

# Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022



# Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 55

# 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 Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 10 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

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 Lời tại Xã Phước Đông và Xã Bàu Đồn, Huyện Gò Dầu, và 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 niêm yết 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 Sở Giao dịch Chứng Khoán Hà Nội 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.

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 Tô 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.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị 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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

## THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

### BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Huỳnh Như Ngọc	Trưởng ban
Ông Lê Tiến Luận	Thành viên
Ông Huỳnh Hữu Tín	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") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lữ Thanh Nhã  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 7 tháng 3 năm 2023

Số tham chiếu: 61001719/22633288/HN

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 7 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 6 đến trang 55, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

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

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

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

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

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

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



Building a better  
working world

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trần Nam Dũng  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 3021-2019-004-1

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 7 tháng 3 năm 2023

BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>8.920.057.024.714</b>	<b>9.071.099.119.128</b>
110	<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	5	<b>439.730.433.962</b>	<b>774.396.011.019</b>
111	1. Tiền		134.760.126.016	163.454.698.092
112	2. Các khoản tương đương tiền		304.970.307.946	610.941.312.927
120	<i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>		<b>3.774.007.369.256</b>	<b>3.658.389.239.757</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	126.495.440.083	441.456.443.030
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.1	(1.184.189.912)	(3.029.464.072)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	3.648.696.119.085	3.219.962.260.799
130	<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>		<b>3.708.870.009.556</b>	<b>3.668.925.708.038</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	248.018.306.415	253.026.627.956
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	82.917.302.549	133.498.325.298
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	1.800.350.000.000	2.049.249.957.700
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	1.594.040.879.110	1.248.656.137.856
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7, 8, 9, 10	(16.481.960.652) 25.482.134	(15.530.822.906) 25.482.134
139	6. Tài sản thiếu chò xử lý			
140	<i>IV. Hàng tồn kho</i>	11	<b>434.118.582.899</b>	<b>474.432.823.467</b>
141	1. Hàng tồn kho		439.057.297.598	474.940.885.215
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(4.938.714.699)	(508.061.748)
150	<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>		<b>563.330.629.041</b>	<b>494.955.336.847</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		5.165.086.669	5.211.550.833
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	551.460.004.252	481.633.611.204
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	6.705.538.120	8.110.174.810

BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND				
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>10.083.364.906.087</b>	<b>8.746.158.378.939</b>
210	<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>		<b>343.015.905</b>	<b>355.015.905</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		343.015.905	355.015.905
220	<i>II. Tài sản cố định</i>		<b>1.039.748.568.886</b>	<b>707.112.876.043</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	1.034.727.974.946	702.294.912.265
222	Nguyên giá		1.474.776.639.396	1.042.224.926.768
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(440.048.664.450)	(339.930.014.503)
227	2. Tài sản cố định vô hình		5.020.593.940	4.817.963.778
228	Nguyên giá		8.949.124.611	8.383.124.611
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.928.530.671)	(3.565.160.833)
230	<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	13	<b>5.190.259.639.872</b>	<b>4.732.229.092.444</b>
231	1. Nguyên giá		5.804.926.494.734	5.217.832.582.880
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(614.666.854.862)	(485.603.490.436)
240	<i>IV. Tài sản dở dang dài hạn</i>		<b>2.553.552.896.052</b>	<b>2.502.900.765.384</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		14.398.528.170	14.398.528.170
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	2.539.154.367.882	2.488.502.237.214
250	<i>V. Đầu tư tài chính dài hạn</i>		<b>1.267.857.368.155</b>	<b>772.576.060.649</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	6.3	997.861.696.987	767.824.350.822
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		269.995.671.168	4.500.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.4	-	251.709.827
260	<i>VI. Tài sản dài hạn khác</i>		<b>31.603.417.217</b>	<b>30.984.568.514</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		17.113.463.263	7.578.875.757
269	2. Lợi thế thương mại	15	14.489.953.954	23.405.692.757
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>19.003.421.930.801</b>	<b>17.817.257.498.067</b>

BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND				
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>15.342.588.891.804</b>	<b>14.519.379.133.733</b>
310	<i>I. Nợ ngắn hạn</i>		<b>1.842.760.736.533</b>	<b>1.572.578.432.336</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	259.875.924.105	149.059.944.036
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	26.190.833.471	281.439.441.543
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	124.499.657.296	65.938.145.292
314	4. Phải trả người lao động		10.166.205.132	6.714.588.859
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	4.965.067.121	5.557.508.004
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	315.755.827.680	297.954.664.882
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	99.863.672.845	85.776.050.575
320	8. Vay ngắn hạn	22	688.946.839.410	450.411.280.654
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		5.740.485.870	4.193.729.992
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	306.756.223.603	225.533.078.499
330	<i>II. Nợ dài hạn</i>		<b>13.499.828.155.271</b>	<b>12.946.800.701.397</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	2.646.545.802.671	2.634.074.543.685
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	10.720.879.038.723	10.172.889.606.548
337	3. Phải trả dài hạn khác		5.699.845.600	5.118.485.600
338	4. Vay dài hạn	22	1.514.477.270	6.359.886.362
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	125.188.991.007	128.358.179.202

BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.660.833.038.997	3.297.878.364.334
410	I. Vốn chủ sở hữu		3.660.833.038.997	3.297.878.364.334
411	1. Vốn cổ phần	24.1	909.041.460.000	929.041.460.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		909.041.460.000	929.041.460.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	24.1	-	31.290.497.800
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	24.1	604.427.354.707	656.744.533.574
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	24.1	207.000.000.000	31.963.436.048
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24.1	1.524.385.862.993	1.328.167.832.420
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		640.133.598.416	659.989.467.330
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		884.252.264.577	668.178.365.090
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	26	415.978.361.297	320.670.604.492
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		19.003.421.930.801	17.817.257.498.067



Trần Thị Hằng  
Người lập



Nguyễn Thành Đạt  
Kế toán trưởng




Lù Thanh Nhã  
Tổng Giám đốc

Ngày 7 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	6.036.955.711.412	5.581.404.874.852
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	(2.432.731.612)	(3.846.264.713)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	6.034.522.979.800	5.577.558.610.139
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(5.133.385.265.623)	(4.804.700.700.072)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		901.137.714.177	772.857.910.067
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	390.373.840.648	364.492.125.982
22	7. Chi phí tài chính	29	(29.567.686.178)	(17.804.889.729)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(26.551.999.751)	(9.711.860.761)
24	8. Phản lãi trong công ty liên kết	6.3	84.318.848.501	84.087.683.430
25	9. Chi phí bán hàng	30	(15.155.151.656)	(11.893.200.556)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(91.971.753.325)	(87.046.067.069)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.239.135.812.167	1.104.693.562.125
31	12. Thu nhập khác		7.988.175.875	7.032.239.230
32	13. Chi phí khác		(1.587.979.478)	(925.283.607)
40	14. Lợi nhuận khác		6.400.196.397	6.106.955.623
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.245.536.008.564	1.110.800.517.748
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(238.809.402.767)	(203.421.208.562)
52	17. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32.3	3.169.188.195	1.163.006.776
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.009.895.793.992	908.542.315.962
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		977.156.410.577	835.405.827.890
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		32.739.383.415	73.136.488.072
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	25	10.530	8.071
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	25	10.530	8.071

