

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG**  
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022



**Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG**

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

---

**NỘI DUNG**

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

**Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG**

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

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022.

**CÔNG TY**

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

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

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

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

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

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

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

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Huỳnh Như Ngọc	Trưởng ban
Ông Lê Tiến Luận	Thành viên
Ông Huỳnh Hữu Tín	Thành viên

**CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

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

**Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG**

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

---

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/09/2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 09 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính .

TP. HCM, ngày 28 tháng 10 năm 2022



**Ban Tổng Giám đốc**  
**Tổng Giám đốc**

**Lư Thanh Nhã**



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2022	01/01/2022
			VND	VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>4.726.868.124.499</b>	<b>4.652.184.510.037</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	477.271.205.741	583.121.363.311
111	1. Tiền		177.271.205.741	70.798.719.727
112	2. Các khoản tương đương tiền		300.000.000.000	512.322.643.584
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	618.555.407.266	888.062.316.999
121	1. Chứng khoán kinh doanh		280.659.460.314	225.119.197.981
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(3.758.801.432)	-
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		341.654.748.384	662.943.119.018
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.749.493.742.220	2.376.324.242.992
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	190.078.253.296	203.235.369.652
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	104.038.999.523	106.932.193.877
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	1.156.850.000.000	1.030.544.466.270
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	1.302.582.909.600	1.039.668.633.392
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(4.073.179.000)	(4.073.179.000)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		16.758.801	16.758.801
140	IV. Hàng tồn kho	10	374.328.589.195	380.696.838.719
141	1. Hàng tồn kho		374.328.589.195	380.696.838.719
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		507.219.180.077	423.979.748.016
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		3.657.869.946	3.282.065.894
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		502.903.472.185	420.697.682.122
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	657.837.946	-
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>9.056.137.901.417</b>	<b>8.480.821.457.268</b>
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		288.015.905	288.015.905
216	1. Phải thu dài hạn khác	08	288.015.905	288.015.905
220	II. Tài sản cố định		752.716.643.180	565.619.508.049
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	752.263.016.722	565.216.221.993
222	- Nguyên giá		988.506.117.617	744.855.560.503
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(236.243.100.895)	(179.639.338.510)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	453.626.458	403.286.056
228	- Nguyên giá		1.100.308.655	952.308.655
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(646.682.197)	(549.022.599)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	3.725.614.370.077	3.718.429.616.420
231	- Nguyên giá		4.171.015.832.825	4.088.151.801.280
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(445.401.462.748)	(369.722.184.860)

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

(tiếp theo)

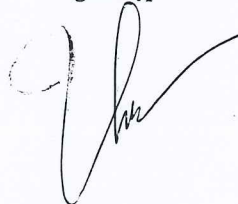
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2022	01/01/2022
			VND	VND
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	11	<b>2.369.004.763.938</b>	<b>2.170.393.372.004</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		2.369.004.763.938	2.170.393.372.004
250	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	04	<b>2.198.002.975.835</b>	<b>2.019.391.226.753</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		1.631.039.689.475	1.453.826.689.475
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		572.219.447.061	572.219.447.061
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(5.256.160.701)	(6.654.909.783)
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>10.511.132.482</b>	<b>6.699.718.137</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		10.511.132.482	6.699.718.137
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b><u>13.783.006.025.916</u></b>	<b><u>13.133.005.967.305</u></b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022  
 (tiếp theo)

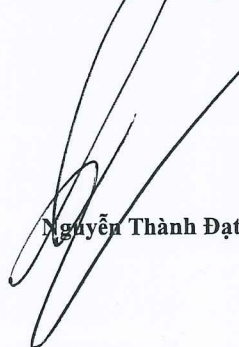
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2022	01/01/2022
			VND	VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>11.434.194.713.374</b>	<b>11.029.459.499.380</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.502.012.978.651</b>	<b>1.144.985.895.609</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	174.187.602.807	129.163.760.371
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	99.626.971.855	78.465.945.794
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	118.389.839.891	17.131.695.068
314	4. Phải trả người lao động		3.439.343.155	2.966.038.221
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	4.774.778.158	2.084.351.058
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	246.117.598.572	231.333.484.846
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	94.753.326.886	69.614.209.529
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	521.254.142.363	437.964.560.809
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		239.469.374.964	176.261.849.913
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>9.932.181.734.723</b>	<b>9.884.473.603.771</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	2.033.785.233.556	2.057.307.943.435
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	7.785.585.787.915	7.709.688.501.037
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	256.845.600	256.845.600
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30.a	112.553.867.652	117.220.313.699
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.348.811.312.542</b>	<b>2.103.546.467.925</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22</b>	<b>2.348.811.312.542</b>	<b>2.103.546.467.925</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		929.041.460.000	929.041.460.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		929.041.460.000	929.041.460.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		31.290.497.800	31.290.497.800
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		696.889.789.649	466.804.493.459
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		19.504.000.889	19.504.000.889
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		672.085.564.204	656.906.015.777
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		265.414.587.515	248.920.238.102
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		406.670.976.689	407.985.777.675
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>13.783.006.025.916</b>	<b>13.133.005.967.305</b>

