BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo tài chính hợp nhất	04-37
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	04-06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	07-08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09-10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11-37

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022.

CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

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

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

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

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

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

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

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

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

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

TP. HCM, ngày 28 tháng 10 năm 2022
TM. Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 0305268812 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Lư Thanh Nhã

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**9.185.099.038.379**	**9.071.099.119.128**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	3	**623.925.029.404**	**774.396.011.019**
111	1. Tiền		264.831.714.336	163.454.698.092
112	2. Các khoản tương đương tiền		359.093.315.068	610.941.312.927
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	4	**3.568.534.440.886**	**3.658.389.239.757**
121	1. Chứng khoán kinh doanh		370.229.074.047	441.456.443.030
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)		(3.758.801.432)	(3.029.464.072)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		3.202.064.168.271	3.219.962.260.799
130	**III Các khoản phải thu ngắn hạn**		**3.896.085.066.117**	**3.668.925.708.038**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	253.818.707.596	253.026.627.956
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	156.217.591.743	133.498.325.298
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	1.918.772.957.700	2.049.249.957.700
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	1.583.177.254.200	1.248.656.137.856
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(15.926.927.256)	(15.530.822.906)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		25.482.134	25.482.134
140	**IV. Hàng tồn kho**	10	**508.257.710.861**	**474.432.823.467**
141	1. Hàng tồn kho		508.583.246.541	474.940.885.215
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		(325.535.680)	(508.061.748)
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**588.296.791.111**	**494.955.336.847**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		5.261.668.069	5.211.550.833
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		576.345.484.764	481.633.611.204
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	6.689.638.278	8.110.174.810
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**9.431.720.035.519**	**8.746.158.378.939**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**1.331.951.875**	**355.015.905**
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	1.331.951.875	355.015.905
220	**II. Tài sản cố định**		**893.814.059.476**	**707.112.876.043**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	889.057.883.591	702.294.912.265
222	- *Nguyên giá*		*1.301.669.486.182*	*1.042.224.926.768*
223	- *Giá trị hao mòn luỹ kế (*)*		*(412.611.602.591)*	*(339.930.014.503)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	4.756.175.885	4.817.963.778
228	- *Nguyên giá*		*8.589.124.611*	*8.383.124.611*
229	- *Giá trị hao mòn luỹ kế (*)*		*(3.832.948.726)*	*(3.565.160.833)*

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
230	**III. Bất động sản đầu tư**	**14**	**4.762.956.790.023**	**4.732.229.092.444**
231	- Nguyên giá		5.339.818.201.945	5.217.832.582.880
232	- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)		(576.861.411.922)	(485.603.490.436)
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**	**11**	**2.728.514.108.778**	**2.502.900.765.384**
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		2.714.115.580.608	2.488.502.237.214
250	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	**4**	**1.016.948.837.601**	**772.576.060.649**
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		1.012.448.837.601	767.824.350.822
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		4.500.000.000	4.500.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	251.709.827
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**28.154.287.766**	**30.984.568.514**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		11.435.399.111	7.578.875.757
269	2. Lợi thế thương mại		16.718.888.655	23.405.692.757
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**18.616.819.073.898**	**17.817.257.498.067**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**15.047.947.142.779**	**14.519.379.133.733**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**2.056.486.821.471**	**1.572.578.432.336**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	205.805.158.292	149.059.944.036
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	325.210.542.806	281.439.441.543
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	158.732.885.783	65.938.145.292
314	4. Phải trả người lao động		5.080.827.005	6.714.588.859
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	10.462.212.045	5.557.508.004
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	310.226.465.949	297.954.664.882
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	128.003.554.395	85.776.050.575
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	601.001.269.596	450.411.280.654
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		4.086.612.607	4.193.729.992
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		307.877.292.993	225.533.078.499
330	**II. Nợ dài hạn**		**12.991.460.321.308**	**12.946.800.701.397**
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	2.612.058.369.328	2.634.074.543.685
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	10.236.068.734.828	10.172.889.606.548
337	3. Phải trả dài hạn khác	21	5.427.845.600	5.118.485.600
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22	7.286.863.635	6.359.886.362
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.a	130.618.507.917	128.358.179.202
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**3.568.871.931.119**	**3.297.878.364.334**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**23**	**3.568.871.931.119**	**3.297.878.364.334**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		929.041.460.000	929.041.460.000
411a	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*929.041.460.000*	*929.041.460.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		31.290.497.800	31.290.497.800
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		934.177.050.486	656.744.533.574
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		36.803.652.048	31.963.436.048
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.428.364.619.223	1.328.167.832.420
421a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*843.695.172.645*	*659.989.467.330*
421b	*LNST chưa phân phối năm nay*		*584.669.446.578*	*668.178.365.090*
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		209.194.651.562	320.670.604.492
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**18.616.819.073.898**	**17.817.257.498.067**