Trần Thị Hằng  
Người lập

Nguyễn Thành Đạt  
Kế toán trưởng

Lư Thanh Nhã  
Tổng Giám đốc

Ngày 7 tháng 3 năm 2023



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		<b>1.245.536.008.564</b>	<b>1.110.800.517.748</b>
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại		240.688.807.125	197.411.582.172
03	Trích lập các khoản dự phòng		5.083.272.415	3.599.557.922
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	(3.365.919)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(422.684.961.943)	(442.922.762.659)
06	Chi phí lãi vay	29	26.551.999.751	9.711.860.761
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>1.095.175.125.912</b>	<b>878.597.390.025</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(293.866.338.489)	(508.336.002.352)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		35.883.587.617	(74.642.084.137)
11	Tăng các khoản phải trả		449.782.084.965	857.091.305.167
12	Tăng chi phí trả trước		(9.488.123.342)	(51.719.886.234)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		137.324.611.875	6.533.865.875
14	Tiền lãi vay đã trả		(25.965.765.757)	(9.529.216.802)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(174.523.266.669)	(283.682.650.262)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	23	(7.954.519.322)	(9.047.528.403)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>1.206.367.396.790</b>	<b>805.265.192.877</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(1.063.163.153.697)	(756.304.886.927)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		230.000.000	25.000.000
23	Chi gửi tiền gửi có kỳ hạn và chi cho vay		(6.443.722.645.263)	(6.057.966.273.832)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		6.264.690.454.504	5.717.852.092.300
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(457.511.378.742)	(19.448.379.677)
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		335.243.228.154	353.895.553.952
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(1.364.233.495.044)</b>	<b>(761.946.894.184)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ nhận góp vốn của chủ sở hữu	26	-	14.946.000.000
32	Tiền mua lại cổ phiếu đã phát hành	24	(209.615.212.467)	-
33	Tiền vay nhận được	22	3.266.761.359.518	1.405.581.599.262
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	22	(3.033.071.209.854)	(1.410.277.803.313)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	24.3	(200.874.416.000)	(257.545.123.222)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(176.799.478.803)	(247.295.327.273)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(334.665.577.057)	(203.977.028.580)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		774.396.011.019	978.369.673.680
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	3.365.919
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	439.730.433.962	774.396.011.019



Trần Thị Hằng  
Người lập



Nguyễn Thành Đạt  
Kế toán trưởng



Lê Thanh Nhã  
Tổng Giám đốc

Ngày 7 tháng 3 năm 2023



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**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 Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 10 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

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 - Bời Lời tại Xã Phước Đông và Xã Bàu Đồn, Huyện Gò Dầu, và 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 niêm yết 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 Sở Giao dịch Chứng Khoán Hà Nội 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.

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 hoạt động 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 DT 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 2022 là 695 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 743).

# Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

## 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

### Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 8 công ty con trực tiếp và 2 công ty con gián tiếp đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 8 công ty con trực tiếp và 1 công ty con gián tiếp) với chi tiết như sau:

Tên công ty con	Pháp lý	Địa điểm	Hoạt động chính	Số cuối năm	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành ("VRG Long Thành")	GCNĐKKD số 3600967115 do do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp vào ngày 2 tháng 1 năm 2008, và các GCNĐKKD điều chỉnh	Khu công nghiệp Lộc An - Bình Sơn, Xã Bình Sơn, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	Phát triển cơ sở hạ tầng của các khu công nghiệp và khu dân cư	69,00%	69,00%	89,90%	89,90%	89,90%
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước ("VRG Thanh Phước")	GCNĐKKD số 3901168677 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KHĐT") Tỉnh Tây Ninh cấp vào ngày 12 tháng 8 năm 2013, và các GCNĐKKD điều chỉnh	Đường DC1, Xã Thành Phước, Huyện Gò Dầu, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ hậu cần cho KCN Phước Đông và quản lý hoạt động của Cảng Thanh Phước	99,82%	99,82%	50,91%	50,91%	50,91%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành ("Phú An Thành")	GCNĐKKD số 0303047367 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 3 tháng 11 năm 2009, và các GCNĐKKD điều chỉnh	Số 89A, Đường Hòa Hưng, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp và tư vấn xây dựng	85,47%	85,47%	85,47%	85,47%	85,47%

# Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

## 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

### Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

THUỶẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)**  
**Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)**

Tên công ty con	Pháp lý	Địa điểm	Hoạt động chính	Số cuối năm	Số đầu năm
				Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
				Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư VRG Long Đức	GCNĐKDN số 3603289852 do Sở KHĐT Tỉnh Đồng Nai cấp	Lô A, KCN Lộc An, Bình Sơn, Xã Lộc An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	69,45%	75,00%
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới ("Thế Hệ Mới")	GCNĐKDN số 0314580168 do Sở KHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17 tháng 8 Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	212 Nguyễn Trọng Tuyển, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	99,94%	100,00%
Công ty TNHH MTV Đầu Tư AT	GCNĐKDN số 0316099651 do Sở KHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 9 tháng 1 năm 2020, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó	43/2A đường Trần Hữu Trang, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	99,80%	100,00%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

### 2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.3 Kỳ kế toán năm

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

### 2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

### 2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

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

#### 3.2 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc 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 hợp nhất.

#### 3.3 Hàng tồn kho

##### Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đèn 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 trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các 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.

##### Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi đơn vị sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

Hàng hóa, công cụ, dụng cụ, nguyên liệu, vật liệu

- chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền

Thành phẩm và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

- giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan theo phương pháp bình quân gia quyền

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

#### 3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.4 Chi phí trả trước

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

#### 3.5 Tài sản cố định 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 cố định và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 hợp nhất.

#### 3.6 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản 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 hợp nhất khi phát sinh.

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

#### Quyền sử dụng đất

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

#### 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 Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

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

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

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

#### 3.8 *Khấu hao và hao mòn*

Khấu hao tài sản cố định hữu hình 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, vật kiến trúc	10 - 48 năm
Máy móc và thiết bị	7 - 10 năm
Phương tiện vận tải	5 - 20 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Quyền sử dụng đất	48 năm

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

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

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa khi 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

#### 3.11 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

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

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

#### 3.12 *Các khoản đầu tư*

##### *Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

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

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

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

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

##### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau 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 hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

#### 3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

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

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

#### 3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 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 hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 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 Nhóm Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

#### 3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

##### *Quỹ đầu tư phát triển*

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

#### 3.17 Ghi nhận doanh thu

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

##### *Doanh thu bán hàng*

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

##### *Doanh thu cho thuê đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng*

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

##### *Doanh thu kinh doanh bất động sản*

Đối với các bất động sản (nhà phố) mà Nhóm Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được 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 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 (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

##### *Cổ tức*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

#### 3.18 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bù đắp chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

#### 3.19 *Lãi trên cổ phiếu*

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

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

#### 3.20 *Thông tin bộ phận*

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

#### 3.21 *Các bên liên quan*

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

## 4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

#### 4.1 *Mua thêm sở hữu vào công ty con hiện hữu*

Trong năm, Nhóm Công ty đã thu hồi khoản vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành với tổng số tiền là 207.000.000.000 VND, theo phê duyệt của Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông bất thường số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 12 năm 2022. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty sở hữu 69,0% cổ phần (31 tháng 12 năm 2021: 89,9% cổ phần) tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành.

