# 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 2020

## MỤC LỤC


| | *Trang* |
|---|---|
| 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 - 9 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ | 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 - 51 |

# Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

THÔNG TIN CHUNG

## CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103008227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 10 năm 2007, và GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 13 ngày 20 tháng 8 năm 2020.

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

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

Hoạt động chính của Công ty trong 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.

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.

## 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 Trần Ngọc Vân | Thành viên |
| Ông Phạm Hồng Hải | Thành viên |
| Ông Bạch Vân Nhạn | Thành viên |
| Ông Phạm Văn Đông | Thành viên |

## 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 |
| Ông Huỳnh Hữu Tín | Thành viên |

## 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 | bổ nhiệm ngày 1 tháng 8 năm 2020 |
| Ông Trần Mạnh Hùng | Tổng Giám đốc | từ nhiệm ngày 1 tháng 8 năm 2020 |
| Ông Nguyễn Thanh Tùng | Phó Tổng Giám đốc | |
| Ông Trần Ngọc Nhân | Phó Tổng Giám đốc | |
| Ông Nguyễn Trường Khôi | 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 | |
| Ông Trần Như Hùng | Phó Tổng Giám đốc | từ nhiệm ngày 18 tháng 8 năm 2020 |

## 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 Hội đồng quản trị | |
| Ông Lư Thanh Nhã | Tổng Giám Đốc | bổ nhiệm ngày 1 tháng 8 năm 2020 |

## 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 2020.

### 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 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 2020, 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:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Lư Thanh Nhã
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 8 năm 2020

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

Tel: +84 28 3824 5252
Fax: +84 28 3824 5250
ey.com

Số tham chiếu: 61001719/21974808-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 26 tháng 8 năm 2020 và được trình bày từ trang 6 đến trang 51, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, 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.



A member firm of Ernst & Young Global Limited

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 2020, 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**

M.S.D.N: 0300811802-C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM
QUẬN 1 - TP HỒ CHÍ MINH

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 8 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020

*VND*

| *Mã số* | *TÀI SẢN* | *Thuyết minh* | *Ngày 30 tháng 6 năm 2020* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2019* |
|---|---|---|---|---|
| **100** | **A. TÀI SẢN NGẮN HẠN** | | **7.371.074.153.139** | **7.075.877.103.704** |
| ***110*** | ***I. Tiền và các khoản tương đương tiền*** | ***5*** | ***484.733.133.809*** | ***260.618.198.687*** |
| 111 | 1. Tiền | | 325.795.890.070 | 203.307.879.308 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | 158.937.243.739 | 57.310.319.379 |
| ***120*** | ***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn*** | | ***4.360.129.827.027*** | ***4.583.530.534.499*** |
| 121 | 1. Chứng khoán kinh doanh | 6.1 | 535.198.153.718 | 569.702.183.443 |
| 122 | 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 6.1 | (6.196.340.294) | (23.945.727.554) |
| 123 | 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 6.2 | 3.831.128.013.603 | 4.037.774.078.610 |
| ***130*** | ***III. Các khoản phải thu ngắn hạn*** | | ***1.820.164.653.843*** | ***1.550.683.852.583*** |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 7 | 153.310.428.072 | 241.284.056.597 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 8 | 103.624.921.473 | 107.356.143.470 |
| 135 | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 9 | 764.348.446.547 | 540.464.645.208 |
| 136 | 4. Phải thu ngắn hạn khác | 10 | 812.443.189.631 | 741.261.627.864 |
| 137 | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 11 | (13.587.814.014) | (79.714.433.132) |
| 139 | 6. Tài sản thiếu chờ xử lý | | 25.482.134 | 31.812.576 |
| ***140*** | ***IV. Hàng tồn kho*** | ***12*** | ***331.833.489.982*** | ***338.298.910.125*** |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 332.745.390.289 | 339.210.810.432 |
| 149 | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | | (911.900.307) | (911.900.307) |
| ***150*** | ***V. Tài sản ngắn hạn khác*** | | ***374.213.048.478*** | ***342.745.607.810*** |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | | 3.464.877.880 | 3.001.729.676 |
| 152 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 20 | 368.518.840.736 | 339.547.626.525 |
| 153 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 20 | 2.229.329.862 | 196.251.609 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020

*VND*

| *Mã số* | *TÀI SẢN* | *Thuyết minh* | *Ngày 30 tháng 6 năm 2020* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2019* |
|---|---|---|---|---|
| **200** | **B. TÀI SẢN DÀI HẠN** | | **6.931.367.013.208** | **6.390.092.116.193** |
| ***210*** | ***I. Các khoản phải thu dài hạn*** | | ***522.670.125*** | ***466.220.125*** |
| 216 | 1. Phải thu dài hạn khác | | 522.670.125 | 466.220.125 |
| ***220*** | ***II. Tài sản cố định*** | | ***557.203.599.396*** | ***216.946.898.128*** |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 13 | 552.343.984.846 | 212.196.907.884 |
| 222 | Nguyên giá | | 792.857.750.434 | 404.398.720.660 |
| 223 | Giá trị khấu hao lũy kế | | (240.513.765.588) | (192.201.812.776) |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | | 4.859.614.550 | 4.749.990.244 |
| 228 | Nguyên giá | | 7.940.579.156 | 7.698.579.156 |
| 229 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (3.080.964.606) | (2.948.588.912) |
| ***230*** | ***III. Bất động sản đầu tư*** | ***14*** | ***2.784.022.944.703*** | ***2.749.416.152.728*** |
| 231 | 1. Nguyên giá | | 3.066.456.647.755 | 2.994.833.073.032 |
| 232 | 2. Giá trị khấu hao lũy kế | | (282.433.703.052) | (245.416.920.304) |
| ***240*** | ***IV. Tài sản dở dang dài hạn*** | | ***2.601.172.999.742*** | ***2.716.176.694.312*** |
| 242 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 15 | 2.601.172.999.742 | 2.716.176.694.312 |
| ***250*** | ***V. Đầu tư tài chính dài hạn*** | | ***954.689.437.524*** | ***669.800.479.361*** |
| 252 | 1. Đầu tư vào công ty liên kết | 6.3 | 948.354.437.524 | 254.237.202.611 |
| 253 | 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 6.4 | 6.335.000.000 | 6.335.000.000 |
| 255 | 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | - | 409.228.276.750 |
| ***260*** | ***VI. Tài sản dài hạn khác*** | | ***33.755.361.718*** | ***37.285.671.539*** |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | | 5.405.361.718 | 4.885.671.539 |
| 269 | 2. Lợi thế thương mại | 16 | 28.350.000.000 | 32.400.000.000 |
| **270** | **TỔNG CỘNG TÀI SẢN** | | **14.302.441.166.347** | **13.465.969.219.897** |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020

*VND*

| *Mã số* | *NGUỒN VỐN* | *Thuyết minh* | *Ngày 30 tháng 6 năm 2020* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2019* |
|---|---|---|---|---|
| **300** | **C. NỢ PHẢI TRẢ** | | **12.161.255.839.277** | **11.568.602.669.642** |
| ***310*** | ***I. Nợ ngắn hạn*** | | ***5.221.025.710.802*** | ***4.700.981.659.289*** |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 18 | 101.645.750.732 | 91.734.432.455 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 19 | 3.873.187.288.142 | 3.662.605.799.441 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 20 | 73.779.420.072 | 92.703.015.160 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | 3.198.663.265 | 9.851.529.149 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 21 | 17.318.667.803 | 5.766.910.317 |
| 318 | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 22 | 172.834.343.327 | 143.982.962.800 |
| 319 | 7. Phải trả ngắn hạn khác | 23 | 418.957.753.611 | 282.785.461.201 |
| 320 | 8. Vay ngắn hạn | 24 | 415.385.817.238 | 368.068.225.493 |
| 321 | 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn | | 4.336.968.884 | 4.465.400.406 |
| 322 | 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 25 | 140.381.037.728 | 39.017.922.867 |
| ***330*** | ***II. Nợ dài hạn*** | | ***6.940.230.128.475*** | ***6.867.621.010.353*** |
| 333 | 1. Chi phí phải trả dài hạn | 21 | 1.521.332.001.720 | 1.542.598.963.586 |
| 336 | 2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 22 | 5.274.394.928.180 | 5.182.678.454.696 |
| 337 | 3. Phải trả dài hạn khác | | 3.952.845.600 | 3.952.845.600 |
| 341 | 4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 33.3 | 140.381.935.531 | 138.222.329.027 |
| 342 | 5. Dự phòng phải trả dài hạn | | 168.417.444 | 168.417.444 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020

