# BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 riêng | 04-35 |
| Bảng cân đối kế toán riêng | 04-06 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 07-08 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng | 09-10 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng | 11-35 |

# 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 riêng 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, Tp. Hồ Chí Minh.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong 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 Vân 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 RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng , 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 riêng 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 riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng 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 ;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 09 tháng kết thúc cùng ngày, 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 .

*TP. HCM, ngày 27 tháng 10 năm 2020*

**TM. Ban Tổng Giám đốc**
**Tổng Giám đốc**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

**Lư Thanh Nhã**

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

***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** | | **4.050.149.490.659** | **4.364.172.795.562** |
| **110** | **I. Tiền và các khoản tương đương tiền** | **03** | **445.400.529.316** | **79.287.740.085** |
| 111 | 1. Tiền | | 225.400.529.316 | 69.287.740.085 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | 220.000.000.000 | 10.000.000.000 |
| **120** | **II. Đầu tư tài chính ngắn hạn** | **04** | **1.407.050.418.939** | **2.834.312.216.878** |
| 121 | 1. Chứng khoán kinh doanh | | 227.165.936.876 | 244.323.585.114 |
| 122 | 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | | - | (19.942.050.706) |
| 123 | 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | 1.179.884.482.063 | 2.609.930.682.470 |
| **130** | **III. Các khoản phải thu ngắn hạn** | | **1.554.310.623.506** | **934.944.870.255** |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 05 | 84.840.193.339 | 125.496.522.998 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 06 | 87.527.745.675 | 70.594.306.614 |
| 135 | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 07 | 666.850.000.000 | 242.643.553.590 |
| 136 | 4. Phải thu ngắn hạn khác | 08 | 719.149.104.691 | 565.910.460.842 |
| 137 | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | | (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** | **10** | **223.260.877.503** | **211.709.374.417** |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 223.260.877.503 | 211.709.374.417 |
| **150** | **V. Tài sản ngắn hạn khác** | | **420.127.041.395** | **303.918.593.927** |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | | 2.367.385.555 | 2.158.230.034 |
| 152 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | | 416.980.010.915 | 301.566.074.067 |
| 153 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 18 | 779.644.925 | 194.289.826 |
| **200** | **B. TÀI SẢN DÀI HẠN** | | **6.576.486.774.388** | **5.518.959.764.420** |
| **210** | **I. Các khoản phải thu dài hạn** | | **260.670.125** | **254.220.125** |
| 216 | 1. Phải thu dài hạn khác | 08 | 260.670.125 | 254.220.125 |
| **220** | **II. Tài sản cố định** | | **468.456.848.311** | **129.501.448.373** |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 12 | 468.206.931.094 | 129.429.348.365 |
| *222* | - *Nguyên giá* | | *578.628.858.069* | *184.088.365.132* |
| *223* | - *Giá trị hao mòn luỹ kế* | | *(110.421.926.975)* | *(54.659.016.767)* |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | 13 | 249.917.217 | 72.100.008 |
| *228* | - *Nguyên giá* | | *647.763.200* | *417.763.200* |
| *229* | - *Giá trị hao mòn luỹ kế* | | *(397.845.983)* | *(345.663.192)* |
| **230** | **III. Bất động sản đầu tư** | **14** | **2.027.898.570.131** | **1.868.685.141.361** |
| 231 | - Nguyên giá | | 2.261.531.260.548 | 2.047.552.159.763 |
| 232 | - Giá trị hao mòn luỹ kế | | (233.632.690.417) | (178.867.018.402) |

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

***Tại ngày 30 tháng 09 năm 2020***
***(tiếp theo)***

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | 30/09/2020 VND | 01/01/2020 VND |
|---|---|---|---|---|
| **240** | **IV. Tài sản dở dang dài hạn** | **11** | **2.445.295.323.963** | **2.467.002.845.419** |
| 242 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | | 2.445.295.323.963 | 2.467.002.845.419 |
| **250** | **V. Đầu tư tài chính dài hạn** | **04** | **1.630.222.600.697** | **1.049.857.545.752** |
| 251 | 1. Đầu tư vào công ty con | | 836.093.689.475 | 836.093.689.475 |
| 252 | 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | | 220.050.000.000 | 220.050.000.000 |
| 253 | 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 582.799.276.576 | - |
| 254 | 4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn | | (8.720.365.354) | (6.286.143.723) |
| **260** | **VI. Tài sản dài hạn khác** | | **4.352.761.161** | **3.658.563.390** |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | | 4.352.761.161 | 3.658.563.390 |
| **270** | **TỔNG CỘNG TÀI SẢN** | | **10.626.636.265.047** | **9.883.132.559.982** |

