

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 2024

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 - 46

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") Số 4103008227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 10 năm 2007, và GCNĐKKD điều chỉnh gần nhất lần thứ 21 ngày 4 tháng 10 năm 2024.

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

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

Cổ phiếu của Công ty được 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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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 2024, 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 15.1 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 2024 để ngày 28 tháng 3 năm 2025.

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 28 tháng 3 năm 2025



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Số tham chiếu: 11660850/67712304-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 28 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 6 đến trang 46, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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.



Shape the future
with confidence

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 2024, 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 Thúy Hòa
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 4171-2022-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Phân loại lại Thuyết minh số 33)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		8.371.547.737.418	5.410.984.150.366
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	520.791.222.604	655.794.495.566
111	1. Tiền		166.989.957.405	125.158.051.932
112	2. Các khoản tương đương tiền		353.801.265.199	530.636.443.634
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		2.334.307.873.132	1.253.973.635.912
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	42.367.014.023	87.888.857.484
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	2.291.940.859.109	1.166.084.778.428
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		4.513.558.015.407	2.546.755.405.274
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	326.840.936.529	310.544.497.141
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	29.838.235.697	80.249.994.100
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	1.606.363.830.889	1.266.781.009.109
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	2.554.571.432.491	893.236.325.123
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(4.073.179.000)	(4.073.179.000)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		16.758.801	16.758.801
140	IV. Hàng tồn kho		255.052.168.112	359.921.651.018
141	1. Hàng tồn kho	11	255.052.168.112	359.921.651.018
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		747.838.458.163	594.538.962.596
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		5.250.057.034	4.667.355.477
152	2. Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	18	742.588.401.129	589.871.607.119

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Phân loại lại Thuyết minh số 33)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		10.424.415.850.577	10.160.182.867.267
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		446.394.010.595	522.227.006.155
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	446.394.010.595	522.227.006.155
220	II. Tài sản cố định		1.162.827.013.283	1.116.418.590.415
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	1.162.506.722.902	1.115.908.650.202
222	Nguyên giá		1.680.546.733.347	1.492.811.359.805
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(518.040.010.445)	(376.902.709.603)
227	2. Tài sản cố định vô hình		320.290.381	509.940.213
228	Nguyên giá		1.540.308.655	1.460.308.655
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.220.018.274)	(950.368.442)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	4.669.236.523.521	4.252.677.123.914
231	1. Nguyên giá		5.466.983.698.267	4.865.687.875.514
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(797.747.174.746)	(613.010.751.600)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	14	2.116.555.454.451	2.147.753.924.901
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		58.151.497.068	58.151.497.068
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		2.058.403.957.383	2.089.602.427.833
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	2.009.974.478.824	2.105.219.596.689
251	1. Đầu tư vào công ty con		1.327.278.689.475	1.327.278.689.475
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		687.961.357.124	781.671.256.641
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(5.265.567.775)	(3.730.349.427)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		19.428.369.903	15.886.625.193
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		19.428.369.903	15.886.625.193
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		18.795.963.587.995	15.571.167.017.633

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		15.597.783.661.788	12.978.518.780.279
310	I. Nợ ngắn hạn		3.775.709.774.902	2.580.265.540.948
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	240.003.937.521	225.800.593.879
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	2.301.279.170	20.034.644.211
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	166.232.356.084	115.968.397.579
314	4. Phải trả người lao động		7.872.496.288	8.643.266.979
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		3.304.468.388	2.599.227.803
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	270.583.159.093	237.833.543.974
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	263.004.272.243	124.485.708.088
320	8. Vay ngắn hạn	23	2.461.264.007.983	1.532.897.187.258
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	361.143.798.132	312.002.971.177
330	II. Nợ dài hạn		11.822.073.886.886	10.398.253.239.331
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	2.391.449.888.269	2.126.955.778.993
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	8.187.011.327.273	8.076.874.986.476
337	3. Phải trả dài hạn khác		12.502.699.650	256.845.600
338	4. Vay dài hạn	23	1.132.071.200.000	89.473.684.211
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30.3	99.038.771.694	104.691.944.051
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.198.179.926.207	2.592.648.237.354
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	3.198.179.926.207	2.592.648.237.354
411	1. Vốn cổ phần		2.105.334.030.000	1.818.079.230.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.105.334.030.000	1.818.079.230.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		180.678.898.431	58.097.895.871
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		912.166.997.776	716.471.111.483
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		134.460.550.168	81.072.350.826
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm		777.706.447.608	635.398.760.657
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		18.795.963.587.995	15.571.167.017.633

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Trần Thị Hằng

Nguyễn Thành Đạt

Lư Thanh Nhã

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		6.845.883.707.704	5.845.373.483.789
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	6.845.883.707.704	5.845.373.483.789
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(5.968.073.653.060)	(5.058.210.223.083)
20	5. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ		877.810.054.644	787.163.260.706
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	448.821.149.311	301.742.001.089
22	7. Chi phí tài chính	27	(78.245.212.062)	(34.244.515.648)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(75.658.228.085)	(56.718.063.568)
25	8. Chi phí bán hàng	28	(16.302.427.273)	(8.116.254.309)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(51.321.200.415)	(45.548.031.722)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.180.762.364.205	1.000.996.460.116
31	11. Thu nhập khác		8.697.875.395	2.905.524.763
32	12. Chi phí khác		(646.106.992)	(414.199.772)
40	13. Lợi nhuận khác		8.051.768.403	2.491.324.991
50	14. Lợi nhuận kế toán trước thuế		1.188.814.132.608	1.003.487.785.107
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(206.227.454.357)	(192.568.652.803)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	30.3	5.653.172.357	6.287.551.428
60	17. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		988.239.850.608	817.206.683.732

