

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kết quả công tác soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	12 - 42

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 - Bờ Lòi 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/QĐ-SGDHN do Ủy 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.

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 Văn Nhạn	Thành viên
Ông Phạm Văn Đông	Thành viên

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

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 Lữ 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 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 Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Mạnh Hùng	Chủ tịch Hội đồng quản trị	
Ông Lữ 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 riêng giữa niên độ của 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng 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 riêng giữa niên độ của 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 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 riêng giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong Thuyết minh số 17 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 đề ngày 26 tháng 8 năm 2020.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lưu Thanh Nhã
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 8 năm 2020

Số tham chiếu: 61001719/21974808

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ đính kèm của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") được lập ngày 25 tháng 8 năm 2020 và được trình bày từ trang 6 đến trang 42, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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.

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 riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trần Nam Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN 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 RIÊNG 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		4.125.383.499.901	4.364.172.795.562
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	220.994.291.042	79.287.740.085
111	1. Tiền		220.994.291.042	69.287.740.085
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	10.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	2.016.056.109.110	2.834.312.216.878
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	205.726.053.054	244.323.585.114
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.1	(554.426.007)	(19.942.050.706)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	1.810.884.482.063	2.609.930.682.470
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.329.496.859.841	934.944.870.255
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	86.550.847.986	125.496.522.998
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	70.607.110.714	70.594.306.614
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	445.000.000.000	242.643.553.590
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	731.395.321.340	565.910.460.842
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	11	(4.073.179.000)	(69.716.732.590)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		16.758.801	16.758.801
140	IV. Hàng tồn kho	12	219.729.820.164	211.709.374.417
141	1. Hàng tồn kho		219.729.820.164	211.709.374.417
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		339.106.419.744	303.918.593.927
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.706.954.679	2.158.230.034
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20	335.936.973.707	301.566.074.067
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	462.491.358	194.289.826

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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		6.332.557.837.115	5.518.959.764.420
210	I. Tài sản dài hạn khác		260.670.125	254.220.125
216	1. Phải thu dài hạn khác		260.670.125	254.220.125
220	II. Tài sản cố định		474.045.221.864	129.501.448.373
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	473.772.304.649	129.429.348.365
222	Nguyên giá		572.556.513.024	184.088.365.132
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(98.784.208.375)	(54.659.016.767)
227	2. Tài sản cố định vô hình		272.917.215	72.100.008
228	Nguyên giá		647.763.200	417.763.200
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(374.845.985)	(345.663.192)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	1.858.817.732.325	1.868.685.141.361
231	1. Nguyên giá		2.062.992.211.132	2.047.552.159.763
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(204.174.478.807)	(178.867.018.402)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		2.352.777.127.842	2.467.002.845.419
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	2.352.777.127.842	2.467.002.845.419
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	1.642.285.842.172	1.049.857.545.752
251	1. Đầu tư vào công ty con	17.1	836.093.689.475	836.093.689.475
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	17.2	220.050.000.000	220.050.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.3	595.427.408.536	-
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	17.1	(9.285.255.839)	(6.286.143.723)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		4.371.242.787	3.658.563.390
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		4.371.242.787	3.658.563.390
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		10.457.941.337.016	9.883.132.559.982

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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		8.787.853.820.532	8.389.405.104.302
310	I. Nợ ngắn hạn		4.570.091.387.318	4.084.649.001.410
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	71.248.675.803	77.029.080.647
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	3.752.842.416.991	3.400.161.637.289
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	46.002.641.115	38.384.472.257
314	4. Phải trả người lao động		573.035.417	4.532.183.109
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	11.748.202.857	209.429.250
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	107.509.627.552	90.637.780.864
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	50.258.579.820	110.767.827.825
320	8. Vay ngắn hạn	24	415.385.909.376	335.364.930.125
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	114.522.298.387	27.561.660.044
330	II. Nợ dài hạn		4.217.762.433.214	4.304.756.102.892
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	21	977.319.612.722	1.029.885.140.446
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	3.105.686.837.777	3.140.898.139.814
337	3. Phải trả dài hạn khác		256.845.600	256.845.600
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.3	134.330.719.671	133.547.559.588
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		168.417.444	168.417.444
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.670.087.516.484	1.493.727.455.680
410	I. Vốn chủ sở hữu	26	1.670.087.516.484	1.493.727.455.680
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		363.323.187.333	173.288.948.647
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		19.504.000.889	19.504.000.889
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		565.487.880.462	579.162.058.344
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		232.562.505.315	104.076.461.629
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		332.925.375.147	475.085.596.715
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		10.457.941.337.016	9.883.132.559.982