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

***Tại ngày 30 tháng 09 năm 2020***

***(tiếp theo)***

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | 30/09/2020 VND | 01/01/2020 VND |
|---|---|---|---|---|
| **300** | **C. NỢ PHẢI TRẢ** | | **8.853.221.388.981** | **8.389.405.104.302** |
| **310** | **I. Nợ ngắn hạn** | | **3.974.200.512.161** | **4.084.649.001.410** |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 16 | 100.596.086.197 | 77.029.080.647 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 17 | 3.254.701.225.809 | 3.400.161.637.289 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 18 | 85.613.473.875 | 38.384.472.257 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | 2.791.274.153 | 4.532.183.109 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 19 | 9.078.039.388 | 209.429.250 |
| 318 | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 21 | 101.144.217.079 | 90.637.780.864 |
| 319 | 7. Phải trả ngắn hạn khác | 20 | 48.547.268.590 | 110.767.827.825 |
| 320 | 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 15 | 257.687.557.683 | 335.364.930.125 |
| 322 | 9. Quỹ khen thưởng phúc lợi | | 114.041.369.387 | 27.561.660.044 |
| **330** | **II. Nợ dài hạn** | | **4.879.020.876.820** | **4.304.756.102.892** |
| 333 | 1. Chi phí phải trả dài hạn | 19 | 1.129.556.907.055 | 1.029.885.140.446 |
| 336 | 2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 21 | 3.616.060.813.951 | 3.140.898.139.814 |
| 337 | 3. Phải trả dài hạn khác | 20 | 256.845.600 | 256.845.600 |
| 341 | 4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 31.a | 132.977.892.770 | 133.547.559.588 |
| 342 | 5. Dự phòng phải trả dài hạn | | 168.417.444 | 168.417.444 |
| **400** | **D. VỐN CHỦ SỞ HỮU** | | **1.773.414.876.066** | **1.493.727.455.680** |
| **410** | **I. Vốn chủ sở hữu** | **22** | **1.773.414.876.066** | **1.493.727.455.680** |
| 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 | | 259.751.567.333 | 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 | | 668.815.240.044 | 579.162.058.344 |
| *421a* | *LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước* | | *170.419.129.815* | *104.076.461.629* |
| *421b* | *LNST chưa phân phối kỳ này* | | *498.396.110.229* | *475.085.596.715* |
| **440** | **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN** | | **10.626.636.265.047** | **9.883.132.559.982** |

*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 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG
M.S.D.N: 0305266... C.T.C.P
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

***Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/09/2020***

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Quý III năm 2020 | Quý III năm 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** | **24** | **1.050.705.384.766** | **879.234.985.826** | **2.828.745.356.006** | **2.352.555.389.826** |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | | - | - | - | - |
| **10** | **3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ** | | **1.050.705.384.766** | **879.234.985.826** | **2.828.745.356.006** | **2.352.555.389.826** |
| **11** | **4. Giá vốn hàng bán** | **25** | **938.011.411.826** | **773.561.831.381** | **2.529.450.967.959** | **2.070.387.968.369** |
| **20** | **5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | | **112.693.972.940** | **105.673.154.445** | **299.294.388.047** | **282.167.421.457** |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 26 | 111.321.745.379 | 63.047.432.436 | 285.196.082.005 | 146.612.323.498 |
| 22 | 7. Chi phí tài chính | 27 | 2.467.783.452 | (2.954.787.459) | (3.885.573.405) | 1.590.900.459 |
| *23* | *Trong đó: Chi phí lãi vay* | | *3.261.845.830* | *143.089.372* | *12.326.734.210* | *1.058.591.547* |
| 25 | 8. Chi phí bán hàng | 28 | 1.105.889.534 | 804.719.117 | 4.110.395.592 | 4.032.798.898 |
| 26 | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 29 | 8.626.680.432 | (6.069.669.980) | (40.373.365.026) | 37.881.347.759 |
| **30** | **10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh** | | **211.815.364.901** | **176.940.325.203** | **624.639.012.891** | **385.274.697.839** |
| 31 | 11. Thu nhập khác | | 405.924.093 | 1.476.116.610 | 690.328.340 | 2.107.172.769 |
| 32 | 12. Chi phí khác | | 4.076.733 | 259.363.943 | 631.440.040 | 588.942.459 |
| **40** | **13. Lợi nhuận khác** | | **401.847.360** | **1.216.752.667** | **58.888.300** | **1.518.230.310** |

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

*Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/09/2020*

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Quý III năm 2020 | Quý III năm 2019 | 9 tháng đầu năm 2020 | 9 tháng đầu năm 2019 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | VND | VND | VND | VND |
| **50** | **14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | | **212.217.212.261** | **178.157.077.870** | **624.697.901.191** | **386.792.928.149** |
| 51 | 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 30 | 48.099.304.080 | 33.533.370.774 | 126.871.457.780 | 74.009.631.540 |
| 52 | 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | | (1.352.826.901) | - | (569.666.818) | (2.368.625.110) |
| **60** | **17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp** | | **165.470.735.082** | **144.623.707.096** | **498.396.110.229** | **315.151.921.719** |

*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 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG
M.S.D.N: 0305... C.T.C.P
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

***Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/09/2020***
***(Theo phương pháp gián tiếp)***

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | 9 tháng đầu năm 2020 VND | 9 tháng đầu năm 2019 VND |
|---|---|---|---|---|
| | **I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH** | | | |
| ***01*** | ***1. Lợi nhuận trước thuế*** | | ***624.697.901.191*** | ***386.792.928.149*** |
| | ***2. Điều chỉnh cho các khoản*** | | | |
| 02 | - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | | 110.779.140.014 | 36.211.970.467 |
| 03 | - Các khoản dự phòng | | (83.151.382.665) | 12.674.999.677 |
| 05 | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | | (275.467.528.736) | (136.651.136.936) |
| 06 | - Chi phí lãi vay | | 12.326.734.210 | 1.058.591.547 |
| ***08*** | ***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*** | | ***389.184.864.014*** | ***300.087.352.904*** |
| 09 | - Tăng, giảm các khoản phải thu | | (194.595.376.119) | (360.108.481.091) |
| 10 | - Tăng, giảm hàng tồn kho | | (11.551.503.086) | (19.379.467.129) |
| 11 | - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | | 261.793.074.730 | 1.591.944.031.252 |
| 12 | - Tăng, giảm chi phí trả trước | | (903.353.292) | (1.816.085.032) |
| 13 | - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh | | 17.157.648.238 | (124.830.949.304) |
| 14 | - Tiền lãi vay đã trả | | (12.326.734.210) | (9.145.536.609) |
| 15 | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | (79.642.456.162) | (23.931.480.890) |
| 17 | - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (1.037.410.000) | (2.497.491.971) |
| ***20*** | ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*** | | ***368.078.754.113*** | ***1.350.321.892.130*** |
| | **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 | | (480.334.796.344) | (299.555.683.248) |
| 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 | | (2.340.389.799.593) | (2.406.392.860.767) |
| 24 | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | | 3.346.229.553.590 | 1.269.038.968.350 |
| 25 | 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | (598.487.776.576) | (25.686.437.182) |
| 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 | | 264.192.017.628 | 139.343.604.523 |
| ***30*** | ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*** | | ***206.907.698.705*** | ***(1.323.252.408.324)*** |
| | **III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH** | | | |
| 33 | 1. Tiền thu từ đi vay | | 908.270.907.628 | 624.515.612.575 |
| 34 | 2. Tiền trả nợ gốc vay | | (985.948.280.070) | (766.663.198.318) |
| 36 | 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | | (131.196.291.145) | (69.048.195.000) |
| ***40*** | ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính*** | | ***(208.873.663.587)*** | ***(211.195.780.743)*** |

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

***Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/09/2020***
***(Theo phương pháp gián tiếp)***

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | 9 tháng đầu năm 2020 VND | 9 tháng đầu năm 2019 VND |
|---|---|---|---|---|
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | | 366.112.789.231 | (184.126.296.937) |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu năm | | 79.287.740.085 | 367.616.306.537 |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 03 | 445.400.529.316 | 183.490.009.600 |

*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 |

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

***Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/09/2020***

## 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 Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh.

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

## 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 và 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.

*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 riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin hiện hành. Đồng thời, Công ty đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ('Nhóm Công ty') cho cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/09/2020.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/09/2020 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Nhóm 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 góp vốn là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản tại ngày góp vốn hoặc Khi nhận góp vốn: là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
- 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;
- Khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Nếu Công ty áp dụng tỷ giá giao dịch 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 riêng 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 .

## 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

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, 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* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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 vào công ty con, công ty liên doanh liên kết: căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong kế hoạch khi quyết định 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.

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

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

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

| | | |
|---|---|---|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 10 - 48 | năm |
| - Máy móc, thiết bị khác | 07 - 10 | năm |
| - Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 06 | năm |

| | | |
|---|---|---|
| - Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 05 | năm |
| - Phần mềm quản lý | 5 | năm |

**2.11 . Bất động sản đầu tư**

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng 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 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.

**2.12 . 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.

**2.13 . 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.

**2.14 . 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.

**2.15 . Vay**

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 bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

**2.16 . 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 hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

### 2.17 . 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 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.

### 2.18 . 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 kỳ kế toán 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 .

### 2.19 . 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).

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.

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 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 .

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

### 2.20 . Doanh thu

*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 cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng*

Đối với doanh thu cho thuê đất đã xây dựng cở sở hạ tầng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê.

*Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, 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.

## 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;
- 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 riêng , 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 | 1.094.043.571 | 1.538.497.170 |
| Tiền gửi ngân hàng | 224.306.485.745 | 67.749.242.915 |
| Các khoản tương đương tiền | 220.000.000.000 | 10.000.000.000 |
| | **445.400.529.316** | **79.287.740.085** |

Tại ngày 30/09/2020, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 4,25 %/năm.