*VND*

| *Mã số* | *NGUỒN VỐN* | *Thuyết minh* | *Ngày 30 tháng 6 năm 2020* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2019* |
|---|---|---|---|---|
| **400** | **D. VỐN CHỦ SỞ HỮU** | | **2.141.185.327.070** | **1.897.366.550.255** |
| ***410*** | ***I. Vốn chủ sở hữu*** | ***26.1*** | ***2.141.185.327.070*** | ***1.897.366.550.255*** |
| 411 | 1. Vốn cổ phần | | 690.481.950.000 | 690.481.950.000 |
| *411a* | *- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết* | | *690.481.950.000* | *690.481.950.000* |
| 412 | 2. Thặng dư vốn cổ phần | | 31.290.497.800 | 31.290.497.800 |
| 418 | 3. Quỹ đầu tư phát triển | | 437.140.269.729 | 198.628.680.814 |
| 420 | 4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | | 26.217.460.974 | 22.747.460.974 |
| 421 | 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 682.460.315.574 | 700.209.284.615 |
| *421a* | *- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước* | | *259.477.291.771* | *65.395.108.978* |
| *421b* | *- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này* | | *422.983.023.803* | *634.814.175.637* |
| 429 | 6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 28 | 273.594.832.993 | 254.008.676.052 |
| **440** | **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN** | | **14.302.441.166.347** | **13.465.969.219.897** |

Nguyễn Thành Đạt
Người lập kiêm phụ trách Kế toán

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Lư Thanh Nhã
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 8 năm 2020

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 2020

*VND*

| *Mã số* | *CHỈ TIÊU* | *Thuyết minh* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019* |
|---|---|---|---|---|
| 01 | **1. Doanh thu gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | 29.1 | **2.181.055.742.897** | **1.978.418.889.867** |
| 02 | **2. Các khoản giảm trừ doanh thu** | 29.1 | **(584.108.283)** | **(3.273.575.348)** |
| 10 | **3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | 29.1 | **2.180.471.634.614** | **1.975.145.314.519** |
| 11 | **4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp** | 30 | **(1.927.513.651.712)** | **(1.743.077.072.418)** |
| 20 | **5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | | **252.957.982.902** | **232.068.242.101** |
| 21 | **6. Doanh thu hoạt động tài chính** | 29.2 | **238.210.367.871** | **86.047.174.381** |
| 22 | **7. Chi phí tài chính** | 31 | **4.766.265.662** | **16.085.629.139** |
| 23 | *Trong đó: Chi phí lãi vay* | | *(9.155.545.622)* | *(1.447.282.265)* |
| 24 | **8. Phân chia lợi nhuận từ công ty liên doanh, liên kết** | 6.3 | **6.416.038.437** | **-** |
| 25 | **9. Chi phí bán hàng** | 32 | **(6.492.580.459)** | **(7.727.813.508)** |
| 26 | **10. Chi phí quản lý doanh nghiệp** | 32 | **30.484.869.954** | **(62.929.300.523)** |
| 30 | **11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh** | | **526.342.944.367** | **263.543.931.590** |
| 31 | **12. Thu nhập khác** | | **5.486.874.748** | **7.507.971.169** |
| 32 | **13. Chi phí khác** | | **(802.206.332)** | **(555.030.442)** |
| 40 | **14. Lợi nhuận khác** | | **4.684.668.416** | **6.952.940.727** |
| 50 | **15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | | **531.027.612.783** | **270.496.872.317** |
| 51 | **16. Chi phí thuế TNDN hiện hành** | 33.1 | **(105.884.982.476)** | **(62.314.702.461)** |
| 52 | **17. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại** | 33.1 | **(2.159.606.504)** | **6.607.240.386** |
| 60 | **18. Lợi nhuận sau thuế TNDN** | | **422.983.023.803** | **214.789.410.242** |
| 61 | **19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ** | | **392.222.231.807** | **196.030.905.516** |
| 62 | **20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát** | | **30.760.791.996** | **18.758.504.726** |
| 70 | **21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu** | 27 | **5.680** | **2.413** |
| 71 | **22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu** | 27 | **5.680** | **2.413** |

Nguyễn Thành Đạt
Người lập kiêm phụ trách Kế toán

Lư Thành Nhã
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 8 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

*VND*

| *Mã số* | *CHỈ TIÊU* | *Thuyết minh* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019* |
|---|---|---|---|---|
| | **I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH** | | | |
| **01** | **Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | | **531.027.612.783** | **270.496.872.317** |
| | *Điều chỉnh cho các khoản:* | | | |
| 02 | Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại | | 92.034.237.616 | 44.143.800.227 |
| 03 | Hoàn nhập (trích lập) các khoản dự phòng | | (84.004.437.900) | 4.879.573.268 |
| 04 | Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | | - | (1.833.344.005) |
| 05 | Lãi từ hoạt động đầu tư | | (227.187.792.017) | (76.197.882.599) |
| 06 | Chi phí lãi vay | 31 | 9.155.545.622 | 1.447.282.265 |
| **08** | **Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động** | | **321.025.166.104** | **242.936.301.473** |
| 09 | Giảm các khoản phải thu | | 40.779.547.591 | 16.734.660.788 |
| 10 | Giảm (tăng) hàng tồn kho | | 6.465.420.143 | (16.626.296.585) |
| 11 | Tăng các khoản phải trả | | 446.909.360.395 | 1.379.347.664.681 |
| 12 | Tăng chi phí trả trước | | (982.838.383) | (2.310.525.115) |
| 13 | Giảm (tăng) chứng khoán kinh doanh | | 34.504.029.725 | (138.253.892.976) |
| 14 | Tiền lãi vay đã trả | | (9.155.545.622) | (5.189.082.466) |
| 15 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | (113.136.080.074) | (9.642.472.496) |
| 17 | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (675.457.127) | (782.962.471) |
| **20** | **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh** | | **725.733.602.752** | **1.466.213.394.833** |
| | **II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ** | | | |
| 21 | Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | | (399.155.616.238) | (266.151.880.049) |
| 22 | Tiền thu do thanh lý tài sản cố định | | 10.000.000 | 4.890.524.676 |
| 23 | Tiền gửi có kỳ hạn và cho vay | | (2.617.890.226.193) | (3.369.789.389.738) |
| 24 | Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn | | 3.009.880.766.611 | 2.208.931.327.357 |
| 25 | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | (699.697.320.476) | 7.997.416.000 |
| 27 | Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức | | 232.758.786.671 | 86.643.279.495 |
| **30** | **Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư** | | **(474.093.609.625)** | **(1.327.478.722.259)** |

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 2020

*VND*

| *Mã số* | *CHỈ TIÊU* | *Thuyết minh* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019* |
|---|---|---|---|---|
| | **III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH** | | | |
| 33 | Tiền vay nhận được | 24 | 650.583.349.945 | 658.147.084.108 |
| 34 | Tiền chi trả nợ gốc vay | 24 | (603.265.758.200) | (755.507.384.208) |
| 36 | Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu | | (74.842.649.750) | (76.231.299.685) |
| **40** | **Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính** | | **(27.525.058.005)** | **(173.591.599.785)** |
| **50** | **Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ** | | **224.114.935.122** | **(34.856.927.211)** |
| **60** | **Tiền và tương đương tiền đầu kỳ** | | **260.618.198.687** | **411.415.050.049** |
| 61 | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | | - | (55.891.954) |
| **70** | **Tiền và tương đương tiền cuối kỳ** | **5** | **484.733.133.809** | **376.502.230.884** |

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

Nguyễn Thành Đạt
Người lập kiêm phụ trách Kế toán

Lư Thanh Nhã
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 8 năm 2020

## 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103008227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 10 năm 2007, và GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 13 ngày 20 tháng 8 năm 2020.

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, Xã Gia Lộc và Xã Lộc Hưng, Huyện 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/QD-SGDHN do Ủy ban Chứng Khoán Hà Nội 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.

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 Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 là 664 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 653).