TP. HCM, ngày 28 tháng 10 năm 2022

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Trần Thị Hằng	Nguyễn Thành Đạt	Lư Thanh Nhã

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III 2022	Quý III 2021	9 tháng đầu năm 2022	9 tháng đầu năm 2021
			VND	VND	VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**24**	**1.508.506.620.104**	**1.133.587.752.066**	**4.595.681.169.455**	**4.129.980.200.827**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25	279.951.774	-	728.219.833	828.900.410
10	**3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**1.508.226.668.330**	**1.133.587.752.066**	**4.594.952.949.622**	**4.129.151.300.417**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**26**	**1.326.210.838.327**	**977.723.509.544**	**3.964.418.174.979**	**3.483.091.492.479**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**182.015.830.003**	**155.864.242.522**	**630.534.774.643**	**646.059.807.938**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	86.863.732.140	82.570.116.773	284.671.284.401	291.693.450.344
22	7. Chi phí tài chính	28	12.528.175.477	3.271.751.202	23.877.168.047	13.546.379.894
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*8.170.637.836*	*2.240.913.557*	*19.264.736.312*	*5.571.880.626*
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		14.517.178.888	13.256.735.380	52.684.470.809	52.323.250.791
25	9. Chi phí bán hàng	29	3.519.071.942	1.396.489.527	12.814.016.197	10.283.112.116
26	10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	22.832.025.266	22.979.611.153	65.308.942.448	60.938.787.597
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**244.517.468.346**	**224.043.242.793**	**865.890.403.161**	**905.308.229.466**
31	12. Thu nhập khác		730.559.972	338.880.437	1.773.095.767	1.264.138.679
32	13. Chi phí khác		585.787.100	7.721.612	1.297.130.427	391.223.486
40	**14. Lợi nhuận khác**		**144.772.872**	**331.158.825**	**475.965.340**	**872.915.193**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III 2022	Quý III 2021	9 tháng đầu năm 2022	9 tháng đầu năm 2021
			VND	VND	VND	VND
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**244.662.241.218**	**224.374.401.618**	**866.366.368.501**	**906.181.144.659**
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	45.279.751.358	42.063.703.140	164.438.481.163	173.420.570.666
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	32.b	3.400.276.115	(255.886.587)	2.260.328.715	(889.374.157)
60	**18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**195.982.213.745**	**182.566.585.065**	**699.667.558.623**	**733.649.948.150**
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ**		**191.069.984.905**	**165.185.971.330**	**677.573.592.578**	**679.335.494.344**
62	**20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát**		**4.912.228.840**	**17.380.613.735**	**22.093.966.045**	**54.314.453.806**
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**33**	**2.057**	**1.809**	**7.293**	**6.657**
71	**22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**		**2.057**	**1.809**	**7.293**	**6.657**

TP. HCM, ngày 28 tháng 10 năm 2022

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Trần Thị Hằng	Nguyễn Thành Đạt	Lư Thanh Nhã

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	9 tháng đầu năm 2022 VND	9 tháng đầu năm 2021 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế		***866.366.368.501***	***906.181.144.659***
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		171.093.942.819	135.211.931.806
- Các khoản dự phòng		835.798.257	4.624.249.972
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(235.980.031.532)	(259.041.324.435)
- Chi phí lãi vay		19.264.736.312	5.571.880.626
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		***821.580.814.357***	***792.547.882.628***
- Tăng, giảm các khoản phải thu		(441.331.782.838)	(256.281.931.931)
- Tăng, giảm hàng tồn kho		(33.642.361.326)	(162.383.681.981)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		40.925.774.941	670.713.894.543
- Tăng, giảm chi phí trả trước		(3.906.640.590)	(7.636.768.024)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		71.227.368.983	(34.639.553.359)
- Tiền lãi vay đã trả		(19.135.529.212)	(5.571.880.626)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(62.534.004.915)	(211.242.993.222)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.526.829.433)	(5.122.292.151)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		***367.656.809.967***	***780.382.675.877***
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(636.144.161.836)	(388.465.768.673)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		230.000.000	25.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(6.340.211.480.062)	(3.779.669.117.648)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		6.488.838.282.417	3.148.031.092.300
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(206.934.201.970)	(16.616.348.755)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		222.058.615.654	202.680.724.782
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		***(472.162.945.797)***	***(834.014.417.994)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	9 tháng đầu năm 2022 VND	9 tháng đầu năm 2021 VND
III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		60.000.000	14.900.000.000
2. Tiền thu từ đi vay		2.688.112.815.065	904.780.156.812
3. Tiền trả nợ gốc vay		(2.536.595.848.850)	(1.053.387.086.005)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(197.541.812.000)	(79.732.837.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		***(45.964.845.785)***	***(213.439.766.193)***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm		**(150.470.981.615)**	**(267.071.508.310)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm		**774.396.011.019**	**978.369.673.680**
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**3**	**623.925.029.404**	**711.298.165.370**

