

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
SÀI GÒN VRG  
DN: E=hongviet@saigonvrg.com.vn,  
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=  
MST:0305268812, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU  
TƯ SÀI GÒN VRG, L=Lô TT2-1 Đường D4 KCN  
Đông Nam Xã Hòa Phú, Huyện Củ Chi, Thành  
Phố Hồ Chí Minh, S=TP Hồ Chí Minh, C=VN  
Reason: I am the author of this document  
Location:  
Date: 2024.03.30 09:24:27+07'00'  
Foxit PDF Reader Version: 2023.2.0

## Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023



# Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 45

# Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNDKKD") Số 4103008227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 10 năm 2007, và GCNDKKD điều chỉnh lần thứ 19 ngày 10 tháng 10 năm 2023.

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

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

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

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

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

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

## BAN KIỂM SOÁT

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

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

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Trần Mạnh Hùng	Chủ tịch HĐQT
Ông Lưu Thanh Nhã	Tổng Giám Đốc

## KIỂM TOÁN VIÊN

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



# Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong Thuyết minh số 16.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 để ngày 30 tháng 3 năm 2024.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lư Thanh Nhã  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2024

Số tham chiếu: 11660850/66908317-R

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 6 đến trang 45, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

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

**Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



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



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2024



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>5.991.074.637.684</b>	<b>4.661.868.218.194</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>655.794.495.566</b>	<b>234.267.170.863</b>
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
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>6</b>	<b>1.253.973.635.912</b>	<b>289.230.182.435</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	87.888.857.484	87.888.857.484
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	1.166.084.778.428	201.341.324.951
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>3.068.694.395.524</b>	<b>3.287.625.835.623</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	310.544.497.141	181.489.456.578
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	80.249.994.100	54.441.128.355
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	1.266.781.009.109	1.659.350.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	1.415.175.315.373	1.396.401.670.889
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	11	(4.073.179.000)	(4.073.179.000)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		16.758.801	16.758.801
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>418.073.148.086</b>	<b>357.465.945.846</b>
141	1. Hàng tồn kho	12	418.073.148.086	357.465.945.846
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>594.538.962.596</b>	<b>493.279.083.427</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		4.667.355.477	3.671.954.261
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	589.871.607.119	488.987.278.744
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	-	619.850.422



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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>9.580.092.379.949</b>	<b>9.377.766.911.826</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>288.015.905</b>	<b>288.015.905</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		288.015.905	288.015.905
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>1.116.418.590.415</b>	<b>884.368.982.248</b>
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 khấu hao lũy kế		(376.902.709.603)	(259.032.275.976)
227	2. Tài sản cố định vô hình		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)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>4.252.677.123.914</b>	<b>4.028.832.313.415</b>
231	1. Nguyên giá		4.865.687.875.514	4.502.321.352.675
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(613.010.751.600)	(473.489.039.260)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>2.089.602.427.833</b>	<b>2.270.819.700.300</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		2.089.602.427.833	2.270.819.700.300
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>16</b>	<b>2.105.219.596.689</b>	<b>2.178.903.231.389</b>
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 đầu tư tài chính dài hạn		(3.730.349.427)	(27.567.330.925)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>15.886.625.193</b>	<b>14.554.668.569</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	3.4	15.886.625.193	14.554.668.569
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>15.571.167.017.633</b>	<b>14.039.635.130.020</b>

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>12.978.518.780.279</b>	<b>11.677.522.095.547</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.580.265.540.948</b>	<b>1.571.560.397.839</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	225.800.593.879	251.896.823.541
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	20.034.644.211	2.557.131.647
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	115.968.397.579	60.056.957.251
314	4. Phải trả người lao động	19	8.643.266.979	6.287.254.557
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		2.599.227.803	2.569.675.961
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	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 ngắn hạn	24	1.532.897.187.258	682.906.972.223
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	312.002.971.177	238.877.875.964
<b>330</b>	<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	20	2.126.955.778.993	2.067.141.170.161
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	8.076.874.986.476	7.927.584.186.468
337	3. Phải trả dài hạn khác		256.845.600	256.845.600
338	4. Vay dài hạn	24	89.473.684.211	-
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.3	104.691.944.051	110.979.495.479
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.592.648.237.354</b>	<b>2.362.113.034.473</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>25</b>	<b>2.592.648.237.354</b>	<b>2.362.113.034.473</b>
411	1. Vốn cổ phần		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		716.471.111.483	895.002.498.602
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		81.072.350.826	265.414.587.515
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm		635.398.760.657	629.587.911.087
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>15.571.167.017.633</b>	<b>14.039.635.130.020</b>

Trần Thị Hằng  
Người lập

Nguyễn Thành Đạt  
Kế toán trưởng

Lư Thanh Nhã  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2024

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	5.845.373.483.789	5.231.400.110.371
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(5.058.210.223.083)	(4.458.276.489.740)
20	3. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ		787.163.260.706	773.123.620.631
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	301.742.001.089	203.999.880.213
22 23	5. Chi phí tài chính Trong đó: Chi phí lãi vay	28	(34.244.515.648) (56.718.063.568)	(47.097.253.907) (25.302.832.532)
25	6. Chi phí bán hàng	29	(8.116.254.309)	(5.660.787.414)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(45.548.031.722)	(41.873.820.770)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.000.996.460.116	882.491.638.753
31	9. Thu nhập khác		2.905.524.763	2.001.691.737
32	10. Chi phí khác		(414.199.772)	(103.217.757)
40	11. Lợi nhuận khác		2.491.324.991	1.898.473.980
50	12. Lợi nhuận kế toán trước thuế		1.003.487.785.107	884.390.112.733
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(192.568.652.803)	(168.138.873.866)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	6.287.551.428	6.240.818.220
60	15. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		817.206.683.732	722.492.057.087