## 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 1 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 biểu quyết* |
|---|---|---|---|---|
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành ("VRG Long Thành") | GCNĐKKD số 3600967115 do do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KHĐT") Tỉnh Đồng Nay cấp vào ngày 2 tháng 1 năm 2008, và các GCNĐKKD điều chỉnh | Số 106, Đường Nguyễn Văn Trỗi, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Thành, 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% |
| Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước ("VRG Thanh Phước") | GCNĐKKD số 3901168677 do Sở KHĐT Tỉnh Tây Ninh cấp vào ngày 12 tháng 8 năm 2013, và các GCNĐKKD điều chỉnh | Đường DC1, Xã Thành Phước, Huyện Gò Dầu, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam | Cung cấp dịch vụ hậu cần cho Khu Công nghiệp Phước Đông và quản lý hoạt động của cảng Thanh Phước | 50,91% |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành ("Phú An Thành") | GCNĐKKD số 0303047367 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 3 tháng 11 năm 2009, và các GCNĐKKD điều chỉnh | Số 89A, Đường Hòa Hưng, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | Phát triển cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư và cung cấp dịch vụ tư vấn thiết kế xây dựng | 85,47% |
| Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất khẩu Cao Su Sài Gòn VRG ("Cao Su Sài Gòn VRG") | GCNĐKKD số 0312228049 do Sở KHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 8 tháng 4 năm 2013, và các GCNĐKKD điều chỉnh | Lô A6-2, Đường D8, KCN Đông Nam, Xã Hòa Phú, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | Sản xuất, bán buôn, xuất khẩu mủ cao su tự nhiên | 99,95% |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec ("Incontec") | GCNĐKKD số 4102017541 do Sở KHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 3 tháng 9 năm 2003, và các GCNĐKKD điều chỉnh | 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% |
| Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG ("SVS") | GCNĐKKD số 0313765487 do Sở KHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 20 tháng 4 năm 2017, và các GCNĐKKD điều chỉnh | Lô TT2-1, đường D4, KCN Đông Nam, Xã Hòa Phú, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | Thi công trạm điện, nước và bán văn phòng phẩm | 99,80% |

## 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* | *Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết* |
|---|---|---|---|---|
| Công ty Cổ phần Bao bì Sài gòn ("Sapaco") | GCNĐKKD số 4106000035 Sở KHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 5 tháng 2 năm 2004, và các GCNĐKKD điều chỉnh | Lô III-13, Nhóm Công nghiệp III, KCN Tân Bình, Đường số 13, Phường Tây Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | Sản xuất các sản phẩm nhựa và cao su | 93,58% |
| Công Ty Cổ Phần đầu tư VRG Long Đức | GCNĐKDN số 3603289852 do Sở KHĐT Tỉnh Đồng Nai cấp vào ngày 16 tháng 6 năm 2015 | Lô A, KCN Lộc An, Bình Sơn, Xã Lộc An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai | Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp | 61,11% |

## 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 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. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### *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 2020.

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 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 thống nhất.

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

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

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

### 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 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 |

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

### *3.5 Tài sản cố định hữu hình*

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản cố định và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 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 theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 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.

### *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.

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

### 3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

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

### *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 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 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 cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

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

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau 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.

*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.

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

### *3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả*

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc 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 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 hạch toán 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 hạch toán 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:

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

### *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.Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu:

*Doanh thu bán hàng*

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

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

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

*Doanh thu kinh doanh bất động sản*

Đối với các bất động sản (nhà phố) mà Nhóm Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến nhà phố đã được chuyển giao sang người mua.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích*

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

*Tiền lãi*

Doanh thu 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*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

### *3.18 Thuế*

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập 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.

*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.

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

### *3.18 Thuế* (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại* (tiếp theo)

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.

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

### *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 KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

### *4.1 Mua Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên*

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 1003/SVI-SIP ngày 18 tháng 5 năm 2020, Nhóm Công ty đã mua 23,6% cổ phần của Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Nam Tân Uyên ("Nam Tân Uyên"), một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo GCNĐKDN số 4603000142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 21 tháng 2 năm 2005 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó. Vào ngày 27 tháng 5 năm 2020, Nam Tân Uyên trở thành công ty liên kết của Nhóm Công ty. Giá vốn đầu tư là 699.727.734.365 VND. Lĩnh vực kinh doanh chính của Nam Tân Uyên là đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp. Nhóm Công ty mua Nam Tân Uyên với mục đích nắm giữ lâu dài và trở thành cổ đông lớn của Nam Tân Uyên.

## 5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

*VND*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2020* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2019* |
|---|---|---|
| Tiền mặt | 11.147.213.004 | 4.072.321.552 |
| Tiền gửi ngân hàng | 314.648.677.066 | 199.235.557.756 |
| Các khoản tương đương tiền *(*)* | 158.937.243.739 | 57.310.319.379 |
| **TỔNG CỘNG** | **484.733.133.809** | **260.618.198.687** |

*(*)* Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc dưới ba tháng và hưởng lãi suất dao động từ 4%/năm đến 6,5%/năm.

## 6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

### 6.1 *Chứng khoán kinh doanh*

*VND*

| | *Giá trị* | | |
|---|---|---|---|
| | *Giá gốc* | *Giá trị hợp lý* | *Dự phòng* |
| **Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020** | | | |
| Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam (VRG) | 259.771.302.113 | 259.771.302.113 | - |
| Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao su Miền Nam | 139.831.821.590 | 139.831.821.590 | - |
| Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh | 127.138.256.526 | 121.082.341.111 | (6.055.915.415) |
| Các bên khác | 8.456.773.489 | 8.316.348.610 | (140.424.879) |
| **TỔNG CỘNG** | **535.198.153.718** | **529.001.813.424** | **(6.196.340.294)** |
| **Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019** | | | |
| Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam (VRG) | 286.186.183.678 | 341.312.210.000 | - |
| Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao su Miền Nam | 138.940.957.295 | 127.293.904.000 | (11.647.053.295) |
| Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh | 93.986.520.729 | 93.992.901.889 | (3.784.672.432) |
| Các bên khác | 50.588.521.741 | 42.074.455.400 | (8.514.001.827) |
| **TỔNG CỘNG** | **569.702.183.443** | **604.673.471.289** | **(23.945.727.554)** |

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

Đây là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc trên 3 tháng và kì hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất dao động từ 4%/năm đến 7,3%/năm.

## 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 năm 2020* | | *Ngày 31 tháng 12 năm 2019* | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | *Tỷ lệ sở hữu* | *Tỷ lệ quyền biểu quyết* | *Tỷ lệ sở hữu* | *Tỷ lệ quyền biểu quyết* |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên | Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp | 23,6% | 23,6% | - | - |
| Công ty Cổ phần Khoáng sản FICO Tây Ninh | Khai thác khoáng sản và các hoạt động liên quan | 20,68% | 20,68% | 20,68% | 20,68% |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới | Xây dựng nhà các loại | 48,9% | 48,9% | 48,9% | 48,9% |

## 6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

### 6.3 *Đầu tư vào công ty liên kết*

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

*VND*

| | *Giá trị đầu tư vào* | | | *Tổng cộng* |
|---|---|---|---|---|
| | *Công ty Cổ phần Khoáng sản FICO Tây Ninh* | *Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới* | *Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên* | |
| **Giá trị đầu tư:** | | | | |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2019 | 17.994.186.000 | 220.050.000.000 | - | 238.044.186.000 |
| Tăng giá trị đầu tư | - | - | 699.697.320.476 | 699.697.320.476 |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2020 | 17.994.186.000 | 220.050.000.000 | 699.697.320.476 | 937.741.506.476 |
| **Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:** | | | | |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2019 | 16.193.016.611 | - | - | 16.193.016.611 |
| Phần lợi nhuận từ công ty liên kết | - | - | 6.416.038.437 | 6.416.038.437 |
| Cổ tức được chia trong kỳ | (11.996.124.000) | - | - | (11.996.124.000) |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2020 | 4.196.892.611 | - | 6.416.038.437 | 10.612.931.048 |
| **Giá trị còn lại:** | | | | |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2019 | 34.187.202.611 | 220.050.000.000 | - | 254.237.202.611 |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2020 | 22.191.078.611 | 220.050.000.000 | 706.113.358.913 | 948.354.437.524 |