Người lập



Trần Thị Hằng

Kế toán trưởng



Nguyễn Thành Đạt

TP. HCM, ngày 28 tháng 10 năm 2022

Tổng Giám đốc




Lưu Thanh Nhã



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III năm 2022		Quý III năm 2021		9 tháng đầu năm 2022		9 tháng đầu năm 2021	
			VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	1.318.000.491.587	1.001.638.606.631	3.985.479.860.851	3.519.890.554.635				
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-				
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.318.000.491.587	1.001.638.606.631	3.985.479.860.851	3.519.890.554.635				
11	4. Giá vốn hàng bán	24	1.163.799.950.394	867.812.530.165	3.454.817.316.122	3.073.474.914.120				
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		154.200.541.193	133.826.076.466	530.662.544.729	446.415.640.515				
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	66.128.740.775	37.703.615.499	138.791.464.633	112.182.036.301				
22	7. Chi phí tài chính	26	10.591.869.239	1.628.369.563	20.273.562.340	5.194.671.492				
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		7.120.690.220	1.907.624.555	17.327.279.912	6.401.342.426				
25	8. Chi phí bán hàng	27	906.957.217	474.744.586	4.422.556.584	3.841.817.548				
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	10.803.156.524	13.139.272.454	29.803.883.904	30.653.023.548				
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		198.027.298.988	156.287.305.362	614.954.006.534	518.908.164.228				
31	11. Thu nhập khác		184.253.545	99.489.754	527.500.336	538.334.873				
32	12. Chi phí khác		93.573.722	7.150.001	101.073.722	7.150.001				
40	13. Lợi nhuận khác		90.679.823	92.339.753	426.426.614	531.184.872				

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III năm 2022		Quý III năm 2021		9 tháng đầu năm 2022		9 tháng đầu năm 2021	
			VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		198.117.978.811		156.379.645.115		615.380.433.148		519.439.349.100	
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29	34.478.044.953		30.416.692.844		120.471.756.506		104.287.295.614	
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	30.b	(1.570.981.276)		(1.559.902.670)		(4.666.446.047)		(4.572.495.827)	
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>165.210.915.134</u>		<u>127.522.854.941</u>		<u>499.575.122.689</u>		<u>419.724.549.313</u>	

Người lập



Trần Thị Hằng

Kế toán trưởng



Nguyễn Thành Đạt



TP. HCM, ngày 28 tháng 10 năm 2022

Tổng Giám đốc

Lư Thanh Nhã



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022  
 (Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	9 tháng đầu năm	9 tháng đầu năm
			2022	2021
			VND	VND
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		615.380.433.148	519.439.349.100
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		132.380.699.871	110.706.713.351
03	- Các khoản dự phòng		2.360.052.350	(1.395.253.235)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(131.490.086.454)	(109.273.940.766)
06	- Chi phí lãi vay		17.327.279.912	6.401.342.426
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		635.958.378.827	525.878.210.876
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(315.497.868.222)	95.881.624.329
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		6.368.249.524	(54.911.784.197)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		157.028.811.624	332.747.548.621
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(4.187.218.397)	(3.606.092.224)
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		(55.540.262.333)	-
14	- Tiền lãi vay đã trả		(17.198.072.812)	(6.401.342.426)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(13.716.225.214)	(148.751.251.089)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.294.461.021)	(4.300.359.348)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		387.921.331.976	736.536.554.542
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(525.273.980.593)	(142.012.577.881)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(702.244.694.148)	(1.125.000.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		897.227.531.052	796.000.000.000
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(177.213.000.000)	3.024.242.521
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		117.260.361.169	133.699.807.001
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(390.243.782.520)	(334.288.528.359)
	<b>III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	1. Tiền thu từ đi vay		2.552.680.014.746	879.619.926.312
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(2.469.390.433.192)	(1.052.172.608.732)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(186.817.288.580)	(79.405.357.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(103.527.707.026)	(251.958.039.420)

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	9 tháng đầu năm	9 tháng đầu năm
			2022	2021
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(105.850.157.570)	150.289.986.763
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		583.121.363.311	199.887.614.539
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	<u>477.271.205.741</u>	<u>350.177.601.302</u>

TP. HCM, ngày 28 tháng 10 năm 2022

Người lập



Trần Thị Hằng

Kế toán trưởng



Nguyễn Thành Đạt

Tổng Giám đốc



Lư Thanh Nhã

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

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

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 929.041.460.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 09 năm 2022 là 929.041.460.000 đồng; tương đương 92.904.146 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

#### Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

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

##### Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

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

#### 2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin hiện hành. Đồng thời, Công ty đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ('Nhóm Công ty') cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Nhóm Công ty.



#### 2.4 . Công cụ tài chính

##### *Ghi nhận ban đầu*

##### Tài sản tài chính

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

##### Nợ phải trả tài chính

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

##### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

#### 2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- Khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi góp vốn là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản tại ngày góp vốn hoặc Khi nhận góp vốn: là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
- Khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

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

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

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán .

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

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

## 2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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

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

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết: căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong kế hoạch khi quyết định đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## 2.8 . Các khoản nợ phải thu

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

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

## 2.9 . Hàng tồn kho

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

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

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

## 2.10 . Tài sản cố định

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

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

- |                                   |         |     |
|-----------------------------------|---------|-----|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc          | 10 - 48 | năm |
| - Máy móc, thiết bị khác          | 07 - 10 | năm |
| - Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 06      | năm |



- |                             |             |
|-----------------------------|-------------|
| - Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 05 năm |
| - Phần mềm quản lý          | 5 năm       |

**2.11 . Bất động sản đầu tư**

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

- |                          |             |
|--------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 - 30 năm |
| - Quyền sử dụng đất      | 05 - 30 năm |

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

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

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

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

**2.13 . Chi phí trả trước**

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

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

**2.14 . Các khoản nợ phải trả**

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

**2.15 . Vay**

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

**2.16 . Chi phí đi vay**

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

### **2.17 . Chi phí phải trả**

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

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

### **2.18 . Doanh thu chưa thực hiện**

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

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

### **2.19 . Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

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

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

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



## 2.20 . Doanh thu

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

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

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

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

## 2.21 . Giá vốn hàng bán

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

## 2.22 . Chi phí tài chính

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

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

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

## 2.23 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

### a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi lập Bảng cân đối kế toán.

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

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

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

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

**2.24 . Các bên liên quan**

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

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

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

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

	<u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
Tiền mặt	2.009.403.952	1.135.969.395
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	175.261.801.789	69.662.750.332
Các khoản tương đương tiền	300.000.000.000	512.322.643.584
	<u><u>477.271.205.741</u></u>	<u><u>583.121.363.311</u></u>

Tại ngày 30/09/2022, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,8 %/năm đến 4 %/năm.



**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>	341.654.748.384	341.654.748.384	662.943.119.018	662.943.119.018
- Tiền gửi có kỳ hạn	341.654.748.384	341.654.748.384	662.943.119.018	662.943.119.018
	<b>341.654.748.384</b>	<b>341.654.748.384</b>	<b>662.943.119.018</b>	<b>662.943.119.018</b>

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 giữa niên độ và hưởng lãi suất giao động từ 4,7 %/ năm đến 6,3 %/năm.

**b) Chứng khoán kinh doanh**

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND
- Cổ phiếu Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao Su Miền Nam	126.748.611.398	133.934.736.000	-	137.230.340.497
- Cổ phiếu Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	87.888.857.484	112.830.112.500	-	87.888.857.484
- Cổ phiếu Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	66.021.991.432	62.263.190.000	(3.758.801.432)	-
	<b>280.659.460.314</b>	<b>309.028.038.500</b>	<b>(3.758.801.432)</b>	<b>225.119.197.981</b>
				<b>306.232.121.500</b>

**c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ hữu VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>	<b>1.631.039.689.475</b>	<b>1.631.039.689.475</b>	<b>(5.256.160.701)</b>	<b>1.453.826.689.475</b>
- Công ty CP Xây Dựng Incontec	309.380.000.000	309.380.000.000	-	309.380.000.000
- Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển V'RG Long Thành	375.000.000.000	375.000.000.000	-	375.000.000.000
- Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn Xây dựng Phú An Thành	32.478.000.000	32.478.000.000	-	32.478.000.000
				<b>(6.654.909.783)</b>



**Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG**

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

**Báo cáo tài chính riêng**

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi số hữu VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND
<b>c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Tiếp theo)</b>				
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>				
- Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Đông Nam	59.969.900.000	59.969.900.000	(5.256.160.701)	59.969.900.000
- Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	262.478.000.000	262.478.000.000	-	115.205.000.000
- Công ty CP Bao Bì Sài Gòn	129.603.789.475	129.603.789.475	-	129.603.789.475
- Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	99.800.000.000	99.800.000.000	-	69.860.000.000
- Công ty CP Xây Dựng và Phát Triển Hệ Mới	315.000.000.000	315.000.000.000	-	315.000.000.000
- Công ty CP Đầu Tư VRG Long Đức	47.330.000.000	47.330.000.000	-	47.330.000.000
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>572.219.447.061</b>	<b>572.219.447.061</b>	<b>-</b>	<b>572.219.447.061</b>
- Công ty CP Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	572.219.447.061	572.219.447.061	-	572.219.447.061
	<b>2.203.259.136.536</b>	<b>2.203.259.136.536</b>	<b>(5.256.160.701)</b>	<b>2.026.046.136.536</b>
				<b>(6.654.909.783)</b>

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

**Đầu tư vào công ty con**

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 30/09/2022 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Xây Dựng INCONTEC	Tp. Hồ Chí Minh	99,80%	Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ
Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển VRG Long Thành	Đồng Nai	89,90%	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân cư
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn Xây dựng Phú An Thành	Tp. Hồ Chí Minh	85,47%	Cung cấp dịch vụ thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp và tư vấn xây dựng
Công ty CP Đầu tư và Phát Triển Đồng Nam	Tp. Hồ Chí Minh	99,95%	Bán buôn, xuất khẩu mủ cao su thiên nhiên
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Tây Ninh	99,82%	Quản lý hoạt động của Cảng Thanh Phước
Công ty CP Bao Bì Sài Gòn	Tp. Hồ Chí Minh	93,58%	Sản xuất các sản phẩm nhựa và cao su
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Tp. Hồ Chí Minh	99,80%	Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng
Công ty CP Xây Dựng Và Phát Triển Thế Hệ Mới	Tp. Hồ Chí Minh	70,00%	Kinh doanh bất động sản và xây dựng nhà
Công ty CP Đầu tư VRG Long Đức	Đồng Nai	20,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

