038/016/23/009, với các điều khoản chi tiết sau:
 - + Hạn mức tín dụng: 332 tỷ VND;
 - + Mục đích vay: Thanh toán chi phí bù đắp cho phần vốn tự có mà Công ty đã chi để thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ, hợp pháp để thực hiện xây dựng nhà xưởng A, B1, B2, C, D1 thuộc "Khu nhà xưởng tiêu chuẩn phục vụ doanh nghiệp vừa và nhỏ, công nghiệp hỗ trợ" tại KCN Lê Minh Xuân 3.
 - + Thời hạn của hợp đồng: từ ngày ký hợp đồng đến 22/06/2033;
 - + Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tài sản hình thành trong tương lai.
- (5) Hợp đồng cấp tín dụng số 02/2023/10741721/HĐTD, với các điều khoản chi tiết sau:
 - + Hạn mức tín dụng: 100 tỷ VND;
 - + Mục đích vay: Cho vay trả nợ trước hạn dự án "Khu nhà xưởng tiêu chuẩn phục vụ doanh nghiệp vừa và nhỏ, công nghiệp hỗ trợ" tại KCN Lê minh Xuân 3
 - + Thời hạn của hợp đồng: từ ngày ký hợp đồng đến 22/06/2033;
 - + Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tài sản hình thành trong tương lai.

24 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	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
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	-	977.156.410.577	977.156.410.577
Chia cổ tức	-	-	-	-	(185.808.292.000)	(185.808.292.000)
Trích lập các Quỹ	-	-	270.180.216.912	3.714.960.000	(359.432.108.839)	(85.536.931.927)
Giảm vốn trong kỳ trước	(20.000.000.000)	(31.290.497.800)	(138.820.713.778)	(19.504.000.889)	-	(209.615.212.467)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con	-	-	(183.676.682.001)	190.825.604.841	(235.697.979.165)	(228.549.056.325)
Số dư cuối kỳ trước	909.041.460.000	-	604.427.354.707	207.000.000.000	1.524.385.862.993	3.244.854.677.700
Số dư đầu kỳ này	909.041.460.000	-	604.427.354.707	207.000.000.000	1.524.385.862.993	3.244.854.677.700
Tăng vốn trong kỳ này	909.037.770.000	-	(499.971.180.000)	-	(409.066.590.000)	-
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	956.238.660.760	956.238.660.760
Chia cổ tức	-	-	-	-	(499.972.434.000)	(499.972.434.000)
Trích lập các Quỹ	-	-	55.638.697.761	-	(160.620.823.213)	(104.982.125.452)
Số dư cuối kỳ này	1.818.079.230.000	-	160.094.872.468	207.000.000.000	1.410.964.676.540	3.596.138.779.008

(*) Phát hành cổ phiếu thưởng để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn Quỹ đầu tư và Phát triển và chia cổ tức bằng cổ phiếu từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 01/NQĐHĐCĐ-SVI ngày 29/05/2023.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND	(%)	VND	(%)
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	362.309.170.000	19,93%	181.154.600.000	19,93%
Ông Trần Mạnh Hùng	186.639.920.000	10,27%	93.319.970.000	10,27%
Công ty CP Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	164.694.450.000	9,06%	82.347.230.000	9,06%
Ông Lư Thanh Nhã	136.667.280.000	7,52%	68.333.650.000	7,52%
Các cổ đông khác	967.768.410.000	53,22%	483.886.010.000	53,22%
	1.818.079.230.000	100%	909.041.460.000	100%

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Hòa Phú, huyện Củ Chi, TP.Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	1.818.079.230.000	909.041.460.000
- Vốn góp đầu kỳ	909.041.460.000	929.041.460.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	909.037.770.000	-
- Vốn góp giảm trong kỳ	-	(20.000.000.000)
- Vốn góp cuối kỳ	1.818.079.230.000	909.041.460.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
- Cổ tức công bố	499.972.434.000	185.808.292.000
- Cổ tức đã trả bằng tiền	(499.972.434.000)	185.808.292.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2023	01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	181.807.923	90.904.146
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	181.807.923	90.904.146
- Cổ phiếu phổ thông	181.807.923	90.904.146
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	181.807.923	90.904.146
- Cổ phiếu phổ thông	181.807.923	90.904.146
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu	10.000	10.000