## 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* | *Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019* | |
|---|---|---|---|
| | | *Tỷ lệ sở hữu (%)* | *Số tiền (VND)* |
| Công ty Cổ phần Địa ốc 7 | Kinh doanh địa ốc, vật liệu xây dựng và xây dựng dân dụng - công nghiệp | 12,5 | 4.500.000.000 |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức | Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng | 0,18 | 1.835.000.000 |
| **TỔNG CỘNG** | | | **6.335.000.000** |

## 7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

*VND*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2020* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2019* |
|---|---|---|
| Công ty TNHH Gain Lucky (Việt Nam) | 35.370.471.824 | 39.844.657.766 |
| Công ty TNHH Sản xuất First Solar (Việt Nam) | 15.316.495.590 | 44.314.007.199 |
| Công ty TNHH Sailun (Việt Nam) | 14.155.028.051 | 20.058.382.407 |
| Khác | 88.468.432.607 | 137.067.009.225 |
| **TỔNG CỘNG** | **153.310.428.072** | **241.284.056.597** |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi | (6.897.380.765) | (5.146.076.504) |
| **GIÁ TRỊ THUẦN** | **146.413.047.307** | **236.137.980.093** |

## 8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

*VND*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2020* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2019* |
|---|---|---|
| Công ty TNHH Xây Dựng Điện Xuân Bách | 13.331.183.850 | 265.895.981 |
| Khác | 90.293.737.623 | 107.090.247.489 |
| **TỔNG CỘNG** | **103.624.921.473** | **107.356.143.470** |
| Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi | (4.073.179.000) | (4.073.179.000) |
| **GIÁ TRỊ THUẦN** | **99.551.742.473** | **103.282.964.470** |

## 9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2020* *(VND)* | *Ngày đáo hạn* | *Lãi suất (%/năm)* | *Hình thức đảm bảo* |
|---|---|---|---|---|
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới | 366.694.570.547 | Từ ngày 4 tháng 2 năm 2021 đến ngày 17 tháng 5 năm 2021 | 7 - 7,2 | Tín chấp |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc | 368.000.000.000 | Từ ngày 25 tháng 9 năm 2020 đến ngày 20 tháng 5 năm 2021 | 6,5 - 7,5 | Tín chấp |
| Các cá nhân liên quan | 26.793.876.000 | Từ ngày 14 tháng 8 đến ngày 9 tháng 5 năm 2021 | 7 - 7,5 | Tín chấp |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Cao su *(Thuyết minh số 11)* | 2.860.000.000 | Ngày 21 tháng 12 năm 2009 | 7,5 | Tín chấp |
| **TỔNG CỘNG** | **764.348.446.547** | | | |
| Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi | (2.860.000.000) | | | |
| **GIÁ TRỊ THUẦN** | **761.488.446.547** | | | |
| *Trong đó:* | | | | |
| *Các bên liên quan (Thuyết minh số 34)* | *761.488.446.547* | | | |

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi:

*VND*

| | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019* |
|---|---|---|
| Vào ngày 1 tháng 1 | 69.343.163.866 | 51.940.914.040 |
| *Cộng:* Dự phòng trích lập trong kỳ | - | 32.800.000.000 |
| *Trừ:* Hoàn nhập dự phòng trong kỳ | (66.483.163.866) | (2.973.510.450) |
| Vào ngày 30 tháng 6 | 2.860.000.000 | 81.767.403.590 |

## 10. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

*VND*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2020* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2019* |
|---|---|---|
| Tạm ứng cho đền bù đất | 515.554.358.694 | 506.592.291.930 |
| *Trong đó:* | | |
| *Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời* | *230.323.919.447* | *222.257.257.722* |
| *Dự án KCN Lê Minh Xuân 3* | *199.549.967.710* | *198.654.562.671* |
| *Dự án KCN Đông Nam* | *85.680.471.537* | *85.680.471.537* |
| Tạm ứng cho nhân viên | 114.541.593.253 | 80.215.967.041 |
| Ký quỹ, ký cược | 84.932.601.010 | 69.102.336.418 |
| Lãi dự thu | 48.817.654.318 | 40.146.690.939 |
| Góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh | 23.000.000.000 | 23.000.000.000 |
| Tài trợ dự án | 11.700.000.000 | 11.700.000.000 |
| Khác | 13.896.982.356 | 10.504.341.536 |
| **TỔNG CỘNG** | **812.443.189.631** | **741.261.627.864** |
| Dự phòng phải thu khác khó đòi | (1.508.558.510) | (1.152.013.762) |
| **GIÁ TRỊ THUẦN** | **810.934.631.121** | **740.109.614.102** |
| *Trong đó:* | | |
| *Các bên khác* | *666.653.153.555* | *650.147.515.443* |
| *Các bên liên quan (Thuyết minh số 34)* | *145.790.036.076* | *91.114.112.421* |

## 11. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

*VND*

| *Đối tượng nợ* | *Ngày 30 tháng 6 năm 2020* | | |
|---|---|---|---|
| | *Giá gốc* | *Giá trị có thể thu hồi* | *Giá trị dự phòng* |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản Phú Thịnh Điền | 4.073.179.000 | - | (4.073.179.000) |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Cao su | 2.860.000.000 | - | (2.860.000.000) |
| Khác | 9.010.321.406 | 2.355.686.392 | (6.654.635.014) |
| **TỔNG CỘNG** | **15.943.500.406** | **2.355.686.392** | **(13.587.814.014)** |

## 12. HÀNG TỒN KHO

*VND*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2020* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2019* |
|---|---|---|
| Chi phí phát triển dự án dở dang | 262.629.534.688 | 220.361.145.303 |
| *Trong đó:* | | |
| *Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Đông Nam* | *75.397.102.867* | *72.247.967.411* |
| *Chi phí phát triển dự án Khu Tái định cư Bến Sắn* | *66.537.556.397* | *66.537.556.397* |
| *Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Thuận Lợi* | *73.338.290.901* | *64.178.636.965* |
| *Chi phí phát triển dự án Khu đô thị Phước Đông* | *14.166.576.663* | *3.680.581.077* |
| *Khác* | *33.190.007.860* | *13.716.403.453* |
| Nguyên liệu, vật liệu | 46.439.278.932 | 73.089.826.013 |
| Thành phẩm | 20.292.929.586 | 39.232.794.235 |
| Hàng mua đang đi đường | 1.283.801.971 | 3.816.385.793 |
| Công cụ, dụng cụ | 1.850.013.832 | 1.962.619.603 |
| Hàng hóa | 249.831.280 | 748.039.485 |
| **TỔNG CỘNG** | **332.745.390.289** | **339.210.810.432** |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | (911.900.307) | (911.900.307) |
| **GIÁ TRỊ THUẦN** | **331.833.489.982** | **338.298.910.125** |

## 13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

*VND*

| | *Nhà cửa và vật kiến trúc* | *Phương tiện vận tải* | *Máy móc và thiết bị* | *Thiết bị văn phòng* | *Tổng cộng* |
|---|---|---|---|---|---|
| **Nguyên giá:** | | | | | |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2019 | 212.596.998.535 | 76.107.695.953 | 113.286.312.238 | 2.407.713.934 | 404.398.720.660 |
| Mua mới | 686.380.800 | 1.226.590.910 | 819.780.000 | - | 2.732.751.710 |
| Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành | 90.917.693.039 | 12.699.762.404 | 285.049.067.449 | - | 388.666.522.892 |
| Thanh lý, xóa sổ | - | (573.375.000) | (2.117.630.383) | (249.239.445) | (2.940.244.828) |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2020 | 304.201.072.374 | 89.460.674.267 | 397.037.529.304 | 2.158.474.489 | 792.857.750.434 |
| *Trong đó:* | | | | | |
| *Đã khấu hao hết* | *4.950.769.878* | *9.757.450.223* | *60.979.616.678* | *1.651.283.584* | *77.339.120.363* |
| **Giá trị khấu hao lũy kế:** | | | | | |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2019 | (71.121.362.360) | (30.772.065.774) | (88.505.790.277) | (1.802.594.365) | (192.201.812.776) |
| Khấu hao trong kỳ | (20.942.202.939) | (4.492.008.606) | (25.369.816.117) | (31.051.512) | (50.835.079.174) |
| Thanh lý, xóa sổ | - | 308.556.452 | 1.965.330.465 | 249.239.445 | 2.523.126.362 |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2020 | (92.063.565.299) | (34.955.517.928) | (111.910.275.929) | (1.584.406.432) | (240.513.765.588) |
| **Giá trị còn lại:** | | | | | |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2019 | 141.475.636.175 | 45.335.630.179 | 24.780.521.961 | 605.119.569 | 212.196.907.884 |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2020 | 212.137.507.075 | 54.505.156.339 | 285.127.253.375 | 574.068.057 | 552.343.984.846 |

