

Số: 1897/SVI-TCKT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2023

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

- Mã chứng khoán : SIP

- Trụ sở chính: Lô TT2-1, Đường D4, KCN Đông Nam, Xã Hòa Phú, Huyện Củ Chi, TPHCM.

- Điện thoại : 0283 847 9374

- Fax : 0283 847 9272

2. Nội dung thông tin công bố: Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2023 đã được soát xét như sau:

- Báo cáo tài chính riêng 6 tháng đầu năm 2023 đã được soát xét

- Báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng đầu năm 2023 đã được soát xét

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/08/2023 tại đường dẫn <https://saigonvrg.com.vn/vi/bao-cao-tai-chinh>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

**NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN**

**Tài liệu đính kèm:**

- Toàn văn tài liệu như mục 2

- Công văn giải trình số 1896/SVI-TCKT



*Lưu Thanh Nhã*

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023



# Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	13 - 54

# Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103008227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 10 năm 2007, và GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 18 ngày 9 tháng 12 năm 2022.

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

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

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

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

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

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

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



# Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ 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 Vân Nhạn	Thành viên
Ông Phạm Văn Đông	Thành viên độc lập

## BAN KIỂM SOÁT

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

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

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ 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 Nhóm Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Mạnh Hùng	Chủ tịch
Ông Lư Thanh Nhã	Tổng Giám Đốc

## KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Lư Thanh Nhã  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2023



Số tham chiếu: 61001719/66918862/HN

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (“Công ty”) và các công ty con (sau đây gọi chung là “Nhóm Công ty”) được lập ngày 28 tháng 8 năm 2023 và được trình bày từ trang 6 đến trang 54, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



Building a better  
working world

### **Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.

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



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2023



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>9.329.368.178.192</b>	<b>8.920.057.024.714</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>1.331.988.065.769</b>	<b>439.730.433.962</b>
111	1. Tiền		228.969.112.167	134.760.126.016
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.103.018.953.602	304.970.307.946
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>3.298.578.809.051</b>	<b>3.774.007.369.256</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	126.574.875.739	126.495.440.083
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.1	(4.247.290.048)	(1.184.189.912)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	3.176.251.223.360	3.648.696.119.085
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>3.677.712.462.966</b>	<b>3.708.870.009.556</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	347.750.692.052	248.018.306.415
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	100.015.530.173	82.917.302.549
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	2.860.000.000	1.800.350.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	3.244.242.630.223	1.594.040.879.110
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7,8,9 10	(17.181.871.616)	(16.481.960.652)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		25.482.134	25.482.134
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>404.362.262.136</b>	<b>434.118.582.899</b>
141	1. Hàng tồn kho		408.279.957.146	439.057.297.598
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(3.917.695.010)	(4.938.714.699)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>616.726.578.270</b>	<b>563.330.629.041</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		5.875.420.091	5.165.086.669
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	608.724.788.870	551.460.004.252
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	2.126.369.309	6.705.538.120

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>10.889.440.300.488</b>	<b>10.083.364.906.087</b>
<b>210</b>	<b>I. Khoản phải thu dài hạn</b>		<b>393.015.905</b>	<b>343.015.905</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		393.015.905	343.015.905
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>1.170.564.750.917</b>	<b>1.039.748.568.886</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	1.147.804.226.496	1.034.727.974.946
222	Nguyên giá		1.604.384.586.412	1.474.776.639.396
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(456.580.359.916)	(440.048.664.450)
227	2. Tài sản cố định vô hình		22.760.524.421	5.020.593.940
228	Nguyên giá		26.899.124.611	8.949.124.611
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(4.138.600.190)	(3.928.530.671)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>5.229.481.706.775</b>	<b>5.190.259.639.872</b>
231	1. Nguyên giá		5.928.358.722.469	5.804.926.494.734
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(698.877.015.694)	(614.666.854.862)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>2.939.908.135.505</b>	<b>2.553.552.896.052</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	2.925.509.607.335	2.539.154.367.882
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>1.471.528.542.767</b>	<b>1.267.857.368.155</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	6.3	1.018.126.443.705	997.861.696.987
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	6.4	467.385.144.840	269.995.671.168
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	6.4	(13.983.045.778)	-
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>77.564.148.619</b>	<b>31.603.417.217</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		16.856.442.481	17.113.463.263
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	56.657.706.138	-
269	3. Lợi thế thương mại	15	4.050.000.000	14.489.953.954
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>20.218.808.478.680</b>	<b>19.003.421.930.801</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>16.550.645.264.209</b>	<b>15.342.588.891.804</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.545.077.351.401</b>	<b>1.842.760.736.533</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	230.580.434.644	259.875.924.105
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	73.946.662.597	26.190.833.471
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	96.891.911.168	124.499.657.296
314	4. Phải trả người lao động		2.782.522.788	10.166.205.132
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		8.844.942.021	4.965.067.121
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	295.877.049.098	315.755.827.680
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	187.170.728.115	99.863.672.845
320	8. Vay ngắn hạn	22	1.240.596.691.133	688.946.839.410
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		5.740.485.870	5.740.485.870
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	402.645.923.967	306.756.223.603
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>14.005.567.912.808</b>	<b>13.499.828.155.271</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	2.667.271.513.100	2.646.545.802.671
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	11.034.805.377.536	10.720.879.038.723
337	3. Phải trả dài hạn khác		5.699.845.600	5.699.845.600
338	4. Vay dài hạn	22	102.421.800.000	1.514.477.270
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	195.369.376.572	125.188.991.007
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>3.668.163.214.471</b>	<b>3.660.833.038.997</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>3.668.163.214.471</b>	<b>3.660.833.038.997</b>
411	1. Vốn cổ phần	24.1	909.041.460.000	909.041.460.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		909.041.460.000	909.041.460.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển	24.1	656.813.926.855	604.427.354.707
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	24.1	207.000.000.000	207.000.000.000
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24.1	1.473.312.176.365	1.524.385.862.993
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		1.049.948.723.454	640.133.598.416
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		423.363.452.911	884.252.264.577
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	26	421.995.651.251	415.978.361.297
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>20.218.808.478.680</b>	<b>19.003.421.930.801</b>

Trần Thị Hằng  
Người lập

Nguyễn Thành Đạt  
Kế toán trưởng

Lư Thanh Nhã  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
01	1. Doanh thu gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	3.057.909.480.677	3.087.174.549.351
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	(667.790.520)	(448.268.059)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	3.057.241.690.157	3.086.726.281.292
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(2.636.679.787.669)	(2.638.207.336.652)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		420.561.902.488	448.518.944.640
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	246.414.348.026	197.807.552.261
22 23	7. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	29	(51.137.333.026) (30.391.041.575)	(11.348.992.570) (11.094.098.476)
24	8. Phân chia lợi nhuận từ công ty liên kết	6.3	38.957.519.718	38.167.291.921
25	9. Chi phí bán hàng	30	(8.541.719.794)	(9.294.944.255)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(43.259.613.653)	(42.476.917.182)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		602.995.103.759	621.372.934.815
31	12. Thu nhập khác		3.944.397.685	1.042.535.795
32	13. Chi phí khác		(917.803.381)	(711.343.327)
40	14. Lợi nhuận khác		3.026.594.304	331.192.468
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		606.021.698.063	621.704.127.283
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(132.168.570.323)	(119.158.729.805)
52	17. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32.3	(13.522.679.427)	1.139.947.400
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		460.330.448.313	503.685.344.878



