

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/09/2020



NỘI DUNG

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/09/2020.

CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

Ông Lư Thanh Nhã	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01/08/2020
Ông Trần Mạnh Hùng	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01/08/2020
Ông Nguyễn Trường Khôi	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Thanh Tùng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đặng Ánh Hào	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Ngọc Vân	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phan Quốc Thắng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Như Hùng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 18/08/2020

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

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

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất ;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/09/2020, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/09/2020, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

TP. HCM, ngày 27 tháng 10 năm 2020

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Lư Thanh Nhã

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2020

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2020 VND	01/01/2020 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		7.583.220.938.249	7.075.877.103.704
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	1.234.537.870.217	260.618.198.687
111	1. Tiền		317.332.462.510	203.307.879.308
112	2. Các khoản tương đương tiền		917.205.407.707	57.310.319.379
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	3.529.226.572.652	4.583.530.534.499
121	1. Chứng khoán kinh doanh		577.277.684.511	569.702.183.443
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)		(243.839.848)	(23.945.727.554)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		2.952.192.727.989	4.037.774.078.610
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.032.434.374.911	1.550.683.852.583
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	154.518.575.292	241.284.056.597
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	108.282.156.232	107.356.143.470
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	973.104.712.685	540.464.645.208
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	810.091.262.582	741.261.627.864
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(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	10	328.239.355.478	338.298.910.125
141	1. Hàng tồn kho		329.151.255.785	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		458.782.764.991	342.745.607.810
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		4.555.092.262	3.001.729.676
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		451.430.718.515	339.547.626.525
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	2.796.954.214	196.251.609
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		7.210.845.644.760	6.390.092.116.193
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		649.912.991	466.220.125
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	649.912.991	466.220.125
220	II. Tài sản cố định		545.832.383.654	216.946.898.128
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	541.007.422.894	212.196.907.884
222	- Nguyên giá		790.141.489.728	404.398.720.660
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(249.134.066.834)	(192.201.812.776)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	4.824.960.760	4.749.990.244
228	- Nguyên giá		7.978.579.156	7.698.579.156
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(3.153.618.396)	(2.948.588.912)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT*Tại ngày 30 tháng 09 năm 2020**(tiếp theo)*

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2020	01/01/2020
			VND	VND
230	III. Bất động sản đầu tư	14	2.947.167.416.444	2.749.416.152.728
231	- Nguyên giá		3.264.995.697.171	2.994.833.073.032
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(317.828.280.727)	(245.416.920.304)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	11	2.694.629.706.195	2.716.176.694.312
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		2.694.629.706.195	2.716.176.694.312
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	990.496.597.732	669.800.479.361
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		983.933.320.982	254.237.202.611
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		6.335.000.000	6.335.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		228.276.750	409.228.276.750
260	VI. Tài sản dài hạn khác		32.069.627.744	37.285.671.539
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		5.744.627.744	4.885.671.539
269	2. Lợi thế thương mại		26.325.000.000	32.400.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		14.794.066.583.009	13.465.969.219.897

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2020
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2020	01/01/2020
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		12.465.387.513.613	11.568.602.669.642
310	I. Nợ ngắn hạn		4.859.864.934.948	4.700.981.659.289
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	126.274.361.373	91.734.432.455
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	3.380.876.822.165	3.662.605.799.441
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	127.062.834.288	92.703.015.160
314	4. Phải trả người lao động		6.025.905.837	9.851.529.149
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	13.872.069.423	5.766.910.317
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	148.644.093.614	143.982.962.800
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	655.538.278.038	282.785.461.201
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	257.687.557.683	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		139.546.043.643	39.017.922.867
330	II. Nợ dài hạn		7.605.522.578.665	6.867.621.010.353
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	1.671.909.829.322	1.542.598.963.586
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	5.784.988.151.788	5.182.678.454.696
337	3. Phải trả dài hạn khác	21	3.892.845.600	3.952.845.600
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.a	144.563.334.511	138.222.329.027
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		168.417.444	168.417.444
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.328.679.069.396	1.897.366.550.255
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	2.328.679.069.396	1.897.366.550.255
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		794.053.570.000	690.481.950.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		794.053.570.000	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		333.568.649.729	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		862.835.537.471	700.209.284.615
421a	LNST chưa phân phối lũy kết đến cuối năm trước		232.062.417.445	65.395.108.978
421b	LNST chưa phân phối năm nay		630.773.120.026	634.814.175.637
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		280.713.353.422	254.008.676.052
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		14.794.066.583.009	13.465.969.219.897