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Trần Thị Hằng

Nguyễn Thành Đạt

Lư Thanh Nhã

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.188.814.132.608	1.003.487.785.107
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	29	329.051.013.159	258.355.055.031
03	Dự phòng (hoàn nhập) các khoản dự phòng		1.535.218.348	(23.836.981.498)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(429.631.974.581)	(299.715.612.694)
06	Chi phí lãi vay	27	75.658.228.085	56.718.063.568
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.165.426.617.619	995.008.309.514
09	Tăng các khoản phải thu		(1.698.979.294.479)	(443.011.780.051)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		104.869.482.906	(60.607.202.240)
11	Tăng các khoản phải trả		298.738.111.236	185.064.932.942
12	Tăng chi phí trả trước		(4.124.446.267)	(2.327.357.840)
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		45.521.843.461	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(74.813.247.500)	(56.582.775.818)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(156.641.150.878)	(142.000.000.000)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	22	(13.949.178.000)	(13.573.951.638)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(333.951.261.902)	461.970.174.869
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(476.245.159.848)	(504.193.801.753)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		814.242.424	400.000.000
23	Chi tiền gửi có kỳ hạn và cho vay		(9.454.003.477.211)	(3.792.646.023.061)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		7.988.564.574.750	3.170.471.560.475
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(160.306.074.614)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và thanh lý các khoản đầu tư		140.646.752.074	475.442.339.000
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		347.824.877.037	330.897.684.541
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(1.452.398.190.774)	(479.934.315.412)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	23	7.136.690.212.542	4.700.912.138.440
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	23	(5.165.725.876.028)	(3.761.448.239.194)
36	Cổ tức đã trả cho các cổ đông	24.3	(319.618.156.800)	(499.972.434.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.651.346.179.714	439.491.465.246
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(135.003.272.962)	421.527.324.703
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		655.794.495.566	234.267.170.863
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	520.791.222.604	655.794.495.566

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Trần Thị Hằng

Nguyễn Thành Đạt

Lữ Thanh Nhã



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 gần nhất lần thứ 21 ngày 4 tháng 10 năm 2024.

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

<i>GCNĐT Số</i>	<i>Ngày</i>	<i>Nội dung</i>
41221000169	Ngày 29 tháng 12 năm 2008	Do Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh cấp phê duyệt quyền phát triển Khu Công nghiệp ("KCN") Đông Nam tại Xã Bình Mỹ và Xã Hòa Phú, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh
45221000126	Ngày 29 tháng 12 năm 2008	Do Ban Quản lý các KCN Tỉnh Tây Ninh cấp phê duyệt quyền phát triển KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bờ Lờ tại Xã Phước Đông và Xã Bàu Đồn, Huyện Gò Dầu, Xã Đồn 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 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 của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng của khu công nghiệp và khu đô thị cho đến thời điểm hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng, do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty có thể kéo dài trên 12 tháng. Chu kỳ sản xuất kinh doanh của các hoạt động khác 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 2024 là 503 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 496).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 15.1. 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 2024 đề ngày 28 tháng 3 năm 2025.

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 2024 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, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường có kể tới tính giá trị thời gian của dòng tiền nếu đáng kể, tại ngày kết thúc 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 2024 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 Thuê tài sản

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

3.7 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.

3.8 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 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.9 *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

3.10 *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.

3.11 *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 ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.12 *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 ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại 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.

3.15 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.

3.16 Vốn chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế. Các chi phí này được ghi nhận là một khoản khấu trừ từ thặng dư vốn cổ phần.

3.17 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 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 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.

3.19 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 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 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.

3.20 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. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	547.485.259	701.826.206
Tiền gửi ngân hàng	166.442.472.146	124.456.225.726
Các khoản tương đương tiền (*)	353.801.265.199	530.636.443.634
TỔNG CỘNG	520.791.222.604	655.794.495.566

(*) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

			VND
	Giá gốc	Giá trị Giá trị hợp lý	Dự phòng
Số cuối năm			
Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	42.367.014.023	75.320.000.000	-
Số đầu năm			
Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	87.888.857.484	90.322.175.000	-

5.2 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.

Một số khoản tiền gửi kỳ hạn được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn tại Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Sài Gòn (Thuyết minh số 23.2)

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Brotex (Việt Nam)	79.082.558.699	74.890.536.882
Công ty TNHH Billion Industrial Việt Nam	43.151.032.876	32.754.571.530
Công ty TNHH Sản xuất First Solar Việt Nam	31.988.917.108	32.348.439.791
Công ty TNHH Sailun Việt Nam	28.914.175.197	35.172.428.060
Công ty TNHH Gain Lucky (Việt Nam)	23.576.499.675	28.409.885.000
Công ty TNHH Hailide (Việt Nam)	15.633.229.777	3.509.141.132
Khác	104.494.523.197	103.459.494.746
TỔNG CỘNG	326.840.936.529	310.544.497.141
Trong đó:		
Các bên khác	326.576.347.587	310.386.902.103
Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	264.588.942	157.595.038