Trần Thị Hằng  
Người lập

Nguyễn Thành Đạt  
Kế toán trưởng

Lư Thanh Nhã  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2024



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

VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>1.003.487.785.107</b>	<b>884.390.112.733</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	30	258.355.055.031	183.298.228.617
03	(Hoàn nhập các khoản dự phòng các khoản dự phòng	28	(23.836.981.498)	20.912.421.142
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(299.715.612.694)	(195.426.318.165)
06	Chi phí lãi vay	28	56.718.063.568	25.302.832.532
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>995.008.309.514</b>	<b>918.477.276.859</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(443.011.780.051)	(300.487.734.279)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(60.607.202.240)	23.230.892.873
11	Tăng các khoản phải trả		185.064.932.942	322.070.655.538
12	Tăng chi phí trả trước		(2.327.357.840)	(8.244.838.799)
13	Tăng 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	19	(142.000.000.000)	(119.716.225.214)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	23	(13.573.951.638)	(5.885.960.021)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>461.970.174.869</b>	<b>815.209.197.518</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(504.193.801.753)	(937.211.289.369)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		400.000.000	-
23	Tiền gửi có kỳ hạn và cho vay		(3.792.646.023.061)	(1.239.381.270.715)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		3.170.471.560.475	1.072.177.531.052
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(160.306.074.614)	(260.675.814.380)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và thanh lý công ty con		475.442.339.000	207.000.000.000
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		330.897.684.541	144.508.546.499
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(479.934.315.412)</b>	<b>(1.013.582.296.913)</b>




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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
32	Tiền mua lại cổ phiếu đã phát hành		-	(209.615.212.467)
33	Tiền vay nhận được	24	4.700.912.138.440	3.235.586.986.969
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	24	(3.761.448.239.194)	(2.990.644.575.555)
36	Cổ tức đã trả cho các cổ đông	25.3	(499.972.434.000)	(185.808.292.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		<b>439.491.465.246</b>	<b>(150.481.093.053)</b>
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		<b>421.527.324.703</b>	<b>(348.854.192.448)</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		<b>234.267.170.863</b>	<b>583.121.363.311</b>
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	<b>655.794.495.566</b>	<b>234.267.170.863</b>

  
Trần Thị Hằng  
Người lập

  
Nguyễn Thành Đạt  
Kế toán trưởng

  
Lư Thanh Nhã  
Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2024

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") Số 4103008227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 10 năm 2007, và GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 19 ngày 10 tháng 10 năm 2023.

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

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

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 496 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 457).



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY****2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 16.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC – Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đến ngày 30 tháng 3 năm 2024.

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

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

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

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

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

**2.3. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4. Kỳ kế toán năm**

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

**2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

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

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

#### 3.2 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dư phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng

#### 3.3. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

#### 3.4 Chi phí trả trước

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



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

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

**3.5 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

**3.7 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.8 Khấu hao và hao mòn**

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

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

**3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**3.10 Chi phí đi vay**

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

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

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty con*

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

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

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

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn*

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

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



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

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

**3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

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

**3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

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

**3.15 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ đầu tư và phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

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

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

#### 3.16 Ghi nhận doanh thu

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

*Doanh thu từ hoạt động cho thuê lại tài sản*

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

*Doanh thu kinh doanh bất động sản*

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

*Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tiện ích*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

#### 3.17 Thuế

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.17 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

**3.18 Các bên liên quan**

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

**4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM**

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

Vào ngày 22 tháng 3 năm 2023, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 23.000.000 cổ phần, tương đương với 51,1% tỷ lệ sở hữu tại Thế Hệ Mới với tổng giá phí chuyển nhượng là 310.500.000.000 VND.

Vào ngày 26 tháng 5 năm 2023, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 8.500.000 cổ phần, tương đương với 18,9% tỷ lệ sở hữu tại Thế Hệ Mới với tổng giá phí chuyển nhượng là 114.750.000.000 VND. Theo đó, Thế Hệ Mới không còn là công ty con của Công ty kể từ ngày này (Thuyết minh số 16.1).

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

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

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

Trong năm, Công ty đã góp vốn thêm vào VRG Thanh Phước với tổng số tiền là 268.214.100.000 VND. Trong đó, căn cứ theo Biên bản thanh lý Hợp đồng Hợp tác kinh doanh, Biên bản thanh lý Hợp đồng cho vay hỗ trợ vốn, Biên bản chuyển tiền cổ tức thành vốn góp, Công ty và VRG Thanh Phước đã đồng ý chuyển số tiền lần lượt là 54.640.601.586 VND phải thu hợp tác đầu tư, 50.000.000.000 VND phải thu về cho vay, 3.456.150.000 VND phải thu về cổ tức chuyển đổi thành vốn góp vào VRG Thanh Phước. Ngoài ra, Nhóm Công ty thực góp vốn bằng tiền với số tiền là 160.117.348.414 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty sở hữu 99,82% cổ phần (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 99,82% cổ phần) tại VRG Thanh Phước (Thuyết minh số 16.1).