TP. HCM, ngày 27 tháng 10 năm 2020

Người lập

Phụ trách kế toán

Tổng Giám đốc



Trần Thị Hằng



Nguyễn Thành Đạt




Lư Thanh Nhã

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

9 tháng đầu năm 2020

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III 2020	Quý III 2019	9 tháng đầu năm 2020	9 tháng đầu năm 2019
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	1.237.396.953.990	1.129.467.661.103	3.418.452.696.887	3.107.886.550.970
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26	1.164.008.955	245.003.742	1.201.477.274	3.503.949.250
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.236.232.945.035	1.129.222.657.361	3.417.251.219.613	3.104.382.601.720
11	4. Giá vốn hàng bán	27	1.090.265.060.146	992.228.718.471	3.017.778.711.858	2.735.305.790.889
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		145.967.884.889	136.993.938.890	399.472.507.755	369.076.810.831
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28	164.642.431.749	119.371.249.625	402.852.799.620	205.418.424.006
22	7. Chi phí tài chính	29	(689.264.648)	939.476.026	(5.455.530.310)	(15.146.153.113)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		3.276.978.980	1.702.299.905	12.432.524.602	3.149.582.170
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		23.151.210.838	-	29.567.249.275	-
25	9. Chi phí bán hàng	30	3.772.940.692	6.832.455.891	10.265.521.151	14.560.269.399
26	10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	19.033.401.211	4.530.647.406	(11.451.468.743)	67.459.947.929
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		311.644.450.221	244.062.609.192	838.534.034.552	507.621.170.622
31	12. Thu nhập khác		1.508.752.028	3.401.905.666	6.995.626.776	10.909.876.835
32	13. Chi phí khác		924.084.172	1.268.076.411	1.726.290.504	1.823.106.853
40	14. Lợi nhuận khác		584.667.856	2.133.829.255	5.269.336.272	9.086.769.982

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

9 tháng đầu năm 2020

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III 2020		Quý III 2019		9 tháng đầu năm 2020		9 tháng đầu năm 2019	
			VND		VND		VND		VND	
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		312.229.118.077		246.196.438.447		843.803.370.824		516.707.940.604	
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	60.546.908.252		47.338.139.083		166.431.890.728		109.652.841.544	
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	33.b	(703.272.722)		(2.045.888.875)		1.456.333.782		(8.653.129.261)	
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		252.385.482.547		200.904.188.239		675.915.146.314		415.708.228.321	
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		238.004.248.255		186.842.839.078		630.773.120.026		382.888.374.434	
62	20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		14.381.234.292		14.061.349.161		45.142.026.288		32.819.853.887	
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	3.437		2.706		9.110		5.545	
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		3.437		2.706		9.110		5.545	

Người lập



Trần Thị Hằng

Phụ trách kế toán



Nguyễn Thành Đạt

TP. HCM, ngày 27 tháng 10 năm 2020

Tổng Giám đốc



Lư Thanh Nhà

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

9 tháng đầu năm 2020

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	9 tháng đầu năm	9 tháng đầu năm
			2020	2019
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		843.803.370.824	516.707.940.604
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		129.548.643.965	34.584.139.721
03	- Các khoản dự phòng		(89.828.506.824)	(10.881.751.853)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(368.477.932.036)	(186.647.885.947)
06	- Chi phí lãi vay		12.432.524.602	3.149.582.170
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		527.478.100.531	356.912.024.695
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(290.246.637.873)	(382.321.600.935)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		10.059.554.647	(38.136.581.544)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		900.296.385.521	2.186.664.776.847
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(2.412.318.791)	(3.694.742.401)
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		(7.575.501.068)	(194.914.629.159)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(12.432.524.602)	(3.149.582.170)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(121.624.551.394)	(38.239.328.795)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.037.410.000)	(6.042.698.903)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.002.505.096.971	1.877.077.637.635
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(634.638.405.090)	(496.890.922.705)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		10.000.000	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(4.431.671.734.462)	(4.003.628.060.767)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		5.493.613.017.606	2.710.505.291.017
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(598.487.776.576)	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		15.688.500.000	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		368.477.932.036	186.647.885.947
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		212.991.533.514	(1.603.365.806.508)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		912.746.314.508	897.037.530.614
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(1.023.126.982.318)	(1.034.347.688.650)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(131.196.291.145)	(76.231.299.685)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(241.576.958.955)	(213.541.457.721)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT*9 tháng đầu năm 2020**(Theo phương pháp gián tiếp)*