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Công ty Cổ phần Địa Ốc 7	6.008.100.120	6.008.100.120
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản Phú Thịnh Điền	4.073.179.000	4.073.179.000
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Phan Gia Phát	3.206.698.713	1.280.721.829
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Minh Global	688.678.099	29.787.968.701
Chi nhánh Tổng Công ty Điện lực TP.HCM - Công ty TNHH Điện lực Bình Chánh	-	7.287.701.492
Khác	15.861.579.765	31.812.322.958
TỔNG CỘNG	29.838.235.697	80.249.994.100
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi	(4.073.179.000)	(4.073.179.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	25.765.056.697	76.176.815.100

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Đây là các khoản cho vay ngắn hạn dành cho đối tác kinh doanh, với thời hạn dưới 12 tháng và lãi suất áp dụng theo từng hợp đồng. Các khoản này được thế chấp bằng tài sản đảm bảo của bên đi vay (57% số dư) và các khoản cho vay còn lại (43% số dư cuối kỳ) được bên thứ ba phối hợp cùng với bên đi vay để cân đối, quản lý dòng tiền và đơn đốc thu hồi các khoản cho vay, đầu tư, tiền gửi để đảm bảo thanh toán đầy đủ nghĩa vụ của Công ty tại bên thứ ba khi đến hạn thanh toán thông qua thỏa thuận hợp tác với bên thứ ba.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	VND Số đầu năm (Phân loại lại Thuyết minh số 33)
Ngắn hạn	2.554.571.432.491	893.236.325.123
Tạm ứng cho đền bù đất	2.376.032.755.887	761.478.563.496
Trong đó:		
Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ		
Phước Đông - Bời Lời	2.085.396.571.114	470.842.378.723
Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	198.123.791.710	198.123.791.710
Dự án KCN Đông Nam	92.512.393.063	92.512.393.063
Số dư tiền tại tài khoản giao dịch kỹ quỹ	105.120.804.233	90.824.109.776
Dự thu lãi tiền gửi và cho vay	66.510.411.337	32.286.828.411
Tạm ứng cho nhân viên	1.674.993.999	3.514.581.721
Khác	5.232.467.035	5.132.241.719
Dài hạn	446.394.010.595	522.227.006.155
Tạm ứng cho nhân viên (*)	446.082.723.750	521.938.990.250
Đặt cọc	311.286.845	288.015.905
TỔNG CỘNG	3.000.965.443.086	1.415.463.331.278
Trong đó:		
Các bên khác	2.554.039.775.694	891.900.828.272
Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	446.925.667.392	523.562.503.006
(*) 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 đã được phân loại sang dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, dựa trên thời gian tương ứng mà Công ty kỳ vọng sẽ hoàn thành thủ tục cần thiết để chuyển sang giá trị tài sản đất tương ứng.		

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Phân loại lại Thuyết minh số 33)
Chi phí phát triển dự án bất động sản dở dang	199.591.871.251	187.393.962.222
Trong đó:		
Dự án Khu dân cư Thuận Lợi	115.857.741.041	103.675.457.509
Dự án Khu tái định cư Bến Sắn	83.734.130.210	83.718.504.713
Dự án Khu dân cư Đông Nam	-	-
Thành phẩm bất động sản	31.122.959.458	31.916.972.391
Hàng hóa	9.970.637.199	115.931.120.486
Khác	14.366.700.204	24.679.595.919
TỔNG CỘNG	<u>255.052.168.112</u>	<u>359.921.651.018</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND				
	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	481.585.665.810	861.678.269.942	145.019.051.672	4.528.372.381	1.492.811.359.805
Xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	46.943.542.008	118.093.423.727	9.980.238.650	-	175.017.204.385
Mua mới trong năm	346.520.030	2.711.263.237	12.275.641.592	459.964.000	15.793.388.859
Thanh lý	-	-	(3.075.219.702)	-	(3.075.219.702)
Số cuối năm	528.875.727.848	982.482.956.906	164.199.712.212	4.988.336.381	1.680.546.733.347
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	5.706.038.171	2.289.063.448	13.482.903.068	672.082.018	22.150.086.705
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(127.109.485.536)	(199.712.636.245)	(48.228.413.588)	(1.852.174.234)	(376.902.709.603)
Khấu hao trong năm	(30.306.158.033)	(93.423.917.495)	(19.525.984.899)	(788.879.754)	(144.044.940.181)
Thanh lý	-	-	2.907.639.339	-	2.907.639.339
Số cuối năm	(157.415.643.569)	(293.136.553.740)	(64.846.759.148)	(2.641.053.988)	(518.040.010.445)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	354.476.180.274	661.965.633.697	96.790.638.084	2.676.198.147	1.115.908.650.202
Số cuối năm	371.460.084.279	689.346.403.166	99.352.953.064	2.347.282.393	1.162.506.722.902

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê lại	Nhà cửa và vật kiến trúc cho thuê	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	4.225.574.419.554	640.113.455.960	4.865.687.875.514
Xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	335.353.838.319	265.941.984.434	601.295.822.753
Số cuối năm	4.560.928.257.873	906.055.440.394	5.466.983.698.267
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	(523.080.276.710)	(89.930.474.890)	(613.010.751.600)
Khấu hao trong năm	(120.424.081.320)	(64.312.341.826)	(184.736.423.146)
Số cuối năm	(643.504.358.030)	(154.242.816.716)	(797.747.174.746)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	3.702.494.142.844	550.182.981.070	4.252.677.123.914
Số cuối năm	3.917.423.899.843	751.812.623.678	4.669.236.523.521
Trong đó:			
Tài sản thế chấp (Thuyết minh số 23.2)	-	160.284.239.638	160.284.239.638