25 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu bán điện, nước	5.566.973.114.379	4.970.036.997.793
Doanh thu bán thành phẩm	97.096.032.513	224.454.789.913
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN	309.592.548.453	329.551.785.377
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	361.453.870.863	340.734.566.893
Doanh thu bán bất động sản	6.274.598.880	27.955.424.749
Doanh thu bán hàng hóa	21.469.297.722	12.961.439.678
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	313.505.378.164	131.260.707.009
	<u>6.676.364.840.974</u>	<u>6.036.955.711.412</u>

26 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chiết khấu thương mại	2.872.242.754	2.264.055.965
Hàng bán bị trả lại	66.961.524	114.821.847
Giảm giá hàng bán	-	53.853.800
	<u>2.939.204.278</u>	<u>2.432.731.612</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Hòa Phú, huyện Củ Chi, TP.Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023

27 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giá vốn điện, nước	5.110.968.306.948	4.502.917.585.575
Giá vốn thành phẩm đã bán	87.484.258.730	213.941.899.337
Giá vốn dịch vụ tiện ích KCN	146.728.922.524	192.243.118.476
Giá vốn thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	123.669.709.647	107.893.769.230
Giá vốn bất động sản	2.708.585.354	11.510.000.115
Giá vốn cửa hàng hóa đã bán	20.984.402.957	13.181.209.947
Giá vốn dịch vụ khác	251.053.896.123	91.697.682.943
	<u>5.743.598.082.283</u>	<u>5.133.385.265.623</u>

28 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	284.063.468.801	325.617.133.886
Lãi bán các khoản đầu tư	25.807.386.224	45.297.257.588
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.736.063.151	12.631.933.306
Lãi chênh lệch tỷ giá	223.981.122	247.246.199
Lãi do thoái vốn	82.945.431.122	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	32.531.826.719	6.580.269.669
	<u>429.308.157.139</u>	<u>390.373.840.648</u>

29 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền vay	57.572.616.351	26.551.999.751
Chiết khấu thanh toán, lãi mua hàng trả chậm	2.778.094.952	3.578.276.780
Lỗ thoái vốn trong kỳ	1.066.392.682	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	45.309.320	171.126.430
Hoàn nhập/dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	21.101.613.061	(1.845.274.160)
Chi phí tài chính khác	1.575.313.555	1.111.557.377
	<u>84.139.339.921</u>	<u>29.567.686.178</u>

30 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nhân công	3.928.340.225	5.569.583.365
Chi phí khấu hao tài sản cố định	71.597.723	181.357.376
Chi phí dịch vụ mua ngoài	582.143.929	975.665.917
Chi phí khác bằng tiền	8.303.450.343	8.428.544.998
	<u>12.885.532.220</u>	<u>15.155.151.656</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Hòa Phú, huyện Củ Chi, TP.Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023

31 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.463.689.492	2.951.478.380
Chi phí nhân công	50.036.479.960	49.531.083.340
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.987.961.369	2.968.096.452
Thuế, phí, lệ phí	417.674.701	
Chi phí dự phòng	4.537.368.957	951.137.746
Phân bổ lợi thế thương mại	8.303.934.701	9.328.130.227
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.537.526.678	9.721.798.094
Chi phí khác bằng tiền	18.111.256.124	16.520.029.086
	97.395.891.982	91.971.753.325

32 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN tại công ty mẹ	186.792.559.760	168.138.873.866
Chi phí thuế TNDN tại các công ty con	65.964.012.923	70.670.528.901
	252.756.572.683	238.809.402.767

33 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI**a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	158.929.736.584	125.188.991.007
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	158.929.736.584	125.188.991.007

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chênh lệch tạm thời được khấu trừ (*)	12.040.044.547	(3.169.188.195)
	12.040.044.547	(3.169.188.195)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Hòa Phú, huyện Củ Chi, TP.Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023

34 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau :

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	956.238.660.760	977.156.410.577
Các khoản điều chỉnh	(102.734.798.605)	(104.982.125.452)
- <i>Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế</i>	(102.734.798.605)	(104.982.125.452)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	853.503.862.155	872.174.285.125
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	181.807.923	181.807.923
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.695	4.797

35 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	4.897.016.729.013	3.266.761.359.518
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	(3.901.634.096.750)	(3.033.071.209.854)

36 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ BÁO CÁO

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

37 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2023:

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đông lớn	Thu hồi khoản cho vay	1.210.200.000.000	577.801.000.000
		Thu hồi lãi vay	131.809.982.382	58.170.903.986
		Lãi cho vay	26.516.486.949	91.056.031.596
		Cho vay	-	338.600.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Hòa Phú, huyện Củ Chi, TP.Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
Các cá nhân	Thành viên HĐQT, BGD, BKS	Chi tạm ứng	302.069.243.344	98.843.770.086
		Mua tài sản	38.500.000.000	-
		Thu hồi tiền cho vay	-	9.698.957.700
		Hoàn tạm ứng	144.202.533.687	7.703.822.134
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Công ty liên kết	Lợi nhuận được chia	74.510.972.416	63.732.232.085
		Cổ tức 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	Công ty liên kết	Lợi nhuận được chia	45.633.463.719	12.555.144.684
		Cổ tức được chia	12.542.669.028	-
Công ty Cổ Phần khoáng sản FICO Tây Ninh	Công ty liên kết	Lợi nhuận được chia	5.624.776.652	9.266.607.535
		Cổ tức được chia	12.995.801.000	19.992.571.000

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn			-	1.797.490.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đông lớn	Cho vay	-	1.797.490.000.000
Phải thu ngắn hạn khác			523.562.503.006	557.261.685.493
Cá nhân	Thành viên HĐQT, BGD,	Tạm ứng	523.562.503.006	359.288.856.250
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đông lớn	Phải thu tiền lãi	-	162.166.029.243
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Công ty liên kết	Cổ tức	-	35.806.800.000

Người lập



Trần Thị Hằng

Kế toán trưởng



Nguyễn Thành Đạt

TP.HCM, ngày 29 tháng 01 năm 2024
Tổng Giám đốc


Lư Thanh Nhã

Số: 200/SVI-TCKT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2024

V/v: Giải trình chênh lệch LNST
trên BCTC Quý IV năm 2023

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

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

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

Chỉ tiêu	Quý IV năm 2023	Quý IV năm 2022	Chênh lệch	
			Số tiền	Tỷ lệ (%)
I. Báo cáo tài chính riêng				
Lợi nhuận sau thuế	182.940.380.441	222.916.934.398	-39.976.553.957	-17,93%
II. Báo cáo tài chính hợp nhất				
Lợi nhuận sau thuế	373.098.946.714	310.228.235.389	62.870.711.325	20,27%

1. Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế Quý IV năm 2023 của Báo cáo tài chính riêng giảm so với cùng kỳ năm 2022 chủ yếu do các yếu tố sau:

- Giá vốn hàng bán của dịch vụ cung cấp điện của Báo cáo tài chính riêng tăng 3,36% do thay đổi thời gian ghi chỉ số công tơ điện;

- Doanh thu tài chính của Báo cáo tài chính riêng Quý IV năm 2023 giảm 42,84% do doanh thu từ cổ tức của mã cổ phiếu NTC ghi nhận khác kỳ so với năm 2022.

2. Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế Quý IV năm 2023 của Báo cáo tài chính hợp nhất tăng so với cùng kỳ năm 2022 do yếu tố chủ yếu sau:

- Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết của Báo cáo tài chính hợp nhất tăng 104,36% do tăng phần lãi liên kết đến từ CTCP Phát triển đô thị và Khu công



nghiệp Cao su Việt Nam;

- Doanh thu hoạt động tài chính của Báo cáo tài chính hợp nhất tăng 22,65% do doanh thu từ đầu tư tài chính tăng so với cùng kỳ năm trước.

Trên đây là giải trình của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng và Hợp nhất quý IV năm 2023.

Trân trọng báo cáo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT



Lư Thanh Nhã