Trong năm, Nhóm Công ty đã mua lại cổ phần của Công ty Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước với tổng số tiền là 147.273.000.000 VND. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty sở hữu trực tiếp 99,82% cổ phần (31 tháng 12 năm 2021: 50,91% cổ phần) tại Công ty Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước.

Trong năm, Nhóm Công ty đã góp vốn thêm vào Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG với tổng số tiền là 29.940.000.000 VND. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty sở hữu 99,8% cổ phần (31 tháng 12 năm 2021: 99,8% cổ phần) tại Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

##### 4.2 Mua Công ty TNHH MTV Đầu tư AT

Theo Hợp đồng Chuyển nhượng Vốn góp số 01/HDCN ngày 19 tháng 5 năm 2022, Nhóm Công ty đã mua 100% cổ phần của Công ty TNHH MTV Đầu Tư AT ("Đầu Tư AT"), một công ty TNHH được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0313685038 do Sở KHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 9 tháng 1 năm 2020, và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó. Đầu Tư AT trở thành công ty con của Nhóm Công ty. Giá vốn đầu tư là 30.582.514.684 VND. Lĩnh vực kinh doanh chính của Đầu Tư AT là đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp. Nhóm Công ty mua Đầu Tư AT với mục đích nắm giữ lâu dài và trở thành cổ đông lớn của Đầu Tư AT.

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của công ty TNHH MTV Đầu tư AT tại ngày mua được trình bày dưới đây:

	VND
<b>Giá trị hợp lý tạm tính ghi nhận tại ngày mua</b>	
<b>Tài sản</b>	
Tiền	15.607.267.289
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	550.000.000
Phải thu ngắn hạn khách hàng	25.000.000
Bất động sản đầu tư	14.115.687.104
<b>Nợ phải trả</b>	
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17.369.964
Phải trả dài hạn khác	50.000.000
<b>Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý</b>	<b>30.230.584.429</b>
Cổ đông không kiểm soát	60.461.169
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh	412.391.424
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán</b>	<b>30.582.514.684</b>
<b>Trừ tiền nhận được</b>	<b>(15.607.267.289)</b>
<b>Tổng tiền thuần chi ra cho việc mua lại công ty con (báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất)</b>	<b>14.975.247.395</b>

Tài sản thuần tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 được ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên ước tính tạm thời về giá trị hợp lý do Nhóm Công ty thực hiện.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

## 5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	4.638.487.808	5.649.555.707	
Tiền gửi ngân hàng	130.571.638.208	157.805.142.385	
Các khoản tương đương tiền (*)	304.520.307.946	610.941.312.927	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>439.730.433.962</b>	<b>774.396.011.019</b>	

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất dao động từ 2,9%/năm đến 6,0%/năm.

Trong đó, Nhóm Công ty dùng Hợp đồng tiền gửi số 946/2021/27638 để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 22.2*).

## 6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

### 6.1 Chứng khoán kinh doanh

	VND	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>Số cuối năm</b>				
Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	122.243.804.244	163.958.482.500	(938.241.165)	
Các bên khác	4.251.635.839	4.384.907.850	(245.948.747)	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>126.495.440.083</b>	<b>168.343.390.350</b>	<b>(1.184.189.912)</b>	
<b>Số đầu năm</b>				
Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	171.814.261.822	249.519.248.000	-	
Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao su Miền Nam	137.230.340.497	175.686.084.000	-	
Công ty Cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp Cao su Việt Nam	77.192.989.542	84.280.020.000	(3.029.464.072)	
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	50.967.215.330	172.079.845.000	-	
Các bên khác	4.251.635.839	6.040.849.750	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>441.456.443.030</b>	<b>687.606.046.750</b>	<b>(3.029.464.072)</b>	

### 6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đây là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm và hưởng lãi suất dao động từ 3%/năm đến 6,85%/năm.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

B09-DN/HN

## 6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

### 6.3 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

B09-DN/HN

## 6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

VND

Giá trị đầu tư	Giá trị đầu tư vào	Tổng cộng
	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu Công Nghiệp Cao su Việt Nam
<b>Giá trị đầu tư:</b>		
Số đầu năm	704.124.881.936	722.119.067.936
Tăng trong năm	-	207.441.184.555
Giảm trong năm	(98.620.909)	(98.620.909)
Số cuối năm	<u>704.026.261.027</u>	<u>929.461.631.582</u>
<b>Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:</b>		
Số đầu năm	26.377.778.229	45.705.282.886
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	63.774.557.277	84.318.848.501
Cổ tức được chia trong năm	(41.631.494.982)	(61.624.065.982)
Số cuối năm	<u>48.520.840.524</u>	<u>68.400.065.405</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>		
Số đầu năm	<u>730.502.660.165</u>	<u>767.824.350.822</u>
Số cuối năm	<u>752.547.101.551</u>	<u>997.861.696.987</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

## 6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

### 6.4 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ sở hữu	%	Tỷ lệ sở hữu	Số tiền
		(VND)	(VND)	(VND)	(VND)
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	-	-
Tập đoàn công nghiệp cao su Việt Nam	Trồng, chế biến, kinh doanh cao su, chế biến gỗ, sản phẩm công nghiệp cao su, đầu tư kinh doanh hạ tầng KCN	0,22	138.747.059.770	-	-
Công ty Cổ phần Địa Ốc 7	Kinh doanh địa ốc, vật liệu xây dựng và xây dựng dân dụng - công nghiệp	12,50	4.500.000.000	12,50	4.500.000.000
			<u>269.995.671.168</u>		<u>4.500.000.000</u>

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư công ty liên kết và các đơn vị khác chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin thị trường. Tuy nhiên, dựa vào tình hình hoạt động hiện tại của các công ty này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này lớn hơn giá trị còn lại trên sổ sách.

## 7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Gain Lucky (Việt Nam)	25.916.950.205	33.165.716.062	
Công ty TNHH Billion Industrial (Việt Nam)	10.866.904.033	21.109.874.343	
Công ty TNHH Sản xuất First Solar (Việt nam)	17.881.709.223	16.404.898.822	
Các bên khác	<u>193.352.742.954</u>	<u>182.346.138.729</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>248.018.306.415</b>	<b>253.026.627.956</b>	
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi	(8.709.171.376)	(7.758.033.630)	
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>239.309.135.039</b>	<b>245.268.594.326</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### 8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGÂN HẠN

	VND Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận Idico	10.065.564.975	-
Công ty TNHH MTV - Tổng Công ty cao su Đồng Nai	9.468.573.000	9.468.573.000
Chi nhánh Tổng Công ty Điện lực TP.HCM - TNHH Công ty điện lực Bình Chánh	8.383.217.284	-
Các bên khác	<u>54.999.947.290</u>	<u>124.029.752.298</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>82.917.302.549</b>	<b>133.498.325.298</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngân hạn khó đòi	<u>(4.073.179.000)</u>	<u>(4.073.179.000)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>78.844.123.549</u></b>	<b><u>129.425.146.298</u></b>

