

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG  
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023

**NỘI DUNG**

	<b>Trang</b>
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo tài chính riêng	04-36
Bảng cân đối kế toán riêng	04-06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	07-08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09-10
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	11-36

## **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 riêng của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023.

### **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 RIÊNG**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng, 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 riêng 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 riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng 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 ;

**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

---

- Lập các Báo cáo tài chính riêng 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 sổ 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 riêng 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 riêng 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 kế toán kết thúc ngày 31/12/2023, 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 .

TP. HCM, ngày 29 tháng 01 năm 2024



**TM. Ban Tổng Giám đốc**  
**Tổng Giám đốc**

**Lư Thanh Nhã**



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>5.984.200.421.865</b>	<b>4.661.868.218.194</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	04	655.794.495.566	234.267.170.863
111	1. Tiền		125.158.051.932	83.267.170.863
112	2. Các khoản tương đương tiền		530.636.443.634	151.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	05	1.253.973.635.912	289.230.182.435
121	1. Chứng khoán kinh doanh		87.888.857.484	87.888.857.484
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.166.084.778.428	201.341.324.951
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.061.820.179.705	3.287.625.835.623
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	06	214.314.441.477	181.489.456.578
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	07	73.374.308.281	54.441.128.355
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	08	1.266.781.009.109	1.659.350.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	09	1.511.405.371.037	1.396.401.670.889
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(4.073.179.000)	(4.073.179.000)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		18.228.801	16.758.801
140	IV. Hàng tồn kho	11	418.073.148.086	357.465.945.846
141	1. Hàng tồn kho		418.073.148.086	357.465.945.846
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		594.538.962.596	493.279.083.427
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	16	4.667.355.477	3.671.954.261
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		589.871.607.119	488.987.278.744
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	-	619.850.422
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>9.558.086.130.551</b>	<b>9.377.766.911.826</b>
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		288.015.905	288.015.905
216	1. Phải thu dài hạn khác	09	288.015.905	288.015.905
220	II. Tài sản cố định		1.116.418.590.415	884.368.982.248
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	1.115.908.650.202	883.596.132.943
222	- Nguyên giá		1.492.811.359.805	1.142.628.408.919
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(376.902.709.603)	(259.032.275.976)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	509.940.213	772.849.305
228	- Nguyên giá		1.460.308.655	1.460.308.655
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(950.368.442)	(687.459.350)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	4.252.677.123.914	4.028.832.313.415
231	- Nguyên giá		4.865.687.875.514	4.502.321.352.675
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(613.010.751.600)	(473.489.039.260)

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	12	2.089.600.957.833	2.270.819.700.300
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		2.089.600.957.833	2.270.819.700.300
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	05	2.083.214.817.291	2.178.903.231.389
251	1. Đầu tư vào công ty con		1.327.278.689.475	1.424.039.689.475
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		781.671.256.641	782.430.872.839
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(25.735.128.825)	(27.567.330.925)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		15.886.625.193	14.554.668.569
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	15.886.625.193	14.554.668.569
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>15.542.286.552.416</b>	<b>14.039.635.130.020</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>12.972.742.687.236</b>	<b>11.677.522.095.547</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.574.489.447.905</b>	<b>1.571.560.397.839</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	225.800.593.879	251.896.823.541
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	20.034.644.211	2.557.131.647
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	110.192.304.536	60.056.957.251
314	4. Phải trả người lao động		8.643.266.979	6.287.254.557
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	2.599.227.803	2.569.675.961
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	237.833.543.974	240.871.490.691
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	124.485.708.088	85.536.216.004
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	17	1.532.897.187.258	682.906.972.223
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		312.002.971.177	238.877.875.964
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>10.398.253.239.331</b>	<b>10.105.961.697.708</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	21	2.126.955.778.993	2.067.141.170.161
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	8.076.874.986.476	7.927.584.186.468
337	3. Phải trả dài hạn khác	22	256.845.600	256.845.600
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	17	89.473.684.211	-
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.a	104.691.944.051	110.979.495.479
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.569.543.865.180</b>	<b>2.362.113.034.473</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	24	<b>2.569.543.865.180</b>	<b>2.362.113.034.473</b>
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		58.097.895.871	558.069.075.871
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		693.366.739.309	895.002.498.602
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		81.072.350.751	265.414.587.515
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		612.294.388.558	629.587.911.087
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>15.542.286.552.416</b>	<b>14.039.635.130.020</b>