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
61	19. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông công ty mẹ		422.833.411.115	486.503.607.673
62	20. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát		37.497.037.198	17.181.737.205
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	25	4.058	4.683
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	25	4.058	4.683



Trần Thị Hằng  
Người lập



Nguyễn Thành Đạt  
Kế toán trưởng




Lữ Thanh Nhã  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2023

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>606.021.698.063</b>	<b>621.704.127.283</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại		160.342.625.151	115.526.433.983
03	Trích lập (hoàn nhập) các khoản dự phòng		16.725.037.189	(2.923.003.175)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(276.117.377.896)	(187.328.928.530)
06	Chi phí lãi vay	29	30.391.041.575	11.094.098.476
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>537.363.024.082</b>	<b>558.072.728.037</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(2.150.957.033.468)	(411.007.933.994)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		30.777.340.452	(47.729.100.852)
11	Tăng các khoản phải trả		565.286.277.980	114.023.663.905
12	Tăng chi phí trả trước		(161.171.934.809)	(2.295.217.201)
13	(Tăng) giảm chứng khoán kinh doanh		(79.435.656)	71.227.368.984
14	Tiền lãi vay đã trả		(33.068.748.212)	(10.967.245.731)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(165.433.252.385)	(61.199.689.528)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	23	(13.254.181.796)	(6.201.590.548)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(1.390.537.943.812)</b>	<b>203.922.983.072</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(933.693.186.479)	(379.597.259.848)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		9.058.212.858	230.000.000
23	Tiền gửi có kỳ hạn và cho vay		(1.211.964.215.850)	(3.121.505.492.908)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		3.289.459.111.575	2.762.298.246.565
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(13.193.172.384)	(369.131.082.752)
26	Tiền thu hồi thuần từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và thanh lý công ty con		496.088.855.833	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức		337.687.766.613	156.466.258.369
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>1.973.443.372.166</b>	<b>(951.239.330.574)</b>



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Vốn góp nhận được		490.900.000	-
32	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu		(24.900.000)	-
33	Tiền vay nhận được	22	1.960.804.383.578	1.883.635.965.502
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	22	(1.307.959.709.125)	(1.302.785.376.497)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	24.3	(343.958.471.000)	(817.376.580)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>309.352.203.453</b>	<b>580.033.212.425</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ</b>		<b>892.257.631.807</b>	<b>(167.283.135.077)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>		<b>439.730.433.962</b>	<b>774.396.011.019</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>5</b>	<b>1.331.988.065.769</b>	<b>607.112.875.942</b>

Trần Thị Hằng  
Người lập

Nguyễn Thành Đạt  
Kế toán trưởng



Lữ Thanh Nhã  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNĐKKD”) số 4103008227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (“SKHĐT”) Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 10 năm 2007, và GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 18 ngày 9 tháng 12 năm 2022.

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, Xã Đôn Thuận, Phường Gia Lộc và Phường Lộc Hưng, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh
41221000573	Ngày 3 tháng 11 năm 2014	Do Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh cấp phê duyệt quyền phát triển KCN Lê Minh Xuân 3 tại Xã Lê Minh Xuân, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 784 (Ngày 31 tháng 12 năm 2022: 695).



# Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

### Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 7 công ty con trực tiếp và 2 công ty con gián tiếp đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty với chi tiết như sau:

Tên công ty con	Pháp lý	Địa điểm	Hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết	
				Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành ("VRG Long Thành")	GCNĐKKD số 3600967115 do SKHĐT 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%	69%
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước ("VRG Thanh Phước")	GCNĐKKD số 3901168677 do SKHĐT 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%
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%

# Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 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	Ngày 30 tháng 6	Ngày 31 tháng 12
				năm 2023	năm 2022
				Tỷ lệ sở hữu và	Tỷ lệ sở hữu và
				tỷ lệ biểu quyết	tỷ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát Triển Đông Nam ("Đông Nam")	GCNEKKD số 0312228049 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 8 tháng 4 năm 2013, và các GCNEKKD điều chỉnh	67 Nguyễn Trọng Tuyển, Phường 15, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Sản xuất, bán buôn, xuất khẩu mũ cao su tự nhiên	99,95%	99,95%
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec ("Incontec")	GCNEKKD số 0313685048 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 10 tháng 3 năm 2016, và các GCNEKKD 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%
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG ("SVS")	GCNEKKD số 0313765487 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 20 tháng 4 năm 2016, và các GCNEKKD 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 tấm quang điện và văn phòng phẩm	99,80%	99,80%
Công ty Cổ Phần Bao Bì Sài Gòn ("Sapaco")	GCNEKKD số 4106000035 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 5 tháng 2 năm 2004, và các GCNEKKD 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%

# Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 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	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
				Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư VRG Long Đức	GCNĐKDN số 3603289852 ngày 16 tháng 6 năm 2015 do SKHĐT 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	57,95%	75%	57,95%	75%
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 năm 2017 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó	212 Nguyễn Trọng Tuyển, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	18,89%	18,89%	99,94%	100%
Công ty TNHH MTV Đầu tư AT	GCNĐKDN số 0316099651 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 9 tháng 1 năm 2020, và các GCNĐKDD 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%	99,80%	100%



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác 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 giữa niên độ 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, 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 giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 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 ngày 31 tháng 12.

### 2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty 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 hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

#### 3.2 *Các khoản phải thu*

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

#### 3.3 *Hàng tồn kho*

##### *Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng tồn kho bất động sản bao gồm:

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và được chiết khấu cho 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.

##### *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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ.

**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 giữa niên độ 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 hữu hình và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ.

**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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

*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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**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. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Nhóm Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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.

**3.8 Khấu hao và hao mòn**

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	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 giữa niên độ. 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 kỳ.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**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 giữa niên độ. 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 kỳ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ 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 giữa niên độ 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. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được cần trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 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 giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ.

#### 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ, 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

#### 3.16 Phân chia lợi nhuận

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

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:



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.16 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)**

*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 giữa niên độ.

**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 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.

**3.18 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.18 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 kỳ 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 doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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.

**3.19 Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông trong kỳ (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho 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 đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm 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 kỳ.