### 9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGÂN HẠN

	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	1.797.490.000.000	Từ ngày 5 tháng 5 năm 2023 đến ngày 14 tháng 12 năm 2023	Từ 6,4 đến 7,0	Thé chấp bằng tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Cao su	<u>2.860.000.000</u>	Ngày 21 tháng 12 năm 2009	Từ 7,0 đến 7,5	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.800.350.000.000</b>			
Dự phòng phải thu về cho vay ngân hạn khó đòi	<u>(2.860.000.000)</u>			
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>1.797.490.000.000</u></b>			
<i>Trong đó:</i>				
Các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	1.797.490.000.000			
Các bên khác	-			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

#### 10. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng cho đền bù đất	690.355.528.004	552.057.080.267	
<i>Trong đó:</i>			
Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ	399.724.817.020	268.252.817.020	
Phước Đông - Bời Lời	198.123.791.710	198.123.791.710	
Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	92.506.919.274	85.680.471.537	
Dự án KCN Đông Nam	385.122.674.651	292.492.243.751	
Tạm ứng cho nhân viên	275.069.154.730	197.848.049.710	
Dự thu lãi tiền gửi và cho vay	84.602.697.172	87.352.872.863	
Ký quỹ, ký cược	53.933.970.355	-	
Phải thu tiền điện chưa xuất hóa đơn	39.806.510.000	52.397.710.000	
Cỗ tức được nhận	33.375.237.684	26.192.912.684	
Tài trợ dự án	23.000.000.000	23.000.000.000	
Góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh	8.775.106.514	17.315.268.581	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.594.040.879.110</b>	<b>1.248.656.137.856</b>	
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(839.610.276)	(839.610.276)	
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.593.201.268.834</b>	<b>1.247.816.527.580</b>	
<i>Trong đó:</i>			
Các bên khác	1.035.939.583.341	813.891.541.726	
Các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	557.261.685.493	433.924.985.854	

#### 11. HÀNG TỒN KHO

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phát triển dự án dở dang	208.851.083.832	214.660.325.568	
<i>Trong đó:</i>			
Chi phí phát triển dự án Khu Tái định cư Bến Sắn	82.726.069.877	82.726.069.877	
Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Thuận Lợi	47.482.698.143	61.863.225.489	
Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Đông Nam	57.722.085.437	57.722.085.437	
Khác	20.920.230.375	12.348.944.765	
Hàng hoá	87.534.663.702	133.563.323.907	
Nguyên liệu, vật liệu	67.514.625.986	86.735.603.319	
Thành phẩm	66.922.446.579	25.949.403.249	
Hàng mua đang đi đường	3.929.459.160	7.172.743.023	
Khác	4.305.018.339	6.859.486.149	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>439.057.297.598</b>	<b>474.940.885.215</b>	
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(4.938.714.699)	(508.061.748)	
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>434.118.582.899</b>	<b>474.432.823.467</b>	

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
 vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	VND
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	397.399.973.448	499.753.670.161	141.215.701.907	3.855.581.252	1.042.224.926.768
Mua mới trong năm	3.007.752.047	12.582.594.935	6.296.020.995	1.967.133.030	23.853.501.007
Chuyển từ xây dựng cơ bản đô dang hoàn thành	124.715.144.753	282.286.963.718	3.910.662.483	-	410.912.770.954
Thanh lý	-	(2.214.559.333)	-	-	(2.214.559.333)
Số cuối năm	525.122.870.248	792.408.669.481	151.422.385.385	5.822.714.282	1.474.776.639.396
Trong đó: Đã khấu hao hết	5.953.202.453	74.849.445.270	17.846.281.698	1.782.010.857	100.430.940.278
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm	(119.856.124.556)	(163.775.027.812)	(54.722.120.845)	(1.576.741.290)	(339.930.014.503)
Khấu hao trong năm	(24.790.232.997)	(59.758.908.754)	(17.194.885.294)	(476.228.485)	(102.220.255.530)
Thanh lý	-	2.101.605.583	-	-	2.101.605.583
Số cuối năm	(144.646.357.553)	(221.432.330.983)	(71.917.006.139)	(2.052.969.775)	(440.048.664.450)
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	277.543.848.892	335.978.642.349	86.493.581.062	2.278.839.962	702.294.912.265
Số cuối năm	380.476.512.695	570.976.338.498	79.505.379.246	3.769.744.507	1.034.727.974.946

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

## 13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Đất và cơ sở hạng tầng cho thuê	Quyền sử dụng đất, nhà cửa và vật kiến trúc	VND
	<i>Tổng cộng</i>		
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	4.893.325.723.501	324.506.859.379	5.217.832.582.880
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	220.925.620.900	351.766.290.954	572.691.911.854
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	14.402.000.000	14.402.000.000
Số cuối năm	<u>5.114.251.344.401</u>	<u>690.675.150.333</u>	<u>5.804.926.494.734</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(448.375.447.742)	(37.228.042.694)	(485.603.490.436)
Khấu hao trong năm	(106.995.899.219)	(21.781.152.311)	(128.777.051.530)
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	(286.312.896)	(286.312.896)
Số cuối năm	<u>(555.371.346.961)</u>	<u>(59.295.507.901)</u>	<u>(614.666.854.862)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>4.444.950.275.759</u>	<u>287.278.816.685</u>	<u>4.732.229.092.444</u>
Số cuối năm	<u>4.558.879.997.440</u>	<u>631.379.642.432</u>	<u>5.190.259.639.872</u>

*Thuyết minh bổ sung:*

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	402.367.711.118	344.438.338.886
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	128.777.051.530	112.034.207.067

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong *Thuyết minh* số 34.

Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này chưa được xem xét và xác định chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2022. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê hiện tại, 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

## 14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phát triển dự án KCN - Đô thị -			
Dịch vụ Phước Đông - Bờ Lời	1.233.942.119.585	1.197.881.900.352	
Chi phí phát triển dự án KCN Lê Minh Xuân 3	593.858.360.584	566.945.500.821	
Chi phí phát triển dự án KCN Đông Nam	353.756.655.265	347.718.076.794	
Chi phí phát triển dự án KCN Lộc An -			
Bình Sơn	175.271.590.887	217.812.622.298	
Chi phí phát triển dự án Cảng Thanh Phước	115.790.576.500	85.005.323.003	
Các bên khác	66.535.065.061	73.138.813.946	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.539.154.367.882</b>	<b>2.488.502.237.214</b>	

## 15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND	Lợi thế thương mại khoản đầu tư vào VRG Long Thành	Lợi thế thương mại khoản đầu tư vào Thế Hệ Mới	Lợi thế thương mại khoản đầu tư vào Đầu tư AT	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	81.000.000.000	8.157.388.027	-	89.157.388.027	
Tăng trong năm	-	-	412.391.424	412.391.424	
Số cuối năm	<u>81.000.000.000</u>	<u>8.157.388.027</u>	<u>412.391.424</u>	<u>89.569.779.451</u>	
<b>Giá trị phân bổ lũy kế:</b>					
Số đầu năm	(64.800.000.000)	(951.695.270)	-	(65.751.695.270)	
Phân bổ trong năm	(8.100.000.000)	(815.738.803)	(412.391.424)	(9.328.130.227)	
Số cuối năm	<u>(72.900.000.000)</u>	<u>(1.767.434.073)</u>	<u>(412.391.424)</u>	<u>(75.079.825.497)</u>	
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	16.200.000.000	7.205.692.757	-	23.405.692.757	
Số cuối năm	<u>8.100.000.000</u>	<u>6.389.953.954</u>	<u>-</u>	<u>14.489.953.954</u>	