**Đầu tư vào đơn vị khác**

Thông tin chi tiết về các đơn vị khác của Công ty vào ngày 30/09/2022 như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Bình Dương	19,95%	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân cư

**Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty con, Công ty liên doanh, Công ty liên doanh, liên kết trong kỳ: Xem thuyết minh số 33.**

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

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>				
- Công ty TNHH Sản Xuất First Solar Việt Nam	36.665.039.004	-	16.404.898.822	-
- Công ty TNHH Sailun Việt Nam	12.528.671.114	-	15.708.437.405	-
- Công ty TNHH Gain Lucky Việt Nam	17.902.866.298	-	33.165.716.062	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	122.981.676.880	-	137.956.317.363	-
	<b>190.078.253.296</b>	<b>-</b>	<b>203.235.369.652</b>	<b>-</b>
<b>b) Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 33.)</b>				
	<b>8.956.534.185</b>	<b>-</b>	<b>20.344.285.627</b>	<b>-</b>

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

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- First Solar PE Holdings Pte Ltd	29.321.215.298	-	28.370.932.912	-
- Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây dựng Thương mại TTNT Thành Kính	6.268.068.145	-	-	-
- Công ty Cổ Phần Thiết bị điện Sài Gòn	5.993.760.299	-	9.921.571.137	-
- Trả trước cho người bán khác	62.455.955.781	(4.073.179.000)	68.639.689.828	(4.073.179.000)
	<b>104.038.999.523</b>	<b>(4.073.179.000)</b>	<b>106.932.193.877</b>	<b>(4.073.179.000)</b>



**7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Chi tiết các đối tượng cho vay</b>				
- Công ty Cổ Phần Xây Dựng Incontec	421.000.000.000	-	320.225.466.270	-
- Công ty Cổ Phần Bao Bì Sài Gòn	10.000.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ Phần Đầu Tư & Tư Vấn Xây Dựng Phú An Thành	-	-	88.469.000.000	-
- Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	300.000.000.000	-	300.000.000.000	-
- Công ty CP Xây Dựng và Phát Triển Thế Hệ Mới	425.850.000.000	-	321.850.000.000	-
	<b>1.156.850.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.030.544.466.270</b>	<b>-</b>
<b>b) Phải thu về cho vay các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 33.)</b>	<b>1.156.850.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.030.544.466.270</b>	<b>-</b>

**8 . PHẢI THU KHÁC**

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
- Tạm ứng đền bù đất	683.933.528.004	-	552.057.080.267	-
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	6.069.975.000	-	41.217.050.000	-
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho	133.790.261.902	-	84.413.461.617	-
- Tạm ứng	370.816.423.113	-	277.887.190.042	-
- Ký cược, ký quỹ	52.394.423.900	-	63.356.056.786	-
- Phải thu khác	55.578.297.681	-	20.737.794.680	-
	<b>1.302.582.909.600</b>	<b>-</b>	<b>1.039.668.633.392</b>	<b>-</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
- Ký cược, ký quỹ	288.015.905	-	288.015.905	-
	<b>288.015.905</b>	<b>-</b>	<b>288.015.905</b>	<b>-</b>
<b>c) Phải thu khác là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 33.)</b>	<b>522.366.324.684</b>	<b>-</b>	<b>356.463.394.976</b>	<b>-</b>

**9 . NỢ ĐÃ TRÍCH LẬP DỰ PHÒNG**

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh BĐS Phú Thịnh Điền	4.073.179.000	-	4.073.179.000	-
	<b>4.073.179.000</b>	<b>-</b>	<b>4.073.179.000</b>	<b>-</b>

**10 . HÀNG TỒN KHO**

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	47.043.461.873	-	34.481.081.624	-
Công cụ, dụng cụ	6.557.261.265	-	4.274.054.912	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	210.321.347.180	-	207.419.957.319	-
Thành phẩm	717.318.956	-	592.367.274	-
Hàng hoá	109.689.199.921	-	133.929.377.590	-
	<b>374.328.589.195</b>	<b>-</b>	<b>380.696.838.719</b>	<b>-</b>

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

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Chi phí phát triển dự án Khu tái định cư Bến Sắn	83.122.305.988	83.122.305.988
- Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Thuận Lợi	67.178.153.426	64.276.763.565
- Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Đông Nam	58.151.497.068	58.151.497.068
- Khác	1.869.390.698	1.869.390.698
	<b>210.321.347.180</b>	<b>207.419.957.319</b>