## 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 |
| Đầu tư ngắn hạn | 1.179.884.482.063 | 1.179.884.482.063 | 2.609.930.682.470 | 2.609.930.682.470 |
| *- Tiền gửi có kỳ hạn* | *1.179.884.482.063* | *1.179.884.482.063* | *2.609.930.682.470* | *2.609.930.682.470* |
| | **1.179.884.482.063** | **1.179.884.482.063** | **2.609.930.682.470** | **2.609.930.682.470** |

### 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 |
| - Cổ phiếu Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao Su Miền Nam | 138.940.957.295 | 147.343.848.000 | - | 138.940.957.295 | 127.293.894.000 | (11.647.063.295) |
| - Cổ phiếu Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh | 88.224.979.581 | 100.633.400.000 | - | 57.774.874.408 | 61.565.928.000 | - |
| - Khác | - | - | - | 47.607.753.411 | 39.312.766.000 | (8.294.987.411) |
| | **227.165.936.876** | **247.977.248.000** | **-** | **244.323.585.114** | **228.172.588.000** | **(19.942.050.706)** |

### c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| | 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 |
| **Đầu tư vào Công ty con** | **836.093.689.475** | **836.093.689.475** | **(8.720.365.354)** | **836.093.689.475** | **836.093.689.475** | **(6.286.143.723)** |
| *- Công Ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC* | 309.380.000.000 | 309.380.000.000 | - | 309.380.000.000 | 309.380.000.000 | - |
| *- Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển VRG Long Thành* | 168.000.000.000 | 168.000.000.000 | - | 168.000.000.000 | 168.000.000.000 | - |
| *- Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn Xây dựng Phú An Thành* | 32.478.000.000 | 32.478.000.000 | - | 32.478.000.000 | 32.478.000.000 | - |
| *- Công ty CP SX Và Xuất Khẩu Cao Su Sài Gòn VRG* | 59.969.900.000 | 59.969.900.000 | (8.720.365.354) | 59.969.900.000 | 59.969.900.000 | (6.286.143.723) |
| *- Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước* | 115.205.000.000 | 115.205.000.000 | - | 115.205.000.000 | 115.205.000.000 | - |
| *- Công ty CP Bao Bì Sài Gòn* | 129.603.789.475 | 129.603.789.475 | - | 129.603.789.475 | 129.603.789.475 | - |
| *- Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG* | 21.457.000.000 | 21.457.000.000 | - | 21.457.000.000 | 21.457.000.000 | - |

**c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)**

| | 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 |
| **Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết** | **220.050.000.000** | **220.050.000.000** | **-** | **220.050.000.000** | **220.050.000.000** | **-** |
| *- Công ty CP Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới* | *220.050.000.000* | *220.050.000.000* | *-* | *220.050.000.000* | *220.050.000.000* | *-* |
| **Đầu tư vào đơn vị khác** | **582.799.276.576** | **582.799.276.576** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| *- Công ty CP Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên* | *582.799.276.576* | *582.799.276.576* | *-* | *-* | *-* | *-* |
| | **1.638.942.966.051** | **1.638.942.966.051** | **(8.720.365.354)** | **1.056.143.689.475** | **1.056.143.689.475** | **(6.286.143.723)** |

c) **Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)**

**Đầu tư vào công ty con**

Thông tin chi tiết về các công ty con 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 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 cư |
| Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn Xây dựng 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 mủ 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 | 99,80% | 99,80% | Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng |

**Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

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 Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới | Tp. Hồ Chí Minh | 48,90% | 48,90% | Xây dựng nhà các loại |

**Đầu tư vào đơn vị khác**

Thông tin chi tiết về các đơn vị khác 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 Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên | Bình Dương | 19,62% | 19,62% | Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân cư |

**Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết trong kỳ: Xem thuyết minh số 34.**

## 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 |
| **a) 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 Sailun Việt Nam | 12.934.372.392 | - | 10.928.085.366 | - |
| - Công ty TNHH Gain Lucky Việt Nam | 19.643.239.230 | - | 39.844.657.766 | - |
| - Các khoản phải thu khách hàng khác | 35.665.848.245 | - | 30.409.772.667 | - |
| | **84.840.193.339** | **-** | **125.496.522.998** | **-** |
| **b) Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 34.)** | | | | |
| | **44.464.461** | **-** | **1.160.870.537** | **-** |

## 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 |
| **a) Trả trước cho người bán chi tiết theo người bán có số dư lớn** | | | | |
| - First Solar FE Holdings Pte Ltd | 45.983.240.370 | - | - | - |
| - CN Tổng Công ty Điện Lực TP Hồ Chí Minh TNHH - Công ty Điện Lực Củ Chi | - | - | 20.000.000.001 | - |
| - Công Ty CP Xây Dựng Incontec | 12.094.100.636 | - | - | - |
| - Trả trước cho người bán khác | 29.450.404.669 | (4.073.179.000) | 50.594.306.613 | (4.073.179.000) |
| | **87.527.745.675** | **(4.073.179.000)** | **70.594.306.614** | **(4.073.179.000)** |
| **b) Trả trước cho người bán là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 34.)** | | | | |
| | **12.094.100.636** | **-** | **-** | **-** |

## 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 |
| a) | **Chi tiết theo các đối tượng cho vay** | | | | |
| | - Công Ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc | 200.000.000.000 | - | 100.000.000.000 | - |
| | - Công Ty Cổ Phần Xây Dựng và Phát triển Thế Hệ Mới | 466.850.000.000 | - | 75.000.000.000 | - |
| | - 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 Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành | - | - | 2.000.000.000 | - |
| | | **666.850.000.000** | **-** | **242.643.553.590** | **(65.643.553.590)** |
| b) | **Phải thu về cho vay các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 34.)** | | | | |
| | | **466.850.000.000** | **-** | **77.000.000.000** | **-** |