## 16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Điện Lực Tây Ninh - Điện Lực Gò Dầu	100.627.367.308	36.645.141.170	
Công ty TNHH Xây Dựng Điện Xuân Bách	28.732.532.333	15.004.462.734	
Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Xây Dựng Kim Hưng Thịnh	24.433.362.724	-	
Khác	106.082.661.740	97.410.340.132	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>259.875.924.105</b>	<b>149.059.944.036</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

#### 17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÂN HẠN

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng Dự án KCN Lộc An - Bình Sơn	17.335.509.090	191.780.106.685	
Khách hàng Dự án KCN Phước Đông	1.673.361.136	64.323.766.768	
Khách hàng Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	438.624.213	186.496.177	
Khách hàng Khu dân cư Thuận Lợi	107.845.683	12.682.799.922	
Khách hàng Dự án KCN Đông Nam	74.840.323	24.882.340	
Khác	<u>6.560.653.026</u>	<u>12.441.389.651</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>26.190.833.471</u></b>	<b><u>281.439.441.543</u></b>	

#### 18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP 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	481.633.611.204	360.552.920.529	(290.726.527.481)	551.460.004.252	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.050.563.166	3.489.307.182	(3.805.397.369)	5.734.472.979	
Khác	<u>2.059.611.644</u>	<u>1.452.923.909</u>	<u>(2.541.470.412)</u>	<u>971.065.141</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>489.743.786.014</u></b>	<b><u>365.495.151.620</u></b>	<b><u>(297.073.395.262)</u></b>	<b><u>558.165.542.372</u></b>	
<b>Phải nộp:</b>					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	58.979.818.390	235.004.005.398	(171.033.959.487)	122.949.864.301	
Thuế thu nhập cá nhân	5.708.950.144	8.762.006.625	(14.330.793.614)	140.163.155	
Thuế giá trị gia tăng	1.249.376.758	25.638.332.093	(25.493.966.916)	1.393.741.935	
Khác	-	166.224.226	(150.336.321)	15.887.905	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>65.938.145.292</u></b>	<b><u>269.570.568.342</u></b>	<b><u>(211.009.056.338)</u></b>	<b><u>124.499.657.296</u></b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

#### 19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>			
Chi phí xây dựng	4.965.067.121	5.557.508.004	
Chi phí hoa hồng	1.800.798.008	1.901.707.099	
Chi phí lãi vay	1.480.569.309	2.370.487.186	
Chi phí vận chuyển	768.877.953	182.643.959	
Khác	557.273.978	493.562.596	
	357.547.873	609.107.164	
<b>Dài hạn</b>			
Chi phí hoàn thành ước tính của đất và cơ sở hạ tầng đã cho thuê	<u>2.646.545.802.671</u>	<u>2.634.074.543.685</u>	
	<u>2.646.545.802.671</u>	<u>2.634.074.543.685</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.651.510.869.792</u></b>	<b><u>2.639.632.051.689</u></b>	

#### 20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Số cuối năm thể hiện phần tiền cho thuê 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 doanh thu (theo phương pháp phân bổ tiền thuê trong thời hạn cho thuê) trong tương lai.

#### 21. PHẢI TRẢ NGÂN HẠN KHÁC

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận ký quỹ, ký cược	54.427.317.359	41.987.461.528	
Phí duy tu cơ sở hạ tầng	27.663.547.053	19.999.987.758	
Chi phí lãi vay	3.060.246.575	3.060.246.575	
Cỗ tức phải trả	882.624.192	1.718.840.772	
Khác	13.829.937.666	19.009.513.942	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>99.863.672.845</u></b>	<b><u>85.776.050.575</u></b>	
<i>Trong đó:</i>			
Các bên khác	96.803.426.270	82.715.804.000	
Các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	3.060.246.575	3.060.246.575	

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

ĐƠN VỊ HÀNG

THUỶẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**22. VAY**

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong kỳ	Phân loại	VND Số cuối năm
<b>Ngắn hạn</b>					
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	<b>450.411.280.654</b>	<b>3.266.761.359.518</b>	<b>(3.033.071.209.854)</b>	<b>4.845.409.092</b>	<b>688.946.839.410</b>
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 22.2)	445.540.871.562	3.265.579.401.423	(3.028.213.300.762)	-	682.906.972.223
Vay công ty chứng khoán	4.870.409.092	-	(4.857.909.092)	4.845.409.092	4.857.909.092
	-	1.181.958.095	-	-	1.181.958.095
<b>Dài hạn</b>					
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.2)	<b>6.359.886.362</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4.845.409.092)</b>	<b>1.514.477.270</b>
	6.359.886.362	-	-	(4.845.409.092)	1.514.477.270
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>456.771.167.016</b>	<b>3.266.761.359.518</b>	<b>(3.033.071.209.854)</b>	<b>-</b>	<b>690.461.316.680</b>
<b>22.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng</b>					
Ngân hàng	Số tiền (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	598.570.687.010	Từ ngày 21 tháng 3 đến ngày 1 tháng 5 năm 2023	Từ 3,6% đến 7,0%	Tài trợ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Sài Gòn	84.336.285.213	Ngày 10 tháng 2 năm 2023	Từ 7,0% đến 8,0%	Tài trợ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>					<b>682.906.972.223</b>

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

Ngân hàng	Số tiền (VNĐ)	Kỳ hạn trả gốc (%/năm)	Lãi suất (%/năm)	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Thành Phố Hồ Chí Minh	6.072.386.362	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2023 đến ngày 25 tháng 3 năm 2024	Từ 5,5% đến 6,0%	Mua xe đầu kéo và xe rơ mooc	Tài sản hình thành từ vốn vay
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Sài Gòn	300.000.000	Từ ngày 25 tháng 10 năm 2023 đến Ngày 30 tháng 9 năm 2028	Từ 7,0% đến 8,0%	Thanh toán chi phí để đầu tư xây dựng nhà xưởng	Hợp đồng tiền gửi số 946/2021/27638 (Thuyết minh số 5)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.372.386.362</u></b>				
Trong đó:					
Vay dài hạn	1.514.477.270				
Vay dài hạn đến hạn trả	4.857.909.092				

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Năm nay	VND	Năm trước
Vào ngày 1 tháng 1	225.533.078.499	136.751.344.985	
Trích lập quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Thuyết minh số 24.1)	89.177.664.426	113.710.331.917	
Sử dụng quỹ	(7.954.519.322)	(24.928.598.403)	
Vào ngày 31 tháng 12	<u>306.756.223.603</u>	<u>225.533.078.499</u>	