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 Nhóm Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi và việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**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. SỰ KIẾN QUAN TRỌNG TRONG KỲ**

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

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

Vào ngày 26 tháng 5 năm 2023, Nhóm Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 13.500.000 cổ phần, tương đương với 30% tỷ lệ sở hữu tại Thế Hệ Mới, theo Nghị quyết HĐQT số 956/NQHĐQT-SVI ngày 24 tháng 5 năm 2023, với tổng giá phí chuyển nhượng là 182.250.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại Thế Hệ Mới giảm xuống còn 18.89%, Nhóm Công ty ghi nhận khoản đầu tư vào Thế Hệ Mới là khoản đầu vào công ty khác theo giá trị hợp lý trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (Thuyết minh số 6.4).

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

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã góp vốn thêm vào VRG Thanh Phước với tổng số tiền là 267.027.611.698 VND. Trong đó, căn cứ theo Biên bản thanh lý Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 10/VTP.HĐ.2023 ngày 1 tháng 2 năm 2023, Biên bản thanh lý Hợp đồng cho vay hỗ trợ vốn số 11/VTP.HĐ.2023 ngày 15 tháng 4 năm 2023, Biên bản chuyển tiền cổ tức thành vốn góp số 12/VTP.HĐ.2023 ngày 15 tháng 4 năm 2023, Nhóm Công ty và VRG Thanh Phước đã đồng ý chuyển số tiền lần lượt là (i) 54.640.601.586 VND góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 10/VTP.HĐ.2020, (ii) 50.000.000.000 VND phải thu về cho vay, (iii) 3.456.150.000 VND phải thu về cổ tức chuyển đổi thành vốn góp vào VRG Thanh Phước. Ngoài ra, Nhóm Công ty thực góp vốn bằng tiền với số tiền là 158.930.860.112 VND. Tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2023, Nhóm Công ty sở hữu 99,82% cổ phần (31 tháng 12 năm 2022: 99,82% cổ phần) tại VRG Thanh Phước.

**4.3 Thu hồi khoản vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát Triển Đông Nam**

Trong năm, Nhóm Công ty đã thu hồi khoản vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát Triển Đông Nam với tổng số tiền là 49.975.100.000 VND. Tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty sở hữu 99,95% cổ phần (31 tháng 12 năm 2022: 99,95% cổ phần) tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát Triển Đông Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Tiền mặt	3.805.585.333	4.638.487.808
Tiền gửi ngân hàng	225.163.526.834	130.121.638.208
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>1.103.018.953.602</u>	<u>304.970.307.946</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.331.988.065.769</u></b>	<b><u>439.730.433.962</u></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 tháng và hưởng lãi suất áp dụng.

**6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**6.1 Chứng khoán kinh doanh**

	VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023</b>			
Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	122.239.620.048	117.992.330.000	(4.247.290.048)
Các bên khác	4.335.255.691	5.337.367.750	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>126.574.875.739</u></b>	<b><u>123.329.697.750</u></b>	<b><u>(4.247.290.048)</u></b>
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>			
Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	122.239.620.048	163.958.482.500	(938.241.165)
Các bên khác	4.255.820.035	4.384.907.850	(245.948.747)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>126.495.440.083</u></b>	<b><u>168.343.390.350</u></b>	<b><u>(1.184.189.912)</u></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 từ ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và hưởng lãi suất áp dụng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

**6.3 Đầu tư vào công ty liên kết**

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

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6	Ngày 31 tháng 12
		năm 2023	năm 2023
		Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ 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%
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%



# Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

	Khoản đầu tư vào			VND
	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	Công ty Cổ phần Khoáng sản FICO Tây Ninh	Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu Công nghiệp Cao su Việt Nam	
<b>Giá trị đầu tư:</b>				
Ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 30 tháng 6 năm 2023	704.026.261.027	17.994.186.000	207.441.184.555	929.461.631.582
<b>Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:</b>				
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	48.520.840.524	7.324.080.197	12.555.144.684	68.400.065.405
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	38.618.732.805	-	338.786.913	38.957.519.718
Cổ tức được chia trong kỳ	-	(8.997.093.000)	(9.695.680.000)	(18.692.773.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	87.139.573.329	(1.673.012.803)	3.198.251.597	88.664.812.123
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	752.547.101.551	25.318.266.197	219.996.329.239	997.861.696.987
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	791.165.834.356	16.321.173.197	210.639.436.152	1.018.126.443.705



## Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09a-DN/HIN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 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	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
		Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới (i)	Kinh doanh bất động sản	18,89	200.956.498.667	-	-
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	135.182.638.734	(7.432.274.380)	138.747.059.770
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	(6.550.771.398)	126.748.611.398
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	-	4.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>467.385.144.840</b>	<b>(13.983.045.778)</b>	<b>269.995.671.168</b>

(i) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới ("Thế Hệ Mới") được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 5 năm 2023, là ngày công ty trở thành khoản "đầu tư góp vốn vào đơn vị khác" của Nhóm Công ty. Nhóm Công ty đã ghi nhận lãi từ nghiệp vụ này vào khoản mục "doanh thu hoạt động tài chính" (Thuyết minh số 27.2).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Công ty TNHH Brotex (Việt Nam)	45.031.707.574	31.030.133.085
Công ty TNHH Gain Lucky (Việt Nam)	34.574.722.664	25.916.950.205
Công ty TNHH Sailun (Việt Nam)	21.911.234.873	22.706.903.116
Công ty TNHH Sản xuất First Solar Việt Nam	19.353.910.284	17.881.709.223
Công ty TNHH Billion Industrial (Việt Nam)	18.153.715.310	10.866.904.033
Khác	208.725.401.347	139.615.706.753
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>347.750.692.052</b>	<b>248.018.306.415</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi	(9.409.082.340)	(8.709.171.376)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>338.341.609.712</b>	<b>239.309.135.039</b>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
First Solar FE Holdings Pte Ltd	13.302.284.468	338.764.070
Công ty TNHH MTV - Tổng Công ty cao su Đồng Nai	9.468.573.000	9.468.573.000
Công ty TNHH Xây Dựng Điện Xuân Bách	8.909.064.781	-
Chi nhánh Tổng Công ty Điện lực TP.HCM - TNHH Công ty điện lực Bình Chánh	6.993.897.659	8.383.217.284
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO	3.784.526.818	10.065.564.975
Các bên khác	57.557.183.447	54.661.183.220
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>100.015.530.173</b>	<b>82.917.302.549</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi	(4.073.179.000)	(4.073.179.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>95.942.351.173</b>	<b>78.844.123.549</b>

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Cao su	2.860.000.000	Ngày 21 tháng 12 năm 2009	7,5	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.860.000.000</b>			
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi	(2.860.000.000)			
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>-</b>			