## 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 | - |
| | Phải thu về cổ tức, lãi tiền gửi, tiền cho vay | 27.247.799.377 | - | 15.982.288.269 | - |
| | Tạm ứng | 119.245.301.672 | - | 4.714.745.145 | - |
| | Ký cược, ký quỹ | 52.532.024.492 | - | 32.530.929.322 | - |
| | Phải thu khác | 4.433.120.456 | - | 6.090.206.176 | - |
| | | **719.149.104.691** | **-** | **565.910.460.842** | **-** |
| b) | **Dài hạn** | | | | |
| | Ký cược, ký quỹ | 260.670.125 | - | 254.220.125 | - |
| | | **260.670.125** | **-** | **254.220.125** | **-** |

## 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 |
| - Công ty CP Năng Lượng Tái Tạo Toàn Cầu | - | - | 20.736.150.000 | - |
| - Công ty Cổ Phần Gỗ Cao Su Thiên Hưng | - | - | 24.907.403.590 | - |
| - 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 | - |
| | **4.073.179.000** | - | **69.716.732.590** | - |

## 10 . HÀNG TỒN KHO

| | 30/09/2020 | | 01/01/2020 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Nguyên liệu, vật liệu | 4.874.118.436 | - | 3.593.345.192 | - |
| Công cụ, dụng cụ | 661.649.568 | - | 438.273.076 | - |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*) | 213.997.784.011 | - | 204.109.136.450 | - |
| Thành phẩm | 3.469.361.705 | - | 3.320.334.657 | - |
| Hàng hoá | 257.963.783 | - | 248.285.042 | - |
| | **223.260.877.503** | - | **211.709.374.417** | - |

**(*) 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 | 70.293.516.033 |
| Chi phí phát triển dự án Khu tái định cư Bến Sắn | 77.873.078.545 | 66.933.792.508 |
| Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Thuận Lợi | 76.103.817.700 | 65.012.437.211 |
| Khác | 1.869.390.698 | 1.869.390.698 |
| | **213.997.784.011** | **204.109.136.450** |

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

| | 30/09/2020 | 01/01/2020 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| - Chi phí phát triển dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời lời | 1.107.266.345.892 | 1.154.919.781.266 |
| - Chi phí phát triển dự án KCN Đông Nam | 625.320.981.940 | 750.023.946.179 |
| - Chi phí phát triển dự án KCN Lê Minh Xuân 3 | 681.941.204.444 | 523.119.385.821 |
| - Khác | 30.766.791.687 | 38.939.732.153 |
| | **2.445.295.323.963** | **2.467.002.845.419** |

## 12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | **Cộng** |
|---|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND | VND | **VND** |
| **Nguyên giá** | | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 144.786.819.251 | 3.212.425.013 | 35.792.336.850 | 296.784.018 | 184.088.365.132 |
| - Tăng trong kỳ | 91.068.602.130 | 285.796.077.449 | 16.757.121.040 | 1.117.067.318 | 394.738.867.937 |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | - | (198.375.000) | - | (198.375.000) |
| **Số dư cuối kỳ** | **235.855.421.381** | **289.008.502.462** | **52.351.082.890** | **1.413.851.336** | **578.628.858.069** |
| **Giá trị hao mòn lũy kế** | | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 35.627.167.274 | 971.273.087 | 17.763.792.388 | 296.784.018 | 54.659.016.767 |
| - Khấu hao trong kỳ | 22.331.606.137 | 30.429.006.109 | 3.189.367.108 | 11.305.854 | 55.961.285.208 |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | - | (198.375.000) | - | (198.375.000) |
| **Số dư cuối kỳ** | **57.958.773.411** | **31.400.279.196** | **20.754.784.496** | **308.089.872** | **110.421.926.975** |
| **Giá trị còn lại** | | | | | |
| Tại ngày đầu kỳ | 109.159.651.977 | 2.241.151.926 | 18.028.544.462 | - | 129.429.348.365 |
| **Tại ngày cuối kỳ** | **177.896.647.970** | **257.608.223.266** | **31.596.298.394** | **1.105.761.464** | **468.206.931.094** |

## 13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | Phần mềm máy tính | **Cộng** |
|---|---|---|
| | VND | **VND** |
| **Nguyên giá** | | |
| Số dư đầu kỳ | 417.763.200 | 417.763.200 |
| - Mua trong kỳ | 230.000.000 | 230.000.000 |
| **Số dư cuối kỳ** | **647.763.200** | **647.763.200** |
| **Giá trị hao mòn lũy kế** | | |
| Số dư đầu kỳ | 345.663.192 | 345.663.192 |
| - Khấu hao trong kỳ | 52.182.791 | 52.182.791 |
| **Số dư cuối kỳ** | **397.845.983** | **397.845.983** |
| **Giá trị còn lại** | | |
| Tại ngày đầu kỳ | 72.100.008 | 72.100.008 |
| **Tại ngày cuối kỳ** | **249.917.217** | **249.917.217** |