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khai thác sở hữu vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>							
Số đầu năm	794.053.570.000	31.290.497.800	333.568.649.729	26.217.460.974	1.138.998.2221.786	2.324.128.400.289	
Cổ tức công bố	-	-	(119.106.820.000)	-	(246.632.819.800)	(246.632.819.800)	
Phát hành cổ phiếu mới	134.987.890.000	-	-	-	-	15.881.070.000	
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	835.405.827.890	835.405.827.890
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	425.326.339.394	-	-	(425.326.339.394)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(107.214.999.900)	(107.214.999.900)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con (Thuyết minh số 26)	-	-	37.134.029.849 (20.177.665.398)	2.901.219.895 2.844.755.179	115.605.031.619 17.332.910.219	155.640.281.363	
Khác	-	-	656.744.533.574	31.963.436.048	1.328.167.832.420	2.977.207.759.842	
Số cuối năm	929.041.460.000	31.290.497.800					
<b>Năm nay</b>							
Số đầu năm	929.041.460.000	31.290.497.800	656.744.533.574	31.963.436.048	1.328.167.832.420	2.977.207.759.842	
Cổ tức công bố	-	(31.290.497.800)	(138.820.713.778)	(19.504.000.889)	(185.808.292.000)	(185.808.292.000)	
Giảm vốn điều lệ (i)	(20.000.000.000)	-	-	-	-	(209.615.212.467)	
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	270.180.216.912	-	977.156.410.577	977.156.410.577	
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	(270.180.216.912)	-	
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(85.536.931.927)	(85.536.931.927)	
Trích lập quỹ dự phòng tài chính	-	-	-	-	(3.714.960.000)	(3.714.960.000)	
Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con (Thuyết minh số 26)	-	-	(37.138.081.065) (146.538.600.936)	(2.881.245.074) 193.706.849.915	(188.529.730.186) (47.168.248.979)	(228.549.056.325)	
Công ty con tăng vốn (ii)	-	-	604.427.354.707	207.000.000.000	1.524.385.862.993	3.244.854.677.700	
Số cuối năm	909.041.460.000						



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

#### 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

##### 24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

- (i) Nhóm Công ty đã thực hiện giảm Vốn điều lệ 20.000.000.000 VND theo phê duyệt của Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 2471/NQHĐQT-SVI ngày 14 tháng 11 năm 2022, phù hợp với Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông ngày 23 tháng 8 năm 2022. Nguồn vốn thực hiện từ thặng dư vốn cổ phần, quỹ đầu tư phát triển và quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu. Ngày 20 tháng 12 năm 2022, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội chấp thuận tổng giá trị cổ phiếu sau khi thay đổi đăng ký giao dịch là 909.041.460.000 VND.
- (ii) Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành, công ty con của Nhóm Công ty, đã sử dụng quỹ đầu tư phát triển, quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối để tăng vốn đầu tư của chủ sở hữu với tổng giá trị là 300.000.000.000 VND theo phê duyệt của Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông bất thường số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 12 năm 2022. Phần vốn đầu tư của chủ sở hữu tăng thêm tương ứng với phần Công ty mẹ được hưởng được ghi nhận vào vốn khác của chủ sở hữu với giá trị là 207.000.000.000 VND.

##### 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
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô Thị</b>						
An Lộc	18.115.460	181.154.600	19,93	18.080.460	180.804.600	19,46
Ông Trần Mạnh Hùng	9.331.997	93.319.970	10,27	9.218.697	92.186.970	9,92
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp						
Nam Tân Uyên	8.234.723	82.347.230	9,06	8.234.723	82.347.230	8,86
Ông Lư Thanh Nhã	6.833.365	68.333.650	7,52	6.833.365	68.333.650	7,36
Cổ đông khác (sở hữu dưới 5% vốn cổ phần)	48.388.601	483.886.010	53,22	50.536.901	505.369.010	54,4
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>90.904.146</b>	<b>909.041.460</b>	<b>100</b>	<b>92.904.146</b>	<b>929.041.460</b>	<b>100</b>

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

##### 24.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	VND		
	Năm nay		Năm trước
<b>Vốn cổ phần đã phát hành</b>			
Số đầu năm	929.041.460.000		794.053.570.000
Phát hành cổ phiếu mới	-		134.987.890.000
Giảm vốn điều lệ	(20.000.000.000)		-
Số cuối năm	<b>909.041.460.000</b>		<b>929.041.460.000</b>
<b>Cổ tức</b>			
Cổ tức công bố	185.808.292.000		246.632.819.800
Cổ tức đã trả cho cổ đông công ty mẹ	185.808.292.000		245.815.443.220
Cổ tức đã trả cho cổ đông thiểu số	15.066.124.000		11.729.680.002

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

#### 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

##### 24.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức (tiếp theo)

Nhóm Công ty đã chi trả cổ tức còn lại của năm 2021 và tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2022 bằng tiền tại mức 10% mỗi đợt trên mệnh giá cổ phiếu với tổng giá trị 185.808.292.000 VND theo phê duyệt của Nghị quyết Hội đồng Quản trị ("NQHĐQT") số 1241/NQ-HĐQT ngày 1 tháng 7 năm 2022 và trích lập quỹ đầu tư và phát triển, quỹ khen thưởng và phúc lợi với giá trị tương ứng là 230.085.296.190 VND và 68.501.986.072 VND theo phê duyệt của Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/NQĐHĐCD-SVI ngày 18 tháng 5 năm 2022.

##### 24.4 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu được phép phát hành	90.904.146	92.904.146
Cổ phiếu đã phát hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	90.904.146	92.904.146
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	90.904.146	92.904.146

#### 25. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm nay	Năm trước	Năm trước (Trình bày lại)	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế (VND) Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	977.156.410.577	835.405.827.890	-	835.405.827.890 (85.536.931.927)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	-	-	-	749.868.895.963
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	92.794.557	92.904.146	-	92.904.146
Lãi cơ bản và lãi suy giảm (VND/cổ phiếu)	10.530	8.992	-	8.071

(\*) Tại thời điểm kết thúc năm tài chính, Công ty chưa có quyết định phê duyệt trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2022. Do đó, lợi nhuận sau thuế được dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây để phản ánh khoản thực tế trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2021 theo Nghị Quyết Đại Hội Đồng Cổ Đông ngày 18 tháng 5 năm 2022.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

## 26. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	VND Năm nay	VND Năm trước
Số đầu năm	320.670.604.492	453.783.409.800
Lợi nhuận trong năm phân bổ cho cổ đông không kiểm soát	32.738.556.979	73.136.488.074
Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	228.549.056.325	(155.640.281.363)
Chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	(15.066.124.000)	(11.729.680.002)
Tăng vốn góp vào công ty con	-	14.946.000.000
Giảm vốn góp vào công ty con	(147.273.000.000)	(47.330.000.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(3.640.732.499)	(6.495.332.017)
<b>Số cuối năm</b>	<b>415.978.361.297</b>	<b>320.670.604.492</b>