**11 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG**

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Chi phí phát triển dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời	1.299.018.718.404	1.203.296.120.089
- Chi phí phát triển dự án KCN Đông Nam	338.253.921.781	363.011.281.629
- Chi phí phát triển dự án KCN Lê Minh Xuân 3	701.955.480.404	576.162.025.214
- Khác	29.776.643.349	27.923.945.072
	<b>2.369.004.763.938</b>	<b>2.170.393.372.004</b>



**Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG**

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

**Báo cáo tài chính riêng**

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022

**12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu kỳ	327.064.362.258	349.423.099.095	66.623.447.814	1.744.651.336	744.855.560.503
- Tăng trong kỳ	60.694.606.264	176.435.486.198	5.736.031.622	784.433.030	243.650.557.114
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>387.758.968.522</b>	<b>525.858.585.293</b>	<b>72.359.479.436</b>	<b>2.529.084.366</b>	<b>988.506.117.617</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu kỳ	77.114.723.072	73.933.948.032	27.900.963.831	689.703.575	179.639.338.510
- Khấu hao trong kỳ	15.201.839.404	35.299.645.583	5.820.574.830	281.702.568	56.603.762.385
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>92.316.562.476</b>	<b>109.233.593.615</b>	<b>33.721.538.661</b>	<b>971.406.143</b>	<b>236.243.100.895</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu kỳ	249.949.639.186	275.489.151.063	38.722.483.983	1.054.947.761	565.216.221.993
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>295.442.406.046</b>	<b>416.624.991.678</b>	<b>38.637.940.775</b>	<b>1.557.678.223</b>	<b>752.263.016.722</b>

**13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu kỳ	952.308.655	952.308.655
- Mua trong kỳ	148.000.000	148.000.000
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>1.100.308.655</b>	<b>1.100.308.655</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu kỳ	549.022.599	549.022.599
- Khấu hao trong kỳ	97.659.598	97.659.598
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>646.682.197</b>	<b>646.682.197</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu kỳ	403.286.056	403.286.056
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>453.626.458</b>	<b>453.626.458</b>

**14 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Nhà và vật kiến trúc	Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	Cộng
	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu kỳ	161.887.075.702	3.926.264.725.578	4.088.151.801.280
- Tăng trong kỳ	82.864.031.545	-	82.864.031.545
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>244.751.107.247</b>	<b>3.926.264.725.578</b>	<b>4.171.015.832.825</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu kỳ	30.957.641.689	338.764.543.171	369.722.184.860
- Khấu hao trong kỳ	10.555.326.928	65.123.950.960	75.679.277.888
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>41.512.968.617</b>	<b>403.888.494.131</b>	<b>445.401.462.748</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu kỳ	130.929.434.013	3.587.500.182.407	3.718.429.616.420
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>203.238.138.630</b>	<b>3.522.376.231.447</b>	<b>3.725.614.370.077</b>

**Thuyết minh bổ sung**

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

	9 tháng đầu năm 2022	9 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
- Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	218.213.739.148	188.120.767.050
- Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	75.679.277.888	68.607.168.721

**Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG**

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

**Báo cáo tài chính riêng**  
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022

**15 . VAY**

	01/01/2022		Trong kỳ		30/09/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>437.964.560.809</b>	<b>437.964.560.809</b>	<b>2.384.976.870.450</b>	<b>2.301.687.288.896</b>	<b>521.254.142.363</b>	<b>521.254.142.363</b>
- Ngân hàng Vietcombank - CN Thủ Đức <sup>(1)</sup>	139.981.477.770	139.981.477.770	1.655.915.436.830	1.370.786.253.381	425.110.661.219	425.110.661.219
- Ngân hàng Vietinbank - CN Đông Sài Gòn <sup>(2)</sup>	297.983.083.039	297.983.083.039	729.061.433.620	930.901.035.515	96.143.481.144	96.143.481.144
- Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam <sup>(3)</sup>	-	-	167.703.144.296	167.703.144.296	-	-
	<b>437.964.560.809</b>	<b>437.964.560.809</b>	<b>2.552.680.014.746</b>	<b>2.469.390.433.192</b>	<b>521.254.142.363</b>	<b>521.254.142.363</b>

(1) Hợp đồng cấp tín dụng số 038/016/22/011 ngày 26/04/2022, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 902 tỷ VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: từ ngày ký hợp đồng đến 26/04/2023;
- + Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

(2) Hợp đồng cấp tín dụng số 02/2020-HĐCVHM/NHCT946-VRG ngày 20/01/2022, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 400 tỷ VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: từ ngày ký hợp đồng đến 12/01/2023;
- + Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.