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	9 tháng đầu năm 2020	9 tháng đầu năm 2019
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		973.919.671.530	60.170.373.406
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		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	<u>1.234.537.870.217</u>	<u>471.585.423.455</u>

Người lập



Trần Thị Hằng

Phụ trách kế toán



Nguyễn Thành Đạt

TP. HCM, ngày 27 tháng 10 năm 2020

Tổng Giám đốc




Lư Thanh Nhã

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT*9 tháng đầu năm 2020***1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****Hình thức sở hữu vốn**

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

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 794.053.570.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 09 năm 2020 là 794.053.570.000 đồng; tương đương 79.405.357 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Ngành nghề kinh doanh

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

Cấu trúc Tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2020 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC	Tp. Hồ Chí Minh	99,80%	99,80%	Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ
Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển VRG Long Thành	Đồng Nai	69,00%	69,00%	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân
Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn XD Phú An Thành	Tp. Hồ Chí Minh	85,47%	85,47%	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN, khu dân cư và dịch vụ tư vấn thiết kế xây dựng
Công ty CP SX Và Xuất Khẩu Cao Su Sài Gòn VRG	Tp. Hồ Chí Minh	99,95%	99,95%	Bán buôn, xuất khẩu mù cao su thiên nhiên
Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Tây Ninh	50,91%	50,91%	Quản lý hoạt động của Cảng Thanh Phước
Công ty CP Bao Bì Sài Gòn	Tp. Hồ Chí Minh	93,58%	93,58%	Sản xuất các sản phẩm nhựa và cao su
Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Tp. Hồ Chí Minh	98,80%	98,80%	Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng
Công ty Cổ phần Đầu tư VRG Long Đức	Đồng Nai	42,17%	61,11%	Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp;

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY**2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

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

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

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

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

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

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

2.4 . Công cụ tài chính*Ghi nhận ban đầu**Tài sản tài chính*

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

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

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

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

2.8 . Các khoản nợ phải thu

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

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

2.9 . Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

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

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

2.11 . Chi phí trả trước

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

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

2.12 . Các khoản nợ phải trả

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

2.13 . Vay

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

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

2.14 . Chi phí đi vay

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

2.15 . Chi phí phải trả

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

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

2.16 . Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

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

2.17 . Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.18 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

2.19 . Doanh thu*Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

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

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.20 . Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

2.21 . Giá vốn hàng bán

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

2.22 . Chi phí tài chính

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

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

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

2.23 . Thuế thu nhập doanh nghiệp**a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

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

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

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

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

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

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

2.24 . Các bên liên quan

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

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

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tiền mặt	10.130.003.984	4.072.321.552
Tiền gửi ngân hàng	307.202.458.526	199.235.557.756
Các khoản tương đương tiền	917.205.407.707	57.310.319.379
	1.234.537.870.217	260.618.198.687

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	2.952.192.727.989	2.952.192.727.989	4.037.774.078.610	4.037.774.078.610
- Tiền gửi có kỳ hạn	2.952.192.727.989	2.952.192.727.989	4.037.774.078.610	4.037.774.078.610
Đầu tư dài hạn	228.276.750	228.276.750	482.228.276.750	409.228.276.750
- Tiền gửi có kỳ hạn	228.276.750	228.276.750	482.228.276.750	409.228.276.750
	2.952.421.004.739	2.952.421.004.739	4.520.002.355.360	4.447.002.355.360

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/09/2020

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Chứng khoán kinh doanh

	30/09/2020				01/01/2020			
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	
	VND	VND	VND		VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị cổ phiếu	577.277.684.511	638.019.154.000	(243.839.848)		569.702.183.443	604.673.471.289	(23.945.727.554)	
- Cổ phiếu Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	259.771.266.122	293.153.185.000	-		286.186.183.678	341.312.210.000	-	
- Cổ phiếu Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao Su Miền Nam	139.801.971.590	148.287.108.000	-		138.940.957.295	127.293.904.000	(11.647.053.295)	
- Cổ phiếu Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	173.452.810.960	192.571.050.000	-		93.986.520.729	93.992.901.889	(3.784.672.432)	
- Khác	4.251.635.839	4.007.811.000	(243.839.848)		50.588.521.741	42.074.455.400	(8.514.001.827)	
	577.277.684.511	638.019.154.000	(243.839.848)		569.702.183.443	604.673.471.289	(23.945.727.554)	

c) Đầu tư góp vốn vào Công ty liên kết

	30/09/2020				01/01/2020			
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	
	VND	VND	VND		VND	VND	VND	VND
Đầu tư góp vốn vào Công ty liên kết	950.169.179.096	983.933.320.982	-		238.044.186.000	254.237.202.611	-	
- Công ty Cổ phần Khoáng Sản Fico Tây Ninh	17.994.186.000	22.191.078.611	-		17.994.186.000	34.187.202.611	-	
- Công ty CP Xây dựng và Phát triển Hệ Mới	220.050.000.000	220.050.000.000	-		220.050.000.000	220.050.000.000	-	
- Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	712.124.993.096	741.692.242.371	-		-	-	-	
	950.169.179.096	983.933.320.982	-		238.044.186.000	254.237.202.611	-	