Thuyết minh bổ sung:

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

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê lại bất động sản đầu tư	374.249.793.139	343.848.313.519
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê lại trong năm	184.736.423.146	139.521.712.340

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 2024. 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 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

14.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm (Phân loại lại Thuyết minh số 33)
Dự án Khu dân cư Đông Nam	58.151.497.068	58.151.497.068

(*) Các chi phí giải phóng mặt bằng và chi phí xây dựng tại các dự án kinh doanh bất động sản do Công ty làm chủ đầu tư đã được phân loại sang dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, dựa trên thời gian tương ứng mà Công ty kỳ vọng sẽ hoàn thành xây dựng để chuyển sang thành phẩm bất động sản tương ứng.

14.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời	1.092.480.001.339	1.199.390.076.384
Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	714.619.639.367	583.000.356.051
Dự án KCN Đông Nam	221.791.084.700	278.203.608.082
Khác	29.513.231.977	29.008.387.316
TỔNG CỘNG	2.058.403.957.383	2.089.602.427.833

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 15.1)	1.327.278.689.475	1.327.278.689.475
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 15.2)	687.961.357.124	781.671.256.641
TỔNG CỘNG	2.015.240.046.599	2.108.949.946.116
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(5.265.567.775)	(3.730.349.427)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.009.974.478.824	2.105.219.596.689

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

15.1 Đầu tư vào các công ty con

Tên đơn vị	Hoạt động chính	Số cuối năm				Số đầu năm			
		Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị ghi sổ sở hữu (VND)	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị ghi sổ sở hữu (VND)	Tỷ lệ sở hữu %
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	530.692.100.000	-	530.692.100.000	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 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Tên đơn vị	Hoạt động chính	Số cuối năm				Số đầu năm			
		Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị ghi sổ (VND)	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị ghi sổ (VND)	Tỷ lệ sở hữu %
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	(5.265.567.775)	4.729.232.225	99,95	9.994.800.000	(3.730.349.427)	6.264.450.573	99,95
TỔNG CỘNG		1.327.278.689.475	(5.265.567.775)	1.322.013.121.700		1.327.278.689.475	(3.730.349.427)	1.323.548.340.048	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

15.2 Đầu tư vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	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	-
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	7,57	115.741.910.063	-	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	-
TỔNG CỘNG			687.961.357.124	-		781.671.256.641	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Điện Lực Tây Ninh - Điện Lực Gò Dầu	148.595.892.074	133.234.536.534
CN Tổng Công ty Điện Lực TPHCM TNHH - Công ty Điện Lực Củ Chi	19.026.037.235	19.398.240.368
Công ty TNHH Xây Dựng Điện Xuân Bách	6.071.624.959	1.575.466.183
Công ty Cổ phần Xây Dựng Incontec	4.197.334.770	22.207.028.989
Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Xây Dựng Kim Hưng Thịnh	3.330.305.114	4.560.168.407
Khác	58.782.743.369	44.825.153.398
TỔNG CỘNG	240.003.937.521	225.800.593.879
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	222.397.203.652	194.890.098.609
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	17.606.733.869	30.910.495.270

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng KCN Đông Nam	1.292.125.674	10.390.145
Khách hàng KCN Phước Đông	853.956.942	19.123.666.963
Khách hàng Khu Dân cư Thuận Lợi	88.245.975	20.953.549
Khách hàng KCN Lê Minh Xuân 3	51.060.404	483.093.108
Khác	15.890.175	396.540.446
TỔNG CỘNG	2.301.279.170	20.034.644.211
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	2.300.891.989	20.030.724.199
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	387.181	3.920.012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

				VND
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải thu:				
Thuế GTGT được khấu trừ	589.871.607.119	473.064.657.754	(320.347.863.744)	742.588.401.129
Phải nộp:				
Thuế TNDN	110.625.610.054	206.227.454.357	(156.641.150.878)	160.211.913.533
Thuế thu nhập cá nhân	5.342.787.525	11.021.334.551	(10.343.679.525)	6.020.442.551
TỔNG CỘNG	115.968.397.579	217.248.788.908	(166.984.830.403)	166.232.356.084

19. 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	2.391.449.888.269	2.126.955.778.993	

20. 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 riêng (theo phương pháp phân bổ tiền thuê trong thời hạn cho thuê lại) trong các năm tài chính trong tương lai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận ký quỹ, ký cược cho thuê lại đất và nhà xưởng	207.889.691.178	76.728.807.270
Phí duy tu cơ sở hạ tầng	44.986.946.047	37.087.385.913
Khác	10.127.635.018	10.669.514.905
TỔNG CỘNG	263.004.272.243	124.485.708.088
Trong đó:		
Các bên khác	262.850.272.243	123.509.854.685
Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	154.000.000	975.853.403