TP. HCM, ngày 28 tháng 10 năm 2022

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Trần Thị Hằng	Nguyễn Thành Đạt	Lư Thanh Nhã

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Ngành nghề kinh doanh

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

Cấu trúc Tập đoàn

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2022 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC	Tp. Hồ Chí Minh	99,80%	99,80%	Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ
Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển VRG Long Thành	Đồng Nai	89,90%	89,90%	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân cư
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn XD Phú An Thành	Tp. Hồ Chí Minh	85,47%	85,47%	Cung cấp các dịch vụ thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp và tư vấn xây
Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Đông Nam	Tp. Hồ Chí Minh	99,95%	99,95%	Bán buôn, xuất khẩu mủ cao su thiên nhiên
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Tây Ninh	99,82%	99,82%	Quản lý hoạt động của Cảng Thanh Phước
Công ty CP Bao Bì Sài Gòn	Tp. Hồ Chí Minh	93,58%	93,58%	Sản xuất các sản phẩm nhựa và cao su
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Tp. Hồ Chí Minh	99,80%	99,80%	Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng
Công ty Cổ phần Đầu tư VRG Long Đức	Đồng Nai	69,45%	75,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Phát Triển Thế Hệ Mới	Tp. Hồ Chí Minh	99,94%	100,00%	Kinh doanh bất động sản và xây dựng nhà
Công ty TNHH MTV Đầu Tư AT	Tp. Hồ Chí Minh	99,80%	100,00%	Kinh doanh bất động sản

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

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng
Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát
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 Công ty.

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- Khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;

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

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

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết mua trong kỳ bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán "Hợp nhất kinh doanh" và "Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết". Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

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

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

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.8 . Các khoản nợ phải thu

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

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

2.9 . Hàng tồn kho

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

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

2.10 . Tài sản cố định và Bất động sản đầu tư

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 48	năm
- Máy móc, thiết bị	07 - 10	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06	năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05	năm
- Phần mềm quản lý	05	năm

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 48	năm
- Quyền sử dụng đất	05 - 30	năm

2.11 . Chi phí trả trước

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

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

2.12 . Các khoản nợ phải trả

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

2.13 . Vay

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

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

2.14 . Chi phí đi vay

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

2.15 . Chi phí phải trả

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

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

2.16 . Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

2.17 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều Thuế bảo vệ môi trườngvề cho thuê tài sản đất tại các khu công nghiệp.

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

2.18 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

2.19 . Doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:
- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.20 . Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của năm lập báo cáo (năm trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm sau).

2.21 . Giá vốn hàng bán

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

2.22 . Chi phí tài chính

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

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

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

2.23 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

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

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

2.24 . Các bên liên quan

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

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

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	5.495.205.977	5.649.555.707
Tiền gửi ngân hàng	259.336.508.359	157.805.142.385
Các khoản tương đương tiền	359.093.315.068	610.941.312.927
	623.925.029.404	**774.396.011.019**

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND		VND
Đầu tư ngắn hạn	**3.202.064.168.271**	**3.202.064.168.271**	**3.219.962.260.799**	**3.219.962.260.799**
- Tiền gửi có kỳ hạn	3.202.064.168.271	3.202.064.168.271	3.219.962.260.799	3.219.962.260.799
Đầu tư dài hạn	-	-	**251.709.827**	**251.709.827**
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	251.709.827	251.709.827
	3.202.064.168.271	**3.202.064.168.271**	**3.220.213.970.626**	**3.220.213.970.626**