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**10. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Tạm ứng cho nhân viên (i)	746.609.422.858	385.122.674.651
Góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (ii)	808.464.444.012	23.000.000.000
Tạm ứng cho đền bù đất	767.748.469.519	690.355.528.004
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ</i>		
<i>Phước Đông - Bời Lờ</i>	477.117.758.535	399.724.817.020
<i>Dự án KCN Lê Minh Xuân 3</i>	198.123.791.710	198.123.791.710
<i>Dự án KCN Đông Nam</i>	92.506.919.274	92.506.919.274
Đặt cọc để thuê lại đất (iii)	459.171.355.787	-
Dự thu lãi tiền gửi và cho vay	144.079.075.921	275.069.154.730
Ký quỹ, ký cược	142.478.341.037	84.602.697.172
Phải thu tiền thuế GTGT	83.936.514.666	-
Phải thu tiền điện chưa xuất hóa đơn	50.915.171.406	53.933.970.355
Tài trợ dự án	33.376.237.684	33.375.237.684
Cổ tức được nhận	-	39.806.510.000
Khác	7.463.597.333	8.775.106.514
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.244.242.630.223</b>	<b>1.594.040.879.110</b>
Dự phòng phải thu khác khó đòi	(839.610.276)	(839.610.276)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>3.243.403.019.947</b>	<b>1.593.201.268.834</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	2.715.120.648.091	1.015.565.435.878
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	528.282.371.856	557.261.685.493

(i) Đây là các khoản tạm ứng cho nhân viên của Nhóm Công ty để thực hiện việc tìm hiểu và mua đất cho mục đích hoạt động của Nhóm Công ty trị giá 712.037.990.250 VND và tạm ứng cho mục đích công tác trị giá 34.571.452.608 VND.

(ii) Nhóm Công ty ký hợp Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh (“BCC”) trong năm 2023 với Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới (“Thế Hệ Mới”) về việc hợp tác kinh doanh với nội dung sau:

- Xây dựng và phát triển cho thuê nhà xưởng: bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng trên khu vực đất này và hoạt động cho thuê;
- Đầu tư phát triển hệ thống điện năng lượng mặt trời lắp đặt trên diện tích mái nhà xưởng;
- Dịch vụ logistic;
- Đầu tư tài chính khác.

Nhóm Công ty và Thế Hệ Mới đã đầu tư vào BCC với giá trị góp vốn lần lượt là 800.000.000.000 VND and 347.322.680.366, tương đương với 69,73% và 30,27% tỷ lệ góp vốn. Thời hạn của BCC là ngày 17 tháng 5 năm 2060, và lợi nhuận từ BCC được chia sẻ cho các bên dựa trên tỷ lệ góp vốn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**10. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC (tiếp theo)**

(iii) Vào ngày 19 tháng 6 năm 2023, Nhóm Công ty ứng trước cho Thế Hệ Mới số tiền là 459.171.355.787 VND theo thỏa thuận về việc thanh lý hợp đồng thuê lại đất số 62/CT-KHĐT ngày 1 tháng 3 năm 2021, diện tích khu đất là 88.285,8 m<sup>2</sup>, thời hạn thuê đất đến ngày 17 tháng 5 năm 2060. Trong khoản thời gian Nhóm Công ty tìm khách đồng ý thuê lại khu đất trên, Thế Hệ Mới cam kết không cho phép bên nào thuê, chuyển nhượng hoặc sử dụng Khu đất vào mục đích khác khi chưa có sự cho phép của Nhóm Công ty.

**11. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Chi phí phát triển dự án bất động sản dở dang	226.664.182.533	208.851.083.832
Trong đó:		
<i>Dự án Khu Tái định cư Bến Sắn</i>	82.726.069.877	82.726.069.877
<i>Dự án Khu dân cư Thuận Lợi</i>	72.631.113.199	47.482.698.143
<i>Dự án Khu dân cư Đông Nam</i>	57.722.085.437	57.722.085.437
<i>Khác</i>	13.584.914.020	20.920.230.375
Hàng hoá	70.312.721.544	87.534.663.702
Thành phẩm	64.877.991.923	66.922.446.579
Nguyên liệu, vật liệu	44.129.311.948	67.514.625.986
Hàng mua đang đi đường	-	3.929.459.160
Khác	2.295.749.198	4.305.018.339
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>408.279.957.146</b>	<b>439.057.297.598</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(3.917.695.010)	(4.938.714.699)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>404.362.262.136</b>	<b>434.118.582.899</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					VND
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	525.122.870.248	792.408.669.481	151.422.385.385	5.822.714.282	1.474.776.639.396
Mua mới	565.494.439	1.495.800.000	4.839.129.961	401.191.000	7.301.615.400
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	19.435.983.507	116.410.493.176	42.661.547.132	-	178.508.023.815
Thanh lý, xóa sổ	-	(55.392.899.761)	(776.383.347)	(32.409.091)	(56.201.692.199)
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	545.124.348.194	854.922.062.896	198.146.679.131	6.191.496.191	1.604.384.586.412
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	7.391.497.510	75.104.671.906	18.678.596.181	1.782.010.857	102.956.776.454
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	(144.646.357.553)	(221.432.330.983)	(71.917.006.139)	(2.052.969.775)	(440.048.664.450)
Khấu hao trong kỳ	(15.310.275.528)	(38.975.506.320)	(9.822.169.305)	(373.837.008)	(64.481.788.161)
Thanh lý, xóa sổ	-	47.300.071.765	617.611.839	32.409.091	47.950.092.695
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	(159.956.633.081)	(213.107.765.538)	(81.121.563.605)	(2.394.397.692)	(456.580.359.916)
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	380.476.512.695	570.976.338.498	79.505.379.246	3.769.744.507	1.034.727.974.946
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	385.167.715.113	641.814.297.358	117.025.115.526	3.797.098.499	1.147.804.226.496
<b>Trong đó:</b>					
Tài sản thế chấp (Thuyết minh số 22.2)	-	-	14.898.056.542	-	14.898.056.542

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND		
	Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	Quyền sử dụng đất, nhà cửa và vật kiến trúc	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	5.114.251.344.401	690.675.150.333	5.804.926.494.734
Mua trong kỳ	-	137.727.911.453	137.727.911.453
Xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	122.213.317.269	-	122.213.317.269
Giảm do thoái vốn công ty con (Thuyết minh số 4.1)	(136.509.000.987)	-	(136.509.000.987)
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>5.099.955.660.683</u>	<u>828.403.061.786</u>	<u>5.928.358.722.469</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	(555.371.346.961)	(59.295.507.901)	(614.666.854.862)
Khấu hao trong kỳ	(71.824.687.923)	(19.543.650.235)	(91.368.338.158)
Giảm do thoái vốn công ty con (Thuyết minh số 4.1)	7.158.177.326	-	7.158.177.326
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>(620.037.857.558)</u>	<u>(78.839.158.136)</u>	<u>(698.877.015.694)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>4.558.879.997.440</u>	<u>631.379.642.432</u>	<u>5.190.259.639.872</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>4.479.917.803.125</u>	<u>749.563.903.650</u>	<u>5.229.481.706.775</u>
<i>Trong đó:</i>			
Tài sản thế chấp (Thuyết minh số 22)	-	182.905.000.000	182.905.000.000