22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	312.002.971.177	238.877.875.964
Trích lập quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Thuyết minh số 24.1)	77.634.634.955	86.699.046.851
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình Lựa chọn Người lao động (ESOP)	(14.544.630.000)	-
Sử dụng quỹ	(13.949.178.000)	(13.573.951.638)
Số cuối năm	361.143.798.132	312.002.971.177

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY

	VND				
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại lại	Số cuối năm
Vay ngắn hạn	1.532.897.187.258	5.836.704.144.622	(5.165.725.876.028)	257.388.552.131	2.461.264.007.983
Vay ngân hàng					
(Thuyết minh số 23.1)	1.522.370.871.469	5.836.704.144.622	(5.106.405.408.108)	-	2.252.669.607.983
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả					
(Thuyết minh số 23.2)	10.526.315.789	-	(59.320.467.920)	257.388.552.131	208.594.400.000
Vay dài hạn	89.473.684.211	1.299.986.067.920	-	(257.388.552.131)	1.132.071.200.000
Vay ngân hàng					
(Thuyết minh số 23.2)	89.473.684.211	1.299.986.067.920	-	(257.388.552.131)	1.132.071.200.000
TỔNG CỘNG	1.622.370.871.469	7.136.690.212.542	(5.165.725.876.028)	-	3.593.335.207.983

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Sài Gòn	794.831.950.155	Từ ngày 20 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025	Theo từng giấy nhận nợ	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội – Chi nhánh Đông Sài Gòn	409.902.767.128	Từ ngày 13 tháng 1 năm 2025 đến ngày 21 tháng 4 năm 2025	Theo từng giấy nhận nợ	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Tế Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn	366.808.482.683	Từ ngày 11 tháng 7 năm 2025 đến ngày 21 tháng 8 năm 2025	Theo từng giấy nhận nợ	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Ba Mươi Tháng Tư	337.148.945.898	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2025 đến ngày 24 tháng 7 năm 2025	Theo từng giấy nhận nợ	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam	172.833.281.846	Ngày 11 tháng 4 năm 2025	Theo từng giấy nhận nợ	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Đức	171.144.180.273	Ngày 30 tháng 1 năm 2025	Theo từng giấy nhận nợ	Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>2.252.669.607.983</u>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Đức	1.154.192.000.000	Từ ngày 25 tháng 5 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2031	Theo từng giấy nhận nợ	Tài trợ chi phí thực hiện dự án KCN Phước Đông Bời Lời (Giai đoạn 3)	Quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng kinh doanh, khai thác tự Dự án KCN - Phước Đông - Bời Lời (Giai đoạn 3)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Ba Mươi Tháng Tư	89.473.600.000	Từ ngày 26 tháng 3 năm 2025 đến ngày 22 tháng 6 năm 2033	Theo từng giấy nhận nợ	Thanh toán chi phí để đầu tư xây dựng nhà xưởng	Nhà xưởng, quyền thụ hưởng bảo hiểm và lợi tức từ nhà xưởng (Thuyết minh số 13)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Sài Gòn	97.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 2 năm 2025 đến ngày 30 tháng 8 năm 2034	Theo từng giấy nhận nợ	Thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự Án: Khu Logistic SVI 1 tại Lô H1, H2-1, Đường N6, KCN Lê Minh Xuân 3, xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh	Khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại VP Bank, trị giá 50.000.000.000 VND, và khoản tiền gửi có kỳ hạn 11 tháng tại Nam Á Bank, trị giá 53.000.000.000 VND
TỔNG CỘNG	1.340.665.600.000				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	208.594.400.000				
Vay dài hạn	1.132.071.200.000				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

				VND
	Vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước				
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)	-
Cổ tức công bố	-	-	(318.164.511.000)	(318.164.511.000)
Tạm ứng cổ tức	-	-	(181.807.923.000)	(181.807.923.000)
Trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	(86.699.046.851)	(86.699.046.851)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	817.206.683.732	817.206.683.732
Số cuối năm	<u>1.818.079.230.000</u>	<u>58.097.895.871</u>	<u>716.471.111.483</u>	<u>2.592.648.237.354</u>
Năm nay				
Số đầu năm	1.818.079.230.000	58.097.895.871	716.471.111.483	2.592.648.237.354
Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức (Thuyết minh số 24.3)	272.710.170.000	-	(272.710.170.000)	-
Phát hành cổ phiếu theo ESOP	14.544.630.000	-	-	14.544.630.000
Cổ tức công bố (Thuyết minh số 24.3)	-	-	(109.084.753.800)	(109.084.753.800)
Tạm ứng cổ tức	-	-	(210.533.403.000)	(210.533.403.000)
Trích lập quỹ đầu tư, phát triển (*)	-	122.581.002.560	(122.581.002.560)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	(77.634.634.955)	(77.634.634.955)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	988.239.850.608	988.239.850.608
Số cuối năm	<u>2.105.334.030.000</u>	<u>180.678.898.431</u>	<u>912.166.997.776</u>	<u>3.198.179.926.207</u>

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/NQĐHĐCĐ-SVI ngày 26 tháng 4 năm 2024, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế và trích lập quỹ đầu tư, phát triển và quỹ khen thưởng, phúc lợi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 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	41.665.553	416.655.530	19,79	36.230.917	362.309.170	19,93
Ông Trần Mạnh Hùng	21.682.853	216.828.530	10,30	18.663.992	186.639.920	10,27
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	18.939.861	189.398.610	9,00	16.469.445	164.694.450	9,06
Ông Lư Thanh Nhã	15.918.736	159.187.360	7,56	13.666.728	136.667.280	7,52
Cổ đông khác (sở hữu dưới 5% vốn cổ phần)	112.326.400	1.123.264.000	53,35	96.776.841	967.768.410	53,22
TỔNG CỘNG	210.533.403	2.105.334.030	100	181.807.923	1.818.079.230	100