## 27. DOANH THU

### 27.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND Năm nay	VND Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>6.036.955.711.412</b>	<b>5.581.404.874.852</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích điện, nước	4.970.036.997.793	4.482.482.108.590
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	340.734.566.893	302.379.222.317
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN khác	329.551.785.377	328.869.370.168
Doanh thu bán thành phẩm	224.454.789.913	202.919.969.278
Doanh thu bán bất động sản	27.955.424.749	-
Doanh thu bán hàng hóa	12.961.439.678	54.707.201.323
Doanh thu từ chi phí chuyển nhượng quyền thuê đất	-	102.362.880.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	131.260.707.009	107.684.123.176
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(2.432.731.612)</b>	<b>(3.846.264.713)</b>
<i>Trong đó:</i>		
Chiết khấu thương mại	(2.264.055.965)	(3.846.264.713)
Hàng bán bị trả lại	(114.821.847)	-
Giảm giá hàng bán	(53.853.800)	-
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>6.034.522.979.800</b>	<b>5.577.558.610.139</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích điện, nước	4.970.036.997.793	4.482.482.108.590
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	340.734.566.893	302.379.222.317
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN khác	329.551.785.377	328.869.370.168
Doanh thu bán thành phẩm	222.022.058.301	199.073.704.565
Doanh thu bán bất động sản	27.955.424.749	-
Doanh thu bán hàng hóa	12.961.439.678	54.707.201.323
Doanh thu từ chi phí chuyển nhượng quyền thuê đất	-	102.362.880.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	131.260.707.009	107.684.123.176

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

## 27. DOANH THU (tiếp theo)

## 27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND Năm nay	Năm trước
Thu nhập tiền lãi	325.617.133.886	286.492.885.614
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư tài chính	45.297.257.588	55.118.096.920
Thu nhập từ cổ tức	12.631.933.306	17.199.096.695
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	247.246.199	316.137.388
Khác	6.580.269.669	5.365.909.365
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>390.373.840.648</b>	<b>364.492.125.982</b>
<i>Trong đó:</i>		
Các bên khác	299.317.809.052	260.465.330.623
Các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	91.056.031.596	104.026.795.359

## 28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ tiện ích điện, nước	4.502.917.585.575	4.200.330.022.315
Giá vốn thành phẩm	213.941.899.337	179.468.579.869
Giá vốn dịch vụ tiện ích KCN khác	192.243.118.476	186.020.858.977
Giá vốn thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	107.893.769.230	110.127.219.076
Giá vốn hàng hóa	13.181.209.947	50.801.635.733
Giá vốn bất động sản	11.510.000.115	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	91.697.682.943	77.952.384.102
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.133.385.265.623</b>	<b>4.804.700.700.072</b>

## 29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	26.551.999.751	9.711.860.761
Chiết khấu thanh toán	3.578.276.780	3.975.760.069
(Hoàn nhập) dự phòng các khoản đầu tư tài chính	(1.845.274.160)	3.029.464.072
Lỗ chênh lệch tỷ giá	171.126.430	74.936.467
Khác	1.111.557.377	1.012.868.360
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>29.567.686.178</b>	<b>17.804.889.729</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### 30. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>15.155.151.656</b>	<b>11.893.200.556</b>	
Chi phí lương	5.569.583.365	5.678.157.078	
Chi phí hoa hồng, môi giới	4.463.449.462	3.152.821.561	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	975.665.917	1.100.453.543	
Chi phí khác	4.146.452.912	1.961.768.374	
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>91.971.753.325</b>	<b>87.046.067.069</b>	
Chi phí lương	49.531.083.340	47.825.829.198	
Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh số 15)	9.328.130.227	8.915.738.803	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.721.798.094	6.056.263.308	
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.968.096.452	2.758.470.558	
Chi phí dự phòng	951.137.746	2.020.099.512	
Chi phí khác	19.471.507.466	19.469.665.690	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>107.126.904.981</b>	<b>98.939.267.625</b>	

### 31. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.325.722.279.570	4.076.977.142.831
Chi phí nguyên vật liệu	431.590.083.450	407.323.230.733
Chi phí khấu hao	240.688.807.125	197.411.582.172
Khác	242.511.000.459	221.928.011.961
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.240.512.170.604</b>	<b>4.903.639.967.697</b>

### 32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### 32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

#### 32.1 Thuế TNDN

	VND Năm nay	VND Năm trước
Thuế TNDN năm nay	238.392.509.577	201.187.799.786
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiểu trong những năm trước	<u>416.893.190</u>	<u>2.233.408.776</u>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	238.809.402.767	203.421.208.562
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	<u>(3.169.188.195)</u>	<u>(1.163.006.776)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>235.640.214.572</u></b>	<b><u>202.258.201.786</u></b>

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

	VND Năm nay	VND Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>1.245.536.008.564</u></b>	<b><u>1.110.800.517.748</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Nhóm Công ty	248.868.623.521	221.620.633.603
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lợi thế thương mại	1.865.626.046	1.783.147.761
Lỗ thuế chưa ghi nhận thuế hoãn lại	3.528.016.450	287.696.173
Chi phí không được khấu trừ thuế	1.281.318.688	717.561.790
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiểu của những năm trước	<u>416.893.190</u>	<u>2.233.408.776</u>
Lãi nhận được từ công ty liên kết	<u>(16.863.769.700)</u>	<u>(16.817.536.686)</u>
Cổ tức được chia	<u>(2.526.980.262)</u>	<u>(3.140.511.938)</u>
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 68/2020/NĐ-CP	<u>-</u>	<u>(4.819.720.363)</u>
Khác	<u>(929.513.361)</u>	<u>393.522.670</u>
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>235.640.214.572</u></b>	<b><u>202.258.201.786</u></b>

#### 32.2 Thuế TNDN hiện hành

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

## 32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

### 32.3 Thuế TNDN hoãn lại

Nhóm 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			Báo cáo kết quả	
	Số cuối năm	Số đầu năm	hoạt động kinh doanh hợp nhất	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận chưa chịu thuế	120.034.284.333	123.366.794.699	(3.332.510.366)	(3.332.510.364)	
Chênh lệch giá vốn	25.355.959.905	23.761.469.952	1.594.489.953	6.681.712.938	
Lợi nhuận từ đánh giá lại tài sản góp vốn	580.197.103	1.160.394.206	(580.197.103)	(580.197.103)	
Dự phòng đầu tư vào công ty con	5.513.466.185	1.330.981.957	4.182.484.228	(369.854.813)	
Chênh lệch đánh giá lại giá trị tài sản tại ngày mua	-	180.732.987	(180.732.987)	(301.656.588)	
Chênh lệch tỷ giá	20.544.726	673.184	19.871.542	28.190.650	
Lợi nhuận chưa thực hiện loại trừ trên hợp nhất	(16.363.816.700)	(13.663.477.445)	(2.700.339.255)	(1.735.633.343)	
Chênh lệch giá vốn theo cơ sở kế toán	(9.655.530.683)	(7.307.548.390)	(2.347.982.293)	(2.214.105.809)	
Chi phí trích trước	(296.113.862)	(471.841.948)	175.728.086	453.480.353	
Dự phòng	-	-	-	207.567.303	
<b>125.188.991.007</b>	<b>128.358.179.202</b>				
<i>Thuế TNDN hoãn lại phải trả thuần</i>					
<i>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>					
	<b>(3.169.188.195)</b>	<b>(1.163.006.776)</b>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### 32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