## 14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

*VND*

| | *Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê* | *Nhà cửa và vật kiến trúc* | *Tổng cộng* |
|---|---|---|---|
| **Nguyên giá:** | | | |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2019 | 2.629.056.904.818 | 365.776.168.214 | 2.994.833.073.032 |
| Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành | 70.731.074.723 | 892.500.000 | 71.623.574.723 |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2020 | 2.699.787.979.541 | 366.668.668.214 | 3.066.456.647.755 |
| **Giá trị khấu hao lũy kế:** | | | |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2019 | (231.221.929.723) | (14.194.990.581) | (245.416.920.304) |
| Khấu hao trong kỳ | (29.475.431.761) | (7.541.350.987) | (37.016.782.748) |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2020 | (260.697.361.484) | (21.736.341.568) | (282.433.703.052) |
| **Giá trị còn lại:** | | | |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2019 | 2.397.834.975.095 | 351.581.177.633 | 2.749.416.152.728 |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2020 | 2.439.090.618.057 | 344.932.326.646 | 2.784.022.944.703 |

*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 2020* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019* |
|---|---|---|
| Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư *(Thuyết minh số 29)* | 81.549.482.425 | 72.297.759.435 |
| Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm | (37.016.782.748) | (29.291.835.021) |

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong *Thuyết minh số 35.*

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 2020. 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 giữa niên độ.

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

*VND*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2020* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2019* |
|---|---|---|
| Chi phí phát triển dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời | 1.031.238.456.769 | 1.138.085.977.221 |
| Chi phí phát triển dự án KCN Lê Minh Xuân 3 | 633.887.984.794 | 516.966.598.494 |
| Chi phí phát triển dự án KCN Đông Nam | 590.042.406.022 | 748.867.799.337 |
| Chi phí phát triển dự án KCN Lộc An - Bình Sơn | 229.010.767.810 | 225.589.634.284 |
| Chi phí phát triển dự án Cảng Thanh Phước | 47.726.952.823 | 47.726.952.823 |
| Khác | 69.266.431.524 | 38.939.732.153 |
| **TỔNG CỘNG** | **2.601.172.999.742** | **2.716.176.694.312** |

## 16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

*VND*

| | *Lợi thế thương mại khoản đầu tư vào VRG Long Thành* |
|---|---|
| **Nguyên giá:** | |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 30 tháng 6 năm 2020 | 81.000.000.000 |
| **Giá trị phân bổ lũy kế:** | |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2019 | (48.600.000.000) |
| Phân bổ trong kỳ | (4.050.000.000) |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2020 | (52.650.000.000) |
| **Giá trị còn lại:** | |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2019 | 32.400.000.000 |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2020 | 28.350.000.000 |

## 17. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa một khoản chi phí lãi vay với số tiền 0 VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày ngày 30 tháng 6 năm 2019: 4.851.800.201 VND) vào giá trị các dự án đang phát triển.

## 18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

*VND*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2020* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2019* |
|---|---|---|
| Công ty Điện Lực Tây Ninh - Điện Lực Gò Dầu | 19.374.667.950 | - |
| Công ty Cổ phần Xây Dựng Công Trình Giao Thông 610 | 11.697.594.952 | 3.971.694.531 |
| Khác | 70.573.487.830 | 87.762.737.924 |
| **TỔNG CỘNG** | **101.645.750.732** | **91.734.432.455** |

## 19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

*VND*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2020* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2019* |
|---|---|---|
| Khách hàng Dự án KCN Phước Đông *(*)* | 2.637.121.632.079 | 2.308.761.261.988 |
| Khách hàng Dự án KCN Lê Minh Xuân *(*)* | 546.757.649.175 | 540.772.103.222 |
| Khách hàng Dự án KCN Đông Nam *(*)* | 529.426.089.075 | 513.634.155.990 |
| Khách hàng Dự án KCN Lộc An - Bình Sơn *(*)* | 85.376.000.000 | 218.257.692.596 |
| Khách hàng Khu dân cư Thuận Lợi *(*)* | 38.765.349.338 | 33.675.895.740 |
| Khác | 35.740.568.475 | 47.504.689.905 |
| **TỔNG CỘNG** | **3.873.187.288.142** | **3.662.605.799.441** |

(*) Đây là khoản tiền nhận từ khách hàng cho các hợp đồng thuê đất khu công nghiệp và mua nhà khu dân cư (chưa bàn giao).

## 20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

*VND*

| | *Ngày 31 tháng 12 năm 2019* | *Tăng trong kỳ* | *Giảm trong kỳ* | *Ngày 30 tháng 6 năm 2020* |
|---|---|---|---|---|
| **Phải thu:** | | | | |
| Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 339.547.626.525 | 135.172.686.782 | (106.201.472.571) | 368.518.840.736 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 196.251.609 | 2.889.461.607 | (2.600.383.019) | 485.330.197 |
| Khác | - | 1.746.999.665 | (3.000.000) | 1.743.999.665 |
| **TỔNG CỘNG** | **339.743.878.134** | **139.809.148.054** | **(108.804.855.590)** | **370.748.170.598** |
| **Phải nộp:** | | | | |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | (79.499.102.731) | (105.884.982.476) | 113.136.080.074 | (72.248.005.133) |
| Thuế giá trị gia tăng | (12.899.613.066) | (16.965.906.760) | 28.589.485.136 | (1.276.034.690) |
| Thuế thu nhập cá nhân | (130.311.298) | (867.919.507) | 778.187.049 | (220.043.756) |
| Khác | (173.988.065) | (3.363.165.748) | 3.501.817.320 | (35.336.493) |
| **TỔNG CỘNG** | **(92.703.015.160)** | **(127.081.974.491)** | **146.005.569.579** | **(73.779.420.072)** |

## 21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

*VND*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2020* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2019* |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | **17.318.667.803** | **5.766.910.317** |
| Chi phí xây dựng | 10.204.247.486 | 209.429.250 |
| Chi phí vận chuyển | 3.168.526.722 | 864.740.361 |
| Khác | 3.945.893.595 | 4.692.740.706 |
| **Dài hạn** | **1.521.332.001.720** | **1.542.598.963.586** |
| Chi phí hoàn thành ước tính của đất và cơ sở hạ tầng đã cho thuê | 1.520.685.711.864 | 1.517.354.167.239 |
| Khác | 646.289.856 | 25.244.796.347 |
| **TỔNG CỘNG** | **1.538.650.669.523** | **1.548.365.873.903** |

## 22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện thể hiện phần tiền thuê đất nhận trước tại ngày lập báo cáo tài chính từ các khách hàng thuê đất (đã bàn giao) cho suốt thời hạn thuê tại các khu công nghiệp và sẽ được ghi nhận doanh thu (theo phương pháp phân bổ tiền thuê trong thời hạn cho thuê) trong tương lai.

## 23. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

*VND*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2020* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2019* |
|---|---|---|
| Nhận ký quỹ, ký cược *(*)* | 379.277.973.269 | 248.423.992.531 |
| Các khoản thu hộ | 15.122.966.130 | 11.359.935.512 |
| Cổ tức phải trả | 8.560.944.192 | 3.185.920.192 |
| Khác | 15.995.870.020 | 19.815.612.966 |
| **TỔNG CỘNG** | **418.957.753.611** | **282.785.461.201** |
| *Trong đó:* | | |
| *Các bên khác* | *114.457.753.611* | *148.285.461.201* |
| *Các bên liên quan (Thuyết minh số 34)* | *304.500.000.000* | *134.500.000.000* |

*(*)* Đây là khoản ký quỹ, ký cược, đặt cọc nhận từ khách hàng cho các hợp đồng thuê đất (chưa bàn giao) tại KCN Phước Đông, KCN Đông Nam, KCN Lê Minh Xuân 3 và KCN Lộc An - Bình Sơn và sẽ được cấn trừ vào tiền thuê đất trong tương lai.