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

Trong năm, Công ty đã thu hồi vốn góp vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đông Nam với số tiền là 49.975.100.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty sở hữu 99,95% cổ phần (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 99,95% cổ phần) tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đông Nam (Thuyết minh số 16.1).

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	701.826.206	830.267.915
Tiền gửi ngân hàng	124.456.225.726	82.436.902.948
Các khoản tương đương tiền (*)	530.636.443.634	151.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>655.794.495.566</b>	<b>234.267.170.863</b>

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng:</b>		
Phát hành cổ phiếu từ quỹ đầu tư phát triển và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	909.037.770.000	-
Chuyển đổi phải thu hợp tác đầu tư thành đầu tư vào các công ty con	54.640.601.586	-
Đầu tư vào công ty con dưới hình thức phát sinh nợ vay ngắn hạn	50.000.000.000	-
Chuyển phải thu cổ tức sang góp vốn công ty con	3.456.150.000	-



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

**6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

**6.1 Chứng khoán kinh doanh**

	VND		
		Giá trị	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>			
Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	87.888.857.484	90.322.175.000	-
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>			
Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	87.888.857.484	88.579.625.000	-

**6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn**

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

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Brotex (Việt Nam)	74.890.536.882	31.030.133.085
Công ty TNHH Sailun Việt Nam	35.172.428.060	22.706.903.116
Công ty TNHH Sản xuất First Solar Việt Nam	32.348.439.791	17.881.709.223
Công ty TNHH Billion Industrial Việt Nam	32.754.571.530	10.866.904.033
Công ty TNHH Gain Lucky (Việt Nam)	28.409.885.000	25.876.950.205
Khác	106.968.635.878	73.126.856.916
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>310.544.497.141</b>	<b>181.489.456.578</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	310.386.902.103	181.276.569.591
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	157.595.038	212.886.987

**8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Minh Global	29.787.968.701	-
Chi nhánh Tổng Công ty Điện lực TP.HCM -		
Công ty TNHH Điện lực Bình Chánh	7.287.701.492	8.383.217.284
Khác	43.174.323.907	46.057.911.071
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>80.249.994.100</b>	<b>54.441.128.355</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi	(4.073.179.000)	(4.073.179.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>76.176.815.100</b>	<b>50.367.949.355</b>



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

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam (*)	955.602.013.301	-
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (*)	311.178.995.808	-
Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	-	1.659.350.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.266.781.009.109</b>	<b>1.659.350.000.000</b>

(\*) Đây là các khoản cho vay tín chấp và có thời gian đáo hạn từ ngày 10 tháng 1 năm 2024 đến ngày 22 tháng 12 năm 2024 và hưởng lãi suất theo quy định tại các hợp đồng cho vay.

**10. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng cho đền bù đất	761.478.563.496	690.355.528.004
Trong đó:		
Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời	470.842.378.723	399.724.817.020
Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	198.123.791.710	198.123.791.710
Dự án KCN Đông Nam	92.512.393.063	92.506.919.274
Tạm ứng cho nhân viên (i)	525.450.939.271	370.641.906.519
Ký quỹ, ký cược	90.824.109.776	44.928.618.191
Dự thu lãi tiền gửi và cho vay	32.286.828.411	141.453.283.283
Góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (ii)	-	54.640.601.586
Cổ tức phải thu	-	35.095.000.000
Khác	5.134.874.419	59.286.733.306
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.415.175.315.373</b>	<b>1.396.401.670.889</b>
Trong đó:		
Các bên khác	891.612.812.367	812.229.029.127
Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	523.562.503.006	584.172.641.762

(i) Đây là các khoản tạm ứng cho nhân viên của Công ty để thực hiện việc tìm hiểu và mua đất cho mục đích hoạt động của Công ty trị giá 521.938.990.250 VND và tạm ứng cho mục đích công tác trị giá 3.511.949.021 VND.

(ii) Theo Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh số 10/VTP.HĐ.2020 ngày 1 tháng 9 năm 2020, Công ty hợp tác đầu tư cùng Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước ("VRG Thanh Phước") để hợp tác kinh doanh lưu kho trên các mặt bằng với diện tích khu đất là 15.040 m<sup>2</sup> và tổng diện tích tòa nhà là 7.685 m<sup>2</sup> tại địa chỉ Huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh với mục đích thu lợi từ việc cho thuê lại. Vào ngày 1 tháng 2 năm 2023, theo Biên bản thanh lý hợp đồng số 01/VTP.HĐ.2023, Công ty và VRG Thanh Phước đã đồng ý chuyển số tiền là 54.640.601.586 VND thành tiền góp vốn vào VRG Thanh Phước.