#### 32.4 Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ thuế sang các năm sau để bù trừ với thu nhập chịu thuế thu được trong vòng năm (5) năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty có khoản lỗ lũy kế là 25.182.411.068 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 7.542.328.818 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Sử dụng	VND Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
2019 (*)	2024	1.018.689.522	(1.018.689.522)	-
2020 (*)	2025	2.038.254.860	(963.597.178)	1.074.657.682
2021 (*)	2026	4.485.384.436	-	4.485.384.436
2022 (*)	2027	19.622.368.950	-	19.622.368.950
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>27.164.697.768</b>	<b>(1.982.286.700)</b>	<b>25.182.411.068</b>

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

### 33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần khoáng sản FICO Tây Ninh	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao su Miền Nam	Bên liên quan
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	Bên liên quan
Công ty Cổ phần Địa ốc 7	Bên liên quan

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đông lớn	Thu hồi tiền cho vay Cho vay Lãi cho vay Thu hồi lãi cho vay	577.801.000.000 338.600.000.000 91.056.031.596 58.170.903.986	1.205.700.000.000 1.487.790.000.000 104.026.795.359 -
Các cá nhân	Thành viên HĐQT, BGĐ, BKS	Chi tạm ứng Thu hồi tiền cho vay Cho vay	98.843.770.086 9.698.957.700 -	90.108.388.950 124.001.092.300 8.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Công ty liên kết	Lợi nhuận được chia Cổ tức được chia Mua cổ phiếu Tăng vốn do phát hành cổ phiếu thường	63.732.232.085 41.631.494.982 -	21.983.130.400 61.735.801.643 14.050.350.212 -
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu Công Nghiệp Cao su Việt Nam	Công ty liên kết	Lợi nhuận được chia	12.555.144.684	-
Công ty Cổ phần Khoán sản FICO Tây Ninh	Công ty liên kết	Lợi nhuận được chia Cổ tức được chia	9.226.607.535 19.992.571.000	10.841.460.639 9.996.770.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>					
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc (*)	Cổ đông lớn	Cho vay	1.797.490.000.000	2.036.691.000.000	
Các cá nhân	Thành viên HĐQT	Cho vay	-	9.698.957.700	
			<b>1.797.490.000.000</b>	<b>2.046.389.957.700</b>	
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>					
Cá nhân	Thành viên HĐQT, BGD, BKS	Tạm ứng	359.288.856.250	272.135.616.561	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc (*)	Cổ đông lớn	Tiền lãi	162.166.029.243	114.046.969.293	
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Công ty liên kết	Cổ tức	35.806.800.000	47.742.400.000	
			<b>557.261.685.493</b>	<b>433.924.985.854</b>	
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>					
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đông lớn	Tiền lãi	<b>3.060.246.575</b>	<b>3.060.246.575</b>	
(*) Các số dư với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc do các Công ty con trong Nhóm Công ty cho vay với chi tiết như sau:					
Công ty cho vay		Phải thu về cho vay ngắn hạn	Phải thu tiền lãi		VND
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới		587.290.000.000	56.872.533.810		
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG		500.000.000.000	44.961.095.892		
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec		436.400.000.000	45.618.271.233		
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước		217.500.000.000	496.876.712		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành		56.300.000.000	14.217.251.596		
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.797.490.000.000</b>	<b>162.166.029.243</b>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### 33. 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 Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc:

	VND	Năm nay	Năm trước
<b>Hội đồng Quản trị</b>			
1. Trần Mạnh Hùng	1.268.723.000	1.270.340.000	
2. Phạm Văn Đông	631.090.500	599.340.000	
3. Bạch Văn Nhạn	631.090.500	599.340.000	
4. Nguyễn Thanh Tùng	223.560.000	223.560.000	
5. Phạm Hồng Hải	46.000.000	46.000.000	
<b>Ban Kiểm soát</b>			
1. Huỳnh Như Ngọc	651.903.000	620.520.000	
2. Huỳnh Hữu Tín	46.000.000	46.000.000	
3. Lê Tiến Luận	46.000.000	46.000.000	
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>			
1. Lư Thanh Nhã	943.933.000	940.280.000	
2. Phan Quốc Thắng	783.103.000	780.770.000	
3. Trần Ngọc Vân	755.153.000	774.770.000	
4. Đặng Ánh Hào	716.103.000	<u>672.770.000</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>6.742.659.000</b></u>	<u><b>6.619.690.000</b></u>	

### 34. CÁC CAM KẾT

#### *Bên đi thuê*

Nhóm Công ty hiện đang thuê đất theo 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
<b>Dưới 1 năm</b>			
Từ 1 đến 5 năm	1.890.382.200	947.658.600	
Trên 5 năm	2.902.388.400	1.488.885.300	
	<u>376.332.316.800</u>	<u>376.332.316.800</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>381.125.087.400</b></u>	<u><b>378.768.860.700</b></u>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

#### 34. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

##### *Bên cho thuê*

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kê toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu thu được trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	315.755.827.680	297.954.664.882	
Từ 1 đến 5 năm	1.263.023.310.720	1.191.818.659.528	
Trên 5 năm	9.351.608.987.427	8.981.070.947.020	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.930.388.125.827</b>	<b>10.470.844.271.430</b>	

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 Lời với tổng giá trị là 57.428.437.998 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 76.101.402.707 VND).

#### 35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### 35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### 35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

				VND
				Tổng cộng
<b>Cho thuê và cung cấp các tiện ích khu công nghiệp</b>				
	Bán hàng hóa và thành phẩm	Cung cấp dịch vụ tư vấn và xây dựng	Loại trừ	
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	5.357.669.587.824	314.941.410.057	186.521.132.358	(281.573.520.100)
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>	<b>743.958.998.838</b>	<b>24.545.893.021</b>	<b>16.459.484.791</b>	<b>(12.106.466.583)</b>
Kết quả kinh doanh bộ phận				772.857.910.067
Chi phí không phân bổ				(98.939.267.625)
Lãi từ công ty liên kết				84.087.683.430
Doanh thu tài chính				364.492.125.982
Chi phí tài chính				(17.804.889.729)
Lãi khác				6.106.955.623
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>1.110.800.517.748</b>			
Chi phí thuế TNDN				(203.421.208.562)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại				1.163.006.776
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>908.542.315.962</b>			
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát				(73.136.488.072)
<b>Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ</b>	<b>835.405.827.890</b>			
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>				
<b>Tài sản và công nợ</b>				
Tài sản bộ phận	12.844.489.948.749	773.454.484.295	960.361.009.894	(1.965.657.459.599)
Tài sản không phân bổ				12.612.647.983.339
<b>Tổng tài sản</b>	<b>14.707.086.593.001</b>	<b>611.752.068.036</b>	<b>679.257.568.716</b>	<b>(1.914.573.303.464)</b>
Công nợ bộ phận				5.204.609.514.728
Công nợ không phân bổ				<b>17.817.257.498.067</b>
<b>Tổng công nợ</b>	<b>14.519.379.133.733</b>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**36. CÁC 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 hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.

Trần Thị Hằng  
Người lập

Nguyễn Thành Đạt  
Kế toán trưởng

Lư Thanh Nhã  
Tổng Giám đốc

Ngày 7 tháng 3 năm 2023