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Chứng khoán kinh doanh

	30/09/2022			01/01/2022		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Cổ phiếu Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	116.989.206.762	159.596.580.000	**(3.758.801.432)**	50.967.215.330	172.079.845.000	-
- Cổ phiếu Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao Su Miền Nam	126.748.611.398	133.934.736.000	-	137.230.340.497	175.686.084.000	-
- Cổ phiếu Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	122.239.620.048	155.389.899.000	-	171.814.261.822	249.519.248.000	-
- Cổ phiếu Công ty Cổ Phần Phát triển đô thị và Khu Công Nghiệp Cao su Việt Nam	-	-	-	77.192.989.542	84.280.020.000	(3.029.464.072)
- Khác	4.251.635.839	4.914.136.600	-	4.251.635.839	4.693.873.900	-
	370.229.074.047	**453.835.351.600**	**(3.758.801.432)**	**441.456.443.030**	**686.259.070.900**	**(3.029.464.072)**

c) Đầu tư góp vốn vào Công ty liên kết

	30/09/2022			01/01/2022		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Khoáng Sản Fico Tây Ninh	22.327.504.657	22.327.504.657	-	37.321.690.657	37.321.690.657	-
- Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	782.441.748.467	782.441.748.467	-	730.502.660.165	730.502.660.165	-
- Công ty Cổ Phần Phát triển đô thị và Khu Công Nghiệp Cao su Việt Nam	207.679.584.477	207.679.584.477	-	-	-	-
	1.012.448.837.601	**1.012.448.837.601**	-	**767.824.350.822**	**767.824.350.822**	-

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết của Công ty vào ngày 30/09/2022 như sau:

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty CP Khoáng Sản Fico Tây Ninh	Tp. Hồ Chí Minh	20,68%	20,68%	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét
- Công ty CP Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Bình Dương	24,87%	24,87%	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân cư
- Công ty Cổ Phần Phát triển đô thị và Khu Công Nghiệp Cao su Việt Nam	Hải Dương	23,39%	23,39%	Đầu tư xây dựng hạ tầng và kinh doanh KCN; xây dựng các công trình giao thông

d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2022			01/01/2022		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Địa Ốc 7	4.500.000.000	4.500.000.000	-	4.500.000.000	4.500.000.000	-
	4.500.000.000	**4.500.000.000**	-	**4.500.000.000**	**4.500.000.000**	-

Đầu tư vào đơn vị khác

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Địa Ốc 7	Tp. Hồ Chí Minh	12,50%	12,50%	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
- Công ty TNHH Sản Xuất First Solar Việt Nam	36.665.039.004	-	16.404.898.822	-
- Công ty TNHH Gain Lucky (Việt Nam)	18.202.719.498	-	33.584.556.062	-
- Công ty TNHH Dệt Sợi Continental	15.516.007.738	-	7.458.693.493	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	183.434.941.356	(8.154.137.980)	195.578.479.579	(7.758.033.630)
	253.818.707.596	**(8.154.137.980)**	**253.026.627.956**	**(7.758.033.630)**

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Cường Thuận IDICO	10.065.564.975	-	-	-
- Công ty Cổ Phần Xây dựng Công trình Giao thông 610	16.970.386.697	-	3.175.376.950	-
- First Solar FE Holdings Pte Ltd	29.321.215.298	-	28.370.932.912	-
- Trả trước cho người bán khác	99.860.424.773	(4.073.179.000)	101.952.015.436	(4.073.179.000)
	156.217.591.743	**(4.073.179.000)**	**133.498.325.298**	**(4.073.179.000)**

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công Ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	1.914.214.000.000	-	2.036.691.000.000	-
- Công ty CP chứng khoán Cao Su	2.860.000.000	(2.860.000.000)	2.860.000.000	(2.860.000.000)
- Các cá nhân liên quan	1.698.957.700	-	9.698.957.700	-
	1.918.772.957.700	**(2.860.000.000)**	**2.049.249.957.700**	**(2.860.000.000)**

8 . PHẢI THU KHÁC

		30/09/2022		01/01/2022	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND
a)	**Ngắn hạn**				
	- Tạm ứng cho đền bù đất	683.933.528.004	-	552.057.080.267	-
	- Cổ tức và lợi nhuận được chia	3.599.739.000	-	52.397.710.000	-
	- Tạm ứng	384.867.209.685	-	292.492.243.751	-
	- Ký cược, ký quỹ	177.229.544.248	-	87.352.872.863	-
	- Lãi phải thu	260.337.436.588	(625.361.111)	197.848.049.710	(625.361.111)
	- Góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh	23.000.000.000	-	23.000.000.000	-
	- Phải thu khác	50.209.796.675	(214.249.165)	43.508.181.265	(214.249.165)
		1.583.177.254.200	**(839.610.276)**	**1.248.656.137.856**	**(839.610.276)**
b)	**Dài hạn**				
	- Ký cược, ký quỹ	1.331.951.875	-	355.015.905	-
		1.331.951.875	**-**	**355.015.905**	**-**