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

**11. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI**

<i>Đối tượng nợ</i>	<i>Số cuối năm và số đầu năm</i>		
	VND		
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá trị dự phòng</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản Phú Thịnh Điền	4.073.179.000	-	4.073.179.000

**12. HÀNG TỒN KHO**

	<i>Số cuối năm</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí phát triển dự án bất động sản dở dang	245.545.459.290	192.825.014.633
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án Khu dân cư Thuận Lợi</i>	103.675.457.509	51.551.211.577
<i>Dự án Khu tái định cư Bến Sắn</i>	83.718.504.713	83.122.305.988
<i>Dự án Khu dân cư Đông Nam</i>	58.151.497.068	58.151.497.068
Hàng hóa	115.931.120.486	87.280.007.489
Thành phẩm bất động sản	31.916.972.391	34.408.839.372
Khác	24.679.595.919	42.952.084.352
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>418.073.148.086</b>	<b>357.465.945.846</b>

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

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

					VND
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	449.625.489.181	75.444.358.565	613.926.776.807	3.631.784.366	1.142.628.408.919
Xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	25.588.466.955	65.624.425.513	245.586.333.135	-	336.799.225.603
Mua mới	6.371.709.674	4.950.267.594	2.165.160.000	896.588.015	14.383.725.283
Thanh lý	-	(1.000.000.000)	-	-	(1.000.000.000)
Số cuối năm	<u>481.585.665.810</u>	<u>145.019.051.672</u>	<u>861.678.269.942</u>	<u>4.528.372.381</u>	<u>1.492.811.359.805</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	4.346.448.248	12.294.692.126	903.327.498	672.082.018	18.216.549.890
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm	(98.316.500.148)	(35.720.746.995)	(123.867.672.024)	(1.127.356.809)	(259.032.275.976)
Khấu hao trong năm	(28.792.985.388)	(13.207.666.565)	(75.844.964.221)	(724.817.425)	(118.570.433.599)
Thanh lý	-	699.999.972	-	-	699.999.972
Số cuối năm	<u>(127.109.485.536)</u>	<u>(48.228.413.588)</u>	<u>(199.712.636.245)</u>	<u>(1.852.174.234)</u>	<u>(376.902.709.603)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	<u>351.308.989.033</u>	<u>39.723.611.570</u>	<u>490.059.104.783</u>	<u>2.504.427.557</u>	<u>883.596.132.943</u>
Số cuối năm	<u>354.476.180.274</u>	<u>96.790.638.084</u>	<u>661.965.633.697</u>	<u>2.676.198.147</u>	<u>1.115.908.650.202</u>



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

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND		
	<i>Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê lại</i>	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc cho thuê</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	4.042.350.665.667	459.970.687.008	4.502.321.352.675
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	<u>183.223.753.887</u>	<u>180.142.768.952</u>	<u>363.366.522.839</u>
Số cuối năm	<u>4.225.574.419.554</u>	<u>640.113.455.960</u>	<u>4.865.687.875.514</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(427.554.632.429)	(45.934.406.831)	(473.489.039.260)
Khấu hao trong năm	<u>(95.525.644.281)</u>	<u>(43.996.068.059)</u>	<u>(139.521.712.340)</u>
Số cuối năm	<u>(523.080.276.710)</u>	<u>(89.930.474.890)</u>	<u>(613.010.751.600)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>3.614.796.033.238</u>	<u>414.036.280.177</u>	<u>4.028.832.313.415</u>
Số cuối năm	<u>3.702.494.142.844</u>	<u>550.182.981.070</u>	<u>4.252.677.123.914</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Tài sản thế chấp (Thuyết minh số 24.2)</i>	-	182.905.000.000	182.905.000.000

*Thuyết minh bổ sung:*

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

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập cho thuê lại 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 lại trong năm	139.521.712.340	103.766.854.400

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

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

**15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời	1.199.390.076.384	1.263.441.605.644
Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	583.000.356.051	603.201.527.976
Dự án KCN Đông Nam	278.203.608.082	375.326.529.364
Khác	29.008.387.316	28.850.037.316
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.089.602.427.833</u></b>	<b><u>2.270.819.700.300</u></b>

**16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 16.1)	1.327.278.689.475	1.424.039.689.475
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 16.2)	781.671.256.641	782.430.872.839
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.108.949.946.116</u></b>	<b><u>2.206.470.562.314</u></b>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(3.730.349.427)	(27.567.330.925)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b><u>2.105.219.596.689</u></b>	<b><u>2.178.903.231.389</u></b>

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

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

**16.1 Đầu tư vào các công ty con**

Tên đơn vị	Hoạt động chính	Số cuối năm				Số đầu năm			
		Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị ghi sổ sở hữu (VND)	Tỷ lệ %	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị ghi sổ sở hữu (VND)	Tỷ lệ %
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước	Cung cấp dịch vụ hậu cần cho KCN Phước Đông và quản lý hoạt động của cảng Thanh Phước	530.692.100.000	-	530.692.100.000	99,82	262.478.000.000	-	262.478.000.000	99,82
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ	309.380.000.000	-	309.380.000.000	99,80	309.380.000.000	-	309.380.000.000	99,80
Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân cư	168.000.000.000	-	168.000.000.000	69,00	168.000.000.000	-	168.000.000.000	69,00
Công ty Cổ phần Bao bì Sài Gòn	Sản xuất các sản phẩm bao bì, nhựa	129.603.789.475	-	129.603.789.475	93,58	129.603.789.475	-	129.603.789.475	93,58
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Thi công trạm điện, nước và bán tấm quang điện và văn phòng phẩm	99.800.000.000	-	99.800.000.000	99,80	99.800.000.000	-	99.800.000.000	99,80