Người lập

Trần Thị Hằng

Kế toán trưởng

Nguyễn Thành Đạt

Tổng Giám đốc



Lu Thanh Nhã

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2023	Quý IV năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	1.658.732.094.945	1.245.920.249.520	5.845.373.483.789	5.231.400.110.371
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.658.732.094.945	1.245.920.249.520	5.845.373.483.789	5.231.400.110.371
11	4. Giá vốn hàng bán	26	1.438.659.072.315	1.003.459.173.618	5.062.854.897.902	4.458.276.489.740
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		220.073.022.630	242.461.075.902	782.518.585.887	773.123.620.631
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	37.276.304.366	65.208.415.580	301.742.001.089	203.999.880.213
22	7. Chi phí tài chính	28	12.657.595.956	26.823.691.567	56.249.295.046	47.097.253.907
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>15.770.305.361</i>	<i>7.975.552.620</i>	<i>56.718.063.568</i>	<i>25.302.832.532</i>
25	8. Chi phí bán hàng	29	1.757.565.649	1.238.230.830	8.116.254.309	5.660.787.414
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	16.585.953.451	12.069.936.866	47.779.042.722	41.873.820.770
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		226.348.211.940	267.537.632.219	972.115.994.899	882.491.638.753
31	11. Thu nhập khác		2.359.442.716	1.474.191.401	2.905.524.763	2.001.691.737
32	12. Chi phí khác		78.041.697	2.144.035	414.199.772	103.217.757
40	13. Lợi nhuận khác		2.281.401.019	1.472.047.366	2.491.324.991	1.898.473.980



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2023	Quý IV năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND	VND	VND
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		228.629.612.959	269.009.679.585	974.607.319.890	884.390.112.733
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	47.264.197.866	47.667.117.360	186.792.559.760	168.138.873.866
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	32.b	(1.574.965.348)	(1.574.372.173)	(6.287.551.428)	(6.240.818.220)
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>182.940.380.441</u>	<u>222.916.934.398</u>	<u>794.102.311.558</u>	<u>722.492.057.087</u>

Người lập



Trần Thị Hằng

Kế toán trưởng

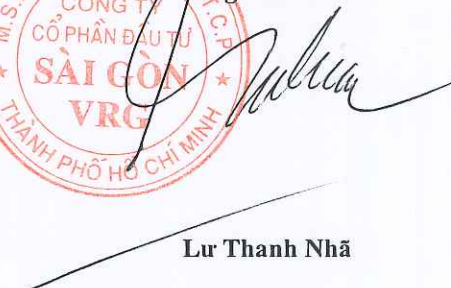


Nguyễn Thành Đạt



TP. HCM, ngày 29 tháng 01 năm 2024

Tổng Giám đốc



Lư Thanh Nhã

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		974.607.319.890	884.390.112.733
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		258.355.055.031	183.298.228.617
03	- Các khoản dự phòng		(1.832.202.100)	20.912.421.142
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(299.982.763.471)	(195.426.318.165)
06	- Chi phí lãi vay		56.718.063.568	25.302.832.532
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		987.865.472.918	918.477.276.859
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(468.250.579.535)	(300.487.734.279)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(60.607.202.240)	23.230.892.873
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		184.364.932.970	322.070.655.538
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(2.327.357.840)	(8.244.838.799)
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	10.481.729.099
14	- Tiền lãi vay đã trả		(56.582.775.818)	(24.716.598.538)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(142.000.000.000)	(119.716.225.214)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(13.573.951.638)	(5.885.960.021)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		428.888.538.817	815.209.197.518
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(473.404.363.052)	(937.211.289.369)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(3.792.646.023.061)	(1.239.381.270.715)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		3.170.471.560.475	1.072.177.531.052
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(160.306.074.614)	(260.675.814.380)
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		475.442.339.000	207.000.000.000
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		333.589.881.892	144.508.546.499
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(446.852.679.360)	(1.013.582.296.913)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
32	1. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại		-	(209.615.212.467)
33	2. Tiền thu từ đi vay		4.700.912.138.440	3.235.586.986.969
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(3.761.448.239.194)	(2.990.644.575.555)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(499.972.434.000)	(185.808.292.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		439.491.465.246	(150.481.093.053)

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		421.527.324.703	(348.854.192.448)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		234.267.170.863	583.121.363.311
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	04	<u>655.794.495.566</u>	<u>234.267.170.863</u>

Người lập



Trần Thị Hằng

Kế toán trưởng



Nguyễn Thành Đạt



TP. HCM ngày 29 tháng 01 năm 2024

Tổng Giám đốc



Lu Thanh Nhã



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

### 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 và 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.

##### 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 riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin hiện hành. Đồng thời, Công ty đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Nhóm 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 kỳ kế toán 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 góp vốn là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản tại ngày góp vốn hoặc Khi nhận góp vốn: là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
- 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;
- Khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Nếu Công ty áp dụng tỷ giá giao dịch 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 riêng 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 kỳ kế toán .