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

(3) Hợp đồng cấp tín dụng số SHBVN/CMC/262020, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 100 tỷ VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: từ ngày ký hợp đồng đến 10/01/2023;
- + Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

**16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>		
- Công ty Điện Lực Tây Ninh - Điện Lực Gò Dầu	93.185.396.909	36.645.141.170
- Chi nhánh Tổng Công ty Điện Lực TP HCM - Công ty Điện Lực Củ Chi	28.733.864.400	-
- Công ty Xây Dựng Công trình Giao Thông 610	9.957.252.732	5.218.746.329
- Công ty Cổ Phần Ánh Dương Building	3.895.884.659	-
- Phải trả đối tượng khác	38.415.204.107	87.299.872.872
	<b>174.187.602.807</b>	<b>129.163.760.371</b>
<b>b) Phải trả người bán là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 33.)</b>		
	<b>2.864.500.524</b>	<b>30.639.357.364</b>

**17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Khách hàng KCN Phước Đông	80.565.204.569	64.323.766.768
- Khách hàng KCN Đông Nam	485.919.013	24.882.340
- Khách hàng KCN Lê Minh Xuân 3	170.988.628	186.496.177
- Khách hàng Khu dân cư Thuận Lợi	18.094.880.193	13.674.068.277
- Các đối tượng khác	309.979.452	256.732.232
	<b>99.626.971.855</b>	<b>78.465.945.794</b>



**Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG**

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

Báo cáo tài chính riêng  
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022**18 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	11.634.308.599	120.471.756.506	13.716.225.214	-	118.389.839.891
Thuế Thu nhập cá nhân	-	5.497.386.469	7.804.033.048	13.959.257.463	657.837.946	-
Các loại thuế khác	-	-	7.000.000	7.000.000	-	-
	-	<b>17.131.695.068</b>	<b>128.282.789.554</b>	<b>27.682.482.677</b>	<b>657.837.946</b>	<b>118.389.839.891</b>

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

**19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Chi phí lãi vay	311.851.059	182.643.959
- Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh	2.770.649.250	209.429.250
- Chi phí hoạt động xây dựng cơ bản	1.692.277.849	1.692.277.849
	<b>4.774.778.158</b>	<b>2.084.351.058</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Chi phí hoàn thành ước tính của đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	2.033.785.233.556	2.057.307.943.435
	<b>2.033.785.233.556</b>	<b>2.057.307.943.435</b>

## 20 . PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	53.383.320.667	39.042.786.122
- \Phải trả phí Duy tu cơ sở hạ tầng	30.337.887.665	19.497.313.650
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	11.032.118.554	11.074.109.757
	<b>94.753.326.886</b>	<b>69.614.209.529</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	256.845.600	256.845.600
	<b>256.845.600</b>	<b>256.845.600</b>

## 21 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê đất, nhà xưởng	246.117.598.572	231.333.484.846
	<b>246.117.598.572</b>	<b>231.333.484.846</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê đất, nhà xưởng	7.785.585.787.915	7.709.688.501.037
	<b>7.785.585.787.915</b>	<b>7.709.688.501.037</b>

**Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG**

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

**Báo cáo tài chính riêng**

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022

**22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Quỹ đầu tư phát triển		Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		Lợi nhuận chưa phân phối		Cộng
	VND		VND		VND		VND		VND		
<b>Số dư đầu kỳ trước</b>	<b>794.053.570.000</b>		<b>31.290.497.800</b>		<b>259.751.567.333</b>		<b>19.504.000.889</b>		<b>743.333.265.066</b>		<b>1.847.932.901.088</b>
Tăng vốn trong kỳ trước	119.106.820.000		-		(119.106.820.000)		-		-		-
Lãi trong kỳ trước	-		-		-		-		419.724.549.313		419.724.549.313
Chia cổ tức	-		-		-		-		(79.405.357.000)		(79.405.357.000)
Trích lập các Quỹ	-		-		326.159.746.126		-		(415.007.669.964)		(88.847.923.838)
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>913.160.390.000</b>		<b>31.290.497.800</b>		<b>466.804.493.459</b>		<b>19.504.000.889</b>		<b>668.644.787.415</b>		<b>2.099.404.169.563</b>
<b>Số dư đầu kỳ này</b>	<b>929.041.460.000</b>		<b>31.290.497.800</b>		<b>466.804.493.459</b>		<b>19.504.000.889</b>		<b>656.906.015.777</b>		<b>2.103.546.467.925</b>
Lãi trong kỳ này	-		-		-		-		499.575.122.689		499.575.122.689
Chia cổ tức	-		-		-		-		(185.808.292.000)		(185.808.292.000)
Trích lập các Quỹ	-		-		230.085.296.190		-		(298.587.282.262)		(68.501.986.072)
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>929.041.460.000</b>		<b>31.290.497.800</b>		<b>696.889.789.649</b>		<b>19.504.000.889</b>		<b>672.085.564.204</b>		<b>2.348.811.312.542</b>

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Cuối kỳ		Đầu kỳ		Tỷ lệ (%)
	VND		VND		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	181.154.600.000	19,50%	180.804.600.000	19,46%	
Ông Trần Mạnh Hùng	93.319.970.000	10,04%	92.186.970.000	9,92%	
Công ty CP Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	82.347.230.000	8,86%	82.347.230.000	8,86%	
Ông Lưu Thanh Nhà	68.333.650.000	7,36%	68.333.650.000	7,36%	
Các cổ đông khác	503.886.010.000	54,24%	505.369.010.000	54,40%	
	<b>929.041.460.000</b>	<b>100%</b>	<b>929.041.460.000</b>	<b>100%</b>	