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

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

**16.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)**

Tên đơn vị	Hoạt động chính	Số cuối năm				Số đầu năm			
		Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị ghi sổ sở hữu (VND)	Tỷ lệ %	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị ghi sổ sở hữu (VND)	Tỷ lệ %
Công ty Cổ phần Đầu tư VRG Long Đức	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	47.330.000.000	-	47.330.000.000	20,00	47.330.000.000	-	47.330.000.000	20,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Cung cấp dịch vụ thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp và tư vấn xây dựng	32.478.000.000	-	32.478.000.000	85,47	32.478.000.000	-	32.478.000.000	85,47
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đông Nam	Sản xuất, bán buôn, xuất khẩu mũ cao su tự nhiên	9.994.800.000	(3.730.349.427)	6.264.450.573	99,95	59.969.900.000	(4.673.617.530)	55.296.282.470	99,95
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới (i)	Kinh doanh bất động sản	-	-	-	-	315.000.000.000	-	315.000.000.000	70,00
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.327.278.689.475</b>	<b>(3.730.349.427)</b>	<b>1.323.548.340.048</b>		<b>1.424.039.689.475</b>	<b>(4.673.617.530)</b>	<b>1.419.366.071.945</b>	

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

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

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

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

**16.2 Đầu tư vào đơn vị khác**

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm			Số đầu năm		
		Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp ("KCN")	19,95	572.219.447.061	-	19,95	572.219.447.061	(22.893.713.395)
Công ty Cổ Phần Công Nghiệp Cao Su Miền Nam	Sản xuất và mua bán sản phẩm cao su công nghiệp, cao su tiêu dùng	8,29	126.748.611.398	-	8,29	126.748.611.398	-
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	Trồng, chế biến, kinh doanh cao su, chế biến gỗ, sản phẩm công nghiệp cao su, đầu tư kinh doanh hạ tầng KCN	0,10	82.703.198.182	-	0,10	83.462.814.380	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>781.671.256.641</b>	<b>-</b>		<b>782.430.872.839</b>	<b>(22.893.713.395)</b>

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

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Điện Lực Tây Ninh - Điện Lực Gò Dầu	133.234.536.534	100.627.367.308
Công ty Cổ phần Xây Dựng Incontec	22.207.028.989	16.270.066.954
CN Tổng Công ty Điện Lực TPHCM TNHH - Công ty Điện Lực Củ Chi	19.398.240.368	9.790.066.954
Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Xây Dựng Kim Hưng Thịnh	4.560.168.407	24.433.362.724
Công ty TNHH Xây Dựng Điện Xuân Bách	1.575.466.183	28.732.532.333
Khác	44.825.153.398	72.043.427.268
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>225.800.593.879</b>	<b>251.896.823.541</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	194.890.098.609	224.435.600.795
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	30.910.495.270	27.461.222.746

**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÁN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng KCN Phước Đông	19.123.666.963	1.673.361.136
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
Khách hàng KCN Đông Nam	10.390.145	74.840.323
Khác	396.540.446	262.460.292
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>20.034.644.211</b>	<b>2.557.131.647</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	20.030.724.199	2.557.131.647
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	3.920.012	-



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

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

				VND
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Phải thu:</b>				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	488.987.278.744	142.292.255.538	(41.407.927.163)	589.871.607.119
Thuế thu nhập cá nhân	619.850.422	-	(619.850.422)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>489.607.129.166</u></b>	<b><u>142.292.255.538</u></b>	<b><u>(42.027.777.585)</u></b>	<b><u>589.871.607.119</u></b>
<b>Phải nộp:</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(60.056.957.251)	(192.568.652.803)	142.000.000.000	(110.625.610.054)
Thuế thu nhập cá nhân	-	(13.353.931.013)	8.011.143.488	(5.342.787.525)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>(60.056.957.251)</u></b>	<b><u>(205.922.583.816)</u></b>	<b><u>150.011.143.488</u></b>	<b><u>(115.968.397.579)</u></b>

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hoàn thành ước tính của đất và cơ sở hạ tầng đã cho thuê lại	<u>2.126.955.778.993</u>	<u>2.067.141.170.161</u>

**21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

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

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

**22. PHẢI TRẢ NGÁN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận ký quỹ, ký cược cho thuê lại đất và nhà xưởng	76.728.807.270	47.794.297.359
Phí duy tu cơ sở hạ tầng	37.087.385.913	27.663.547.053
Khác	10.669.514.905	10.078.371.592
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>124.485.708.088</u></b>	<b><u>85.536.216.004</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	123.509.854.685	85.466.481.004
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	975.853.403	69.735.000

**23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số đầu năm	238.877.875.964	176.261.849.913
Trích lập quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Thuyết minh số 25.1)	86.699.046.851	68.501.986.072
Sử dụng quỹ	<u>(13.573.951.638)</u>	<u>(5.885.960.021)</u>
Số cuối năm	<b><u>312.002.971.177</u></b>	<b><u>238.877.875.964</u></b>

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

**24. VAY**

	VND				
	Số đầu năm	Vay trong năm	Giảm trong năm	Phân loại	Số cuối năm
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>682.906.972.223</b>	<b>4.600.912.138.440</b>	<b>(3.761.448.239.194)</b>	<b>10.526.315.789</b>	<b>1.532.897.187.258</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 24.1)	682.906.972.223	4.600.912.138.440	(3.761.448.239.194)	-	1.522.370.871.469
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 24.2)	-	-	-	10.526.315.789	10.526.315.789
<b>Vay dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>(10.526.315.789)</b>	<b>89.473.684.211</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 24.2)	-	100.000.000.000	-	(10.526.315.789)	89.473.684.211
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>682.906.972.223</b>	<b>4.700.912.138.440</b>	<b>(3.761.448.239.194)</b>	<b>-</b>	<b>1.622.370.871.469</b>