## 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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, 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 được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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 vào công ty con, công ty liên doanh liên kết: căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong kế hoạch khi quyết định 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.

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

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 sau:

- |                                   |         |     |
|-----------------------------------|---------|-----|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc          | 05 - 48 | năm |
| - Máy móc, thiết bị khác          | 04 - 08 | 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 |

### 2.11 . Bất động sản đầu tư

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      | 50 năm      |

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

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

### 2.12 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

### 2.13 . Chi phí trả trước

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán 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.

### 2.14 . 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.

### 2.15 . Vay

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 bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

### 2.16 . 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.



**2.17 . 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 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.

**2.18 . 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 kế toán về cho thuê tài sản 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 kỳ kế toán .

**2.19 . 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.

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

- Quỹ đầu tư phát triển:  
Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi:  
Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán riêng .

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.



## 2.20 . Doanh thu

### *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 cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng*

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

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, 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.

## 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;
- 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 kỳ kế toán .

- 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 kỳ kế toán 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 riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

## 3 . CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

Trong năm, 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 đồng. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty sở hữu 99,95% cổ phần tại Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Đông Nam (*Thuyết minh 5.c*)

Trong năm, Công ty đã góp vốn thêm vào Công ty Cổ Phần Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước với tổng số tiền 268.214.100.000 đồng. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty vẫn giữ nguyên tỷ lệ sở hữu 99,82% cổ phần Công ty Cổ Phần Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước (*Thuyết minh 5.c*)

Trong năm, Công ty đã thoái vốn tại Công ty Cổ Phần Xây Dựng và Phát Triển Thế Hệ Mới với tổng số tiền là 425.250.000.000 đồng theo nghị quyết số 956/NQHĐQT-SVI ngày 24 tháng 05 năm 2023 và nghị quyết số 452/NQHĐQT-SVI ngày 16 tháng 03 năm 2023. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không còn sở hữu cổ phần tại Công ty Cổ Phần Xây Dựng và Phát Triển Thế Hệ Mới.

## 4 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	701.826.206	830.267.915
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	124.456.225.726	82.436.902.948
Các khoản tương đương tiền	530.636.443.634	151.000.000.000
	<b>655.794.495.566</b>	<b>234.267.170.863</b>

Tại ngày 31/12/2023, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,5 %/năm đến 4,5 %/năm.



**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
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>	<b>1.166.084.778.428</b>	<b>1.166.084.778.428</b>	<b>201.341.324.951</b>	<b>201.341.324.951</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn	1.166.084.778.428	1.166.084.778.428	201.341.324.951	201.341.324.951
	<b>1.166.084.778.428</b>	<b>1.166.084.778.428</b>	<b>201.341.324.951</b>	<b>201.341.324.951</b>

**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	87.888.857.484	90.322.175.000	-	87.888.857.484	88.579.625.000	-
	<b>87.888.857.484</b>	<b>90.322.175.000</b>	<b>-</b>	<b>87.888.857.484</b>	<b>88.579.625.000</b>	<b>-</b>

**c) 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
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>	<b>1.327.278.689.475</b>	<b>(3.730.349.427)</b>	<b>1.424.039.689.475</b>	<b>(4.673.617.530)</b>
- Công Ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC	309.380.000.000	-	309.380.000.000	-
- Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển VRG Long Thành	168.000.000.000	-	168.000.000.000	-
- Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn Xây dựng Phú An Thành	32.478.000.000	-	32.478.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát Triển Đông Nam	9.994.800.000	(3.730.349.427)	59.969.900.000	(4.673.617.530)
- Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	530.692.100.000	-	262.478.000.000	-
- Công ty CP Bao Bì Sài Gòn	129.603.789.475	-	129.603.789.475	-

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>				
- Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	99.800.000.000	-	99.800.000.000	-
- Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Phát Triển Hệ Mới	-	-	315.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu Tư VRG Long Đức	47.330.000.000	-	47.330.000.000	-
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>781.671.256.641</b>	<b>(22.004.779.398)</b>	<b>782.430.872.839</b>	<b>(22.893.713.395)</b>
- Công ty CP Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	572.219.447.061	-	572.219.447.061	(22.893.713.395)
- Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	82.703.198.182	-	83.462.814.380	-
- Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao Su Miền Nam	126.748.611.398	(22.004.779.398)	126.748.611.398	-
	<b>2.108.949.946.116</b>	<b>(25.735.128.825)</b>	<b>2.206.470.562.314</b>	<b>(27.567.330.925)</b>