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

	9 tháng đầu năm 2022 VND	9 tháng đầu năm 2021 VND
- Vốn góp đầu năm	929.041.460.000	794.053.570.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	-	119.106.820.000
- Vốn góp cuối kỳ	<u>929.041.460.000</u>	<u>913.160.390.000</u>
<b>Cổ tức, lợi nhuận</b>		
- Cổ tức công bố	185.808.292.000	79.405.357.000
- Cổ tức đã trả bằng tiền	185.808.292.000	79.405.357.000

**d) Cổ phiếu**

	30/09/2022	01/01/2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	92.904.146	92.904.146
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	92.904.146	92.904.146
- Cổ phiếu phổ thông	92.904.146	92.904.146
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	92.904.146	92.904.146
- Cổ phiếu phổ thông	92.904.146	92.904.146

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu

**23 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	9 tháng đầu năm 2022 VND	9 tháng đầu năm 2021 VND
Doanh thu cung cấp điện, nước trong KCN	3.591.925.620.640	3.132.613.749.204
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	177.730.145.752	166.292.644.863
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN khác	202.707.437.497	160.196.915.554
Doanh thu bán hàng	13.116.656.962	60.787.245.014
	<u><b>3.985.479.860.851</b></u>	<u><b>3.519.890.554.635</b></u>
Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 33.)	<u><b>13.631.382.399</b></u>	<u><b>61.316.619.597</b></u>

**24 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	9 tháng đầu năm 2022 VND	9 tháng đầu năm 2021 VND
Giá vốn cung cấp điện, nước trong KCN	3.276.352.525.267	2.886.506.635.845
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	65.133.950.960	61.953.872.011
Giá vốn cung cấp dịch vụ tiện ích KCN	100.448.092.911	68.263.717.502
Giá vốn hàng hoá	12.882.746.984	56.750.688.762
	<u><b>3.454.817.316.122</b></u>	<u><b>3.073.474.914.120</b></u>

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

	9 tháng đầu năm 2022 VND	9 tháng đầu năm 2021 VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	94.075.246.454	87.429.794.191
Lãi bán các khoản đầu tư	3.464.620.175	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	37.414.840.000	21.844.146.575
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái trong kỳ	-	198.361.045
Doanh thu hoạt động tài chính khác	3.836.758.004	2.709.734.490
	<b>138.791.464.633</b>	<b>112.182.036.301</b>

**26 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	9 tháng đầu năm 2022 VND	9 tháng đầu năm 2021 VND
Lãi tiền vay	17.327.279.912	6.401.342.426
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái trong kỳ	52.910.744	19.692
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	2.360.052.350	(1.395.253.235)
Chi phí tài chính khác	533.319.334	188.562.609
	<b>20.273.562.340</b>	<b>5.194.671.492</b>

**27 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	9 tháng đầu năm 2022 VND	9 tháng đầu năm 2021 VND
Chi phí nhân công	1.357.154.040	1.306.820.185
Chi phí khấu hao tài sản cố định	36.175.914	36.175.914
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.335.122	1.663.475
Chi phí khác bằng tiền	3.027.891.508	2.497.157.974
	<b>4.422.556.584</b>	<b>3.841.817.548</b>

**28 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	9 tháng đầu năm 2022 VND	9 tháng đầu năm 2021 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.319.315.775	397.495.499
Chi phí nhân công	17.804.565.402	17.932.509.376
Chi phí khấu hao tài sản cố định	475.448.949	492.298.220
Thuế, phí, lệ phí	41.881.528	33.759.214
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.822.850.959	2.256.466.031
Chi phí khác bằng tiền	7.339.821.291	9.540.495.208
	<b>29.803.883.904</b>	<b>30.653.023.548</b>

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

	9 tháng đầu năm 2022 VND	9 tháng đầu năm 2021 VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	615.380.433.148	519.439.349.100
Các khoản điều chỉnh tăng	24.393.189.203	23.834.071.662
Các khoản điều chỉnh giảm	(37.414.840.000)	(21.844.146.575)
Thu nhập chịu thuế TNDN	602.358.782.351	521.429.274.187
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>120.471.756.506</b>	<b>104.287.295.614</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu kỳ	11.634.308.599	102.380.364.459
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong kỳ	(13.716.225.214)	(148.751.251.089)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ</b>	<b>118.389.839.891</b>	<b>57.916.408.984</b>

**30 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI**

<b>a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>		
	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
- Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	112.553.867.652	117.220.313.699
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>112.553.867.652</b>	<b>117.220.313.699</b>
<b>b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>		
	9 tháng đầu năm 2022 VND	9 tháng đầu năm 2021 VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(4.666.446.047)	(4.572.495.827)
	<b>(4.666.446.047)</b>	<b>(4.572.495.827)</b>

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

<b>a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ</b>		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	2.552.680.014.746	879.619.926.312
<b>b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	(2.469.390.433.192)	(1.052.172.608.732)