**24.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng**

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Đức	833.914.678.970	Ngày 29 tháng 1 năm 2024 đến ngày 29 tháng 4 năm 2024	Theo từng giấy nhận nợ	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tin chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Sài Gòn	688.456.192.499	Ngày 29 tháng 1 năm 2024 đến ngày 12 tháng 4 năm 2024	Theo từng giấy nhận nợ	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.522.370.871.469</b>				



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

24. VAY (tiếp theo)

24.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Ba Mươi Tháng Tư	<u>100.000.000.000</u>	Từ ngày 26 tháng 3 năm 2024 đến ngày 22 tháng 6 năm 2033	Theo từng giấy nhận nợ	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Nhà xưởng, quyền thụ hưởng bảo hiểm và lợi tức từ nhà xưởng (Thuyết minh số 14)
<i>Trong đó:</i>					
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	10.526.315.789				
<i>Vay dài hạn</i>	89.473.684.211				

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

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**25.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu**

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
VND						
<b>Năm trước</b>						
Số đầu năm	929.041.460.000	31.290.497.800	19.504.000.889	466.804.493.459	656.906.015.777	2.103.546.467.925
Giảm vốn điều lệ	(20.000.000.000)	(31.290.497.800)	(19.504.000.889)	(138.820.713.778)	-	(209.615.212.467)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(185.808.292.000)	(185.808.292.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	722.492.057.087	722.492.057.087
Trích lập quỹ đầu tư, phát triển	-	-	-	230.085.296.190	(230.085.296.190)	-
Trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	(68.501.986.072)	(68.501.986.072)
Số cuối năm	<u>909.041.460.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>558.069.075.871</u>	<u>895.002.498.602</u>	<u>2.362.113.034.473</u>
<b>Năm nay</b>						
Số đầu năm	909.041.460.000	-	-	558.069.075.871	895.002.498.602	2.362.113.034.473
Phát hành cổ phiếu	909.037.770.000	-	-	(499.971.180.000)	(409.066.590.000)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	817.206.683.732	817.206.683.732
Cổ tức công bố (Thuyết minh số 25.3)	-	-	-	-	(499.972.434.000)	(499.972.434.000)
Trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	(86.699.046.851)	(86.699.046.851)
Số cuối năm	<u>1.818.079.230.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>58.097.895.871</u>	<u>716.471.111.483</u>	<u>2.592.648.237.354</u>

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

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**25.2 Chi tiết vốn cổ phần**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số lượng cổ phần	Giá trị VND'000	% sở hữu	Số lượng cổ phần	Giá trị VND'000	% sở hữu
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô Thị An Lộc	36.230.917	362.309.170	19,93	18.115.460	181.154.600	19,93
Ông Trần Mạnh Hùng	18.663.992	186.639.920	10,27	9.331.997	93.319.970	10,27
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	16.469.445	164.694.450	9,06	8.234.723	82.347.230	9,06
Ông Lưu Thanh Nhã	13.666.728	136.667.280	7,52	6.833.365	68.333.650	7,52
Cổ đông khác (sở hữu dưới 5% vốn cổ phần)	96.776.841	967.768.410	53,22	48.388.601	483.886.010	53,22
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>181.807.923</b>	<b>1.818.079.230</b>	<b>100</b>	<b>90.904.146</b>	<b>909.041.460</b>	<b>100</b>

Mệnh giá cổ phần là 10.000 VND/cổ phần. Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Vốn cổ phần đã phát hành</b>		
Số đầu năm	909.041.460.000	929.041.460.000
Vốn tăng trong năm (i)	909.037.770.000	-
Vốn giảm trong năm	-	(20.000.000.000)
Số cuối năm	<u>1.818.079.230.000</u>	<u>909.041.460.000</u>
<b>Cổ tức</b>		
Cổ tức công bố (ii)	499.972.434.000	185.808.292.000
Cổ tức đã trả bằng tiền	499.972.434.000	185.808.292.000

- (i) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/NQĐHĐCĐ-SVI ngày 29 tháng 5 năm 2023, các cổ đông của Công ty đã thông qua việc phát hành thêm 90.903.777 cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu từ quỹ đầu tư phát triển và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với mức giá là 10.000 VND/cổ phiếu và Công ty đã hoàn tất việc phát hành này vào ngày 13 tháng 9 năm 2023. Theo đó, vốn điều lệ của Công ty tăng từ 909.041.460.000 VND lên 1.818.079.230.000 và việc thay đổi này đã được Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp GCNĐKDN thay đổi lần thứ 19 vào ngày 10 tháng 10 năm 2023.
- (ii) Công ty đã chi trả cổ tức trong năm bằng tiền mặt tại mức 4.500 VND trên mệnh giá cổ phiếu với tổng giá trị 499.972.434.000 VND phù hợp với Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên ngày 29 tháng 5 năm 2023.