## 24. VAY NGẮN HẠN

*VND*

| | *Ngày 31 tháng 12 năm 2019* | *Tăng trong kỳ* | *Giảm trong kỳ* | *Ngày 30 tháng 6 năm 2020* |
|---|---|---|---|---|
| Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 24.1)* | 368.068.225.493 | 650.583.349.945 | (603.265.758.200) | 415.385.817.238 |

### *24.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng*

| *Ngân hàng* | *Ngày 30 tháng 6 năm 2020 (VND)* | *Kỳ hạn trả gốc* | *Lãi suất (%/năm)* | *Mục đích* | *Hình thức đảm bảo* |
|---|---|---|---|---|---|
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam | 266.058.061.147 | Từ ngày 31 tháng 7 năm 2020 đến ngày 30 tháng 9 năm 2020 | 4,99% - 5,5% | Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh | Tín chấp |
| Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam | 149.327.756.091 | Từ ngày 26 tháng 9 năm 2020 đến ngày 30 tháng 9 năm 2020 | 4,99% - 5,5% | Tài trợ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh | Tín chấp |
| **TỔNG CỘNG** | **415.385.817.238** | | | | |

## 25. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

*VND*

| | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019* |
|---|---|---|
| Vào ngày 1 tháng 1 | 39.017.922.867 | 10.125.442.863 |
| Trích lập quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 102.038.571.988 | 34.198.869.748 |
| Sử dụng quỹ | (675.457.127) | (2.442.962.471) |
| Vào ngày 30 tháng 6 | 140.381.037.728 | 41.881.350.140 |

## 26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 26.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

*VND*

| | *Vốn cổ phần* | *Thặng dư vốn cổ phần* | *Quỹ đầu tư phát triển* | *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (i)* | *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối* | *Tổng cộng* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019:** | | | | | | |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2018 | 690.481.950.000 | 31.290.497.800 | 132.522.117.955 | 21.087.460.974 | 278.139.679.584 | 1.153.521.706.313 |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ | - | - | - | - | 196.030.905.516 | 196.030.905.516 |
| Cổ tức công bố | - | - | - | - | (69.048.195.000) | (69.048.195.000) |
| Trích lập quỹ đầu tư, phát triển | - | - | 66.106.562.859 | - | (66.106.562.859) | - |
| Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | - | (32.934.862.706) | (32.934.862.706) |
| Khác | - | - | - | 1.660.000.000 | (1.660.000.000) | - |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2019 | 690.481.950.000 | 31.290.497.800 | 198.628.680.814 | 22.747.460.974 | 304.420.964.535 | 1.247.569.554.123 |
| **Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020:** | | | | | | |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2019 | 690.481.950.000 | 31.290.497.800 | 198.628.680.814 | 22.747.460.974 | 700.209.284.615 | 1.643.357.874.203 |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ | - | - | - | - | 392.222.231.807 | 392.222.231.807 |
| Cổ tức công bố | - | - | - | - | (69.048.195.000) | (69.048.195.000) |
| Trích lập quỹ đầu tư, phát triển | - | - | 238.511.588.915 | - | (238.511.588.915) | - |
| Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | - | (98.941.416.933) | (98.941.416.933) |
| Khác | - | - | - | 3.470.000.000 | (3.470.000.000) | - |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2020 | 690.481.950.000 | 31.290.497.800 | 437.140.269.729 | 26.217.460.974 | 682.460.315.574 | 1.867.590.494.077 |

*(i)* Đây là quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ và quỹ dự phòng tài chính được trích lập dựa trên Điều lệ của Nhóm Công ty.

## 26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

### 26.2 *Chi tiết vốn cổ phần*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2020* | | | *Ngày 31 tháng 12 năm 2019* | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | *Số lượng cổ phần* | *Giá trị VND'000* | *% sở hữu* | *Số lượng cổ phần* | *Giá trị VND'000* | *% sở hữu* |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô Thị An Lộc | 10.604.635 | 106.046.350 | 15,36 | 7.364.635 | 73.646.350 | 10,67 |
| Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam | 9.339.952 | 93.399.520 | 13,53 | 9.339.952 | 93.399.520 | 13,53 |
| Ông Trần Mạnh Hùng | 6.642.112 | 66.421.120 | 9,62 | 6.642.112 | 66.421.120 | 9,62 |
| Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên | 6.226.634 | 62.266.340 | 9,02 | 6.226.634 | 62.266.340 | 9,02 |
| Ông Lư Thanh Nhã | 4.953.774 | 49.537.740 | 7,17 | 4.953.774 | 49.537.740 | 7,17 |
| Cổ đông khác (sở hữu dưới 5% vốn cổ phần) | 31.281.088 | 312.810.880 | 45,3 | 34.521.088 | 345.210.880 | 50 |
| **TỔNG CỘNG** | **69.048.195** | **690.481.950** | **100** | **69.048.195** | **690.481.950** | **100** |

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.

### 26.3 *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 2020* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019* |
|---|---|---|
| ***Vốn cổ phần đã phát hành*** | | |
| Vào ngày 1 tháng 1 và ngày 30 tháng 6 | 690.481.950.000 | 690.481.950.000 |
| ***Cổ tức*** | | |
| Cổ tức công bố | 69.048.195.000 | 69.048.195.000 |
| Cổ tức đã trả | 66.765.169.750 | 66.603.819.685 |

Nhóm Công ty đã chi trả cổ tức năm 2019 bằng tiền tại mức 10% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông, với tổng giá trị 69.048.195.000 VND theo phê duyệt của Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 2750/SVI/TCKT ngày 23 tháng 12 năm 2019 ("NQHĐQT"), phù hợp với Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên ngày 26 tháng 4 năm 2019.

## 26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

### 26.4 *Cổ phiếu*

| | *Số lượng cổ phiếu* | |
|---|---|---|
| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2020* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2019* |
| Cổ phiếu được phép phát hành | 69.048.195 | 69.048.195 |
| Cổ phiếu đã phát hành | | |
| *Cổ phiếu phổ thông* | *69.048.195* | *69.048.195* |
| Cổ phiếu đang lưu hành | | |
| *Cổ phiếu phổ thông* | *69.048.195* | *69.048.195* |

## 27. 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*

| | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019* |
|---|---|---|
| Lợi nhuận thuần sau thuế *(VND)* | 392.222.231.807 | 196.030.905.516 |
| Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi *(*)* | - | (29.404.635.827) |
| **Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty *(VND)*** | **392.222.231.807** | **166.626.269.689** |
| Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành *(cổ phiếu)* | 69.048.195 | 69.048.195 |
| Lãi cơ bản và lãi suy giảm *(VND/cổ phiếu)* | 5.680 | 2.413 |

*(*)* Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm, 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 2020. Do đó, lợi nhuận sau thuế được dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020.

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 này.

## 28. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

*VND*

| | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019* |
|---|---|---|
| Ngày 1 tháng 1 | 254.008.676.052 | 210.407.320.206 |
| Lợi nhuận trong kỳ phân bổ cho cổ đông không kiểm soát | 30.760.791.996 | 18.758.504.726 |
| Chia cổ tức | (8.077.480.000) | (9.627.480.000) |
| Khác | (3.097.155.055) | (1.436.310.041) |
| Ngày 30 tháng 6 | **273.594.832.993** | **218.102.034.891** |