Nguyễn Thành Đạt
Người lập kiêm phụ trách Kế toán



Lữ Thanh Nhã
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 8 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG 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
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	1.778.039.971.240	1.473.320.404.000
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(1.591.439.556.133)	(1.296.826.136.988)
20	3. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ		186.600.415.107	176.494.267.012
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	173.874.336.626	83.564.891.062
22	5. Chi phí tài chính	29	6.353.356.857	(4.545.687.918)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(9.064.888.380)	(915.502.175)
25	6. Chi phí bán hàng	30	(3.004.506.058)	(3.228.079.781)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	49.000.045.458	(43.951.017.739)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		412.823.647.990	208.334.372.636
31	9. Thu nhập khác		284.404.247	631.056.159
32	10. Chi phí khác		(627.363.307)	(329.578.516)
40	11. (Lỗ) lợi nhuận khác		(342.959.060)	301.477.643
50	12. Lợi nhuận kế toán trước thuế		412.480.688.930	208.635.850.279
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(78.772.153.700)	(40.476.260.766)
52	14. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	(783.160.083)	2.368.625.110
60	15. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		332.925.375.147	170.528.214.623


Nguyễn Thành Đạt
Người lập kiêm phụ trách Kế toán




Lê Thanh Nhã
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 8 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG 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	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		412.480.688.930	208.635.850.279
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư		69.660.209.806	25.490.853.184
03	(Hoàn nhập) trích lập các khoản dự phòng		(82.032.066.173)	29.509.890.188
04	Lỗi 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		(164.970.333.683)	(74.795.931.123)
06	Chi phí lãi vay	29	9.064.888.380	915.502.175
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		244.203.387.260	191.589.508.708
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(76.840.701.705)	13.804.240.286
10	Tăng hàng tồn kho		(8.020.445.747)	(7.967.127.873)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(69.098.112.239)	1.025.313.280.876
12	Tăng chi phí trả trước		(1.261.404.042)	(1.328.625.508)
13	Giảm (tăng) chứng khoán kinh doanh		38.597.532.060	(90.194.225.318)
14	Tiền lãi vay đã trả		(9.064.888.380)	(9.002.447.237)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(71.153.984.842)	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(556.481.000)	(2.296.727.971)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		46.804.901.365	1.119.917.875.963
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(51.124.461.483)	(113.601.835.516)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		10.000.000	-
23	Tiền gửi có kỳ hạn và cho vay		(1.139.539.799.593)	(1.306.392.860.767)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		1.736.229.553.590	285.775.118.350
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(595.427.408.536)	(9.399.437.182)
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		131.497.956.113	77.488.398.710
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		81.645.840.091	(1.066.130.616.405)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG 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	480.079.507.435
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	24	(570.562.370.694)	(633.429.472.025)
36	Cổ tức đã trả	26.3	(66.765.169.750)	(66.603.819.685)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		13.255.809.501	(219.953.784.275)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		141.706.550.957	(166.166.524.717)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		79.287.740.085	367.616.306.537
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	(55.891.954)
70	Tiền cuối kỳ	5	220.994.291.042	201.393.889.866


Nguyễn Thành Đạt
Người lập kiêm phụ trách Kế toán




Lữ Thanh Nhã
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 8 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") Số 4103008227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 10 năm 2007, và theo 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 Đồn 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/QĐ-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.