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết của Công ty vào ngày 30/09/2020 như sau:

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty CP Khoáng Sản Fico Tây Ninh	Tp. Hồ Chí Minh	20,68%	20,68%	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét
- Công ty CP Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	Tp. Hồ Chí Minh	48,90%	48,90%	Xây dựng nhà các loại
- Công ty CP Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Bình Dương	24,52%	24,52%	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân cư

d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2020			01/01/2020		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
- Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	1.835.000.000	1.835.000.000	-	1.835.000.000	1.835.000.000	-
- Công ty Cổ phần Địa Ốc 7	4.500.000.000	4.500.000.000	-	4.500.000.000	4.500.000.000	-
	6.335.000.000	6.335.000.000	-	6.335.000.000	6.335.000.000	-

Đầu tư vào đơn vị khác

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Bà Rịa - Vũng Tàu	0,18%	0,18%	Đầu tư, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, dân cư
- Công ty Cổ phần Địa Ốc 7	Tp. Hồ Chí Minh	12,50%	12,50%	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
- Công ty TNHH Sản xuất First Solar (Việt Nam)	16.596.733.472	-	44.314.007.199	-
- Công ty TNHH Gain Lucky (Việt Nam)	20.368.742.925	-	39.844.657.766	-
- Công ty TNHH Sailun (Việt Nam)	17.354.460.307	-	20.058.382.407	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	100.198.638.588	(5.815.024.738)	137.067.009.225	(5.146.076.504)
	154.518.575.292	(5.815.024.738)	241.284.056.597	(5.146.076.504)

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- CN Tổng Công ty Điện Lực TPHCM TNHH - Công ty Điện Lực Củ Chi	-	-	20.000.000.001	-
- Công ty TNHH Xây Dựng Điện Xuân Bách	10.062.097.983	-	265.895.981	-
- Công ty TNHH MTV - Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	9.468.573.000	-	9.468.573.000	-
- First Solar FE Holdings Pte Ltd	45.983.240.370	-	-	-
- Trả trước cho người bán khác	42.768.244.879	(4.073.179.000)	77.621.674.488	(4.073.179.000)
	108.282.156.232	(4.073.179.000)	107.356.143.470	(4.073.179.000)

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	30/09/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công Ty Cổ Phần Xây Dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	588.544.570.547	-	257.000.000.000	-
- Công Ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	368.000.000.000	-	167.043.657.000	-
- Công ty Cổ Phần Gỗ Cao Su Thiên Hưng	-	-	24.907.403.590	(24.907.403.590)
- Công ty CP Năng Lượng Tái Tạo Toàn Cầu	-	-	20.736.150.000	(20.736.150.000)
- Công ty TNHH Sản Xuất Trầm Hương Việt Nam	-	-	20.000.000.000	(20.000.000.000)
- Công ty CP chứng khoán Cao Su	2.860.000.000	(2.860.000.000)	2.860.000.000	(2.860.000.000)
- Các cá nhân liên quan	13.700.142.138	-	47.917.434.618	(839.610.276)
	973.104.712.685	(2.860.000.000)	540.464.645.208	(69.343.163.866)

8 . PHẢI THU KHÁC

	30/09/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Tạm ứng cho đền bù đất	515.690.858.694	-	506.592.291.930	-
- Tạm ứng	122.209.378.301	-	80.215.967.041	-
- Ký cược, ký quỹ	67.279.832.816	-	69.102.336.418	-
- Lãi phải thu	56.082.311.790	(625.361.111)	40.146.690.939	-
- Góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh	23.000.000.000	-	23.000.000.000	-
- Phải thu khác	25.828.880.981	(214.249.165)	22.204.341.536	(1.152.013.762)
	810.091.262.582	(839.610.276)	741.261.627.864	(1.152.013.762)
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	649.912.991	-	466.220.125	-
	649.912.991	-	466.220.125	-