9 . NỢ ĐÃ TRÍCH LẬP DỰ PHÒNG

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh BĐS Phú Thịnh	4.073.179.000	-	4.073.179.000	-
- Các khoản khác	14.389.235.303	2.535.487.047	14.534.750.371	3.077.106.465
	18.462.414.303	**2.535.487.047**	**18.607.929.371**	**3.077.106.465**

10 . HÀNG TỒN KHO

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng mua đang đi đường	-	-	7.172.743.023	-
Nguyên liệu, vật liệu	102.485.853.384	(217.003.070)	86.735.603.319	(217.003.070)
Công cụ, dụng cụ	8.841.309.593	(3.287.380)	6.859.486.149	(3.287.380)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	248.970.264.118	-	214.660.325.568	-
Thành phẩm	38.228.502.657	(105.245.230)	25.949.403.249	(287.771.298)
Hàng hoá	110.030.724.357	-	133.563.323.907	-
Hàng gửi đi bán	26.592.432	-	-	-
	508.583.246.541	**(325.535.680)**	**474.940.885.215**	**(508.061.748)**

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

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Chi phí phát triển dự án Khu tái định cư Bến Sắn	83.122.305.988	82.726.069.877
- Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Thuận Lợi	62.283.992.250	61.863.225.489
- Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Đông Nam	58.151.497.068	57.722.085.437
- Khác	45.412.468.812	12.348.944.765
	248.970.264.118	**214.660.325.568**

11 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Chi phí phát triển Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông Bời Lời	1.273.918.934.930	1.197.881.900.352
- Chi phí phát triển Dự án KCN Đông Nam	321.320.761.372	347.718.076.794
- Chi phí phát triển Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	694.547.469.606	566.945.500.821
- Chi phí phát triển Dự án KCN Lộc An - Bình Sơn	197.954.049.214	217.812.622.298
- Chi phí phát triển Dự án Cảng Thanh Phước	109.643.314.872	85.005.323.003
- Khác	116.731.050.614	73.138.813.946
	2.714.115.580.608	**2.488.502.237.214**

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa. vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải. truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	397.068.173.421	499.107.408.189	142.726.830.619	3.322.514.539	1.042.224.926.768
- Mua trong năm	63.449.299.404	188.343.953.994	5.736.031.622	864.433.030	259.757.354.414
- Thanh lý. nhượng bán	-	(312.795.000)	-	-	(312.795.000)
Số dư cuối năm	**460.517.472.825**	**687.138.567.183**	**148.462.862.241**	**4.186.947.569**	**1.301.669.486.182**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	119.856.124.556	161.044.666.871	56.804.191.655	2.225.031.421	339.930.014.503
- Khấu hao trong năm	18.048.654.494	41.664.134.084	12.884.667.989	283.972.771	72.881.429.338
- Thanh lý. nhượng bán	-	(199.841.250)	-	-	(199.841.250)
Số dư cuối năm	**137.904.779.050**	**202.508.959.705**	**69.688.859.644**	**2.509.004.192**	**412.611.602.591**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	277.212.048.865	338.062.741.318	85.922.638.964	1.097.483.118	702.294.912.265
Tại ngày cuối năm	**322.612.693.775**	**484.629.607.478**	**78.774.002.597**	**1.677.943.377**	**889.057.883.591**

13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	6.638.815.956	1.744.308.655	8.383.124.611
- Mua trong năm	-	206.000.000	206.000.000
Số dư cuối năm	**6.638.815.956**	**1.950.308.655**	**8.589.124.611**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	2.353.476.984	1.211.683.849	3.565.160.833
- Khấu hao trong năm	126.039.384	141.748.509	267.787.893
Số dư cuối năm	**2.479.516.368**	**1.353.432.358**	**3.832.948.726**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	4.285.338.972	532.624.806	4.817.963.778
Tại ngày cuối năm	**4.159.299.588**	**596.876.297**	**4.756.175.885**

14 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	240.046.859.379	4.977.785.723.501	5.217.832.582.880
- Tăng trong năm	82.864.031.545	24.719.587.520	107.583.619.065
Số dư cuối năm	**337.312.890.924**	**5.002.505.311.021**	**5.339.818.201.945**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	31.425.008.453	454.178.481.983	485.603.490.436
- Khấu hao trong năm	13.841.435.004	77.416.486.482	91.257.921.486
Số dư cuối năm	**45.266.443.457**	**531.594.968.465**	**576.861.411.922**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	208.621.850.926	4.523.607.241.518	4.732.229.092.444
Tại ngày cuối năm	**292.046.447.467**	**4.470.910.342.556**	**4.762.956.790.023**