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 321 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 282).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 17. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC – Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 đề ngày 26 tháng 8 năm 2020.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo tài chính giữa niên độ này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã đề cập trên để có được các thông tin đầy đủ về 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và 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 riêng 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 và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3. *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4. *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.5. *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VND.

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 riêng giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà 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 tài chính riêng giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3. Hàng tồn kho

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 riêng giữa niên độ dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và được chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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 riêng giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.5. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng 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 và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 riêng 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 kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 riêng giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.7 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

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 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 15 phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa và 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 riêng 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 riêng giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

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

3.8 *Khấu hao và hao mòn*

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo 15 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	5 – 48 năm
Máy móc và thiết bị	4 – 8 năm
Phương tiện vận tải	5 – 20 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 5 năm
Phần mềm máy tính	3 – 5 năm

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 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 Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong kỳ khi phát sinh. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi 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 riêng giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị 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 riêng giữa niên độ.

3.12 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 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 Công ty được hơn 12 tháng tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ bằng 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 niên độ 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 riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.14 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 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 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 Công ty dự kiến giao dịch.

Tại 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 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 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 riêng giữa niên độ.

3.15 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.

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

Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ.

3.16 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi 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 từ hoạt động cho thuê tài sản

Doanh thu cho thuê đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được ghi nhận theo 17 hương pháp đường thẳng theo thời hạn thuê.

Doanh thu kinh doanh bất động sản

Khi bất động sản (nhà phố) được xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến nhà phố đã được chuyển giao sang người mua.

Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tiện ích

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích 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.

3.17 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 phải nộp cho hoặc được thu hồi từ 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 riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi 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 Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả 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 chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng 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 năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi 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.

3.18 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của 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 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. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

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

Theo Biên bản họp của Hội đồng Quản trị số 1002/BBHHĐQT-SVI ngày 18 tháng 5 năm 2020, Công ty đã mua 19,5% 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. Giá vốn đầu tư là 595.427.408.536 VND. Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty Nam Tân Uyên là đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp. 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 TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Tiền mặt	1.163.343.985	1.538.497.170
Tiền gửi ngân hàng	219.830.947.057	67.749.242.915
Tương đương tiền	-	10.000.000.000
TỔNG CỘNG	220.994.291.042	79.287.740.085

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

6.1 Chứng khoán kinh doanh

	Giá trị		
	Giá gốc (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Dự phòng (VND)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020			
Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao su Miền Nam	138.940.957.295	138.950.844.000	-
Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	62.610.336.007	62.055.910.000	(554.426.007)
Khác	4.174.759.752	4.970.000.000	-
TỔNG CỘNG	205.726.053.054	205.976.754.000	(554.426.007)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019			
Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao su Miền Nam	138.940.957.295	127.293.894.000	(11.647.063.295)
Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	57.774.874.408	61.565.928.000	-
Khác	47.607.753.411	39.312.766.000	(8.294.987.411)
TỔNG CỘNG	244.323.585.114	228.172.588.000	(19.942.050.706)

6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

Đây là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc trên 3 tháng và thời hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất dao động từ 6,1%/năm đến 7,3%/năm.

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	10.219.811.097	10.965.705.366
Khác	25.644.069.475	30.372.152.667
TỔNG CỘNG	86.550.847.986	125.496.522.998
<i>Trong đó:</i>		
Các bên khác	86.529.682.525	124.335.652.461
Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	21.165.461	1.160.870.537

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Incontec	16.443.386.990	-
Công ty Cổ Phần Thiết bị điện Sài Gòn	9.051.832.202	327.151.495
First Solar FE Holdings Pte Ltd	8.951.079.717	-
Khác	36.160.811.805	70.267.155.119
TỔNG CỘNG	70.607.110.714	70.594.306.614
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(4.073.179.000)	(4.073.179.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	66.533.931.714	66.521.127.614
Trong đó:		
Các bên khác	50.090.544.724	66.521.127.614
Bên liên quan (Thuyết minh số 32)	16.443.386.990	-