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

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**25.4 Cổ phiếu**

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

**26. DOANH THU**

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

	VND	
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Doanh thu cung cấp dịch vụ điện, nước trong KCN	5.241.462.854.138	4.668.001.281.163
Doanh thu cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	259.431.172.953	253.985.734.066
Doanh thu bán hàng hóa	3.382.947.821	13.289.900.511
Doanh thu bán bất động sản	-	27.955.424.749
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích khác	341.096.508.877	268.167.769.882
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.845.373.483.789</b>	<b>5.231.400.110.371</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	5.840.695.442.089	5.215.274.910.198
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	4.678.041.700	16.125.200.173

**26.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thu nhập tiền lãi	115.492.273.869	119.007.860.165
Lãi từ thanh lý công ty con (Thuyết minh số 4.1)	110.250.000.000	-
Thu nhập từ cổ tức	73.836.153.151	76.418.458.000
Khác	2.163.574.069	8.573.562.048
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>301.742.001.089</b>	<b>203.999.880.213</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	215.217.276.197	154.520.750.465
<i>Các bên liên quan</i>	86.524.724.892	49.479.129.748

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

**27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Giá vốn điện, nước	4.800.741.310.532	4.207.703.349.722
Giá vốn thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	88.898.309.383	87.751.739.546
Giá vốn hàng hóa	3.313.161.481	13.079.181.457
Giá vốn bất động sản	-	12.560.656.078
Giá vốn dịch vụ tiện ích KCN khác	165.257.441.687	137.181.562.937
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.058.210.223.083</u></b>	<b><u>4.458.276.489.740</u></b>

**28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	56.718.063.568	25.302.832.532
(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng các khoản đầu tư tài chính	(23.836.981.498)	20.912.421.142
Khác	1.363.433.578	882.000.233
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>34.244.515.648</u></b>	<b><u>47.097.253.907</u></b>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>8.116.254.309</b>	<b>5.660.787.414</b>
Chi phí tiếp thị	4.318.062.573	3.409.092.250
Chi phí nhân viên	2.161.244.600	1.916.600.036
Khác	1.636.947.136	335.095.128
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>45.548.031.722</b>	<b>41.873.820.770</b>
Chi phí nhân viên	28.851.931.625	26.161.272.794
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	2.964.160.513	3.415.929.856
Công cụ, dụng cụ và thiết bị	1.091.068.891	977.993.710
Chi phí khấu hao	612.992.024	627.614.913
Khác	12.027.878.669	10.691.009.497
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>53.664.286.031</u></b>	<b><u>47.534.608.184</u></b>

**30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.636.171.882.190	4.112.950.936.903
Chi phí khấu hao	258.355.055.031	183.298.228.617
Khác	217.347.571.893	209.561.932.404
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.111.874.509.114</u></b>	<b><u>4.505.811.097.924</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**31.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí thuế TNDN hiện hành	192.568.652.803	168.138.873.866
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(6.287.551.428)</u>	<u>(6.240.818.220)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>186.281.101.375</u></b>	<b><u>161.898.055.646</u></b>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>1.003.487.785.107</u></b>	<b><u>884.390.112.733</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng 20%	200.697.557.021	176.878.022.547
<i>Các điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	350.774.984	303.724.699
Cổ tức nhận được	<u>(14.767.230.630)</u>	<u>(15.283.691.600)</u>
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>186.281.101.375</u></b>	<b><u>161.898.055.646</u></b>

**31.2 Thuế TNDN hiện hành**

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



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

**31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**31.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	<u>Bảng cân đối kế toán riêng</u>		<u>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</u>	
			VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Lợi nhuận chưa chịu thuế	116.701.773.966	120.034.284.335	(3.332.510.369)	(3.332.510.367)
Lợi nhuận từ đánh giá lại tài sản góp vốn	-	580.197.103	(580.197.103)	(580.197.103)
Chênh lệch tỷ giá	35.142.526	20.544.724	14.597.802	19.871.540
Chênh lệch giá vốn theo cơ sở kế toán	(12.044.972.441)	(9.655.530.683)	(2.389.441.758)	(2.347.982.290)
<b>Thuế TNDN hoãn lại phải trả</b>	<b><u>104.691.944.051</u></b>	<b><u>110.979.495.479</u></b>		
<b>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại</b>			<b><u>(6.287.551.428)</u></b>	<b><u>(6.240.818.220)</u></b>

**32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Nhóm Công ty và các bên liên quan khác của Nhóm Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Bao bì Sài Gòn	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đông Nam	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư VRG Long Đức	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH MTV Đầu tư AT	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đông lớn
Ông Trần Mạnh Hùng	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Thanh Tùng	Thành viên HĐQT
Ông Phạm Hồng Hải	Thành viên HĐQT
Ông Bạch Văn Nhạn	Thành viên HĐQT
Ông Phạm Văn Đông	Thành viên HĐQT độc lập
Bà Huỳnh Như Ngọc	Trưởng ban BKS
Ông Lê Tiến Luận	Thành viên BKS
Ông Huỳnh Hữu Tín	Thành viên BKS
Ông Tăng Đông Lai	Thành viên BKS
Ông Lưu Thanh Nhã	Tổng Giám đốc
Ông Đặng Ánh Hào	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Ngọc Vân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phan Quốc Thắng	Phó Tổng Giám đốc