## 14 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

| | Nhà và vật kiến trúc | Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê | **Cộng** |
|---|---|---|---|
| | VND | VND | **VND** |
| **Nguyên giá** | | | |
| Số dư đầu kỳ | 102.799.008.214 | 1.944.753.151.549 | 2.047.552.159.763 |
| - Tăng trong kỳ | 14.547.551.369 | 199.431.549.416 | 213.979.100.785 |
| **Số dư cuối kỳ** | **117.346.559.583** | **2.144.184.700.965** | **2.261.531.260.548** |
| **Giá trị hao mòn lũy kế** | | | |
| Số dư đầu kỳ | 12.432.347.101 | 166.434.671.301 | 178.867.018.402 |
| - Khấu hao trong kỳ | 6.696.822.384 | 48.068.849.631 | 54.765.672.015 |
| **Số dư cuối kỳ** | **19.129.169.485** | **214.503.520.932** | **233.632.690.417** |
| **Giá trị còn lại** | | | |
| Tại ngày đầu kỳ | 90.366.661.113 | 1.778.318.480.248 | 1.868.685.141.361 |
| **Tại ngày cuối kỳ** | **98.217.390.098** | **1.929.681.180.033** | **2.027.898.570.131** |

## 15 . VAY

| | 01/01/2020 | | Trong kỳ | | 30/09/2020 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| **Vay ngắn hạn** | **335.364.930.125** | **335.364.930.125** | **908.270.907.628** | **985.948.280.070** | **257.687.557.683** | **257.687.557.683** |
| - *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* |
| | **335.364.930.125** | **335.364.930.125** | **908.270.907.628** | **985.948.280.070** | **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.

## 16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | | 30/09/2020 | 01/01/2020 |
|---|---|---|---|
| | | VND | VND |
| **a)** | **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 TNHH Xây Dựng Điện Xuân Bách | 5.953.742.999 | 6.688.946.332 |
| | - Công ty Cổ Phần Thiết bị điện Sài Gòn | 9.822.732.236 | - |
| | - Phải trả các đối tượng khác | 42.187.489.282 | 70.340.134.315 |
| | | **100.596.086.197** | **77.029.080.647** |
| **b)** | **Phải trả người bán là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 34.)** | | |
| | | **1.218.664.689** | **6.118.748.475** |

## 17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | 30/09/2020 | 01/01/2020 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Khách hàng KCN Phước Đông | 2.124.558.190.311 | 2.309.233.769.078 |
| Khách hàng KCN Đông Nam | 533.258.205.637 | 513.634.155.990 |
| Khách hàng KCN Lê Minh Xuân 3 | 555.784.173.446 | 540.772.103.222 |
| Khách hàng Khu dân cư Thuận Lợi | 40.995.241.462 | 35.781.001.275 |
| Các đối tượng khác | 105.414.953 | 740.607.724 |
| | **3.254.701.225.809** | **3.400.161.637.289** |

## 18 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | Số phải thu đầu kỳ | Số phải nộp đầu kỳ | 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 Thu nhập doanh nghiệp | - | 38.384.472.257 | 126.871.457.780 | 79.642.456.162 | - | 85.613.473.875 |
| Thuế Thu nhập cá nhân | 194.289.826 | - | 4.696.483.495 | 4.951.286.006 | 449.092.337 | - |
| Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất | - | - | 25.334.892 | 25.334.892 | - | - |
| Các loại thuế khác | - | - | 1.661.759.050 | 1.992.311.638 | 330.552.588 | - |
| | **194.289.826** | **38.384.472.257** | **133.255.035.217** | **86.611.388.698** | **779.644.925** | **85.613.473.875** |

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 riêng 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 hoạt động sản xuất kinh doanh | 209.429.250 | 209.429.250 |
| - Chi phí hoạt động xây dựng cơ bản | 8.868.610.138 | - |
| | **9.078.039.388** | **209.429.250** |
| **b) Dài hạn** | | |
| - Chi phí hoàn thành ước tính của đất đã phát triển cơ sở hạ tầng | 1.128.910.617.199 | 1.004.640.344.099 |
| - Chi phí phải trả khác | 646.289.856 | 25.244.796.347 |
| | **1.129.556.907.055** | **1.029.885.140.446** |

## 20 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

| | 30/09/2020 | 01/01/2020 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| **a) Ngắn hạn** | | |
| - Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 25.121.429.904 | 83.577.836.556 |
| - Phải trả phí Duy tu cơ sở hạ tầng | 15.218.259.788 | 11.359.935.512 |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác | 8.207.578.898 | 15.830.055.757 |
| | **48.547.268.590** | **110.767.827.825** |
| **b) Dài hạn** | | |
| - Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 256.845.600 | 256.845.600 |
| | **256.845.600** | **256.845.600** |

## 21 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

| | 30/09/2020 | 01/01/2020 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| **a) Ngắn hạn** | | |
| - Doanh thu nhận trước tiền thuê đất, nhà xưởng | 101.144.217.079 | 90.251.698.517 |
| - Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác | - | 386.082.347 |
| | **101.144.217.079** | **90.637.780.864** |
| **b) Dài hạn** | | |
| - Doanh thu nhận trước tiền thuê đất, nhà xưởng | 3.612.137.827.301 | 3.134.618.877.685 |
| - Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác | 3.922.986.650 | 6.279.262.129 |
| | **3.616.060.813.951** | **3.140.898.139.814** |