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 Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc (Thuyết minh số 32)	200.000.000.000	Từ ngày 4 tháng 2 năm 2021 đến ngày 20 tháng 5 năm 2021	7,2	Tín chấp
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới (Thuyết minh số 32)	245.000.000.000	Từ ngày 4 tháng 2 năm 2021 đến ngày 17 tháng 5 năm 2021	7,2	Tín chấp
TỔNG CỘNG	445.000.000.000			

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

	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	65.643.553.590	49.080.914.040
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	-	32.800.000.000
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(65.643.553.590)	(2.973.510.450)
Vào ngày 30 tháng 6	-	78.907.403.590

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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	111.456.080.521	4.714.745.145
Ký quỹ, ký cược	50.520.453.888	32.853.123.093
Lãi vay	27.422.145.839	15.982.288.269
Phải thu cổ tức	22.022.520.000	-
Khác	4.419.762.398	5.768.012.405
TỔNG CỘNG	731.395.321.340	565.910.460.842
Trong đó:		
Các bên khác	576.122.795.501	550.140.672.573
Bên liên quan (Thuyết minh số 32)	155.272.525.839	15.769.788.269

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
TỔNG CỘNG	4.073.179.000	-	4.073.179.000

12. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Thuận Lợi	72.408.641.844	65.012.437.211
Chi phí phát triển khu dân cư Đông Nam	70.293.516.033	70.293.516.033
Chi phí phát triển dự án Khu tái định cư Bến Sắn	66.933.792.508	66.933.792.508
Khác	10.093.869.779	9.469.628.665
TỔNG CỘNG	219.729.820.164	211.709.374.417

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	144.786.819.251	3.212.425.013	35.792.336.850	296.784.018	184.088.365.132
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	90.917.693.039	285.049.067.449	12.699.762.404	-	388.666.522.892
Thanh lý	-	-	(198.375.000)	-	(198.375.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	235.704.512.290	288.261.492.462	48.293.724.254	296.784.018	572.556.513.024
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	1.745.219.793	140.000.000	5.495.652.274	296.784.018	7.677.656.085
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	(35.627.167.274)	(971.273.087)	(17.763.792.388)	(296.784.018)	(54.659.016.767)
Khấu hao trong kỳ	(19.221.469.833)	(23.116.794.164)	(1.985.302.611)	-	(44.323.566.608)
Thanh lý	-	-	198.375.000	-	198.375.000
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	(54.848.637.107)	(24.088.067.251)	(19.550.719.999)	(296.784.018)	(98.784.208.375)
Giá trị còn lại:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	109.159.651.977	2.241.151.926	18.028.544.462	-	129.429.348.365
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	180.855.875.183	264.173.425.211	28.743.004.255	-	473.772.304.649

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	Nhà cửa và vật kiến trúc cho thuê	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	1.974.340.355.187	73.211.804.576	2.047.552.159.763
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	14.547.551.369	892.500.000	15.440.051.369
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	1.988.887.906.556	74.104.304.576	2.062.992.211.132
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	(166.434.671.301)	(12.432.347.101)	(178.867.018.402)
Khấu hao trong kỳ	(18.647.431.160)	(6.660.029.245)	(25.307.460.405)
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	(185.082.102.461)	(19.092.376.346)	(204.174.478.807)
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	1.807.905.683.886	60.779.457.475	1.868.685.141.361
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	1.803.805.804.095	55.011.928.230	1.858.817.732.325

Thuyết minh bổ sung:

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

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 27.1)	56.219.006.927	44.424.866.585
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	25.307.460.405	20.278.165.704

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong *Thuyết minh số 33*.

Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư 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 dựa trên tỷ lệ cho thuê hiện hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	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	1.048.072.260.814	1.154.919.781.266
Chi phí phát triển Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	640.040.772.121	523.119.385.821
Chi phí phát triển Dự án KCN Đông Nam	591.198.552.864	750.023.946.179
Khác	73.465.542.043	38.939.732.153
TỔNG CỘNG	<u>2.352.777.127.842</u>	<u>2.467.002.845.419</u>

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, 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 30 tháng 6 năm 2019: 4.851.800.201 VND) vào giá trị các dự án đang phát triển.

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 17.1)	836.093.689.475	836.093.689.475
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 17.2)	220.050.000.000	220.050.000.000
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 17.3)	595.427.408.536	-
TỔNG CỘNG	<u>1.651.571.098.011</u>	<u>1.056.143.689.475</u>
Dự phòng	(9.285.255.839)	(6.286.143.723)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>1.642.285.842.172</u>	<u>1.049.857.545.752</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.1 Đầu tư vào các công ty con

Tên đơn vị	Hoạt động chính	Ngày 30 tháng 6 năm 2020				Ngày 31 tháng 12 năm 2019			
		Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị ghi sổ (VND)	Tỷ lệ sở hữu		Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị ghi sổ (VND)
					%	%			
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ	309.380.000.000	-	309.380.000.000	99,80	99,80	309.380.000.000	-	309.380.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân cư	168.000.000.000	-	168.000.000.000	69,00	69,00	168.000.000.000	-	168.000.000.000
Công ty Cổ phần Bao bì Sài Gòn	Sản xuất các sản phẩm bao bì, nhựa	129.603.789.475	-	129.603.789.475	93,58	93,58	129.603.789.475	-	129.603.789.475
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước	Cung cấp dịch vụ hậu cần cho KCN Phước Đồng và quản lý hoạt động của cảng Thanh Phước	115.205.000.000	-	115.205.000.000	50,91	50,91	115.205.000.000	-	115.205.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất khẩu Cao su Sài Gòn VRG	Sản xuất, bán buôn, xuất khẩu mù cạo su tự nhiên	59.969.900.000	(9.285.255.839)	50.684.644.161	99,95	99,95	59.969.900.000	(6.286.143.723)	53.683.756.277
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Phát triển cơ sở hạ tầng KCN, khu dân cư và cung cấp dịch vụ tư vấn thiết kế xây dựng	32.478.000.000	-	32.478.000.000	85,47	85,47	32.478.000.000	-	32.478.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Thị công trạm điện, nước và bán văn phòng phẩm	21.457.000.000	-	21.457.000.000	99,80	99,80	21.457.000.000	-	21.457.000.000
TỔNG CỘNG		836.093.689.475	(9.285.255.839)	826.808.433.636			836.093.689.475	(6.286.143.723)	829.807.545.752

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.2 Đầu tư vào các 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 và ngày 31 tháng 12 năm 2019	
		% sở hữu	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới (*)	Xây dựng nhà các loại	48,9	<u>220.050.000.000</u>

(*) Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới ("Thế Hệ Mới") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo GCNĐKDN Số 0314580168 do Phòng Đăng ký Kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17 tháng 8 năm 2017.

17.3 Đầu tư vào đơn vị khác

Chi tiết khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	
		% sở hữu	Giá trị (VND)
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	19,5	<u>595.427.408.536</u>

(*) Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên ("Nam Tân Uyên") là 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.

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	10.140.760.609	3.971.694.531
Công ty TNHH Xây Dựng Điện Xuân Bách	1.902.720.076	6.688.946.332
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Incontec	-	21.615.334.240
Khác	<u>39.830.527.168</u>	<u>44.753.105.544</u>
TỔNG CỘNG	<u>71.248.675.803</u>	<u>77.029.080.647</u>
Trong đó:		
Các bên khác	70.203.821.278	49.294.997.932
Bên liên quan (Thuyết minh số 32)	1.044.854.525	27.734.082.715