9. NỢ ĐÃ TRÍCH LẬP DỰ PHÒNG

	30/09/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
- Công ty CP Năng Lượng Tái Tạo Toàn Cầu	-	-	24.907.403.590	-
- Công ty Cổ Phần Gỗ Cao Su Thiên Hưng	-	-	20.736.150.000	-
- Công ty TNHH Sản Xuất Trầm Hương Việt Nam	-	-	20.000.000.000	-
- Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh BĐS Phú Thịnh Điền	4.073.179.000	-	4.073.179.000	-
- Các khoản khác	11.002.214.544	1.487.579.530	12.413.924.586	2.416.224.044
	15.075.393.544	1.487.579.530	82.130.657.176	2.416.224.044

10. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng mua đang đi đường	547.872.112	-	3.816.385.793	-
Nguyên liệu, vật liệu	41.200.368.027	(571.850.191)	73.089.826.013	(571.850.191)
Công cụ, dụng cụ	2.156.553.128	-	1.962.619.603	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	260.819.847.891	-	220.361.145.303	-
Thành phẩm	23.681.943.068	(328.398.667)	39.232.794.235	(328.398.667)
Hàng hoá	680.152.787	(11.651.449)	748.039.485	(11.651.449)
Hàng gửi đi bán	64.518.772	-	-	-
	329.151.255.785	(911.900.307)	339.210.810.432	(911.900.307)

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

	30/09/2020	01/01/2020
	VND	VND
Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Đông Nam	58.151.497.068	72.247.967.411
Chi phí phát triển dự án Khu tái định cư Bến Sắn	77.873.078.545	66.537.556.397
Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Thuận Lợi	72.826.507.844	64.178.636.965
Khác	51.968.764.434	17.396.984.530
	260.819.847.891	220.361.145.303

11 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	<u>30/09/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
	VND	VND
- Chi phí phát triển Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông Bời Lời	1.072.651.473.081	1.138.085.977.221
- Chi phí phát triển Dự án KCN Đông Nam	623.986.021.195	748.867.799.337
- Chi phí phát triển Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	679.160.307.409	516.966.598.494
- Chi phí phát triển Dự án KCN Lộc An - Bình Sơn	231.172.003.082	225.589.634.284
- Chi phí phát triển Dự án Cảng Thanh Phước	56.987.112.832	47.726.952.823
- Khác	30.672.788.596	38.939.732.153
	<u><u>2.694.629.706.195</u></u>	<u><u>2.716.176.694.312</u></u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/09/2020

12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	212.596.998.508	112.308.250.266	77.369.585.220	2.123.886.666	404.398.720.660
- Mua trong kỳ	91.754.982.930	288.364.227.516	18.435.530.132	1.117.067.318	399.671.807.896
- Thanh lý, nhượng bán	-	(13.106.424.383)	(573.375.000)	(249.239.445)	(13.929.038.828)
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	304.351.981.438	387.566.053.399	95.231.740.352	2.991.714.539	790.141.489.728
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	71.075.292.817	85.774.988.028	33.376.956.382	1.974.575.549	192.201.812.776
- Khấu hao trong kỳ	24.585.229.331	33.626.486.851	6.909.214.901	48.619.488	65.169.550.571
- Thanh lý, nhượng bán	-	(7.679.500.616)	(308.556.452)	(249.239.445)	(8.237.296.513)
Số dư cuối kỳ	95.660.522.148	111.721.974.263	39.977.614.831	1.773.955.592	249.134.066.834
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	141.521.705.691	26.533.262.238	43.992.628.838	149.311.117	212.196.907.884
Tại ngày cuối kỳ	208.691.459.290	275.844.079.136	55.254.125.521	1.217.758.947	541.007.422.894

13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	6.638.815.956	1.059.763.200	7.698.579.156
- Mua trong kỳ	-	292.000.000	292.000.000
- Giảm trong kỳ	-	(12.000.000)	(12.000.000)
Số dư cuối kỳ	6.638.815.956	1.339.763.200	7.978.579.156
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	2.017.371.960	931.216.952	2.948.588.912
- Khấu hao trong kỳ	126.039.384	78.990.100	205.029.484
- Giảm khác	-	-	-
Số dư cuối kỳ	2.143.411.344	1.010.207.052	3.153.618.396
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	4.621.443.996	128.546.248	4.749.990.244
Tại ngày cuối kỳ	4.495.404.612	329.556.148	4.824.960.760