## 22 . 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 kỳ trước** | **690.481.950.000** | **31.290.497.800** | **119.330.069.764** | **19.504.000.889** | **255.814.759.088** | **1.116.421.277.541** |
| Lãi trong kỳ trước | - | - | - | - | 315.151.921.719 | 315.151.921.719 |
| Chia cổ tức | - | - | - | - | (69.048.195.000) | (69.048.195.000) |
| Trích lập các Quỹ | - | - | 53.958.878.883 | - | (82.690.102.459) | (28.731.223.576) |
| **Số dư cuối kỳ trước** | **690.481.950.000** | **31.290.497.800** | **173.288.948.647** | **19.504.000.889** | **419.228.383.348** | **1.333.793.780.684** |
| **Số dư đầu kỳ này** | **690.481.950.000** | **31.290.497.800** | **173.288.948.647** | **19.504.000.889** | **579.162.058.344** | **1.493.727.455.680** |
| Tăng vốn trong kỳ này (*) | 103.571.620.000 | - | (103.571.620.000) | - | - | - |
| Lãi trong kỳ này | - | - | - | - | 498.396.110.229 | 498.396.110.229 |
| Chia cổ tức | - | - | - | - | (131.191.570.500) | (131.191.570.500) |
| Trích lập các Quỹ | - | - | 190.034.238.686 | - | (277.551.358.029) | (87.517.119.343) |
| **Số dư cuối kỳ này** | **794.053.570.000** | **31.290.497.800** | **259.751.567.333** | **19.504.000.889** | **668.815.240.044** | **1.773.414.876.066** |

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

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

| | 9 tháng đầu năm 2020 VND | 9 tháng đầu năm 2019 VND |
|---|---|---|
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| - *Vốn góp đầu năm* | *690.481.950.000* | *690.481.950.000* |
| - *Vốn góp tăng trong kỳ* | *103.571.620.000* | - |
| - *Vốn góp giảm trong kỳ* | - | - |
| - *Vốn góp cuối kỳ* | *794.053.570.000* | *690.481.950.000* |
| Cổ tức, lợi nhuận | | |
| - 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

## 23 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

**Ngoại tệ các loại**

| | 30/09/2020 | 01/01/2020 |
|---|---|---|
| - Đồng đô la Mỹ (USD) | 127.509,80 | 127.519,70 |

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

| | 9 tháng đầu năm 2020 VND | 9 tháng đầu năm 2019 VND |
|---|---|---|
| Doanh thu cung cấp điện, nước trong KCN | 2.629.885.258.510 | 2.184.163.233.808 |
| Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng | 85.416.118.620 | 86.298.829.832 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ tiên ích KCN | 113.443.978.876 | 82.093.326.186 |
| | **2.828.745.356.006** | **2.352.555.389.826** |
| Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 34.) | **1.684.819.110** | **4.695.984.415** |

## 25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | 9 tháng đầu năm 2020 | 9 tháng đầu năm 2019 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Giá vốn cung cấp điện, nước trong KCN | 2.437.208.946.851 | 2.004.652.254.320 |
| Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng | 36.643.012.186 | 35.324.604.196 |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ tiên ích KCN | 55.599.008.922 | 30.411.109.853 |
| | **2.529.450.967.959** | **2.070.387.968.369** |

## 26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | 9 tháng đầu năm 2020 | 9 tháng đầu năm 2019 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Lãi tiền gửi, lãi cho vay | 241.147.184.736 | 106.747.782.754 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 34.310.344.000 | 29.521.536.000 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái | 329.509.394 | 3.265.912.536 |
| Lãi bán các khoản chứng khoán kinh doanh | 9.052.712.215 | 42.040.171 |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | 356.331.660 | 7.035.052.037 |
| | **285.196.082.005** | **146.612.323.498** |

## 27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | 9 tháng đầu năm 2020 | 9 tháng đầu năm 2019 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Lãi tiền vay | 12.326.734.210 | 1.058.591.547 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái | 554.011.597 | 3.042.714.100 |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư | (17.507.829.075) | (3.092.313.026) |
| Chi phí tài chính khác | 741.509.863 | 581.907.838 |
| | **(3.885.573.405)** | **1.590.900.459** |

## 28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

| | 9 tháng đầu năm 2020 | 9 tháng đầu năm 2019 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Chi phí nhân công | 1.177.314.729 | 1.035.494.920 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 36.175.914 | 28.136.822 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 6.202.881 | 10.329.917 |
| Chi phí khác bằng tiền | 2.890.702.068 | 2.958.837.239 |
| | **4.110.395.592** | **4.032.798.898** |

## 29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | 9 tháng đầu năm 2020 | 9 tháng đầu năm 2019 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 394.865.972 | 727.200.286 |
| Chi phí nhân công | 14.521.888.337 | 10.907.728.016 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 526.804.518 | 456.163.543 |
| Thuế, phí, lệ phí | 218.269.870 | 82.130.716 |
| Chi phí dự phòng | (65.643.553.590) | 15.767.312.703 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 2.025.630.274 | 2.569.296.615 |
| Chi phí khác bằng tiền | 7.582.729.593 | 7.371.515.880 |
| | **(40.373.365.026)** | **37.881.347.759** |