**32. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THỨC KỲ KẾ TOÁN**

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

**33. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty CP Xây Dựng INCONTEC	Công ty con trực tiếp
Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển VRG Long Thành	Công ty con trực tiếp
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con trực tiếp
Công ty CP Đầu tư và Phát Triển Đông Nam	Công ty con trực tiếp
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Công ty con trực tiếp
Công ty CP Bao Bì Sài Gòn	Công ty con trực tiếp
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Công ty con trực tiếp
Công ty CP Xây Dựng Và Phát Triển Thê Hệ Mới	Công ty con trực tiếp
Công ty CP Đầu tư VRG Long Đức	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH MTV Đầu tư AT	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	Đầu tư khác

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

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Nội dung nghiệp vụ</b>	<b>9 tháng đầu năm 2022 VND</b>	<b>9 tháng đầu năm 2021 VND</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Mua dịch vụ xây dựng	70.109.456.948	67.217.184.635
		Thu hồi tiền vay	35.225.466.270	400.000.000.000
		Cho vay	136.000.000.000	474.000.000.000
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	58.445.509	-
		Lãi cho vay	19.092.301.371	2.323.178.082
Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển VRG Long Thành	Công ty con	Cổ tức được chia	24.150.000.000	-
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Thu hồi tiền vay	88.469.000.000	-
		Mua dịch vụ xây dựng	2.076.519.742	579.601.864
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	274.176.311	181.456.915
		Lãi cho vay	213.779.885	684.657.534
		Cổ tức được chia	5.196.480.000	-
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Công ty con	Góp vốn hợp tác kinh doanh	33.897.619.997	15.345.000.000
		Góp vốn	147.273.400.000	-
		Chi phí thuê xe	96.000.000	156.000.000
		Chi phí vận chuyển	1.156.068.380	225.390.905

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	9 tháng đầu năm 2022 VND	9 tháng đầu năm 2021 VND
Công ty CP Bao Bi Sài Gòn	Công ty con	Cho vay Lãi cho vay	10.000.000.000 108.712.329	- -
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	Chi phí cung cấp dịch vụ Chi phí văn phòng phẩm Cho thuê đất Doanh thu bán hàng hoá Doanh thu cung cấp dịch vụ Lãi cho vay Góp vốn	1.642.596.941 149.180.727 286.263.125 12.938.004.704 74.492.750 12.298.356.164 29.940.000.000	77.440.000 62.714.700 273.563.750 60.787.245.014 74.353.918 684.657.534 -
Công ty CP Xây Dựng Và Phát Triển Thế Hệ Mới	Công ty con	Cho vay Lãi cho vay	104.000.000.000 18.693.920.273	- 15.121.198.631
Các cá nhân liên quan	Thành viên	Tạm ứng Thu hồi tạm ứng	83.496.308.000 -	44.431.588.950 48.972.000


**Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:**

	Mối quan hệ	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>		<b>8.956.534.185</b>	<b>20.344.285.627</b>
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	134.284.034	138.976.389
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	8.740.650.151	20.172.309.238
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Công ty con	81.600.000	33.000.000
<b>Phải thu về cho vay</b>		<b>1.156.850.000.000</b>	<b>1.030.544.466.270</b>
Công ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC	Công ty con	421.000.000.000	320.225.466.270
Công ty Cổ Phần Bao Bi Sài Gòn	Công ty con	10.000.000.000	-
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	-	88.469.000.000
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	300.000.000.000	300.000.000.000
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Và Phát Triển Thế Hệ Mới	Công ty con	425.850.000.000	321.850.000.000

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

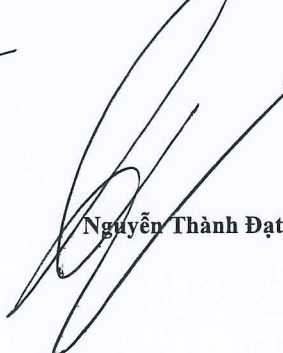
	Mối quan hệ	30/09/2022	01/01/2022
		VND	VND
<b>Phải thu khác</b>		<b>522.366.324.684</b>	<b>356.463.394.976</b>
Công ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC	Công ty con	25.461.945.207	6.369.643.836
Công ty Cổ phần Bao Bì Sài Gòn	Công ty con	108.712.329	-
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Và Phát Triển Thế Hệ Mới	Công ty con	63.816.749.042	45.122.828.769
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Công ty con	49.242.619.997	15.345.000.000
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	9.600.409.708	9.386.629.823
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	16.688.219.177	4.389.863.013
Công ty Cổ Phần Đầu Tư & Phát triển Đô Thị An lộc	Cổ đông lớn	3.713.812.974	3.713.812.974
Cá nhân	Thành viên HĐQT	353.733.856.250	272.135.616.561
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		<b>2.864.500.524</b>	<b>30.639.357.364</b>
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	2.640.242.915	12.519.959.710
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Công ty con	-	655.773.457
Công ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC	Công ty con	-	17.289.777.497
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	224.257.609	173.846.700
<b>Người mua trả tiền trước</b>		<b>998.123.165</b>	<b>998.123.165</b>
Công ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC	Công ty con	998.123.165	998.123.165

Người lập



Trần Thị Hằng

Kế toán trưởng



Nguyễn Thành Đạt

TP. HCM ngày 28 tháng 10 năm 2022

Tổng Giám đốc




Lư Thanh Nhã