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Khách hàng KCN Phước Đông (*)	2.637.121.632.079	2.309.233.769.078
Khách hàng KCN Lê Minh Xuân 3 (*)	546.757.649.175	540.772.103.222
Khách hàng KCN Đông Nam (*)	529.426.089.075	513.634.155.990
Khách hàng Khu Dân cư Thuận Lợi (*)	38.765.349.338	35.781.001.275
Khác	771.697.324	740.607.724
TỔNG CỘNG	3.752.842.416.991	3.400.161.637.289
Trong đó:		
Các bên khác	3.750.163.025.123	3.397.584.024.664
Bên liên quan (Thuyết minh số 32)	2.679.391.868	2.577.612.625

(*) 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 NỢ 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	301.566.074.067	140.541.264.354	(106.170.364.714)	335.936.973.707
Thuế thu nhập cá nhân	194.289.826	2.934.726.452	(2.666.524.920)	462.491.358
TỔNG CỘNG	301.760.363.893	143.475.990.806	(108.836.889.634)	336.399.465.065
Phải nộp:				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(38.384.472.257)	(78.772.153.700)	71.153.984.842	(46.002.641.115)
Thuế khác	-	(1.047.567.978)	1.047.567.978	-
TỔNG CỘNG	(38.384.472.257)	(79.819.721.678)	72.201.552.820	(46.002.641.115)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	11.748.202.857	209.429.250
Chi phí xây dựng	9.602.754.057	209.429.250
Khác	2.145.448.800	-
Dài hạn	977.319.612.722	1.029.885.140.446
Chi phí hoàn thành ước tính của đất và phát triển cơ sở hạ tầng đã cho thuê	976.673.322.866	1.004.640.344.099
Khác	646.289.856	25.244.796.347
TỔNG CỘNG	989.067.815.579	1.030.094.569.696
<i>Trong đó:</i>		
Các bên khác	976.680.155.654	1.029.745.886.810
Bên liên quan (Thuyết minh số 32)	639.457.068	139.253.636

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 riêng giữa niên độ từ 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
Ký quỹ, ký cược nhận được (*)	24.902.599.294	83.577.836.556
Các khoản thu hộ	15.122.966.130	11.359.935.512
Khác	10.233.014.396	15.830.055.757
TỔNG CỘNG	50.258.579.820	110.767.827.825

(*) Đây là khoản ký quỹ, ký cược, đặt cọc nhận từ khách hàng cho các thỏa thuận đặt cọc tại KCN Phước Đông, KCN Đông Nam và KCN Lê Minh Xuân 3 và sẽ được căn trừ vào tiền thuê đất trong tương lai.

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	VNĐ
Vay ngắn hạn					
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 24.1)	335.364.930.125	650.583.349.945	(570.562.370.694)	415.385.909.376	
24.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng					
Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2020 (VNĐ)	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	149.327.848.229	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	415.385.909.376				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Vào ngày 1 tháng 1	27.561.660.044	3.487.947.439
Trích lập quỹ từ lợi nhuận chưa phân phối (Thuyết minh số 26.1)	87.517.119.343	28.731.223.576
Sử dụng quỹ	(556.481.000)	(2.296.727.971)
Vào ngày 30 tháng 6	<u>114.522.298.387</u>	<u>29.922.443.044</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (i)	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND 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	19.504.000.889	119.330.069.764	255.814.759.088	1.116.421.277.541
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(69.048.195.000)	(69.048.195.000)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	170.528.214.623	170.528.214.623
Trích lập quỹ đầu tư, phát triển	-	-	-	53.958.878.883	(53.958.878.883)	-
Trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	(28.731.223.576)	(28.731.223.576)
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	690.481.950.000	31.290.497.800	19.504.000.889	173.288.948.647	274.604.676.252	1.189.170.073.588
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	19.504.000.889	173.288.948.647	579.162.058.344	1.493.727.455.680
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(69.048.195.000)	(69.048.195.000)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	332.925.375.147	332.925.375.147
Trích lập quỹ đầu tư, phát triển	-	-	-	190.034.238.686	(190.034.238.686)	-
Trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	(87.517.119.343)	(87.517.119.343)
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	690.481.950.000	31.290.497.800	19.504.000.889	363.323.187.333	565.487.880.462	1.670.087.516.484