**c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Tiếp theo)**

**Đầu tư vào công ty con**

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2023 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Xây Dựng INCONTEC	Tp. Hồ Chí Minh	99,80%	Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ
Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển VRG Long Thành	Đồng Nai	69,00%	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân cư
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn Xây dựng Phú An Thành	Tp. Hồ Chí Minh	85,47%	Cung cấp dịch vụ thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp và tư vấn xây dựng
Công ty CP Đầu tư và Phát Triển Đông Nam	Tp. Hồ Chí Minh	99,95%	Bán buôn, xuất khẩu mù cao su thiên nhiên
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Tây Ninh	99,82%	Quản lý hoạt động của Cảng Thanh Phước
Công ty CP Bao Bì Sài Gòn	Tp. Hồ Chí Minh	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%	Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng
Công ty CP Đầu tư VRG Long Đức	Đồng Nai	20,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

**Đầu tư vào đơn vị khác**

Thông tin chi tiết về các đơn vị khác của Công ty vào ngày 31/12/2023 như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Bình Dương	19,95%	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân cư
Tập đoàn Công Nghiệp Cao Su Việt Nam	TP. Hồ Chí Minh	0,10%	Trồng, chế biến, kinh doanh cao su; Chế biến gỗ; Sản phẩm công nghiệp cao su; Đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp.
Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao Su Miền Nam	TP. Hồ Chí Minh	8,29%	Sản xuất và mua bán sản phẩm cao su công nghiệp, cao su tiêu dùng

**Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty con, Công ty liên doanh, Công ty liên doanh, liên kết trong kỳ: Xem thuyết minh số 35.**

**6 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>				
- Công ty TNHH Brotex (Việt Nam)	46.235.943.165	-	31.030.133.085	-
- Công ty TNHH Sailun Việt Nam	24.637.041.966	-	22.706.903.116	-
- Công ty TNHH Billion Industrial Việt Nam	21.703.923.463	-	25.876.950.205	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	121.737.532.883	-	101.875.470.172	-
	<b>214.314.441.477</b>	<b>-</b>	<b>181.489.456.578</b>	<b>-</b>
<b>b) Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 35.)</b>				
	<b>157.595.038</b>	<b>-</b>	<b>212.886.987</b>	<b>-</b>

**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
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn chi tiết theo người bán có số dư lớn</b>				
- Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Minh Global	29.787.968.701	-	-	-
- Công ty CP Địa ốc 7	6.008.100.120	-	6.008.100.120	-
- Chi nhánh Tổng Công Ty Điện lực TP.HCM - TNHH Cty điện lực Bình Chánh	7.287.701.492	-	8.383.217.284	-
- Trả trước cho người bán khác	30.290.537.968	(4.073.179.000)	40.049.810.951	(4.073.179.000)
	<b>73.374.308.281</b>	<b>(4.073.179.000)</b>	<b>54.441.128.355</b>	<b>(4.073.179.000)</b>



**8 . PHẢI THU VỀ CHO VAY**

**a) Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	31/12/2023	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
	VND			
- Công ty TNHH CK NH TMCP Ngoại thương Việt Nam	311.178.995.808	Từ ngày 02 tháng 10 năm 2023 đến 14 tháng 03 năm 2024	Từ 4,7 đến 7,0	Tín chấp
- Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	955.602.013.301	Từ ngày 17 tháng 10 năm 2023 đến 22 tháng 12 năm 2024	Từ 5,0 đến 7,0	Tín chấp
	<b>1.266.781.009.109</b>			

**9 . PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
- Tạm ứng đền bù đất	761.478.563.496	-	690.355.528.004	-
- Cổ tức và lợi nhuận được chia	-	-	35.095.000.000	-
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	32.286.828.411	-	141.453.283.283	-
- Góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	-	54.640.601.586	-
- Phải thu tiền điện chưa xuất hoá đơn	96.230.055.664	-	53.933.970.355	-
- Tạm ứng	525.450.939.271	-	370.641.906.519	-
- Ký cược, ký quỹ	90.824.109.776	-	44.928.618.191	-
- Phải thu khác	5.134.874.419	-	5.352.762.951	-
	<b>1.511.405.371.037</b>	<b>-</b>	<b>1.396.401.670.889</b>	<b>-</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
Ký cược, ký quỹ	288.015.905	-	288.015.905	-
	<b>288.015.905</b>	<b>-</b>	<b>288.015.905</b>	<b>-</b>
<b>c) Phải thu khác là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 35.)</b>				
	<b>523.562.503.006</b>	<b>-</b>	<b>486.128.886.145</b>	<b>-</b>

#### 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	-
	<b>4.073.179.000</b>	<b>-</b>	<b>4.073.179.000</b>	<b>-</b>