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

24.3 Các giao dịch về vốn với các cổ đông và phân phối cổ tức

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã phát hành		
Số đầu năm	1.818.079.230.000	909.041.460.000
Phát hành cổ phiếu mới (i) (ii)	287.254.800.000	909.037.770.000
Số cuối năm	2.105.334.030.000	1.818.079.230.000
Cổ tức		
Cổ tức công bố (iii)	319.618.156.800	499.972.434.000
Cổ tức đã trả bằng tiền	319.618.156.800	499.972.434.000

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/NQĐHĐCĐ-SVI ngày 26 tháng 4 năm 2024:

- Công ty đã thực hiện việc phát hành thêm 27.271.017 cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023 cho các cổ đông hiện hữu từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với mức giá là 10.000 VND/cổ phiếu. Việc phát hành đã hoàn tất vào ngày 17 tháng 7 năm 2024. Theo đó, vốn điều lệ của Công ty tăng từ 1.818.079.230.000 VND lên 2.090.789.400.000 VND và việc thay đổi này đã được Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp GCNĐKDN thay đổi lần thứ 20 vào ngày 26 tháng 8 năm 2024.
- Công ty đã thực hiện phát hành thêm 1.454.463 cổ phiếu theo ESOP cho cán bộ nhân viên chủ chốt từ Quỹ khen thưởng Ban điều hành, Quỹ khen thưởng - Phúc lợi của Công ty với mức giá là 10.000 VND/cổ phiếu. Việc phát hành đã hoàn tất vào ngày 5 tháng 9 năm 2024. Theo đó, vốn điều lệ của Công ty tăng từ 2.090.789.400.000 VND lên 2.105.334.030.000 VND và việc thay đổi này đã được Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp GCNĐKDN thay đổi lần thứ 21 vào ngày 4 tháng 10 năm 2024.
- Công ty đã chi trả cổ tức trong năm bằng tiền mặt tại mức 1.600 VND/cổ phiếu với tổng giá trị 319.618.156.800 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.4 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu được phép phát hành	210.533.403	181.807.923
Cổ phiếu đã phát hành Cổ phiếu phổ thông	210.533.403	181.807.923
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	210.533.403	181.807.923

25. DOANH THU

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

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích (điện, nước) trong KCN	6.161.378.134.902	5.241.462.854.138
Doanh thu cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	263.586.455.113	259.431.172.953
Doanh thu bán bất động sản	729.655.963	-
Doanh thu bán hàng hóa	300.163.741	3.382.947.821
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích khác trong KCN	419.889.297.985	341.096.508.877
TỔNG CỘNG	6.845.883.707.704	5.845.373.483.789
Trong đó:		
Các bên khác	6.844.249.827.433	5.840.695.442.089
Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	1.633.880.271	4.678.041.700

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	VND Năm trước
Thu nhập từ cổ tức	198.098.755.000	73.836.153.151
Lãi ngân hàng, cho vay	183.949.704.963	115.492.273.869
Thu nhập từ thanh lý các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư	64.115.683.889	-
Lãi từ thanh lý công ty con	-	110.250.000.000
Khác	2.657.005.459	2.163.574.069
TỔNG CỘNG	448.821.149.311	301.742.001.089
Trong đó:		
Các bên khác	284.526.709.311	215.217.276.197
Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	164.294.440.000	86.524.724.892

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ tiện ích (điện, nước) trong KCN	5.649.167.804.467	4.800.741.310.532
Giá vốn thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	89.829.254.869	88.898.309.383
Giá vốn thuê lại đất do thay đổi tổng mức đầu tư	25.386.967.697	-
Giá vốn bất động sản	315.116.293	-
Giá vốn hàng hóa	221.420.666	3.313.161.481
Giá vốn dịch vụ tiện ích khác trong KCN	203.153.089.068	165.257.441.687
TỔNG CỘNG	5.968.073.653.060	5.058.210.223.083

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	75.658.228.085	56.718.063.568
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) các khoản đầu tư tài chính	1.535.218.348	(23.836.981.498)
Khác	1.051.765.629	1.363.433.578
TỔNG CỘNG	78.245.212.062	34.244.515.648

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	16.302.427.273	8.116.254.309
Chi phí tiếp thị	7.810.855.596	4.318.062.573
Chi phí môi giới	5.810.674.710	1.454.806.500
Chi phí nhân viên	2.251.405.963	2.161.244.600
Khác	429.491.004	182.140.636
Chi phí quản lý doanh nghiệp	51.321.200.415	45.548.031.722
Chi phí nhân viên	31.090.015.084	28.851.931.625
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	4.340.282.029	2.964.160.513
Chi phí khấu hao	1.536.259.387	612.992.024
Công cụ, dụng cụ và thiết bị	879.964.280	1.091.068.891
Khác	13.474.679.635	12.027.878.669
TỔNG CỘNG	67.623.627.688	53.664.286.031

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.450.019.437.976	4.636.171.882.190
Chi phí khấu hao	329.051.013.159	258.355.055.031
Khác	256.626.829.613	217.347.571.893
TỔNG CỘNG	6.035.697.280.748	5.111.874.509.114

30. 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.