Thuyết minh bổ sung

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

	9 tháng đầu năm 2022	9 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
- Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	268.426.748.736	236.242.456.393
- Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	91.257.921.486	91.320.113.849

15 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
Số dư đầu năm	23.405.692.757	32.321.431.560
Giá trị lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua công ty con trong năm	412.391.424	-
Giá trị lợi thế thương mại phân bổ trong năm/bị tổn thất trong năm	(7.099.195.526)	(8.915.738.803)
Số dư cuối năm	**16.718.888.655**	**23.405.692.757**

16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn		
- Công ty Điện Lực Tây Ninh - Điện Lực Gò Dầu	93.185.396.909	36.645.141.170
- Chi nhánh Tổng Công ty Điện Lực TPHCM TNHH - Công ty Điện Lực Củ Chi	28.733.864.400	-
- Cty CP Xây Dựng Công Trình Giao Thông 610	9.957.252.732	5.218.746.329
- Phải trả các đối tượng khác	73.928.644.251	107.196.056.537
	205.805.158.292	**149.059.944.036**

17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
Khách hàng Dự án KCN Phước Đông	80.565.204.569	64.323.766.768
Khách hàng Dự án KCN Đông Nam	485.919.013	24.882.340
Khách hàng Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	170.988.628	186.496.177
Khách hàng Dự án KCN lộc An - Bình Sơn	215.280.648.946	191.780.106.685
Khách hàng Dự án Khu Thuận Lợi	18.094.880.193	12.682.799.922
Khác	10.612.901.457	12.441.389.651
	325.210.542.806	**281.439.441.543**

18 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	1.249.376.758	12.075.196.694	13.693.887.503	538.305.910	168.991.859
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	6.050.563.166	58.979.818.390	164.541.655.475	62.534.004.915	3.388.099.877	158.325.005.661
Thuế Thu nhập cá nhân	1.295.844	5.708.950.144	8.365.479.076	14.515.603.304	681.358.191	238.888.263
Thuế bảo vệ môi trường	2.058.315.800	-	293.859.000	317.417.500	2.081.874.300	-
Các loại thuế khác	-	-	36.653.141	36.653.141	-	-
	8.110.174.810	**65.938.145.292**	**185.312.843.386**	**91.097.566.363**	**6.689.638.278**	**158.732.885.783**

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

19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí lãi vay	311.851.059	182.643.959
- Chi phí xây dựng	2.770.649.250	1.901.707.099
- Chi phí hoạt động sản xuất	7.379.711.736	3.473.156.946
	10.462.212.045	**5.557.508.004**
b) Dài hạn		
- Chi phí hoàn thành ước tính của đất và phát triển cơ sở hạ tầng đã cho thuê	2.612.058.369.328	2.634.074.543.685
	2.612.058.369.328	**2.634.074.543.685**

20 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê đất, nhà xưởng	310.106.465.949	297.954.664.882
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	120.000.000	-
	310.226.465.949	**297.954.664.882**
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê đất, nhà xưởng	10.236.068.734.828	10.172.889.606.548
	10.236.068.734.828	**10.172.889.606.548**

21 . PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	76.213.607.368	41.987.461.528
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	5.332.931.002	905.784.192
- Các khoản thu hộ	30.337.887.665	19.999.987.758
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	16.119.128.360	22.882.817.097
	128.003.554.395	**85.776.050.575**
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	5.427.845.600	5.113.485.600
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	5.000.000
	5.427.845.600	**5.118.485.600**

22 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2022		Trong năm		30/09/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- *Ngân hàng Vietcombank - CN Thủ Đức* (1)	139.981.477.770	139.981.477.770	1.655.915.436.830	1.370.786.253.381	425.110.661.219	425.110.661.219
- *Ngân hàng Vietinbank - CN Đông Sài Gòn* (2)	297.983.083.039	297.983.083.039	729.061.433.620	930.901.035.515	96.143.481.144	96.143.481.144
- *Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam* (3)	-	-	167.703.144.296	167.703.144.296	-	-
- *Ngân hàng khác*	12.446.719.845	12.446.719.845	130.862.391.227	63.561.983.839	79.747.127.233	79.747.127.233
	450.411.280.654	**450.411.280.654**	**2.683.542.405.973**	**2.532.952.417.031**	**601.001.269.596**	**601.001.269.596**
b) Vay dài hạn						
- Ngân hàng khác	6.359.886.362	6.359.886.362	4.570.409.092	3.643.431.819	7.286.863.635	7.286.863.635
	6.359.886.362	**6.359.886.362**	**4.570.409.092**	**3.643.431.819**	**7.286.863.635**	**7.286.863.635**