(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 Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 Lữ 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 Công ty được quyền hưởng cổ tức do 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 31 tháng 12 và vào 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 bằng tiền	66.765.169.750	66.603.819.685

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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	66.048.195	66.048.195
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. DOANH THU

27.1 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
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích điện, nước	1.654.214.443.906	1.356.177.059.167
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN khác	67.606.520.407	72.718.478.248
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (Thuyết minh số 14)	56.219.006.927	44.424.866.585
TỔNG CỘNG	1.778.039.971.240	1.473.320.404.000
Trong đó:		
Các bên khác	1.777.312.117.579	1.468.477.370.680
Bên liên quan	727.853.661	4.843.033.320

27.2 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	135.875.872.683	48.382.800.941
Thu nhập từ cổ tức	29.084.461.000	26.031.312.000
Lãi bán các khoản chứng khoán kinh doanh	8.233.471.967	-
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	329.509.394	3.265.912.536
Khác	351.021.582	5.884.865.585
TỔNG CỘNG	173.874.336.626	83.564.891.062
Trong đó:		
Các bên khác	143.320.314.394	46.888.288.185
Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	30.554.022.232	36.676.602.877

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
		VND
Giá vốn điện, nước	1.523.214.153.210	1.245.604.247.087
Giá vốn dịch vụ tiện ích	45.080.062.015	31.268.708.361
Giá vốn thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	23.145.340.908	19.953.181.540
TỔNG CỘNG	1.591.439.556.133	1.296.826.136.988

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
		VND
Chi phí lãi vay	9.064.888.380	915.502.175
Lỗ chênh lệch tỷ giá	519.475.080	3.321.388.732
Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư tài chính	(16.388.512.583)	-
Khác	450.792.266	308.797.011
TỔNG CỘNG	(6.353.356.857)	4.545.687.918

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
		VND
Chi phí bán hàng	3.004.506.058	3.228.079.781
Chi phí tiếp thị	2.150.015.721	2.510.167.133
Chi phí nhân viên	764.639.600	681.416.198
Khác	89.850.737	36.496.450
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(49.000.045.458)	43.951.017.739
(Hoàn nhập dự phòng) chi phí dự phòng	(65.643.553.590)	29.031.162.703
Chi phí nhân viên	9.534.770.444	7.005.225.744
Dịch vụ thuê ngoài	1.649.414.764	2.077.915.499
Khác	5.459.322.924	5.836.713.793
TỔNG CỘNG	(45.995.539.400)	47.179.097.520

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty 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 riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

31.1 Chi phí thuế TNDN

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Chi phí thuế TNDN hiện hành	75.960.201.921	40.476.260.766
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	2.811.951.779	-
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	783.160.083	(2.368.625.110)
TỔNG CỘNG	79.555.313.783	38.107.635.656

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	412.480.688.930	208.635.850.279
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng 20%	82.496.137.786	41.727.170.056
<i>Các điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	64.116.418	186.728.000
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	2.811.951.779	1.400.000.000
Cổ tức nhận được	(5.816.892.200)	(5.206.262.400)
Chi phí thuế TNDN	79.555.313.783	38.107.635.656

31.2 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 Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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	
		<i>Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</i>	
		<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Lợi nhuận chưa chịu thuế	135.983.934.361	137.742.807.140	(1.758.872.779)	797.246.596	
Lợi nhuận từ đánh giá lại tài sản góp vốn	2.030.689.861	2.320.788.412	(290.098.551)	(290.098.552)	
Chênh lệch tỷ giá	(2.982.782)	(2.982.782)	-	51.372.004	
Dự phòng Chênh lệch giá vốn theo cơ sở kế toán	-	(3.273.615.000)	3.273.615.000	(2.927.145.158)	
	(3.680.921.769)	(3.239.438.182)	(441.483.587)	-	
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	134.330.719.671	133.547.559.588			
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại			783.160.083	(2.368.625.110)	