14 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	187.259.008.214	2.807.574.064.818	2.994.833.073.032
- Mua trong kỳ	14.547.551.369	255.615.072.770	270.162.624.139
Số dư cuối kỳ	201.806.559.583	3.063.189.137.588	3.264.995.697.171
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	20.006.344.110	225.410.576.194	245.416.920.304
- Khấu hao trong kỳ	8.018.804.997	64.392.555.426	72.411.360.423
Số dư cuối kỳ	28.025.149.107	289.803.131.620	317.828.280.727
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	167.252.664.104	2.582.163.488.624	2.749.416.152.728
Tại ngày cuối kỳ	173.781.410.476	2.773.386.005.968	2.947.167.416.444

15 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	9 tháng đầu năm 2020	9 tháng đầu năm 2019
	VND	VND
Số dư đầu kỳ	32.400.000.000	40.500.000.000
Giá trị lợi thế thương mại phân bổ trong kỳ/bị tổn thất trong kỳ	(6.075.000.000)	(6.075.000.000)
Số dư cuối kỳ	26.325.000.000	34.425.000.000

16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>30/09/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
	VND	VND
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn		
- Công ty Điện Lực Tây Ninh - Điện Lực Gò Dầu	24.349.741.020	-
- Chi nhánh Tổng Công ty Điện Lực TPHCM - Điện Lực Củ Chi	18.282.380.660	-
- Công ty Cổ Phần Thiết bị điện Sài Gòn	11.379.566.579	-
- Công ty TNHH Xây Dựng Điện Xuân Bách	5.953.742.999	6.688.946.332
- Phải trả các đối tượng khác	66.308.930.115	85.045.486.123
	<u>126.274.361.373</u>	<u>91.734.432.455</u>

17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<u>30/09/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
	VND	VND
Khách hàng Dự án KCN Phước Đông	2.124.558.190.311	2.308.761.261.988
Khách hàng Dự án KCN Đông Nam	533.258.205.637	513.634.155.990
Khách hàng Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	555.784.173.446	540.772.103.222
Khách hàng Dự án KCN lộc An - Bình Sơn	106.217.755.489	218.257.692.596
Khách hàng Dự án Khu Thuận Lợi	38.788.356.684	33.675.895.740
Khác	22.270.140.598	47.504.689.905
	<u>3.380.876.822.165</u>	<u>3.662.605.799.441</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/09/2020

18 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	12.892.729.342	23.633.767.975	34.011.944.460	-	2.514.552.857
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	79.499.102.731	166.431.890.728	121.624.551.394	-	124.306.442.065
Thuế Thu nhập cá nhân	196.251.609	143.270.087	5.516.446.393	5.688.805.331	467.179.826	241.839.366
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	-	-	25.334.892	25.334.892	-	-
Thuế bảo vệ môi trường	-	167.913.000	870.938.000	3.038.072.800	1.999.221.800	-
Các loại thuế khác	-	-	2.682.144.044	3.012.696.632	330.552.588	-
	196.251.609	92.703.015.160	199.160.522.032	167.401.405.509	2.796.954.214	127.062.834.288

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

19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí xây dựng	8.868.610.138	-
- Chi phí hoạt động sản xuất	5.003.459.285	5.766.910.317
	13.872.069.423	5.766.910.317
b) Dài hạn		
- Chi phí hoàn thành ước tính của đất và phát triển cơ sở hạ tầng	1.671.263.539.466	1.517.354.167.239
- Chi phí phải trả khác	646.289.856	25.244.796.347
	1.671.909.829.322	1.542.598.963.586

20 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<u>30/09/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê đất, nhà xưởng	148.644.093.614	143.596.880.453
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	-	386.082.347
	<u>148.644.093.614</u>	<u>143.982.962.800</u>
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê đất, nhà xưởng	5.781.065.165.138	5.176.399.192.567
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	3.922.986.650	6.279.262.129
	<u>5.784.988.151.788</u>	<u>5.182.678.454.696</u>

21 . PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>30/09/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	625.438.249.908	248.423.992.531
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	574.244.192	3.185.920.192
- Các khoản thu hộ	15.218.259.788	11.359.935.512
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	14.307.524.150	19.815.612.966
	<u>655.538.278.038</u>	<u>282.785.461.201</u>
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.892.845.600	3.952.845.600
	<u>3.892.845.600</u>	<u>3.952.845.600</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đồng Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/09/2020