(1) Hợp đồng cấp tín dụng số 038/016/22/011 ngày 26/04/2022, với các điều khoản chi tiết sau:
+ Hạn mức tín dụng: 902 tỷ VND;
+ Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
+ Thời hạn của hợp đồng: từ ngày ký hợp đồng đến 26/04/2023;
+ Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
+ Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

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

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

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

+ Hạn mức tín dụng: 250 tỷ VND;
+ Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
+ Thời hạn của hợp đồng: từ ngày ký hợp đồng đến 10/01/2023:
+ Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
+ Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

23 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
Số dư đầu năm trước	**794.053.570.000**	**31.290.497.800**	**333.568.649.729**	**26.217.460.974**	**1.138.998.221.786**	**2.324.128.400.289**
Tăng vốn trong kỳ trước	119.106.820.000	-	(119.106.820.000)	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	679.335.494.344	679.335.494.344
Chia cổ tức	-	-	-	-	(79.405.357.000)	(79.405.357.000)
Trích lập các Quỹ	-	-	332.788.054.455	-	(422.460.151.156)	(89.672.096.701)
Giảm khác	-	-	(20.178.009.901)	(2.087.364.821)	27.987.554.941	5.722.180.219
Số dư cuối năm trước	**913.160.390.000**	**31.290.497.800**	**527.071.874.283**	**24.130.096.153**	**1.344.455.762.915**	**2.840.108.621.151**
Số dư đầu năm nay	**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**
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	677.573.592.578	677.573.592.578
Chia cổ tức	-	-	-	-	(185.808.292.000)	(185.808.292.000)
Trích lập các Quỹ	-	-	277.432.516.912	4.840.216.000	(370.143.776.839)	(87.871.043.927)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con	-	-	-	-	(21.424.736.936)	(21.424.736.936)
Số dư cuối năm này	**929.041.460.000**	**31.290.497.800**	**934.177.050.486**	**36.803.652.048**	**1.428.364.619.223**	**3.359.677.279.557**

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

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

	9 tháng đầu năm 2022	9 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	929.041.460.000	913.160.390.000
- *Vốn góp đầu năm*	*929.041.460.000*	*794.053.570.000*
- *Vốn góp tăng trong năm*	-	*119.106.820.000*
- *Vốn góp cuối năm*	*929.041.460.000*	*913.160.390.000*
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
- *Cổ tức công bố*	*197.541.812.000*	*79.405.357.000*
- *Cổ tức đã trả bằng tiền*	*197.541.812.000*	*79.405.357.000*

d) Cổ phiếu

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

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

24 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	9 tháng đầu năm 2022	9 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Doanh thu bán điện, nước	3.808.749.578.183	3.305.272.058.161
Doanh thu bán thành phẩm	189.678.024.319	143.274.551.486
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN	231.586.883.716	182.468.667.329
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	232.139.116.732	218.037.824.705
Doanh thu cung cấp dịch vụ xây dựng	136.436.364	-
Doanh thu bán hàng hóa	4.305.812.835	50.042.731.131
Doanh thu từ phí chuyển nhượng quyền thuê đất	-	102.362.880.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	129.085.317.306	128.521.488.015
	4.595.681.169.455	**4.129.980.200.827**

25 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	9 tháng đầu năm 2022	9 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Chiết khấu thương mại	630.421.910	609.296.771
Hàng bán bị trả lại	96.557.603	206.973.668
Giảm giá hàng bán	1.240.320	12.629.971
	728.219.833	**828.900.410**

26 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	9 tháng đầu năm 2022	9 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Giá vốn điện, nước	3.491.790.462.841	3.054.254.745.872
Giá vốn thành phẩm đã bán	172.922.934.478	122.417.861.856
Giá vốn dịch vụ tiện ích KCN	97.982.337.884	69.176.903.059
Giá vốn thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	67.247.041.087	55.960.761.576
Giá vốn dịch vụ xây dựng	130.928.269	-
Giá vốn của hàng hóa đã bán	3.762.283.213	44.322.987.242
Giá vốn dịch vụ khác	130.764.713.275	136.958.232.874
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(182.526.068)	-
	3.964.418.174.979	**3.483.091.492.479**

27 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	9 tháng đầu năm 2022	9 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	226.650.163.532	196.022.933.644
Lãi bán các khoản đầu tư	43.890.825.036	55.153.059.944
Cổ tức, lợi nhuận được chia	9.099.868.000	36.227.078.213
Lãi chênh lệch tỷ giá	40.048.888	236.028.858
Doanh thu hoạt động tài chính khác	4.990.378.945	4.054.349.685
	284.671.284.401	**291.693.450.344**

28 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	9 tháng đầu năm 2022	9 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền vay	19.264.736.312	5.571.880.626
Chiết khấu thanh toán, lãi mua hàng trả chậm	2.991.352.466	3.466.399.879
Lỗ chênh lệch tỷ giá	84.080.494	488.934
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	729.337.360	4.198.086.612
Chi phí tài chính khác	807.661.415	309.523.843
	23.877.168.047	**13.546.379.894**

29 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	9 tháng đầu năm 2022	9 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	826.663
Chi phí nhân công	4.251.136.685	4.123.637.668
Chi phí khấu hao tài sản cố định	138.086.164	130.997.277
Chi phí dịch vụ mua ngoài	625.685.928	668.482.947
Chi phí khác bằng tiền	7.799.107.420	5.359.167.561
	12.814.016.197	**10.283.112.116**

30 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	9 tháng đầu năm 2022	9 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.099.146.761	942.808.686
Chi phí nhân công	34.431.681.837	32.743.663.256
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.317.994.321	2.044.322.208
Thuế, phí, lệ phí	174.484.188	153.259.367
Chi phí dự phòng	396.104.350	426.163.360
Phân bổ lợi thế thương mại	7.099.195.526	6.686.804.102
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.854.517.056	3.763.331.098
Chi phí khác bằng tiền	13.935.818.409	14.178.435.520
	65.308.942.448	**60.938.787.597**

31 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	9 tháng đầu năm 2022	9 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN tại công ty mẹ	120.471.756.506	104.287.295.614
Chi phí thuế TNDN tại các công ty con	43.966.724.657	69.133.275.052
	164.438.481.163	**173.420.570.666**

32 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	130.618.507.917	128.358.179.202
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**130.618.507.917**	**128.358.179.202**

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	9 tháng đầu năm 2022	9 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Chênh lệch tạm thời được khấu trừ (*)	2.260.328.715	(889.374.157)
	2.260.328.715	**(889.374.157)**

33 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau :

	9 tháng đầu năm 2022	9 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	677.573.592.578	679.335.494.344
Các khoản điều chỉnh	-	(71.454.994.772)
- *Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế (*)*	-	*(71.454.994.772)*
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	677.573.592.578	607.880.499.572
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	92.904.146	91.316.161
Lãi cơ bản và lãi cơ bản trên cổ phiếu	**7.293**	**6.657**

34 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

		9 tháng đầu năm 2022	9 tháng đầu năm 2021
		VND	VND
a)	**Số tiền đi vay thực thu trong năm**		
	Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường;	2.688.112.815.065	904.780.156.812
b)	**Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**		
	Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường;	2.536.595.848.850	1.053.387.086.005

35 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

36 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 :

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	9 tháng đầu năm 2022	9 tháng đầu năm 2021
			VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đông lớn	Cho vay	121.100.000.000	1.487.790.000.000
		Lãi cho vay	79.212.851.850	76.048.938.497
		Hoàn vay	243.577.000.000	994.169.000.000

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	9 tháng đầu năm 2022	9 tháng đầu năm 2021
			VND	VND
Các cá nhân	Thành viên HĐQT	Chi tạm ứng	83.496.308.000	44.431.588.950
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân	Công ty liên kết	Lợi nhuận được chia	52.207.158.520	52.323.250.791
Công ty Cổ phần khoáng sản Fico Tây Ninh	Công ty liên kết	Cổ tức được chia	14.994.186.000	9.996.770.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam	Công ty liên kết	Góp vốn	207.202.272.188	-
		Lợi nhuận được chia	477.312.289	-

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	30/09/2022	01/01/2022
			VND	VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đông lớn	Cho vay	1.914.214.000.000	2.036.691.000.000
Cá nhân	Thành viên HĐQT	Cho vay	1.698.957.700	9.698.957.700
Phải thu ngắn hạn khác				
Cá nhân	Thành viên HĐQT	Tạm ứng	353.733.856.250	272.135.616.561
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đông lớn	Phải thu tiền lãi	189.637.981.713	114.046.969.293
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Công ty liên kết	Cổ tức	-	47.742.400.000

TP. HCM, ngày 28 tháng 10 năm 2022

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Trần Thị Hằng	Nguyễn Thành Đạt	Lư Thanh Nhã