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Thu hồi tiền cho vay	517.000.000.000	-	-
	Thu lãi cho vay	31.378.312.328	-	-
	Lãi cho vay	9.928.153.425	17.060.685.804	-
	Mua hàng hoá, dịch vụ	5.519.855.208	4.731.959.146	-
	Doanh thu cung cấp hàng hoá, dịch vụ	3.880.499.988	301.018.370	-
	Cho vay	-	217.500.000.000	-
	Góp vốn	-	29.940.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Thu hồi tiền cho vay	486.000.000.000	35.225.466.270	-
	Mua dịch vụ xây dựng	79.340.349.436	113.710.871.927	-
	Thu lãi cho vay	40.598.356.167	-	-
	Lãi cho vay	9.720.071.233	24.508.641.098	-
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	270.215.640	-	-
	Cho vay	-	201.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	Cổ tức được chia	55.200.000.000	24.150.000.000	-
	Thu hồi vốn đầu tư	-	207.000.000.000	-
Các cá nhân	Tạm ứng	302.069.243.344	98.843.770.086	-
	Hoàn tạm ứng	144.158.974.777	7.703.822.134	-
	Mua tài sản	38.500.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Tiền góp vốn	268.214.100.000	147.273.000.000	-
	Thu hồi tiền cho vay	267.500.000.000	-	-
	Chuyển phải thu hợp tác kinh doanh sang góp vốn	54.640.601.586	-	-
	Cho vay	50.000.000.000	217.500.000.000	-
	Chuyển phải thu cho vay sang góp vốn	50.000.000.000	-	-
	Thu lãi cho vay	6.032.142.466	-	-
	Lãi cho vay	5.585.512.329	446.630.137	-
	Chuyển phải thu cổ tức sang góp vốn	3.456.150.000	-	-
	Mua dịch vụ xây dựng	1.306.694.926	1.977.098.702	-
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	308.501.072	301.018.370	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ tức được chia	-	3.456.150.000	-
	Chia cổ tức	99.635.150.436	-	-

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>VND</i>
			<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Mua dịch vụ tư vấn thiết kế, giám sát	15.441.184.495	10.321.462.195
	Thu hồi tiền cho vay	13.000.000.000	88.469.000.000
	Thu lãi cho vay	9.849.774.051	-
	Cổ tức được chia	5.846.040.000	5.196.480.000
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	370.688.513	360.000.000
	Lãi cho vay	244.947.905	218.196.323
	Cho vay	-	13.000.000.000

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>VND</i>
			<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b>			
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	77.760.187	77.485.984
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	53.734.998	98.499.840
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.639.805	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.460.048	36.901.163
		<b>157.595.038</b>	<b>212.886.987</b>
<b><i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i></b>			
Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ Sài Gòn VRG	Cho vay	-	517.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Cho vay	-	486.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	Cho vay	-	425.850.000.000
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Cho vay	-	217.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Cho vay	-	13.000.000.000
			<b>- 1.659.350.000.000</b>



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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>VND</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác</i></b>				
Các cá nhân	Tạm ứng	523.562.503.006	365.652.234.439	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Tiền lãi	-	9.604.826.146	
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	54.640.601.586	
	Cổ tức	-	3.456.150.000	
	Tiền lãi	-	446.630.137	
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	Tiền lãi	-	69.309.155.617	
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Tiền lãi	-	30.878.284.934	
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	Cổ tức	-	28.734.600.000	
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Tiền lãi	-	21.450.158.903	
		<b>523.562.503.006</b>	<b>584.172.641.762</b>	
<b><i>Phải trả người bán ngắn hạn</i></b>				
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Cung cấp dịch vụ xây dựng	22.207.028.989	16.270.066.954	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Cung cấp dịch vụ	8.092.215.411	8.400.394.868	
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Cung cấp dịch vụ	598.050.870	2.510.060.196	
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Cung cấp dịch vụ	13.200.000	280.700.728	
		<b>30.910.495.270</b>	<b>27.461.222.746</b>	

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

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	VND
			Số đầu năm
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Cung cấp dịch vụ xây dựng	3.562.923	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Cung cấp dịch vụ	357.089	-
		<b>3.920.012</b>	<b>-</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>			
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Cung cấp dịch vụ	647.946.986	-
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Cung cấp dịch vụ	258.171.417	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đồng Nam	Cung cấp dịch vụ	69.735.000	69.735.000
		<b>975.853.403</b>	<b>69.735.000</b>

**Các giao dịch với các bên liên quan khác**

Thu nhập và thù lao của các thành viên của HĐQT, BKS và Ban Tổng Giám đốc:

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

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

**33. CÁC CAM KẾT**

*Bên đi thuê*

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	646.847.100	1.632.885.300
Từ 1 đến 5 năm	-	646.847.100
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>646.847.100</b>	<b>2.279.732.400</b>

*Cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn*

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có khoản cam kết liên quan đến chi phí xây dựng và phát triển các dự án Khu Công nghiệp Đông Nam và Khu Công nghiệp - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời với tổng giá trị là 31.615.007.250 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 57.428.437.998 VND).

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

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

  
 Trần Thị Hằng  
 Người lập

  
 Nguyễn Thành Đạt  
 Kế toán trưởng

  
 Lưu Thanh Nhã  
 Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2024



Số: 568 / SVI-TCKT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2024

V/v: Giải trình chênh lệch LNST  
trên BCTC kiểm toán 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 năm 2023 đã được kiểm toán như sau:

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2022	Chênh lệch	
			Số tiền	Tỷ lệ (%)
<b>Báo cáo tài chính riêng</b>				
Lợi nhuận sau thuế	817.206.683.732	722.492.057.087	94.714.626.645	13,11%

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

- Doanh thu tài chính tăng 47,91% do trong kỳ phát sinh lãi từ việc thoái vốn đầu tư Công ty con.

Chính các yếu tố trên làm cho Lợi nhuận sau thuế của Báo cáo tài chính riêng năm 2023 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 năm 2023 đã được kiểm toán.

Trân trọng báo cáo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT



TỔNG GIÁM ĐỐC

Lư Thanh Nhã