#### 11 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	21.787.493.504	-	39.256.194.685	-
Công cụ, dụng cụ	1.438.557.506	-	1.743.864.779	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	246.858.116.024	-	194.694.405.331	-
Thành phẩm	32.057.860.566	-	34.491.473.562	-
Hàng hoá	115.931.120.486	-	87.280.007.489	-
	<b>418.073.148.086</b>	<b>-</b>	<b>357.465.945.846</b>	<b>-</b>

(\*) 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	58.151.497.068
Chi phí phát triển dự án Khu tái định cư Bến Sắn	83.718.504.713	83.122.305.988
Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Thuận Lợi	103.675.457.509	51.551.211.577
Khác	1.312.656.734	1.869.390.698
	<b>246.858.116.024</b>	<b>194.694.405.331</b>

#### 12 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Chi phí phát triển dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời	1.199.390.076.384	1.263.441.605.644
- Chi phí phát triển dự án KCN Đông Nam	278.203.608.082	375.326.529.364
- Chi phí phát triển dự án KCN Lê Minh Xuân 3	583.000.356.051	603.201.527.976
- Khác	29.006.917.316	28.850.037.316
	<b>2.089.600.957.833</b>	<b>2.270.819.700.300</b>



**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	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu kỳ	449.625.489.181	613.926.776.807	75.444.358.565	3.631.784.366	1.142.628.408.919
- Tăng trong kỳ	31.960.176.629	247.751.493.135	70.574.693.107	896.588.015	351.182.950.886
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.000.000.000)	-	(1.000.000.000)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>481.585.665.810</b>	<b>861.678.269.942</b>	<b>145.019.051.672</b>	<b>4.528.372.381</b>	<b>1.492.811.359.805</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu kỳ	98.316.500.148	123.867.672.024	35.720.746.995	1.127.356.809	259.032.275.976
- Khấu hao trong kỳ	28.792.985.388	75.844.964.221	13.207.666.565	724.817.425	118.570.433.599
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(699.999.972)	-	(699.999.972)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>127.109.485.536</b>	<b>199.712.636.245</b>	<b>48.228.413.588</b>	<b>1.852.174.234</b>	<b>376.902.709.603</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu kỳ	351.308.989.033	490.059.104.783	39.723.611.570	2.504.427.557	883.596.132.943
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>354.476.180.274</b>	<b>661.965.633.697</b>	<b>96.790.638.084</b>	<b>2.676.198.147</b>	<b>1.115.908.650.202</b>

**14 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu kỳ	1.460.308.655	1.460.308.655
- Mua trong kỳ	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>1.460.308.655</b>	<b>1.460.308.655</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu kỳ	687.459.350	687.459.350
- Khấu hao trong kỳ	262.909.092	262.909.092
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>950.368.442</b>	<b>950.368.442</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu kỳ	772.849.305	772.849.305
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>509.940.213</b>	<b>509.940.213</b>

**15 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Nhà và vật kiến trúc	Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	Cộng
	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu kỳ	459.970.687.008	4.042.350.665.667	4.502.321.352.675
- Tăng trong kỳ	180.142.768.952	183.223.753.887	363.366.522.839
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>640.113.455.960</b>	<b>4.225.574.419.554</b>	<b>4.865.687.875.514</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu kỳ	45.934.406.831	427.554.632.429	473.489.039.260
- Khấu hao trong kỳ	43.996.068.059	95.525.644.281	139.521.712.340
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>89.930.474.890</b>	<b>523.080.276.710</b>	<b>613.010.751.600</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu kỳ	414.036.280.177	3.614.796.033.238	4.028.832.313.415
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>550.182.981.070</b>	<b>3.702.494.142.844</b>	<b>4.252.677.123.914</b>

**Thuyết minh bổ sung**

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
- Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	343.848.313.519	292.317.231.542
- Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	139.521.712.340	103.766.854.400

**16 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Chi phí trả trước phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	4.667.355.477	3.671.954.261
	<b>4.667.355.477</b>	<b>3.671.954.261</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Chi phí trả trước phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	15.886.625.193	14.554.668.569
	<b>15.886.625.193</b>	<b>14.554.668.569</b>