## 29. DOANH THU

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

*VND*

| | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019* |
|---|---|---|
| **Tổng doanh thu** | **2.181.055.742.897** | **1.978.418.889.867** |
| *Trong đó:* | | |
| *Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích điện, nước* | *1.747.568.502.637* | *1.429.083.523.914* |
| *Doanh thu bán thành phẩm* | *157.648.474.041* | *257.664.554.460* |
| *Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (Thuyết minh số 14)* | *81.549.482.425* | *72.297.759.435* |
| *Doanh thu cung cấp dịch vụ xây dựng* | *70.725.726.187* | *51.910.671.676* |
| *Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN khác* | *90.557.593.071* | *78.779.333.399* |
| *Doanh thu cung cấp dịch vụ vận chuyển* | *22.121.775.649* | *14.991.568.742* |
| *Doanh thu bán hàng hóa* | *6.306.547.328* | *68.468.847.192* |
| *Doanh thu khác* | *4.577.641.559* | *5.222.631.049* |
| **Các khoản giảm trừ doanh thu** | **(584.108.283)** | **(3.273.575.348)** |
| *Trong đó:* | | |
| *Chiết khấu thương mại* | *(584.108.283)* | *(3.270.817.208)* |
| *Hàng bán trả lại* | *-* | *(2.758.140)* |
| **DOANH THU THUẦN** | **2.180.471.634.614** | **1.975.145.314.519** |
| *Trong đó:* | | |
| *Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích điện, nước* | *1.747.568.502.637* | *1.429.083.523.914* |
| *Doanh thu bán thành phẩm* | *157.064.365.758* | *254.390.979.112* |
| *Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (Thuyết minh số 14)* | *81.549.482.425* | *72.297.759.435* |
| *Doanh thu cung cấp dịch vụ xây dựng* | *70.725.726.187* | *51.910.671.676* |
| *Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN khác* | *90.557.593.071* | *78.779.333.399* |
| *Doanh thu cung cấp dịch vụ vận chuyển* | *22.121.775.649* | *14.991.568.742* |
| *Doanh thu bán hàng hóa* | *6.306.547.328* | *68.468.847.192* |
| *Doanh thu khác* | *4.577.641.559* | *5.222.631.049* |

## 29. DOANH THU (tiếp theo)

### 29.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

*VND*

| | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019* |
|---|---|---|
| Thu nhập tiền lãi | 215.278.802.671 | 75.018.351.182 |
| Thu nhập từ thanh lý các khoản chứng khoán kinh doanh | 14.461.945.371 | 5.884.865.585 |
| Thu nhập từ cổ tức | 5.483.860.000 | 738.792.000 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái | 667.357.998 | 3.907.388.529 |
| Khác | 2.318.401.831 | 497.777.085 |
| **TỔNG CỘNG** | **238.210.367.871** | **86.047.174.381** |
| *Trong đó:* | | |
| *Các bên liên quan (Thuyết minh số 34)* | *33.032.773.065* | *-* |
| *Các bên khác* | *205.177.594.806* | *86.047.174.381* |

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

*VND*

| | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019* |
|---|---|---|
| Giá vốn dịch vụ tiện ích điện, nước | 1.614.751.609.374 | 1.317.461.197.177 |
| Giá vốn thành phẩm | 133.854.272.410 | 232.747.682.465 |
| Giá vốn dịch vụ xây dựng | 65.188.213.035 | 13.558.879.842 |
| Giá vốn dịch vụ tiện ích KCN khác | 48.440.264.160 | 66.452.591.337 |
| Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng | 35.054.679.097 | 25.053.424.011 |
| Giá vốn dịch vụ vận chuyển | 20.527.914.191 | 14.995.594.885 |
| Giá vốn hàng hóa | 7.290.597.419 | 67.562.790.425 |
| Giá vốn khác | 2.406.102.026 | 5.244.912.276 |
| **TỔNG CỘNG** | **1.927.513.651.712** | **1.743.077.072.418** |

## 31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

*VND*

| | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019* |
|---|---|---|
| Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư tài chính | (17.727.540.519) | (24.141.659.959) |
| Chi phí lãi vay | 9.155.545.622 | 1.447.282.265 |
| Chiết khấu thanh toán | 2.580.409.168 | 2.770.606.353 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái | 590.590.438 | 3.800.333.983 |
| Khác | 634.729.629 | 37.808.219 |
| **TỔNG CỘNG** | **(4.766.265.662)** | **(16.085.629.139)** |

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

*VND*

| | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019* |
|---|---|---|
| **Chi phí bán hàng** | **6.492.580.459** | **7.727.813.508** |
| Chi phí lương | 2.751.504.313 | 2.047.376.766 |
| Chi phí hoa hồng, môi giới | 2.150.015.721 | 2.510.167.133 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 463.466.502 | 2.962.908.149 |
| Chi phí khác | 1.127.593.923 | 207.361.460 |
| **Chi phí quản lý doanh nghiệp** | **(30.484.869.954)** | **62.929.300.523** |
| (Hoàn nhập dự phòng) chi phí dự phòng | (66.126.619.118) | 30.556.726.578 |
| Chi phí lương | 18.311.188.516 | 15.171.478.768 |
| Phân bổ lợi thế thương mại | 4.050.000.000 | 4.050.000.000 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 3.299.517.765 | 3.592.246.458 |
| Chi phí khấu hao và hao mòn | 1.548.262.658 | 1.256.239.714 |
| Chi phí khác | 8.432.780.225 | 8.302.609.005 |
| **TỔNG CỘNG** | **(23.992.289.495)** | **70.657.114.031** |

## 33. 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 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

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

### 33.1 *Chi phí thuế TNDN*

*VND*

| | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019* |
|---|---|---|
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 105.884.982.476 | 62.314.702.461 |
| Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại | 2.159.606.504 | (6.607.240.386) |
| **TỔNG CỘNG** | **108.044.588.980** | **55.707.462.075** |

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 2020* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019* |
|---|---|---|
| **Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | **531.027.612.783** | **270.496.872.317** |
| *Trong đó:* | | |
| *Lợi nhuận chịu thuế suất 10%* | *2.338.820.609* | *326.332.703.488* |
| *Lợi nhuận chịu thuế suất 20%* | *570.220.495.421* | *3.594.302.858* |
| *Các điều chỉnh hợp nhất* | *(41.531.703.247)* | *(59.430.134.029)* |
| Chi phí thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Nhóm Công ty | 105.971.640.495 | 53.739.944.178 |
| *Các điều chỉnh:* | | |
| Chi phí không được khấu trừ thuế | 225.536.718 | 308.635.864 |
| Thuế TNDN được miễn | (225.587.413) | (196.367.369) |
| Lợi nhuận chưa thực hiện | 49.241.443 | 762.527.904 |
| Cổ tức miễn thuế | (1.096.772.000) | (147.758.400) |
| Lợi nhuận chia về từ công ty liên kết | (1.283.207.687) | - |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước | 2.977.197.164 | 2.263.438.127 |
| Lợi thế thương mại | 810.000.000 | 810.000.000 |
| Lỗ chưa ghi nhận thuế hoãn lại | 606.092.263 | 3.982.921 |
| Khác | 10.447.997 | (1.836.941.150) |
| **Chi phí thuế TNDN** | **108.044.588.980** | **55.707.462.075** |

### 33.2 *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 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.

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

### 33.3 *Thuế TNDN hoãn lại*

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

*VND*

| | *Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ* | | *Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ* | |
|---|---|---|---|---|
| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2020* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2019* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019* |
| Lợi nhuận chưa chịu thuế | 135.983.934.361 | 137.742.807.140 | (1.758.872.779) | 797.246.596 |
| Chênh lệch giá vốn | 11.396.643.911 | 9.179.848.703 | 2.216.795.208 | 224.305.762 |
| Lợi nhuận từ đánh giá lại tài sản góp vốn | 2.030.689.861 | 2.320.788.412 | (290.098.551) | (290.098.552) |
| Dự phòng đầu tư vào công ty con | 1.857.051.168 | 1.257.228.745 | 599.822.423 | (812.076.763) |
| Chênh lệch đánh giá lại giá trị tài sản tại ngày mua | 634.457.554 | 784.872.619 | (150.415.065) | (230.470.042) |
| Lợi nhuận chưa thực hiện loại trừ trên hợp nhất | (7.333.761.120) | (5.453.666.869) | (1.880.094.251) | (3.420.374.233) |
| Chênh lệch giá vốn theo cơ sở kế toán | (3.680.921.769) | (3.239.438.182) | (441.483.587) | - |
| Chi phí trích trước | (503.175.653) | (911.133.697) | 407.958.044 | - |
| Dự phòng phải thu khó đòi | - | (3.455.995.062) | 3.455.995.062 | (2.927.145.158) |
| Chênh lệch tỷ giá | (2.982.782) | (2.982.782) | - | 51.372.004 |
| ***Thuế TNDN hoãn lại phải trả*** | ***140.381.935.531*** | ***138.222.329.027*** | | |
| ***Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ*** | | | ***2.159.606.504*** | ***(6.607.240.386)*** |