*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	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	232.073.931.828	186.715.641.971
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	91.368.338.158	64.993.225.016

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 30 tháng 6 năm 2023. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê hiện hành, Ban Tổng Giám đốc tin rằng giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư cao hơn so với giá trị ghi sổ còn lại của các tài sản này vào ngày kết thúc kỳ kế toán hợp nhất giữa niên độ.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời	1.277.384.606.273	1.233.942.119.585
Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	601.622.952.720	593.858.360.584
Dự án KCN Lộc An - Bình Sơn	616.634.469.052	175.271.590.887
Dự án KCN Đông Nam	331.902.919.406	353.756.655.265
Dự án Cảng Thanh Phước	72.059.395.701	115.790.576.500
Khác	25.905.264.183	66.535.065.061
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.925.509.607.335</u></b>	<b><u>2.539.154.367.882</u></b>

**15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	VND			
	<i>Lợi thế thương mại phát sinh từ các khoản đầu tư vào</i>			
	<i>VRG Long Thành</i>	<i>Thế Hệ Mới</i>	<i>Đầu tư AT</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>				
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	81.000.000.000	8.157.388.027	412.391.424	89.569.779.451
Thoái vốn	-	(8.157.388.027)	-	(8.157.388.027)
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	81.000.000.000	-	412.391.424	81.412.391.424
<b>Giá trị phân bổ lũy kế:</b>				
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	(72.900.000.000)	(1.767.434.073)	(412.391.424)	(75.079.825.497)
Phân bổ trong kỳ	(4.050.000.000)	(203.934.701)	-	(4.253.934.701)
Thoái vốn	-	1.971.368.774	-	1.971.368.774
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	(76.950.000.000)	-	(412.391.424)	(77.362.391.424)
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	8.100.000.000	6.389.953.954	-	14.489.953.954
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	4.050.000.000	-	-	4.050.000.000

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Công ty Điện Lực Tây Ninh - Điện Lực Gò Dầu	115.818.988.294	100.627.367.308
Công ty TNHH Xây Dựng Điện Xuân Bách	8.969.061.455	28.732.532.333
Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Xây Dựng Kim Hưng Thịnh	5.839.754.301	24.433.362.724
Khác	99.952.630.594	106.082.661.740
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>230.580.434.644</u></b>	<b><u>259.875.924.105</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Khách hàng Dự án KCN Phước Đông	27.545.635.243	1.673.361.136
Khách hàng Dự án KCN Lộc An - Bình Sơn	17.335.509.090	17.335.509.090
Khách hàng Khu dân cư Thuận Lợi	2.584.969.802	107.845.683
Khách hàng Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	1.032.875.526	438.624.213
Khách hàng Dự án KCN Đồng Nam	18.728.500	74.840.323
Khác	25.428.944.436	6.560.653.026
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>73.946.662.597</u></b>	<b><u>26.190.833.471</u></b>

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

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
<b>Phải thu:</b>				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	551.460.004.252	150.424.864.081	(93.160.079.463)	608.724.788.870
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.734.472.979	-	(4.651.192.860)	1.083.280.119
Khác	971.065.141	707.341.218	(635.317.169)	1.043.089.190
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>558.165.542.372</u></b>	<b><u>151.132.205.299</u></b>	<b><u>(98.446.589.492)</u></b>	<b><u>610.851.158.179</u></b>
<b>Phải nộp:</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	122.949.864.301	127.517.377.463	(165.433.252.385)	85.033.989.379
Thuế thu nhập cá nhân	140.163.155	13.687.073.044	(2.878.725.311)	10.948.510.888
Thuế giá trị gia tăng	1.393.741.935	33.982.715.236	(34.467.046.270)	909.410.901
Khác	15.887.905	112.089.141	(127.977.046)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>124.499.657.296</u></b>	<b><u>175.299.254.884</u></b>	<b><u>(202.907.001.012)</u></b>	<b><u>96.891.911.168</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Chi phí hoàn thành ước tính của đất và hạ tầng đã cho thuê	<u>2.667.271.513.100</u>	<u>2.646.545.802.671</u>

**20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

Số cuối kỳ 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 vào doanh thu trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (theo phương pháp phân bổ tiền thuê trong thời hạn cho thuê) trong các kỳ kế toán trong tương lai.

**21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Nhận ký quỹ, ký cược	103.435.291.169	54.427.317.359
Phí duy tu cơ sở hạ tầng	43.489.198.189	27.663.547.053
Cổ tức phải trả	26.653.184.192	882.624.192
Chi phí lãi vay	-	3.060.246.575
Khác	13.593.054.565	13.829.937.666
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>187.170.728.115</u></b>	<b><u>99.863.672.845</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	<i>187.170.728.115</i>	<i>96.803.426.270</i>
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>-</i>	<i>3.060.246.575</i>

## Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 22. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Phân loại lại	Thoái vốn (Thuyết minh số 4.1)	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>688.946.839.410</b>	<b>1.847.002.383.578</b>	<b>(1.307.947.209.125)</b>	<b>12.594.677.270</b>	-	<b>1.240.596.691.133</b>	
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	682.906.972.223	1.847.002.383.578	(1.304.336.356.484)	-	-	1.225.572.999.317	
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 22.2)	4.857.909.092	-	(2.428.894.546)	12.594.677.270	-	15.023.691.816	
Vay công ty chứng khoán	1.181.958.095	-	(1.181.958.095)	-	-	-	
<b>Dài hạn</b>	<b>1.514.477.270</b>	<b>113.802.000.000</b>	<b>(12.500.000)</b>	<b>(12.594.677.270)</b>	<b>(287.500.000)</b>	<b>102.421.800.000</b>	
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.2)	1.514.477.270	113.802.000.000	(12.500.000)	(12.594.677.270)	(287.500.000)	102.421.800.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>690.461.316.680</b>	<b>1.960.804.383.578</b>	<b>(1.307.959.709.125)</b>	<b>-</b>	<b>(287.500.000)</b>	<b>1.343.018.491.133</b>	

### 22.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất	Mục đích	Hình thức đảm bảo	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Đức	622.680.186.327	Ngày 17 tháng 7 năm 2023 đến ngày 25 tháng 8 năm 2023		Theo từng giấy nhận nợ	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	553.018.378.290	Ngày 26 tháng 7 năm 2023 đến ngày 30 tháng 10 năm 2023		Theo từng giấy nhận nợ	Tài trợ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Thành Phố Hồ Chí Minh	49.874.434.700	Ngày 26 tháng 7 năm 2023		Theo từng giấy nhận nợ	Tài trợ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.225.572.999.317</b>					



## Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 22. VAY (tiếp theo)