22 . VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	01/01/2020		Trong kỳ		30/09/2020	
	Giá trị		Tăng		Giảm	
	Số có khả năng trả nợ		Số có khả năng trả nợ		Số có khả năng trả nợ	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn						
- Ngân hàng Vietcombank - CN Thủ Đức (1)	187.585.358.627	187.585.358.627	660.009.424.599	688.840.860.343	158.753.922.883	158.753.922.883
- Ngân hàng Vietinbank - CN Đông Sài Gòn (2)	147.779.571.498	147.779.571.498	248.261.483.029	297.107.419.727	98.933.634.800	98.933.634.800
- Ngân hàng BIDV - CN Bình Dương	32.385.206.196	32.385.206.196	1.705.434.342	34.090.640.538	-	-
- Ngân hàng OCB - CN Bình Dương	318.089.172	318.089.172	819.972.538	1.138.061.710	-	-
- Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương VN - CN Bến Thành	-	-	1.950.000.000	1.950.000.000	-	-
	368.068.225.493	368.068.225.493	912.746.314.508	1.023.126.982.318	257.687.557.683	257.687.557.683

(1) Hợp đồng cấp tín dụng số 038/042/016/19/034 ngày 11/12/2019, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 350 tỷ VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
- + Lãi suất cho vay: Từ 4,99% đến 5,5%, theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

(2) Hợp đồng cấp tín dụng số 107/2019-HĐCVHM/NHCT946-VRG ngày 09/12/2019, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 300 tỷ VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
- + Lãi suất cho vay: Từ 4,99% đến 5,5%, theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/09/2020

Lô TT2-1, Đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi

23 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần		Quỹ đầu tư phát triển		Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND		
Số dư đầu năm trước	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		
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	-	382.888.374.434	382.888.374.434		
Chia cổ tức	-	-	-	-	(69.048.195.000)	(69.048.195.000)		
Trích lập các Quỹ	-	-	66.106.562.859	-	(99.041.425.564)	(32.934.862.705)		
Giảm khác	-	-	-	1.660.000.000	(1.660.000.000)	-		
Số dư cuối kỳ trước	690.481.950.000	31.290.497.800	198.628.680.814	22.747.460.974	491.278.433.454	1.434.427.023.042		
Số dư đầu năm nay	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		
Tăng vốn trong kỳ này	103.571.620.000	-	(103.571.620.000)	-	-	-		
Lãi trong kỳ nay	-	-	-	-	630.773.120.026	630.773.120.026		
Chia cổ tức	-	-	-	-	(131.191.570.500)	(131.191.570.500)		
Trích lập các Quỹ	-	-	238.511.588.915	-	(333.485.296.670)	(94.973.707.755)		
Khác	-	-	-	3.470.000.000	(3.470.000.000)	-		
Số dư cuối kỳ này	794.053.570.000	31.290.497.800	333.568.649.729	26.217.460.974	862.835.537.471	2.047.965.715.974		

(*) Phát hành cổ phiếu thưởng để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn Quỹ đầu tư và Phát triển của Công ty theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 số 1348/SIP-NQDHCĐ ngày 26/06/2020.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ		Tỷ lệ (%)	Đầu kỳ	Tỷ lệ (%)
	VND	VND			
Tập đoàn Công nghiệp Cao Su Việt Nam	107.409.440.000	93.399.520.000	13,53%	13,53%	
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	123.478.200.000	73.646.350.000	15,55%	10,67%	
Ông Trần Mạnh Hùng	76.384.270.000	66.421.120.000	9,62%	9,62%	
Công ty CP Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	71.606.290.000	62.266.340.000	9,02%	9,02%	
Ông Lư Thanh Nhã	56.968.400.000	49.537.740.000	7,17%	7,17%	
Các cổ đông khác	358.206.970.000	345.210.880.000	45,11%	50,00%	
	794.053.570.000	690.481.950.000	100%	100%	

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

	9 tháng đầu năm 2020	9 tháng đầu năm 2019
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	794.053.570.000	690.481.950.000
- Vốn góp đầu kỳ	690.481.950.000	690.481.950.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	103.571.620.000	-
- Vốn góp cuối kỳ	794.053.570.000	690.481.950.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
- Cổ tức công bố	131.191.570.500	69.048.195.000
- Cổ tức đã trả bằng tiền	131.196.291.145	68.909.663.185

d) Cổ phiếu

	30/09/2020	01/01/2020
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	79.405.357	69.048.195
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	79.405.357	69.048.195
- Cổ phiếu phổ thông	79.405.357	69.048.195
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	79.405.357	69.048.195
- Cổ phiếu phổ thông	79.405.357	69.048.195
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu		

24 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	30/09/2020	01/01/2020
- Đồng đô la Mỹ (USD)	330.859,54	1.155.664,78