17 . VAY

	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
<b>a) Vay ngắn hạn</b>	<b>682.906.972.223</b>	<b>682.906.972.223</b>	<b>4.533.637.703.740</b>	<b>3.694.173.804.494</b>	<b>1.522.370.871.469</b>	<b>1.522.370.871.469</b>
- Ngân hàng Vietcombank - CN Thủ Đức <sup>(1)</sup>	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 <sup>(2)</sup>	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 <sup>(3)</sup>	-	-	67.274.434.700	67.274.434.700	-	-
	<b>682.906.972.223</b>	<b>682.906.972.223</b>	<b>4.600.912.138.440</b>	<b>3.761.448.239.194</b>	<b>1.522.370.871.469</b>	<b>1.522.370.871.469</b>
<b>b) Vay dài hạn</b>	-	-	<b>110.956.950.000</b>	<b>110.956.950.000</b>	-	-
- Ngân hàng Vietcombank - CN Thủ Đức <sup>(4)</sup>	-	-	110.956.950.000	110.956.950.000	-	-
- Ngân hàng BIDV - Chi Nhánh Ba Mươi Tháng Tư <sup>(5)</sup>	-	-	100.000.000.000	-	100.000.000.000	100.000.000.000
	-	-	<b>110.956.950.000</b>	<b>110.956.950.000</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>100.000.000.000</b>
<b>Trong đó:</b>						
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	-	-	<b>89.473.684.211</b>	-	<b>89.473.684.211</b>	<b>89.473.684.211</b>

**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.

**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn: (Tiếp theo)**

- (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;
  - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tài sản hình thành trong tương lai.

**18 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>		
- Công ty Điện Lực Tây Ninh - Điện Lực Gò Dầu	133.234.536.534	100.627.367.308
- Công ty Cổ Phần Xây Dựng Incontec	22.207.028.989	16.270.066.954
- Chi nhánh Tổng Công ty Điện lực TPHCM TNHH - Công ty Điện Lực Củ Chi	19.398.240.368	9.790.707.198
- Phải trả đối tượng khác	50.960.787.988	125.208.682.081
	<b>225.800.593.879</b>	<b>251.896.823.541</b>
<b>b) Phải trả người bán là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 35.)</b>		
	<b>30.910.495.270</b>	<b>27.461.222.746</b>

**19 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Khách hàng KCN Phước Đông	19.123.666.963	1.673.361.136
Khách hàng KCN Đông Nam	10.390.145	74.840.323
Khách hàng KCN Lê Minh Xuân 3	483.093.108	438.624.213
Khách hàng Khu dân cư Thuận Lợi	20.953.549	107.845.683
Các đối tượng khác	396.540.446	262.460.292



**20 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	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 Thu nhập doanh nghiệp	-	60.056.957.251	186.792.559.760	142.000.000.000	-	104.849.517.011
Thuế Thu nhập cá nhân	619.850.422	-	19.668.093.685	13.705.455.738	-	5.342.787.525
Các loại thuế khác	-	-	344.288.671	344.288.671	-	-
	<b>619.850.422</b>	<b>60.056.957.251</b>	<b>206.804.942.116</b>	<b>156.049.744.409</b>	<b>-</b>	<b>110.192.304.536</b>

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 riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**21 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Chi phí lãi vay	904.165.703	768.877.953
- Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh	209.429.250	209.429.250
- Chi phí hoạt động xây dựng cơ bản	1.485.632.850	1.591.368.758
	<b>2.599.227.803</b>	<b>2.569.675.961</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Chi phí hoàn thành ước tính của đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	2.126.955.778.993	2.067.141.170.161
	<b>2.126.955.778.993</b>	<b>2.067.141.170.161</b>

## 22 . PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
a) <b>Ngắn hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	76.728.807.270	47.794.297.359
- Phải trả phí Duy tu cơ sở hạ tầng	37.087.385.913	27.663.547.053
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	10.669.514.905	10.078.371.592
	<b><u>124.485.708.088</u></b>	<b><u>85.536.216.004</u></b>
b) <b>Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	256.845.600	256.845.600
	<b><u>256.845.600</u></b>	<b><u>256.845.600</u></b>

## 23 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
a) <b>Ngắn hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê đất, nhà xưởng	237.833.543.974	240.871.490.691
	<b><u>237.833.543.974</u></b>	<b><u>240.871.490.691</u></b>
b) <b>Dài hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê đất, nhà xưởng	8.076.874.986.476	7.927.584.186.468
	<b><u>8.076.874.986.476</u></b>	<b><u>7.927.584.186.468</u></b>



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	466.804.493.459	19.504.000.889	656.906.015.777	2.103.546.467.925
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	-	722.492.057.087	722.492.057.087
Chia cổ tức	-	-	-	-	(185.808.292.000)	(185.808.292.000)
Trích lập các Quỹ	-	-	230.085.296.190	-	(298.587.282.262)	(68.501.986.072)
Giảm vốn điều lệ	(20.000.000.000)	(31.290.497.800)	(138.820.713.778)	(19.504.000.889)	-	(209.615.212.467)
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>909.041.460.000</b>	<b>-</b>	<b>558.069.075.871</b>	<b>-</b>	<b>895.002.498.602</b>	<b>2.362.113.034.473</b>
Số dư đầu kỳ này	909.041.460.000	-	558.069.075.871	-	895.002.498.602	2.362.113.034.473
Tăng vốn trong kỳ này (*)	909.037.770.000	-	(499.971.180.000)	-	(409.066.590.000)	-
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	794.102.311.558	794.102.311.558
Chia cổ tức	-	-	-	-	(499.972.434.000)	(499.972.434.000)
Trích lập các Quỹ	-	-	-	-	(86.699.046.851)	(86.699.046.851)
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>1.818.079.230.000</b>	<b>-</b>	<b>58.097.895.871</b>	<b>-</b>	<b>693.366.739.309</b>	<b>2.569.543.865.180</b>