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

			VND	
			<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>		
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Thu hồi tiền cho vay	167.000.000.000	210.850.000.000
		Cho vay	167.000.000.000	-
		Mua dịch vụ xây dựng	161.489.488.591	68.527.271.401
		Lãi cho vay	1.841.013.698	11.167.032.877
		Góp vốn	-	90.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	Công ty con	Cổ tức được chia	17.250.000.000	20.700.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp 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
Công ty Cổ phần Bao bì Sài Gòn	Công ty con	Cổ tức được chia	4.772.520.000	4.772.520.000
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất khẩu Cao su Sài Gòn VRG	Công ty con	Lãi cho vay	3.965.234.018	-
		Cho thuê nhà xưởng	291.562.500	-
		Cung cấp dịch vụ	-	1.678.967.811
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Cổ tức được chia	2.479.456.000	-
		Thu hồi tiền cho vay	2.000.000.000	11.951.607.900
		Mua dịch vụ xây dựng	344.636.363	2.069.716.816
		Lãi cho vay	245.798.516	-
		Cho thuê nhà	180.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	Cho thuê đất	189.126.250	-
		Góp vốn	-	9.399.437.182
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Công ty con	Cho thuê đất	60.000.000	145.625.000
Các cá nhân	Thành viên HĐQT	Tạm ứng	105.560.360.000	-
		Cổ tức phải trả	6.573.632.350	33.221.036.000
		Hoàn tạm ứng	-	50.000.000.000

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

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>				
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất khẩu Cao su Sài Gòn VRG	Công ty con	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	19.614.461	1.160.870.537
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.551.000	-
			21.165.461	1.160.870.537

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả 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
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Tạm ứng dịch vụ xây dựng	16.443.386.990	-
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	245.000.000.000	75.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đông lớn	Cho vay	200.000.000.000	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Cho vay	-	2.000.000.000
			445.000.000.000	177.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác				
Cá nhân	Thành viên HĐQT	Tạm ứng	105.827.860.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	Công ty con	Phải thu về cổ tức	17.250.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	Công ty liên kết	Phải thu tiền lãi	11.043.616.438	3.387.945.205
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đông lớn	Phải thu tiền lãi	10.784.774.617	4.458.082.192
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Phải thu tiền lãi	5.593.754.784	6.140.199.228
Công ty Cổ phần Bao bì Sài Gòn	Công ty con	Phải thu về cổ tức	4.772.520.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Phải thu tiền lãi	-	1.783.561.644
			155.272.525.839	15.769.788.269

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả 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 trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	647.398.238	5.999.923.853
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	Mua dịch vụ xây dựng	227.886.290	118.824.622
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	169.569.997	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Cho vay	-	21.615.334.240
			1.044.854.525	27.734.082.715
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Cung cấp dịch vụ xây dựng	2.206.884.778	2.105.105.535
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Công ty con	Cung cấp dịch vụ xây dựng	472.150.001	472.150.001
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	357.089	357.089
			2.679.391.868	2.577.612.625
Chi phí phải trả ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Lãi vay phải trả	139.253.636	139.253.636
		Mua dịch vụ xây dựng	500.203.432	-
			639.457.068	139.253.636

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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:

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	VND 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

33. CÁC CAM KẾT

Bên đi thuê

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Dưới 1 năm	980.640.000	980.640.000
Từ 1 đến 5 năm	-	418.320.000
TỔNG CỘNG	980.640.000	1.398.960.000

Bên cho thuê

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Trên 5 năm	285.296.973.941	282.921.958.386

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 - Bờ Lờ với tổng giá trị là 31.772.110.863 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 52.864.326.080 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Vào ngày 6 tháng 7 năm 2020, 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 hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.



Nguyễn Thành Đạt
Người lập kiêm phụ trách Kế toán



Lữ Thanh Nhã
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 8 năm 2020