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

	9 tháng đầu năm 2020	9 tháng đầu năm 2019
	VND	VND
Doanh thu bán điện, nước	2.779.515.613.962	2.285.670.129.176
Doanh thu bán thành phẩm	200.261.306.063	392.251.098.971
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN	187.055.473.405	150.301.755.979
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	132.134.756.667	117.070.517.751
Doanh thu bán hàng hóa	12.648.241.524	93.276.028.112
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	106.837.305.266	69.317.020.981
	3.418.452.696.887	3.107.886.550.970

26 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	9 tháng đầu năm 2020	9 tháng đầu năm 2019
	VND	VND
Chiết khấu thương mại	952.237.888	3.501.191.110
Hàng bán bị trả lại	3.220.000	2.758.140
Giảm giá hàng bán	246.019.386	-
	1.201.477.274	3.503.949.250

27 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	9 tháng đầu năm 2020	9 tháng đầu năm 2019
	VND	VND
Giá vốn điện, nước	2.586.022.797.350	2.119.041.977.347
Giá vốn thành phẩm đã bán	165.498.275.199	353.672.635.078
Giá vốn dịch vụ tiện ích KCN	103.593.734.908	80.451.451.032
Giá vốn thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	51.406.391.352	41.748.832.787
Giá vốn của hàng hóa đã bán	12.454.921.080	91.123.503.408
Giá vốn dịch vụ khác	98.802.591.969	49.267.391.237
	3.017.778.711.858	2.735.305.790.889

28 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	9 tháng đầu năm 2020	9 tháng đầu năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	338.933.702.036	170.163.352.947
Lãi bán các khoản đầu tư	30.198.827.081	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	29.544.230.000	16.484.533.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	886.062.391	4.050.501.998
Doanh thu hoạt động tài chính khác	3.289.978.112	14.720.036.061
	402.852.799.620	205.418.424.006

29 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	9 tháng đầu năm 2020	9 tháng đầu năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền vay	12.432.524.602	3.149.582.170
Chiết khấu thanh toán, lãi mua hàng trả chậm	3.777.730.511	4.311.945.183
Lỗ chênh lệch tỷ giá	625.787.973	3.921.206.938
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(23.256.977.663)	(27.226.990.944)
Chi phí tài chính khác	965.404.267	698.103.540
	(5.455.530.310)	(15.146.153.113)

30 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	9 tháng đầu năm 2020	9 tháng đầu năm 2019
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	8.159.000
Chi phí nhân công	4.020.459.719	3.093.112.963
Chi phí khấu hao tài sản cố định	130.997.277	122.958.185
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.344.653.834	3.892.301.565
Chi phí khác bằng tiền	4.769.410.321	7.443.737.686
	10.265.521.151	14.560.269.399

31 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	9 tháng đầu năm 2020	9 tháng đầu năm 2019
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.003.489.401	1.260.192.887
Chi phí nhân công	27.565.892.863	23.159.235.166
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.254.554.183	1.847.908.509
Thuế, phí, lệ phí	306.429.465	195.577.154
Chi phí dự phòng	(66.126.619.118)	16.345.239.091
Phân bổ lợi thế thương mại	6.075.000.000	6.075.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.165.893.884	4.894.126.224
Chi phí khác bằng tiền	13.303.890.579	13.682.668.898
	(11.451.468.743)	67.459.947.929

32 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	9 tháng đầu năm 2020	9 tháng đầu năm 2019
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN tại công ty mẹ	126.871.457.780	74.009.631.540
Chi phí thuế TNDN tại các công ty con	39.560.432.948	35.643.210.004
	166.431.890.728	109.652.841.544

33 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI**a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	30/09/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	144.563.334.511	138.222.329.027
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	144.563.334.511	138.222.329.027

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	9 tháng đầu năm 2020	9 tháng đầu năm 2019
	VND	VND
Chênh lệch tạm thời được khấu trừ (*)	1.456.333.782	(8.653.129.261)
	1.456.333.782	(8.653.129.261)

34 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	9 tháng đầu năm 2020	9 tháng đầu năm 2019
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	630.773.120.026	382.888.374.434
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	630.773.120.026	382.888.374.434
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	69.237.887	69.048.195
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	9.110	5.545

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

	9 tháng đầu năm 2020	9 tháng đầu năm 2019
	VND	VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	912.746.314.508	897.037.530.614
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	1.023.126.982.318	1.034.347.688.650

36 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

Người lập



Trần Thị Hằng

Phụ trách kế toán



Nguyễn Thành Đạt

TP. HCM, ngày 27 tháng 10 năm 2020



Lư Thanh Nhã