(\*)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 kỳ	Tỷ lệ	Đầu kỳ	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%
	<b>1.818.079.230.000</b>	<b>100%</b>	<b>909.041.460.000</b>	<b>100%</b>

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		
- Vốn góp đầu năm	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	<u>1.818.079.230.000</u>	<u>909.041.460.000</u>
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ	499.972.434.000	185.808.292.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	318.164.511.000	185.808.292.000
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận kỳ này	181.807.923.000	-
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(499.972.434.000)	(185.808.292.000)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(318.164.511.000)	(185.808.292.000)
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận kỳ này	<u>(181.807.923.000)</u>	<u>-</u>
- Số dư cuối kỳ	<u>-</u>	<u>-</u>

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

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu cung cấp điện, nước trong KCN	5.241.462.854.138	4.668.001.281.163
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	259.431.172.953	253.985.734.066
Doanh thu bán hàng	3.382.947.821	13.289.900.511
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN	341.096.508.877	296.123.194.631
	<u>5.845.373.483.789</u>	<u>5.231.400.110.371</u>
Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 35.)	<u>4.829.905.213</u>	<u>15.138.360.137</u>

26 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giá vốn cung cấp điện, nước trong KCN	4.800.741.310.532	4.207.703.349.722
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	88.898.309.383	87.751.739.546
Giá vốn hàng hoá	3.313.161.481	13.079.181.457
Giá vốn cung cấp dịch vụ tiện ích KCN	169.902.116.506	149.742.219.015
	<u>5.062.854.897.902</u>	<u>4.458.276.489.740</u>



**27 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	115.492.273.869	119.007.860.165
Lãi bán các khoản đầu tư	110.254.336.451	3.464.620.175
Cổ tức, lợi nhuận được chia	73.836.153.151	76.418.458.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	2.159.237.618	5.108.941.873
	<b>301.742.001.089</b>	<b>203.999.880.213</b>

**28 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền vay	56.718.063.568	25.302.832.532
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái trong kỳ	258.245	52.917.671
Dự phòng/ Hoàn nhập giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(1.832.202.100)	20.912.421.142
Chi phí tài chính khác	1.363.175.333	829.082.562
	<b>56.249.295.046</b>	<b>47.097.253.907</b>

**29 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nhân công	2.161.244.600	1.916.600.036
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	44.215.006
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.698.000	1.905.122
Chi phí khác bằng tiền	5.952.311.709	3.698.067.250
	<b>8.116.254.309</b>	<b>5.660.787.414</b>

**30 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.409.490.476	1.934.761.547
Chi phí nhân công	28.851.931.625	26.161.272.794
Chi phí khấu hao tài sản cố định	612.992.024	627.614.913
Thuế, phí, lệ phí	303.423.064	53.115.778
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.964.160.513	3.901.929.856
Chi phí khác bằng tiền	12.637.045.020	9.195.125.882
	<b>47.779.042.722</b>	<b>41.873.820.770</b>

**31 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	974.607.319.890	884.390.112.733
Các khoản điều chỉnh tăng	33.191.632.059	32.722.714.598
Các khoản điều chỉnh giảm	(73.836.153.151)	(76.418.457.925)
Thu nhập chịu thuế TNDN	933.962.798.798	840.694.369.406
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>186.792.559.760</b>	<b>168.138.873.866</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu kỳ	60.056.957.251	11.634.308.599
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong kỳ	(142.000.000.000)	(119.716.225.214)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ</b>	<b>104.849.517.011</b>	<b>60.056.957.251</b>

**32 . 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	104.691.944.051	110.979.495.479
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>104.691.944.051</b>	<b>110.979.495.479</b>

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(6.287.551.428)	(6.240.818.220)
	<b>(6.287.551.428)</b>	<b>(6.240.818.220)</b>

**33 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	4.700.912.138.440	3.235.586.986.969
--	-------------------	-------------------

b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	(3.761.448.239.194)	(2.990.644.575.555)
---	---------------------	---------------------

**34 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng này.



**35 . NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Xây Dựng INCONTEC	Công ty con trực tiếp
Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển VRG Long Thành	Công ty con trực tiếp
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con trực tiếp
Công ty CP Đầu tư và Phát Triển Đông Nam	Công ty con trực tiếp
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Công ty con trực tiếp
Công ty CP Bao Bi Sài Gòn	Công ty con trực tiếp
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Công ty con trực tiếp
Công ty CP Đầu tư VRG Long Đức	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH MVT đầu tư AT	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Đô Thị An Lộc	Cổ đông lớn

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

**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	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Công ty CP Xây Dựng INCONTEC	Công ty con	Mua dịch vụ xây dựng	79.340.349.436	113.710.871.927
		Thu hồi tiền vay	486.000.000.000	35.225.466.270
		Cho vay	-	201.000.000.000
		Lãi cho vay	9.720.071.232	24.508.641.098
		Thu tiền lãi cho vay	40.598.356.167	-
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	270.215.640	1.050.655.963
Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển VRG Long Thành	Công ty con	Cổ tức được chia	55.200.000.000	24.150.000.000
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	370.688.513	360.000.000
		Lãi cho vay	244.947.905	218.196.323
		Thu hồi tiền vay	13.000.000.000	88.469.000.000
		Cho vay	-	13.000.000.000
		Thu tiền lãi cho vay	15.695.814.051	-
Công ty CP Đầu tư và Phát Triển Đông Nam	Công ty con	Mua dịch vụ tư vấn thiết kế, giám sát	15.441.184.495	10.321.462.195
		Cổ tức được chia	5.846.040.000	5.196.480.000
		Thu hồi vốn góp	49.975.100.000	-
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Công ty con	Góp vốn	268.214.100.000	147.273.000.000
		Mua dịch vụ	1.306.694.926	1.977.098.702
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	308.501.072	301.018.370
		Lãi cho vay	5.585.512.329	446.630.137
		Thu hồi tiền vay	267.500.000.000	-
Thu hồi tiền lãi vay	64.128.894.053	-		

**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	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	Mua hàng hóa, dịch vụ	5.519.855.208	4.731.959.146
		Doanh thu cung cấp hàng hóa, dịch vụ	3.880.499.988	13.426.685.804
		Lãi cho vay	9.928.153.425	17.060.295.890
		Góp vốn	-	29.940.000.000
		Thu hồi tiền vay	517.000.000.000	-
		Thu hồi tiền lãi vay	31.378.312.328	-
Cá nhân	Thành viên HĐQT, BGĐ, BKS	Chi tạm ứng	302.069.243.344	98.843.770.086
		Mua tài sản	38.500.000.000	-
		Thu hồi tạm ứng	144.202.533.687	7.703.822.134
<b>Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:</b>				
	Mối quan hệ		31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>			<b>157.595.038</b>	<b>212.886.987</b>
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con		3.460.048	36.901.163
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Công ty con		22.639.805	-
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Công ty con		53.734.998	98.499.840
Công ty CP Xây Dựng INCONTEC	Công ty con		77.760.187	77.485.984
<b>Phải thu về cho vay</b>			-	<b>1.233.500.000.000</b>
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC	Công ty con		-	486.000.000.000
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con		-	13.000.000.000
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Công ty con		-	517.000.000.000
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Công ty con		-	217.500.000.000
<b>Phải thu khác</b>			<b>523.562.503.006</b>	<b>486.128.886.145</b>
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC	Công ty con		-	30.878.284.934
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Công ty con		-	58.543.381.723
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con		-	9.604.826.146
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Công ty con		-	21.450.158.903
Cá nhân	Thành viên HĐQT, BGĐ, BKS		523.562.503.006	365.652.234.439



**Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán: (Tiếp theo)**

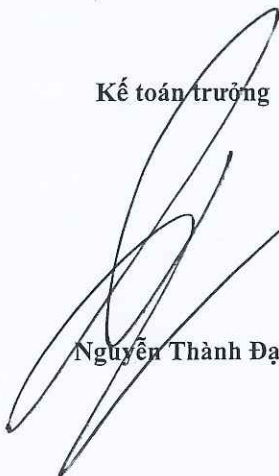
	Mối quan hệ	31/12/2023	01/01/2023
		VND	VND
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		<b>30.910.495.270</b>	<b>27.461.222.746</b>
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	8.092.215.411	8.400.394.868
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Công ty con	13.230.000	280.700.728
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC	Công ty con	22.207.028.989	16.270.066.954
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	598.020.870	2.510.060.196

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 (%)
<b>I. Báo cáo tài chính riêng</b>				
Lợi nhuận sau thuế	182.940.380.441	222.916.934.398	-39.976.553.957	-17,93%
<b>II. Báo cáo tài chính hợp nhất</b>				
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





ngiệp 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**