## 30 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | 9 tháng đầu năm 2020 | 9 tháng đầu năm 2019 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 624.697.901.191 | 386.792.928.149 |
| Các khoản điều chỉnh tăng | 29.909.972.814 | 12.776.765.618 |
| Các khoản điều chỉnh giảm | (34.310.344.000) | (29.521.536.000) |
| Thu nhập chịu thuế TNDN | 620.297.530.005 | 370.048.157.767 |
| **Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)** | **124.059.506.001** | **74.009.631.540** |
| Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các kỳ trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành kỳ này | 2.811.951.779 | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu kỳ | 38.384.472.257 | (21.618.687.965) |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong kỳ | (79.642.456.162) | (23.931.480.890) |
| **Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ** | **85.613.473.875** | **28.459.462.685** |

## 31 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN 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 | 132.977.892.770 | 133.547.559.588 |
| **Thuế thu nhập hoãn lại phải trả** | **132.977.892.770** | **133.547.559.588** |

### b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

| | 9 tháng đầu năm 2020 | 9 tháng đầu năm 2019 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế | (569.666.818) | (2.368.625.110) |
| | **(569.666.818)** | **(2.368.625.110)** |

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| **a)** | **Số tiền đi vay thực thu trong kỳ** | | |
| | Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường; | 908.270.907.628 | 624.515.612.575 |
| **b)** | **Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ** | | |
| | Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường; | 985.948.280.070 | 766.663.198.318 |

## 33 . 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 riêng này.

## 34 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

| **Bên liên quan** | Mối quan hệ |
|---|---|
| Công Ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC | Công ty con |
| Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển VRG Long Thành | Công ty con |
| Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn XD Phú An Thành | Công ty con |
| Công ty CP SX Và Xuất Khẩu Cao Su Sài Gòn VRG | Công ty con |
| Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước | Công ty con |
| Công ty CP Bao Bì Sài Gòn | Công ty con |
| Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới | Công ty liên kết |

Công ty có các giao dịch phát sinh trong kỳ và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau.

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

| | Mối quan hệ | 9 tháng đầu năm 2020 | 9 tháng đầu năm 2019 |
|---|---|---|---|
| | | VND | VND |
| **Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ** | | **1.684.819.110** | **4.695.984.415** |
| Công ty CP SX Và Xuất Khẩu Cao Su Sài Gòn VRG | Công ty con | 516.701.227 | 3.080.410.677 |
| Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG | Công ty con | 349.296.584 | 272.436.916 |
| Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước | Công ty con | 541.818.182 | 190.103.254 |
| Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn XD Phú An Thành | Công ty con | 277.003.117 | 1.153.033.568 |
| **Mua hàng hóa dịch vụ** | | **203.260.623.025** | **164.519.251.242** |
| Công Ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC | Công ty con | 202.307.153.980 | 161.141.048.971 |
| Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn XD Phú An Thành | Công ty con | 751.469.045 | 3.252.978.771 |
| Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG | Công ty con | 202.000.000 | 125.223.500 |

Giao dịch phát sinh trong kỳ: (tiếp theo)

| | Mối quan hệ | 9 tháng đầu năm 2020 | 9 tháng đầu năm 2019 |
|---|---|---|---|
| | | VND | VND |
| **Cổ tức được nhận** | | **24.501.976.000** | **28.962.744.000** |
| Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển VRG Long Thành | Công ty con | 17.250.000.000 | 20.700.000.000 |
| Công ty CP Bao Bì Sài Gòn | Công ty con | 4.772.520.000 | 4.772.520.000 |
| Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn XD Phú An Thành | Công ty con | 2.479.456.000 | 3.490.224.000 |

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

| | Mối quan hệ | 30/09/2020 | 01/01/2020 |
|---|---|---|---|
| | | VND | VND |
| **Phải thu ngắn hạn khách hàng** | | **44.464.461** | **1.160.870.537** |
| Công ty CP SX Và Xuất Khẩu Cao Su Sài Gòn VRG | Công ty con | 19.614.461 | 1.160.870.537 |
| Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước | Công ty con | 24.850.000 | - |
| **Trả trước cho người bán ngắn hạn** | | **12.094.100.636** | **-** |
| Công Ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC | Công ty con | 12.094.100.636 | - |
| **Phải thu về cho vay ngắn hạn** | | **466.850.000.000** | **77.000.000.000** |
| Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn XD Phú An Thành | Công ty liên kết | - | 2.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới | Công ty liên kết | 466.850.000.000 | 75.000.000.000 |
| **Phải thu khác** | | **16.463.024.760** | **11.311.706.077** |
| Công Ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC | Công ty con | - | 1.783.561.644 |
| Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn XD Phú An Thành | Công ty con | 5.419.408.322 | 6.140.199.228 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới | Công ty liên kết | 11.043.616.438 | 3.387.945.205 |
| **Phải trả người bán ngắn hạn** | | **1.218.664.689** | **6.118.748.475** |
| Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn XD Phú An Thành | Công ty con | 1.094.914.189 | 5.999.923.853 |
| Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG | Công ty con | 123.750.500 | 118.824.622 |

*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 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG