Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	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 14 ngày 2 tháng 11 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, và Xã Đôn Thuận, Xã Gia Lộc và Xã Lộc Hưng, Huyện Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh
41221000573	Ngày 3 tháng 11 năm 2014	Do Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh cấp phê duyệt quyền phát triển KCN Lê Minh Xuân 3 tại Xã Lê Minh Xuân, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

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

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

Công ty có trụ sở chính tọa lạc tại Lô TT2-1, Đường D4, KCN Đông Nam, Xã Hòa Phú, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Ngoài ra, Công ty cũng có chi nhánh tại Tổ 15, Đường ĐT 782, Ấp Phước Đức B, Xã Phước Đông, Huyện Gò Dầu, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam và văn phòng đại diện tại Phòng 608A, Tầng 6, Tòa nhà Centre Point, Số 106, Đường Nguyễn Văn Trỗi, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát của Công ty trong năm 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 của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lư Thanh Nhã	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 8 năm 2020
	Phó Tổng Giám Đốc	từ 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	từ nhiệm ngày 16 tháng 12 năm 2020
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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Mạnh Hùng	Chủ tịch Hội đồng quản trị	
Ông Lư Thanh Nhã	Tổng Giám Đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 8 năm 2020

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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; và
- lập báo cáo tài chính riêng 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 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 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính 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.

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 15.1 trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng 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 của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 30 tháng 3 năm 2021.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Lư Thanh Nhã
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2021

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

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

Số tham chiếu: 61001719/21894838

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 6 đến trang 42, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 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 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 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 ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

Ý kiến Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính 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.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

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

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

Tôn Thiện Bảo Ngọc
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 4177-2017-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**4.403.863.967.653**	**4.364.172.795.562**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***199.887.614.539***	***79.287.740.085***
111	1. Tiền		199.887.614.539	69.287.740.085
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	10.000.000.000
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***1.663.495.152.936***	***2.834.312.216.878***
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	225.610.670.873	244.323.585.114
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.1	-	(19.942.050.706)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	1.437.884.482.063	2.609.930.682.470
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***1.845.003.999.150***	***934.944.870.255***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	194.650.278.448	125.496.522.998
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	110.086.528.943	70.594.306.614
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	916.850.000.000	242.643.553.590
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	627.473.611.958	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***	***11***	***319.651.357.258***	***211.709.374.417***
141	1. Hàng tồn kho		319.651.357.258	211.709.374.417
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***375.825.843.770***	***303.918.593.927***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.211.281.247	2.158.230.034
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	373.614.562.523	301.566.074.067
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	-	194.289.826

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**7.642.869.530.511**	**5.518.959.764.420**
210	***I. Tài sản ngắn 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***		***461.426.746.784***	***129.501.448.373***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	460.898.551.624	129.429.348.365
222	Nguyên giá		583.670.384.242	184.088.365.132
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(122.771.832.618)	(54.659.016.767)
227	2. Tài sản cố định vô hình		528.195.160	72.100.008
228	Nguyên giá		952.308.655	417.763.200
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(424.113.495)	(345.663.192)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***13***	***3.384.711.663.251***	***1.868.685.141.361***
231	1. Nguyên giá		3.661.416.585.114	2.047.552.159.763
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(276.704.921.863)	(178.867.018.402)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***2.049.692.252.908***	***2.467.002.845.419***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	2.049.692.252.908	2.467.002.845.419
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***15***	***1.743.301.428.774***	***1.049.857.545.752***
251	1. Đầu tư vào công ty con		1.176.542.689.475	836.093.689.475
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		-	220.050.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		575.262.923.151	-
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(8.504.183.852)	(6.286.143.723)
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***3.476.768.669***	***3.658.563.390***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		3.476.768.669	3.658.563.390
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**12.046.733.498.164**	**9.883.132.559.982**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**10.198.800.597.076**	**8.389.405.104.302**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***1.452.223.778.478***	***4.084.649.001.410***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	151.160.408.104	77.029.080.647
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	326.783.942.209	3.400.161.637.289
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	104.359.962.258	38.384.472.257
314	4. Phải trả người lao động		3.853.703.945	4.532.183.109
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	5.901.707.099	209.429.250
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	190.608.926.738	90.637.780.864
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	96.416.954.533	110.767.827.825
320	8. Vay ngắn hạn	22	461.467.463.205	335.364.930.125
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	111.670.710.387	27.561.660.044
330	***II. Nợ dài hạn***		***8.746.576.818.598***	***4.304.756.102.892***
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	1.837.836.702.225	1.029.885.140.446
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	6.785.164.334.448	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	29.3	123.318.936.325	133.547.559.588
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		-	168.417.444
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**1.847.932.901.088**	**1.493.727.455.680**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***24***	***1.847.932.901.088***	***1.493.727.455.680***
411	1. Vốn cổ phần		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		743.333.265.066	579.162.058.344
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*170.419.129.815*	*104.076.461.629*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*572.914.135.251*	*475.085.596.715*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**12.046.733.498.164**	**9.883.132.559.982**

Trần Thị Hằng	Nguyễn Thành Đạt	Lư Thanh Nhã
Người lập	Phụ trách kế toán	Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Ngày 30 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
10	**1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**25.1**	**4.178.622.601.859**	**3.288.963.045.806**
11	**2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**26**	**(3.764.315.429.937)**	**(2.816.103.737.871)**
20	**3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**414.307.171.922**	**472.859.307.935**
21	**4. Doanh thu hoạt động tài chính**	**25.2**	**366.413.496.497**	**188.485.195.511**
22	**5. Chi phí tài chính**	**27**	**2.013.218.925**	**(23.731.465.578)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(13.621.093.518)*	*(2.862.791.836)*
25	**6. Chi phí bán hàng**	**28**	**(6.425.978.097)**	**(4.664.079.487)**
26	**7. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**28**	**29.904.421.574**	**(47.788.063.045)**
30	**8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**806.212.330.821**	**585.160.895.336**
31	**9. Thu nhập khác**		**1.381.741.025**	**2.540.855.700**
32	**10. Chi phí khác**		**(1.864.854.494)**	**(268.461.913)**
40	**11. (Lỗ) lợi nhuận khác**		**(483.113.469)**	**2.272.393.787**
50	**12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**805.729.217.352**	**587.433.289.123**
51	**13. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**29.1**	**(163.638.348.364)**	**(93.934.641.112)**
52	**14. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại**	**29.3**	**10.228.623.263**	**(18.413.051.296)**
60	**15. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN**		**652.319.492.251**	**475.085.596.715**

Trần Thị Hằng	Nguyễn Thành Đạt	Lư Thanh Nhã
Người lập	Phụ trách kế toán	Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**805.729.217.352**	**587.433.289.123**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư		166.404.560.744	54.220.200.404
03	(Hoàn nhập) trích lập các khoản dự phòng	27, 28	(83.367.564.167)	32.748.161.366
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		137.587.329	106.522.365
05	Lợi nhuận từ hoạt động đầu tư		(352.878.478.953)	(184.454.805.360)
06	Chi phí lãi vay	27	13.621.093.518	2.862.791.836
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**549.646.415.823**	**492.916.159.734**
09	Tăng các khoản phải thu		(120.586.056.634)	(103.493.098.739)
10	Tăng hàng tồn kho		(107.941.982.841)	(38.089.452.766)
11	Tăng các khoản phải trả		1.545.416.640.412	1.250.468.279.821
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		128.743.508	(2.374.781.689)
13	Giảm (tăng) chứng khoán kinh doanh		18.712.914.241	(192.234.833.160)
14	Tiền lãi vay đã trả		(13.621.093.518)	(10.949.736.898)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(99.642.456.162)	(33.931.480.890)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	23	(3.408.069.000)	(4.657.510.971)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**1.768.705.055.829**	**1.357.653.544.442**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(1.673.165.380.721)	(759.031.024.571)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		9.380.246.986	381.818.182
23	Tiền gửi có kỳ hạn và cho vay		(3.588.389.799.593)	(2.406.864.243.707)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		4.086.229.553.590	1.636.162.415.686
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(695.661.923.151)	(256.076.437.182)
27	Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		298.134.103.263	172.892.882.244
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(1.563.473.199.626)**	**(1.612.534.589.348)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay nhận được	22	1.522.291.896.946	959.880.542.700
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	22	(1.396.189.363.866)	(926.695.970.138)
36	Cổ tức đã trả	24.3	(210.596.927.500)	(66.617.180.200)
40	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính**		**(84.494.394.420)**	**(33.432.607.638)**
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm**		**120.737.461.783**	**(288.313.652.544)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**79.287.740.085**	**367.616.306.537**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(137.587.329)	(14.913.908)
70	**Tiền cuối năm**	**5**	**199.887.614.539**	**79.287.740.085**

Trần Thị Hằng	Nguyễn Thành Đạt	Lư Thanh Nhã
Người lập	Phụ trách kế toán	Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2021

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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 14 ngày 2 tháng 11 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, và Xã Đôn Thuận, Xã Gia Lộc và Xã Lộc Hưng, Huyện Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh
41221000573	Ngày 3 tháng 11 năm 2014	Do Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh cấp phê duyệt quyền phát triển KCN Lê Minh Xuân 3 tại Xã Lê Minh Xuân, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính tọa lạc tại Lô TT2-1, Đường D4, KCN Đông Nam, Xã Hòa Phú, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Ngoài ra, Công ty cũng có chi nhánh tại Tổ 15, Đường ĐT 782, Ấp Phước Đức B, Xã Phước Đông, Huyện Gò Dầu, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam và văn phòng đại diện tại Phòng 608A, Tầng 6, Tòa nhà Centre Point, Số 106, Đường Nguyễn Văn Trỗi, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 349 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 282).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam 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 được trình bày kèm theo và việc sử dụng các 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 riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng 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 ngày 31 tháng 12.

2.5 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính riêng 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 còn lại 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 theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

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

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 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 sử dụng như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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 vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

3. 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 các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 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 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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

3.12 *Các khoản phải trả và 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 lập bảng cân đối kế toán riêng 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.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

3. 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, 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 riêng theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại 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 đánh giá lại 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.

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 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.

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 phương 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 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.

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

3.16 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

Tiền lãi

Thu nhập 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

Thu nhập 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 năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 nộp 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 nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc năm tài chính giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng.

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 năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán năm 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 năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

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 nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên 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 19,61% 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 598.487.776.576 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 *(Thuyết minh số 15.2)*.

4.2 Mua Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới

Vào ngày 11 tháng 11 năm 2020, Công ty đã mua 21,1% cổ phần của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới ("Thế Hệ Mới"), tăng tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại Thế Hệ Mới lên 70%. Theo đó, Thế Hệ Mới trở thành Công ty con của Công ty. Thế Hệ Mới là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo GCNĐKDN số 0314580168 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17 tháng 8 năm 2017 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó. Lĩnh vực kinh doanh chính của Thế Hệ Mới là kinh doanh bất động sản và cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng. Công ty mua Thế Hệ Mới với mục đích hợp tác và mở rộng hoạt động kinh doanh *(Thuyết minh số 15.1)*.

4.3 Mua thêm sở hữu vào công ty con hiện hữu

Trong năm, Công ty đã góp vốn thêm vào Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG với tổng số tiền là 25.449.000.000 VND. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty sở hữu 99,80% cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn *(Thuyết minh số 15.1)*.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	1.109.676.184	1.538.497.170
Tiền gửi ngân hàng	198.777.938.355	67.749.242.915
Tương đương tiền	-	10.000.000.000
TỔNG CỘNG	**199.887.614.539**	**79.287.740.085**

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 31 tháng 12 năm 2020			
Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao su Miền Nam	137.230.340.497	163.601.856.000	-
Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	88.380.330.376	105.714.700.000	-
TỔNG CỘNG	**225.610.670.873**	**269.316.556.000**	**-**
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

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 4,2%/năm đến 7,2%/năm.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty Cổ phần Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	44.535.813.388	-
Công ty TNHH Gain Lucky (Việt Nam)	31.194.204.526	39.844.657.766
Công ty TNHH Billion Industrial Việt Nam	21.801.039.163	5.879.526.028
Công ty TNHH Sản xuất First Solar (Việt Nam)	16.234.349.010	44.314.007.199
Khác	80.884.872.361	35.458.332.005
TỔNG CỘNG	**194.650.278.448**	**125.496.522.998**
Trong đó:		
Các bên khác	*149.989.892.252*	*124.335.652.461*
Các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	*44.660.386.196*	*1.160.870.537*

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
First Solar FE Holdings Pte Ltd	53.286.556.355	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Môi trường và Xây dựng Sài Gòn	10.607.784.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc 7	6.008.100.120	6.008.100.120
Khác	40.184.088.468	64.586.206.494
TỔNG CỘNG	**110.086.528.943**	**70.594.306.614**
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(4.073.179.000)	(4.073.179.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	**106.013.349.943**	**66.521.127.614**

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm (VND)	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất %/năm*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	466.850.000.000	Từ ngày 4 tháng 2 đến ngày 4 tháng 8 năm 2021	6,8 -7,2	Tín chấp
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	250.000.000.000	Ngày 29 tháng 6 năm 2021	7,0	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	200.000.000.000	Từ ngày 4 tháng 2 đến ngày 20 tháng 5 năm 2021	7,2	Thế chấp bằng tài sản đảm bảo
TỔNG CỘNG	**916.850.000.000**			
Trong đó:				
Các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	*916.850.000.000*			