## 34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

*VND*

| *Bên liên quan* | *Mối quan hệ* | *Nội dung nghiệp vụ* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019* |
|---|---|---|---|---|
| Các cá nhân | Thành viên HĐQT | Hoàn tạm ứng | 87.336.360.000 | 50.000.000.000 |
| | | Chi tạm ứng | 119.481.360.000 | - |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới | Công ty liên kết | Cho vay | 376.500.000.000 | - |
| | | Hoàn vay | 266.805.429.453 | |
| | | Lãi cho vay | 17.892.065.310 | - |
| | | | | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc | Cổ đông lớn | Cho vay | 548.500.000.000 | - |
| | | Hoàn vay | 347.543.657.000 | - |
| | | Lãi cho vay | 15.140.707.755 | - |

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

*VND*

| *Bên liên quan* | *Mối quan hệ* | *Nội dung nghiệp vụ* | *Ngày 30 tháng 6 năm 2020* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2019* |
|---|---|---|---|---|
| ***Phải thu về cho vay ngắn hạn*** | | | | |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới | Công ty liên kết | Cho vay | 366.694.570.547 | 257.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc | Cổ đông lớn | Cho vay | 368.000.000.000 | 167.043.657.000 |
| Các cá nhân | Thành viên Hội đồng Quản trị | Cho vay | 26.793.876.000 | 47.917.434.618 |
| | | | **761.488.446.547** | **471.961.091.618** |

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

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

*VND*

| *Bên liên quan* | *Mối quan hệ* | *Nội dung nghiệp vụ* | *Ngày 30 tháng 6 năm 2020* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2019* |
|---|---|---|---|---|
| ***Phải thu ngắn hạn khác*** | | | | |
| Cá nhân | Thành viên Hội đồng Quản trị | Tạm ứng | 105.560.360.000 | 73.739.614.361 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới | Công ty liên kết | Phải thu tiền lãi | 23.042.618.736 | 9.369.589.041 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc | Cổ đông lớn | Phải thu tiền lãi | 17.187.057.340 | 8.004.909.019 |
| | | | **145.790.036.076** | **91.114.112.421** |
| ***Phải trả ngắn hạn khác*** | | | | |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới | Công ty liên kết | Đặt cọc thuê đất KCN | 304.500.000.000 | 134.500.000.000 |

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

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

*VND*

| | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020* | *Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019* |
|---|---|---|
| Lương và thưởng | 2.371.993.000 | 2.194.557.500 |

## 35. 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 2020* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2019* |
|---|---|---|
| Dưới 1 năm | 852.640.000 | 852.640.000 |
| Từ 1 đến 5 năm | - | 418.320.000 |
| Trên 5 năm | 368.913.562.613 | 368.913.562.613 |
| **TỔNG CỘNG** | **369.766.202.613** | **370.184.522.613** |

*Bên cho thuê*

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản tiền thuê tối thiểu thu được trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

*VND*

| | *Ngày 30 tháng 6 năm 2020* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2019* |
|---|---|---|
| Dưới 1 năm | 23.648.924.920 | 23.231.040.275 |
| Từ 1 đến 5 năm | 97.210.977.491 | 92.924.161.100 |
| Trên 5 năm | 1.291.499.274.686 | 1.258.806.176.188 |
| **TỔNG CỘNG** | **1.412.359.177.097** | **1.374.961.377.563** |

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty có khoản cam kết liên quan đến chi phí xây dựng và phát triển các dự án Khu Công nghiệp Đông Nam và Khu Công nghiệp - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời với tổng giá trị là 31.772.110.863 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 52.864.326.080 VND).

## 36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

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

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

*VND*

| | *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* |
|---|---|---|---|---|---|
| ***Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020*** | | | | | |
| Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài | 1.950.121.643.954 | 164.815.224.714 | 233.213.502.535 | (167.678.736.589) | 2.180.471.634.614 |
| **Kết quả hoạt động kinh doanh** | | | | | |
| Kết quả kinh doanh bộ phận | 224.864.581.365 | 24.395.010.214 | 10.770.421.433 | (7.072.030.110) | 252.957.982.902 |
| Chi phí không phân bổ | | | | | 23.992.289.495 |
| Lợi nhuận từ công ty liên kết | | | | | 6.416.038.437 |
| Doanh thu tài chính | | | | | 238.210.367.871 |
| Chi phí tài chính | | | | | 4.766.265.662 |
| Lợi nhuận khác | | | | | 4.684.668.416 |
| **Lợi nhuận trước thuế** | | | | | **531.027.612.783** |
| Chi phí thuế TNDN | | | | | (105.884.982.476) |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại | | | | | (2.159.606.504) |
| **Lợi nhuận sau thuế** | | | | | **422.983.023.803** |
| Lợi ích của cổ đông không kiểm soát | | | | | (30.760.791.996) |
| **Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ** | | | | | **392.222.231.807** |
| ***Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020*** | | | | | |
| **Tài sản và công nợ** | | | | | |
| Tài sản bộ phận | 8.238.805.884.285 | 211.939.806.243 | 190.445.517.924 | (125.262.778.710) | 8.515.928.429.742 |
| Tài sản không phân bổ | | | | | 5.786.512.736.605 |
| **Tổng tài sản** | | | | | **14.302.441.166.347** |
| Công nợ bộ phận | 11.770.245.781.969 | 64.435.997.729 | 75.887.938.159 | (115.513.167.104) | 11.795.056.550.753 |
| Công nợ không phân bổ | | | | | 366.199.288.524 |
| **Tổng công nợ** | | | | | **12.161.255.839.277** |

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

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

*VND*

| | *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* |
|---|---|---|---|---|---|
| ***Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019*** | | | | | |
| Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài | 1.637.581.948.696 | 323.499.771.044 | 90.139.034.923 | (76.075.440.144) | 1.975.145.314.519 |
| **Kết quả hoạt động kinh doanh** | | | | | |
| Kết quả kinh doanh bộ phận | 208.701.766.050 | 22.759.844.820 | 11.784.766.952 | (11.178.135.721) | 232.068.242.101 |
| Chi phí không phân bổ | | | | | (70.657.114.031) |
| Doanh thu tài chính | | | | | 86.047.174.381 |
| Chi phí tài chính | | | | | 16.085.629.139 |
| Lợi nhuận khác | | | | | 6.952.940.727 |
| **Lợi nhuận trước thuế** | | | | | **270.496.872.317** |
| Chi phí thuế TNDN | | | | | (62.314.702.461) |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại | | | | | 6.607.240.386 |
| **Lợi nhuận sau thuế** | | | | | **214.789.410.242** |
| Lợi ích của cổ đông không kiểm soát | | | | | (18.758.504.726) |
| **Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ** | | | | | **196.030.905.516** |
| ***Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019*** | | | | | |
| **Tài sản và công nợ** | | | | | |
| Tài sản bộ phận | 7.689.792.051.210 | 285.377.425.689 | 202.767.603.538 | (146.700.672.656) | 8.031.236.407.781 |
| Tài sản không phân bổ | | | | | 5.434.732.812.116 |
| **Tổng tài sản** | | | | | **13.465.969.219.897** |
| Công nợ bộ phận | 11.211.656.489.577 | 114.104.078.654 | 108.010.458.386 | (153.549.816.628) | 11.280.221.209.989 |
| Công nợ không phân bổ | | | | | 288.381.459.653 |
| **Tổng công nợ** | | | | | **11.568.602.669.642** |

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

Vào ngày 6 tháng 7 năm 2020, Nhóm Công ty đã thông qua việc triển khai thực hiện chi trả cổ tức đợt 2 năm 2019 bằng tiền tại mức 9% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông, với tổng giá trị là 62.143.375.500 VND theo phê duyệt của Nghị quyết Hội đồng Quản trị ngày 6 tháng 7 năm 2020, phù hợp với Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông ngày 26 tháng 6 năm 2020.

Vào ngày 30 tháng 7 năm 2020, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên công bố chi trả cổ tức còn lại năm 2019 bằng tiền mặt với tỷ lệ 50% mệnh giá cổ phiếu phổ thông.

Ngoài các sự kiện trên, 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.

M.S.D.N: 0305266812-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

| | |
|---|---|
| Nguyễn Thành Đạt | Lư Thanh Nhã |
| Người lập kiêm phụ trách Kế toán | Tổng Giám đốc |

Ngày 26 tháng 8 năm 2020