#### 22.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Đức	113.802.000.000	Từ ngày 22 tháng 9 năm 2023 đến ngày 22 tháng 6 năm 2033	Theo từng giấy nhận nợ	Thanh toán chi phí để đầu tư xây dựng nhà xưởng	Nhà xưởng, quyền thụ hưởng bảo hiểm và lợi tức từ nhà xưởng (Thuyết minh số 13)
Ngân Hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Thành Phố Hồ Chí Minh	3.643.491.816	Từ ngày 25 tháng 9 năm 2023 đến ngày 25 tháng 3 năm 2024	Theo từng giấy nhận nợ	Mua xe đầu kéo và xe rơ mooc	Tài sản hình thành từ vốn vay
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>117.445.491.816</b>				
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	15.023.691.816				
Vay dài hạn	102.421.800.000				

### 23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Vào ngày 1 tháng 1	306.756.223.603	225.533.078.499
Trích lập quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Thuyết minh số 24.1 và Thuyết minh số 26)	109.143.882.160	76.895.657.850
Sử dụng quỹ	(13.254.181.796)	(6.201.590.548)
Vào ngày 30 tháng 6	<b>402.645.923.967</b>	<b>296.227.145.801</b>

## Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
						VND
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022:</b>						
Ngày 1 tháng 1 năm 2022	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
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	486.503.607.673	486.503.607.673
Trích lập quỹ đầu tư, phát triển	-	-	243.380.792.650	-	(243.380.792.650)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(76.878.870.506)	(76.878.870.506)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con	-	-	-	-	(22.626.359.279)	(22.626.359.279)
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	929.041.460.000	31.290.497.800	900.125.326.224	31.963.436.048	1.471.785.417.658	3.364.206.137.730
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023:</b>						
Ngày 1 tháng 1 năm 2023	909.041.460.000	-	604.427.354.707	207.000.000.000	1.524.385.862.993	3.244.854.677.700
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	422.833.411.115	422.833.411.115
Cổ tức công bố (Thuyết minh số 24.3)	-	-	-	-	(318.164.511.000)	(318.164.511.000)
Trích lập quỹ đầu tư, phát triển	-	-	52.386.572.148	-	(52.386.572.148)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(103.356.014.595)	(103.356.014.595)
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	909.041.460.000	-	656.813.926.855	207.000.000.000	1.473.312.176.365	3.246.167.563.220





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**24.2 Chi tiết vốn cổ phần**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022		
	Số lượng cổ phần	Giá trị VND'000	% sở hữu
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô Thị An Lộc	18.115.460	181.154.600	19,93
Ông Trần Mạnh Hùng	9.331.997	93.319.970	10,27
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	8.234.723	82.347.230	9,06
Ông Lư Thanh Nhã	6.833.365	68.333.650	7,52
Cổ đông khác (sở hữu dưới 5% vốn cổ phần)	48.388.601	483.886.010	53,22
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>90.904.146</b>	<b>909.041.460</b>	<b>100</b>

Mệnh giá cổ phần là 10.000 VND/cổ phần. Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông của 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	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
<b>Vốn cổ phần đã phát hành</b>		
Vào ngày 1 tháng 1 và ngày 30 tháng 6	909.041.460.000	929.041.460.000
<b>Cổ tức</b>		
Cổ tức đã công bố	318.164.511.000	817.376.580
Cổ tức đã trả cho cổ đông của công ty mẹ	318.164.511.000	817.376.580
Cổ tức đã trả cho cổ đông thiểu số	25.793.960.000	-

Công ty đã chi trả cổ tức của năm 2022 bằng tiền mặt tại mức 3.500 VND trên mệnh giá cổ phiếu với tổng giá trị 318.164.511.000 VND theo phê duyệt của Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 1013/NQHĐQT-SVI ngày 30 tháng 5 năm 2023, phù hợp với Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên ngày 29 tháng 5 năm 2023.

**24.4 Cổ phiếu**

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Cổ phiếu được phép phát hành	90.904.146	90.904.146
Cổ phiếu đã phát hành Cổ phiếu phổ thông	90.904.146	90.904.146
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	90.904.146	90.904.146

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**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:

	VND		
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (đã trình bày trước đây)</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (điều chỉnh lại)</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế (VND)	422.833.411.115	486.503.607.673	486.503.607.673
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(53.982.011.101)	-	(51.458.572.477)
<b>Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)</b>	<b><u>368.851.400.014</u></b>	<b><u>486.503.607.673</u></b>	<b><u>435.045.035.196</u></b>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành ( <i>cổ phiếu</i> )	90.904.146	92.904.146	92.904.146
Lãi cơ bản và lãi suy giảm (VND/cổ phiếu)	4.058	5.237	4.683

(\*) Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, 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 2023. Phần điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi được ước tính dựa trên tỷ lệ trích lập quỹ năm 2022.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 2022 theo Nghị Quyết Đại Hội Đồng Cổ Đông ngày 29 tháng 5 năm 2023.

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 kỳ kế toán giữa niên độ đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

**26. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Ngày 1 tháng 1	415.978.361.297	320.670.604.492
Lợi nhuận thuần trong kỳ phân bổ cho cổ đông không kiểm soát	37.497.037.198	17.181.737.205
Thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con	-	(124.646.640.719)
Chia cổ tức ( <i>Thuyết minh số 24.3</i> )	(25.793.960.000)	(3.332.700.000)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	(5.787.867.565)	(16.787.344)
Góp thêm	490.900.000	-
Rút vốn	(24.900.000)	-
Giảm do thanh lý công ty con	(363.919.679)	-
Khác	-	(826.438)
Ngày 30 tháng 6	<b><u>421.995.651.251</u></b>	<b><u>209.855.387.196</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**27. DOANH THU**

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>3.057.909.480.677</b>	<b>3.087.174.549.351</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích điện, nước trong KCN	2.539.184.597.823	2.551.875.342.086
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN khác	198.694.400.896	145.189.844.906
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	191.676.551.023	166.497.672.915
Doanh thu bán thành phẩm	58.386.972.863	143.804.079.511
Doanh thu cung cấp dịch vụ vận chuyển	32.873.729.699	38.270.458.193
Doanh thu cung cấp dịch vụ xây dựng	18.523.629.310	34.081.295.722
Doanh thu bán hàng hóa	10.133.671.332	818.299.010
Doanh thu khác	8.435.927.731	6.637.557.008
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(667.790.520)</b>	<b>(448.268.059)</b>
<i>Trong đó:</i>		
Hàng bán bị trả lại	(663.697.320)	(78.521.603)
Giảm giá hàng bán	(4.093.200)	(5.141.820)
Chiết khấu thương mại	-	(364.604.636)
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b><u>3.057.241.690.157</u></b>	<b><u>3.086.726.281.292</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích điện, nước trong KCN	2.539.184.597.823	2.551.875.342.086
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN khác	198.694.400.896	145.189.844.906
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	191.676.551.023	166.497.672.915
Doanh thu bán thành phẩm	57.719.182.343	143.355.811.452
Doanh thu cung cấp dịch vụ vận chuyển	32.873.729.699	38.270.458.193
Doanh thu cung cấp dịch vụ xây dựng	18.523.629.310	34.081.295.722
Doanh thu bán hàng hóa	10.133.671.332	818.299.010
Doanh thu khác	8.435.927.731	6.637.557.008