30.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	204.407.973.937	192.568.652.803
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	1.819.480.420	-
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(5.653.172.357)	(6.287.551.428)
TỔNG CỘNG	200.574.282.000	186.281.101.375

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	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.188.814.132.608	1.003.487.785.107
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng 20%	237.762.826.522	200.697.557.021
<i>Các điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	611.726.058	350.774.984
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	1.819.480.420	-
Cổ tức nhận được	(39.619.751.000)	(14.767.230.630)
Chi phí thuế TNDN	200.574.282.000	186.281.101.375

30.2 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 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.3 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:

			VND	
	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận chưa chịu thuế	113.360.133.435	116.701.773.966	(3.341.640.531)	(3.332.510.369)
Lợi nhuận từ đánh giá lại tài sản góp vốn	(14.395.227.521)	(12.044.972.441)	(2.350.255.080)	(2.389.441.758)
Chênh lệch tỷ giá	73.865.780	35.142.526	38.723.254	14.597.802
Chênh lệch giá vốn theo cơ sở kế toán	-	-	-	(580.197.103)
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	99.038.771.694	104.691.944.051		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			(5.653.172.357)	(6.287.551.428)

31. 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 2024 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
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 kiêm Phó Tổng Giám đốc
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 Lư Thanh Nhã	Tổng Giám đốc
Ông Đặng Ánh Hào	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Ngọc Vân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phan Quốc Thắng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thành Đạt	Kế toán trưởng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. 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:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Cổ tức được chia	19.960.000.000	-
	Mua hàng hoá, dịch vụ	8.318.709.441	5.519.855.208
	Doanh thu cung cấp hàng hoá, dịch vụ	153.630.404	3.880.499.988
	Thu hồi tiền cho vay	-	517.000.000.000
	Thu lãi cho vay	-	31.378.312.328
	Lãi cho vay	-	9.928.153.425
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Mua dịch vụ xây dựng	62.036.512.489	79.340.349.436
	Cổ tức được chia	55.688.400.000	-
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	467.705.802	270.215.640
	Thu hồi tiền cho vay	-	486.000.000.000
	Thu lãi cho vay	-	40.598.356.167
	Lãi cho vay	-	9.720.071.233
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	Cổ tức được chia	82.800.000.000	55.200.000.000
	Phí sử dụng hạ tầng	-	282.684.991.709
Các cá nhân	Hoàn tạm ứng	138.924.965.383	144.158.974.777
	Tạm ứng	63.148.602.715	302.069.243.344
	Mua tài sản	-	38.500.000.000
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Doanh thu cung cấp dịch vụ	643.463.220	308.501.072
	Chi phí vận chuyển	144.000.000	353.686.180
	Tiền góp vốn	-	268.214.100.000
	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
	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
	Chuyển phải thu cổ tức sang góp vốn	-	3.456.150.000
	Mua dịch vụ xây dựng	-	1.306.694.926
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Chia cổ tức	63.404.103.200	99.635.150.436

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. 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):

		VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Mua dịch vụ tư vấn thiết kế, giám sát	11.765.695.360	15.441.184.495
	Cổ tức được chia	5.846.040.000	5.846.040.000
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	369.080.845	370.688.513
	Thu hồi tiền cho vay	-	13.000.000.000
	Thu lãi cho vay	-	9.849.774.051
	Lãi cho vay	-	244.947.905

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

		VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	113.292.913	77.760.187
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	151.296.029	53.734.998
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
		264.588.942	157.595.038
Phải thu ngắn hạn khác			
Các cá nhân	Tạm ứng	446.925.667.392	523.562.503.006

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. 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):

		VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Cung cấp dịch vụ xây dựng	4.197.334.770	22.207.028.989
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Cung cấp dịch vụ	11.195.947.858	8.092.215.411
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Cung cấp dịch vụ	2.200.491.241	598.050.870
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Cung cấp dịch vụ	12.960.000	13.200.000
		17.606.733.869	30.910.495.270
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	387.181	3.562.923
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Cung cấp dịch vụ	-	357.089
		387.181	3.920.012
Phải trả ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Cung cấp dịch vụ	154.000.000	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
		154.000.000	975.853.403

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Hội đồng quản trị		
Ông Trần Mạnh Hùng	1.282.184.000	1.628.464.000
Ông Bạch Văn Nhạn	660.952.500	829.569.000
Ông Phạm Văn Đông	660.952.500	829.569.000
Ông Nguyễn Thanh Tùng	223.560.000	258.000.000
Ông Phạm Hồng Hải	46.000.000	136.000.000
Ban Kiểm soát		
Bà Huỳnh Như Ngọc	686.701.500	837.894.000
Ông Tăng Đông Lai	457.650.000	275.462.500
Ông Huỳnh Hữu Tín	46.000.000	66.000.000
Ông Lê Tiến Luận (đến ngày 29 tháng 5 năm 2023)	-	28.000.000
Ban Tổng Giám đốc		
Ông Lữ Thanh Nhã	1.045.484.000	1.213.164.000
Ông Phan Quốc Thắng	826.742.000	974.804.000
Ông Đặng Ánh Hào	844.874.000	950.804.000
Ông Trần Ngọc Vân	844.874.000	950.804.000
Kế toán trưởng		
Ông Nguyễn Thành Đạt	622.640.000	759.320.000
TỔNG CỘNG	8.248.614.500	9.737.854.500