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**27. DOANH THU (tiếp theo)**

**27.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Lãi tiền gửi và cho vay	148.018.404.804	149.044.590.359
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư khác (TM số 4.1)	82.945.431.122	-
Lãi từ thanh lý chứng khoán kinh doanh	6.275.801.580	43.864.305.127
Khác	9.174.710.520	4.898.656.775
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>246.414.348.026</u></b>	<b><u>197.807.552.261</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>25.483.651.880</i>	<i>49.132.090.185</i>
<i>Các bên khác</i>	<i>220.930.696.146</i>	<i>148.675.462.076</i>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Giá vốn dịch vụ tiện ích điện, nước	2.343.219.398.345	2.314.677.734.466
Giá vốn thành phẩm	51.973.083.004	130.028.321.608
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	79.486.868.231	56.593.269.598
Giá vốn dịch vụ vận chuyển	30.594.684.155	36.102.584.623
Giá vốn dịch vụ tiện ích KCN khác	96.373.649.451	69.639.025.015
Giá vốn dịch vụ xây dựng	17.690.380.734	25.996.219.472
Giá vốn hàng hóa	8.302.013.956	732.274.772
Giá vốn khác	9.039.709.793	4.437.907.098
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.636.679.787.669</u></b>	<b><u>2.638.207.336.652</u></b>

**29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí lãi vay	30.391.041.575	11.094.098.476
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) các khoản đầu tư tài chính	17.046.145.914	(3.029.464.072)
Chiết khấu thanh toán	1.915.872.630	2.620.535.759
Thanh lý công ty con	1.066.392.682	-
Khác	717.880.225	663.822.407
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>51.137.333.026</u></b>	<b><u>11.348.992.570</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
		VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>8.541.719.794</b>	<b>9.294.944.255</b>
Chi phí hoa hồng, môi giới	3.372.396.283	2.714.373.841
Chi phí lương	1.801.469.981	2.828.326.094
Chi phí dịch vụ mua ngoài	297.426.302	323.428.320
Chi phí khác	3.070.427.228	3.428.816.000
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>43.259.613.653</b>	<b>42.476.917.182</b>
Chi phí lương	23.431.118.143	22.781.763.612
Phân bổ lợi thế thương mại	4.253.934.701	4.457.869.401
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.953.541.115	3.676.626.934
Chi phí dự phòng	699.910.964	1.489.086.788
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.568.417.383	396.104.350
Chi phí khác	10.352.691.347	9.675.466.097
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>51.801.333.447</b>	<b>51.771.861.437</b>

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.312.570.499.662	2.335.541.389.229
Chi phí nguyên vật liệu	164.211.029.647	151.662.881.502
Chi phí khấu hao	160.342.625.151	115.114.042.559
Chi phí nhân viên	49.182.936.456	57.107.854.305
Khác	17.942.674.245	40.387.059.121
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.704.249.765.161</b>	<b>2.699.813.226.716</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 và các công ty con 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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**32.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Chi phí thuế TNDN hiện hành	132.168.570.323	119.158.729.805
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	13.522.679.427	(1.139.947.400)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>145.691.249.750</u></b>	<b><u>118.018.782.405</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	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>606.021.698.063</u></b>	<b><u>621.704.127.283</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
Lợi nhuận chịu thuế suất 20%	605.088.422.310	619.050.572.384
Lợi nhuận chịu thuế suất 10%	933.275.750	2.653.554.899
Chi phí thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Nhóm Công ty	121.111.012.037	124.075.469.967
<i>Các điều chỉnh:</i>		
Chênh lệch đánh giá lại khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	23.190.778.941	-
Chênh lệch lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	9.174.192.312	-
Chi phí không được khấu trừ thuế	736.685.713	516.721.823
Phân bổ lợi thế thương mại	850.786.940	974.052.164
Lỗ thuế chưa ghi nhận thuế hoãn lại	689.349.061	710.669.123
Lợi nhuận chia về từ công ty liên kết	(7.791.503.944)	(7.633.458.384)
Cổ tức miễn thuế	(1.635.499.080)	-
Thuế TNDN được miễn	(451.017.613)	(529.041.277)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	-	85.100.086
Khác	(183.534.617)	(180.731.097)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>145.691.249.750</u></b>	<b><u>118.018.782.405</u></b>

**32.2 Thuế TNDN hiện hành**

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**32.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	VND
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022		
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>				
Chênh lệch giá trị tài sản ghi nhận trên hợp nhất	56.156.704.631	-	(56.156.704.631)	-
Chi phí phải trả	501.001.507	-	(501.001.507)	-
	<b>56.657.706.138</b>	-	<b>(56.657.706.138)</b>	-
<b>Thuế TNDN hoãn lại phải trả</b>				
Lợi nhuận chưa chịu thuế	118.381.724.397	120.034.284.333	(1.652.559.936)	(1.652.559.936)
Chênh lệch giá trị nợ phải trả ghi nhận trên hợp nhất	56.156.704.631	-	56.156.704.631	-
Chênh lệch phương pháp ghi nhận giá vốn	28.565.886.638	25.355.959.905	3.209.926.733	3.591.048.335
Chênh lệch đánh giá lại khoản đầu tư vào công ty khác	23.190.778.942	-	23.190.778.942	-
Dự phòng đầu tư vào công ty con	746.069.885	5.513.466.185	(4.767.396.300)	(180.640.430)
Lợi nhuận từ đánh giá lại tài sản góp vốn	290.098.552	580.197.103	(290.098.551)	(290.098.551)
Chênh lệch đánh giá lại giá trị tài sản tại ngày mua	-	-	-	(149.588.609)
Chênh lệch tỷ giá	20.544.726	20.544.726	-	-
Lợi nhuận chưa thực hiện loại trừ trên hợp nhất	(21.145.835.834)	(16.363.816.700)	(4.782.019.134)	(1.305.301.925)
Chênh lệch ghi nhận giá vốn theo cơ sở kế toán	(10.836.595.365)	(9.655.530.683)	(1.181.064.682)	(1.152.806.284)
Chi phí phải trả	-	(296.113.862)	296.113.862	-
	<b>195.369.376.572</b>	<b>125.188.991.007</b>	<b>70.180.385.565</b>	<b>(1.139.947.400)</b>
<b>Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</b>			<b>13.522.679.427</b>	<b>(1.139.947.400)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**32.4 Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước**

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗi 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 lỗi đó. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Nhóm Công ty có khoản lỗi lũy kế là 19.540.579.130 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 25.182.411.068 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 lỗi đến năm	Lỗi tính thuế	Sử dụng	VND
				Chưa chuyển lỗi tại ngày 30 tháng 6 năm 2023
2020 (*)	2025	1.074.657.682	(917.673.085)	156.984.597
2021 (*)	2026	4.485.384.436	-	4.485.384.436
2022 (*)	2027	11.451.464.790	-	11.451.464.790
2023 (*)	2028	3.446.745.307	-	3.446.745.307
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>20.458.252.215</b>	<b>(917.673.085)</b>	<b>19.540.579.130</b>

(\*) Lỗi 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 hợp nhất giữa niên độ này.