32. 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	1.100.143.800	646.847.100
Từ 1 đến 5 năm	576.657.900	-
TỔNG CỘNG	1.676.801.700	646.847.100

Cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có khoản cam kết liên quan đến chi phí xây dựng và phát triển các dự án Khu Công nghiệp Đông Nam và Khu Công nghiệp - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bờ Lờ với tổng giá trị là 35.429.308.521 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 31.615.007.250 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số dữ liệu tương ứng liên quan đến khoản phải thu và hàng tồn kho trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được phân loại lại cho phù hợp với kỳ vọng về thời hạn thu hồi tương ứng của các tài sản. Chi tiết như sau:

	Số đầu năm (đã được trình bày trước đây)	Phân loại lại	VND Số đầu năm (đã phân loại lại)
--	--	---------------	---

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Phải thu ngắn hạn khác	1.415.175.315.373	(521.938.990.250)	893.236.325.123
Hàng tồn kho	418.073.148.086	(58.151.497.068)	359.921.651.018
Phải thu dài hạn khác	288.015.905	521.938.990.250	522.227.006.155
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	-	58.151.497.068	58.151.497.068

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.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc


Trần Thị Hằng


Nguyễn Thành Đạt


Lưu Thanh Nhã



Số: 745 / SVI-TCKT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2025

V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận
sau thuế và phân loại lại số đầu kỳ
trên BCTC kiểm toán năm 2024

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 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, cùng với phân loại lại số đầu kỳ trên BCTC kiểm toán năm 2024 như sau:

1. Chênh lệch Lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng và Hợp nhất kiểm toán năm 2024

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2023	Chênh lệch	
			Số tiền	Tỷ lệ (%)
Báo cáo tài chính riêng				
Lợi nhuận sau thuế	988.239.850.608	817.206.683.732	171.033.166.876	20,93%
Báo cáo tài chính hợp nhất				
Lợi nhuận sau thuế	1.278.834.016.020	1.003.655.108.735	275.178.907.285	27,42%

Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế năm 2024 của Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất chênh lệch so với cùng kỳ năm 2023 chủ yếu đến từ những yếu tố sau:

- Doanh thu bán hàng hoá và cung cấp dịch vụ của Báo cáo tài chính riêng và Hợp nhất tăng tương ứng 17,12% và 16,85 %, chủ yếu từ doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích điện, nước tăng hơn so với cùng kỳ năm trước.
- Doanh thu tài chính của Báo cáo tài chính riêng tăng 48,74% do cổ tức, lợi nhuận được chia tăng hơn so với cùng kỳ năm trước; Doanh thu tài chính của Báo cáo Hợp nhất tăng 41,57% do lãi bán các khoản đầu tư và doanh thu được phân chia theo hợp đồng hợp tác kinh doanh tăng hơn so với cùng kỳ năm trước.

Chính các yếu tố trên làm cho Lợi nhuận sau thuế của Báo cáo tài chính riêng và Hợp nhất năm 2024 tăng so với cùng kỳ năm trước.



2. Phân loại lại số đầu kỳ trên BCTC năm 2024

Một số chỉ tiêu tương ứng liên quan đến khoản phải thu và hàng tồn kho trong Báo cáo tài chính riêng và Hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được phân loại lại cho phù hợp với kỳ vọng về thời hạn thu hồi tương ứng của các tài sản. Chi tiết như sau:

Chỉ tiêu	Số đầu năm đã được trình bày trước đây	Phân loại lại	Số đầu năm đã được phân loại lại
Báo cáo tài chính riêng			
Phải thu ngắn hạn khác	1.415.175.315.373	(521.938.990.250)	893.236.325.123
Hàng tồn kho	418.073.148.086	(58.151.497.068)	359.921.651.018
Phải thu dài hạn khác	288.015.905	521.938.990.250	522.227.006.155
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	-	58.151.497.068	58.151.497.068
Báo cáo tài chính hợp nhất			
Phải thu ngắn hạn khác	1.773.459.913.499	(711.938.990.250)	1.061.520.923.249
Hàng tồn kho	470.957.754.551	(58.151.497.068)	412.806.257.483
Phải thu dài hạn khác	800.393.015.905	711.938.990.250	1.512.332.006.155
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	14.398.528.170	58.151.497.068	72.550.025.238

Lý do của việc phân loại lại nêu trên được trình bày cụ thể tại thuyết minh số 9 – "Phải thu khác" và thuyết minh số 14.1 – "Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn" trong Báo cáo tài chính riêng, cũng như thuyết minh số 9 – "Phải thu khác" và thuyết minh số 13.1 – "Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn" trong Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024. Các thuyết minh này cung cấp thông tin về phân loại lại số đầu kỳ, nhằm đảm bảo nguyên tắc phù hợp trong việc trình bày Báo cáo tài chính.

Trên đây là giải trình của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Sài Gòn VRG về chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng và Hợp nhất, cùng với phân loại lại số đầu kỳ trên BCTC kiểm toán năm 2024.

Trân trọng báo cáo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT



TỔNG GIÁM ĐỐC

Lư Thanh Nhã