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

Danh sách các bên liên quan có phát sinh giao dịch với Nhóm Công ty trong kỳ 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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong kỳ bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Thu hồi khoản cho vay	1.210.200.000.000	208.577.000.000
	Lãi cho vay	25.483.651.880	49.132.090.185
	Cho vay	-	121.100.000.000
Các cá nhân	Chi tạm ứng	299.334.568.738	81.737.711.196
	Hoàn tạm ứng	136.736.564.624	-
	Mua tài sản	38.500.000.000	-
Công ty Cổ phần khoáng sản FICO Tây Ninh	Cổ tức được chia	8.997.093.000	12.995.801.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Cổ tức được chia	-	38.062.854.036
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam	Cổ tức được chia	9.695.680.000	-
	Góp vốn	-	174.235.456.084

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<b><i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i></b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cho vay	-	<u>1.797.490.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>			
Cá nhân	Tạm ứng	528.282.371.856	359.288.856.250
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Phải thu tiền lãi	-	162.166.029.243
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Cổ tức	-	35.806.800.000
		<b>528.282.371.856</b>	<b>557.261.685.493</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Phải trả tiền lãi	-	3.060.246.575

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

Thu nhập và thù lao của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty như sau:

	Chức vụ	VND	
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
1. Trần Mạnh Hùng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị ("HĐQT")	1.087.344.000	492.730.000
2. Lư Thanh Nhã	Tổng Giám đốc	800.244.000	401.630.000
3. Phan Quốc Thắng	Phó Tổng Giám đốc	643.724.000	321.110.000
4. Trần Ngọc Vân	Phó Tổng Giám đốc	619.724.000	321.110.000
5. Đặng Ánh Hào	Thành viên độc lập HĐQT	619.724.000	279.110.000
6. Phạm Văn Đông	Thành viên HĐQT	568.924.000	247.995.000
7. Bạch Văn Nhạn	Trưởng Ban Kiểm soát	568.924.000	239.995.000
8. Huỳnh Như Ngọc	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	554.174.000	325.951.500
9. Nguyễn Thanh Tùng	Thành viên Ban Kiểm soát	240.000.000	78.000.000
10. Tăng Đông Lai	Thành viên HĐQT	185.075.000	-
11. Phạm Hồng Hải	Thành viên Ban Kiểm soát	118.000.000	18.000.000
12. Huỳnh Hữu Tín	Thành viên Ban Kiểm soát	48.000.000	23.000.000
13. Lê Tiến Luật	Chủ tịch Hội đồng Quản trị ("HĐQT")	28.000.000	23.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>5.981.857.000</b>	<b>2.771.631.500</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**34. CÁC CAM KẾT**

*Bên đi thuê*

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Dưới 1 năm	1.890.382.200	1.890.382.200
Từ 1 đến 5 năm	2.902.388.400	2.902.388.400
Trên 5 năm	376.332.316.800	376.332.316.800
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>381.125.087.400</u></b>	<b><u>381.125.087.400</u></b>

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty có khoản cam kết liên quan đến chi phí xây dựng và phát triển các dự án Khu Công nghiệp Đông Nam, Khu Công nghiệp - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời và Khu Công nghiệp Lộc An - Bình Sơn với tổng giá trị là 49.679.334.261 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 57.428.437.998 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 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 hoạt động 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 giữa niên độ.

## Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 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:

	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	Loại trừ	Tổng cộng
					VND
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</b>					
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	2.984.480.696.720	67.852.853.675	54.899.725.786	(49.991.586.024)	3.057.241.690.157
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>					
Kết quả kinh doanh bộ phận	435.899.210.459	4.233.796.546	5.270.734.666	(24.841.839.183)	420.561.902.488
Chi phí không phân bổ					(51.801.333.447)
Lợi nhuận từ công ty liên kết					38.957.519.718
Doanh thu tài chính					246.414.348.026
Chi phí tài chính					(51.137.333.026)
Lợi nhuận khác					3.026.594.304
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>					<b>606.021.698.063</b>
Chi phí thuế TNDN					(132.168.570.323)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					(13.522.679.427)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>					<b>460.330.448.313</b>
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát					(37.497.037.198)
<b>Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ</b>					<b>422.833.411.115</b>
<b>Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023</b>					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	14.316.489.277.042	207.568.563.909	143.143.164.567	(548.123.099.018)	14.119.077.906.500
Tài sản không phân bổ					6.099.730.572.180
<b>Tổng tài sản</b>					<b>20.218.808.478.680</b>
Công nợ bộ phận	16.218.372.492.403	32.241.795.703	30.813.728.148	(439.912.818.010)	15.841.515.198.244
Công nợ không phân bổ					709.130.066.965
<b>Tổng công nợ</b>					<b>16.550.645.264.209</b>



## Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 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):

	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	Loại trừ	Tổng cộng
					VND
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</b>					
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	2.960.632.246.664	157.611.603.796	76.179.023.862	(107.696.593.030)	3.086.726.281.292
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>					
Kết quả kinh doanh bộ phận	432.877.740.153	14.494.198.210	8.884.089.646	(7.737.083.369)	448.518.944.640
Chi phí không phân bổ					(51.771.861.437)
Lợi nhuận từ công ty liên kết					38.167.291.921
Doanh thu tài chính					197.807.552.261
Chi phí tài chính					(11.348.992.570)
Lợi nhuận khác					331.192.468
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>					<b>621.704.127.283</b>
Chi phí thuế TNDN					(119.158.729.805)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					1.139.947.400
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>					<b>503.685.344.878</b>
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát					(17.181.737.205)
<b>Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ</b>					<b>486.503.607.673</b>
<b>Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022</b>					
<b>Tài sản và công nợ</b>					
Tài sản bộ phận	13.744.421.732.404	866.828.378.532	777.710.684.381	(2.121.562.043.448)	13.267.398.751.869
Tài sản không phân bổ					5.647.947.655.405
<b>Tổng tài sản</b>					<b>18.915.346.407.274</b>
Công nợ bộ phận	15.550.485.097.604	628.198.639.140	665.817.803.121	(2.058.745.565.242)	14.785.755.974.623
Công nợ không phân bổ					555.528.907.725
<b>Tổng công nợ</b>					<b>15.341.284.882.348</b>


THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**36. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Ngoài sự kiện ở Thuyết minh Thông tin chung, không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.



Trần Thị Hằng  
Người lập



Nguyễn Thành Đạt  
Kế toán trưởng



Lưu Thanh Nhã  
Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2023