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Vào ngày 1 tháng 1	65.643.553.590	49.080.914.040
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	-	32.800.000.000
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(65.643.553.590)	(16.237.360.450)
Vào ngày 31 tháng 12	-	65.643.553.590

10. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tạm ứng cho đền bù đất	329.057.023.049	506.592.291.930
Trong đó:		
Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	*199.265.647.710*	*198.654.562.671*
Dự án KCN Đông Nam	85.680.471.537	*85.680.471.537*
Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời	*44.110.903.802*	*222.257.257.722*
Tạm ứng cho nhân viên	183.571.177.083	4.714.745.145
Lãi phải thu	70.204.830.874	15.982.288.269
Cổ tức được nhận	24.986.050.000	-
Ký quỹ, ký cược	14.812.385.000	32.853.123.093
Khác	4.842.145.952	5.768.012.405
TỔNG CỘNG	**627.473.611.958**	**565.910.460.842**
Trong đó:		
Các bên khác	*389.058.777.171*	*550.140.672.573*
Bên liên quan (Thuyết minh số 30)	*238.414.834.787*	*15.769.788.269*

11. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Hàng hóa	117.194.275.334	248.285.042
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	58.151.497.068	65.012.437.211
Chi phí phát triển dự án Khu dân cư Đông Nam	55.030.695.781	70.293.516.033
Khác	11.401.810.530	9.221.343.623
TỔNG CỘNG	**319.651.357.258**	**211.709.374.417**

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	*Phương tiện vận tải*	*Máy móc và thiết bị*	*Thiết bị văn phòng*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Số đầu năm	144.786.819.251	35.792.336.850	3.212.425.013	296.784.018	184.088.365.132
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	90.917.693.039	-	-	-	90.917.693.039
Mua mới	2.547.733.486	18.192.012.331	295.901.808.875	1.315.667.318	317.957.222.010
Thanh lý	-	(378.375.000)	(8.914.520.939)	-	(9.292.895.939)
Số cuối năm	238.252.245.776	53.605.974.181	290.199.712.949	1.612.451.336	583.670.384.242
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	*1.745.219.793*	*6.272.099.109*	*173.205.000*	*296.784.018*	*8.487.307.920*
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(35.627.167.274)	(17.763.792.388)	(971.273.087)	(296.784.018)	(54.659.016.767)
Điều chỉnh chi phí khấu hao đã trích của năm trước	(14.124.366.033)	-	(9.835.294.025)	-	(23.959.660.058)
Khấu hao trong năm	(11.982.714.581)	(4.519.821.756)	(27.944.133.789)	(81.876.796)	(44.528.546.922)
Thanh lý	-	375.391.129	-	-	375.391.129
Số cuối năm	(61.734.247.888)	(21.908.223.015)	(38.750.700.901)	(378.660.814)	(122.771.832.618)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	109.159.651.977	18.028.544.462	2.241.151.926	-	129.429.348.365
Số cuối năm	176.517.997.888	31.697.751.166	251.449.012.048	1.233.790.522	460.898.551.624

13. 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:			
Số đầu năm	1.944.753.151.549	102.799.008.214	2.047.552.159.763
Điều chỉnh do thay đổi quy hoạch của các lô đất thuê đã phát triển cơ sở hạ tầng	43.991.814.463	-	43.991.814.463
Tăng trong năm	1.555.325.059.519	14.547.551.369	1.569.872.610.888
Số cuối năm	3.544.070.025.531	117.346.559.583	3.661.416.585.114
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	(161.503.470.693)	(17.363.547.709)	(178.867.018.402)
Điều chỉnh do thay đổi quy hoạch của các lô đất thuê đã phát triển cơ sở hạ tầng	(44.855.971.161)	-	(44.855.971.161)
Khấu hao trong năm	(44.052.835.788)	(8.929.096.512)	(52.981.932.300)
Số cuối năm	(250.412.277.642)	(26.292.644.221)	(276.704.921.863)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	1.783.249.680.856	85.435.460.505	1.868.685.141.361
Số cuối năm	3.293.657.747.889	91.053.915.362	3.384.711.663.251

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

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư *(Thuyết minh số 25.1)*	189.736.360.506	106.625.172.320
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(52.981.932.300)	(43.803.864.360)

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong *Thuyết minh số 31*.

Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 31 tháng 12 năm 2020. Tuy nhiên, 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 năm dựa trên tỷ lệ cho thuê hiện hành.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí phát triển Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời	928.321.533.300	1.154.919.781.266
Chi phí phát triển Dự án KCN Lê Minh Xuân 3	673.981.201.637	523.119.385.821
Chi phí phát triển Dự án KCN Đông Nam	411.611.793.053	750.023.946.179
Khác	35.777.724.918	38.939.732.153
TỔNG CỘNG	**2.049.692.252.908**	**2.467.002.845.419**

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đầu tư vào công ty con *(Thuyết minh số 15.1)*	1.176.542.689.475	836.093.689.475
Đầu tư vào công ty liên kết	-	220.050.000.000
Đầu tư vào đơn vị khác *(Thuyết minh số 15.2)*	575.262.923.151	-
TỔNG CỘNG	**1.751.805.612.626**	**1.056.143.689.475**
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(8.504.183.852)	(6.286.143.723)
GIÁ TRỊ THUẦN	**1.743.301.428.774**	**1.049.857.545.752**

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

15.1 *Đầu tư vào các công ty con*

Tên đơn vị	*Hoạt động chính*	*Số cuối năm*				*Số đầu năm*			
		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)*	*Tỷ lệ sở hữu %*
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	Xây dựng nhà các loại	315.000.000.000	-	315.000.000.000	70,00	-	-	-	-
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	309.380.000.000	-	309.380.000.000	99,80
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	168.000.000.000	-	168.000.000.000	69,00
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	129.603.789.475	-	129.603.789.475	93,58
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước	Cung cấp dịch vụ hậu cần cho KCN Phước Đông và quản lý hoạt động của cảng Thanh Phước	115.205.000.000	-	115.205.000.000	50,91	115.205.000.000	-	115.205.000.000	50,91
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất khẩu Cao su Sài Gòn VRG	Sản xuất, bán buôn, xuất khẩu mủ cao su tự nhiên	59.969.900.000	(8.504.183.852)	51.465.716.148	99,95	59.969.900.000	(6.286.143.723)	53.683.756.277	99,95
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	32.478.000.000	-	32.478.000.000	85,47
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Thi công trạm điện, nước và bán tấm quang điện và văn phòng phẩm	46.906.000.000	-	46.906.000.000	99,80	21.457.000.000	-	21.457.000.000	99,80
TỔNG CỘNG		**1.176.542.689.475**	**(8.504.183.852)**	**1.168.038.505.623**		**836.093.689.475**	**(6.286.143.723)**	**829.807.545.752**	

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

15.2 Đầu tư vào đơn vị khác

Tên đơn vị	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Số cuối năm*	
		Tỷ lệ sở hữu (%)	*Số tiền (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	19,61	575.262.923.151

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty Điện Lực Tây Ninh - Điện Lực Gò Dầu	26.586.135.951	-
Công ty TNHH Xây Dựng Điện Xuân Bách	24.764.540.624	6.688.946.332
Công ty Cổ Phần Thiết bị điện Sài Gòn	18.188.322.839	-
Khác	81.621.408.690	70.340.134.315
TỔNG CỘNG	**151.160.408.104**	**77.029.080.647**
Trong đó:		
Các bên khác	*117.320.980.681*	*49.294.997.932*
Bên liên quan (Thuyết minh số 30)	*33.839.427.423*	*27.734.082.715*

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Khách hàng KCN Lê Minh Xuân 3	308.599.352.124	540.772.103.222
Khách hàng KCN Phước Đông	11.824.689.160	2.309.233.769.078
Khách hàng KCN Đông Nam	1.396.340.752	513.634.155.990
Khách hàng Khu Dân cư Thuận Lợi	4.672.107.577	35.781.001.275
Khác	291.452.596	740.607.724
TỔNG CỘNG	**326.783.942.209**	**3.400.161.637.289**
Trong đó:		
Các bên khác	*326.783.585.120*	*3.397.584.024.664*
Bên liên quan (Thuyết minh số 30)	*357.089*	*2.577.612.625*

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Số đầu năm	*Tăng trong năm*	*Giảm trong năm*	*Số cuối năm*
Phải thu:				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	301.566.074.067	259.462.712.513	(187.414.224.057)	373.614.562.523
Thuế thu nhập cá nhân	194.289.826	-	(194.289.826)	-
TỔNG CỘNG	**301.760.363.893**	**259.462.712.513**	**(187.608.513.883)**	**373.614.562.523**
Phải nộp:				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(38.384.472.257)	(163.638.348.364)	99.642.456.162	(102.380.364.459)
Thuế thu nhập cá nhân	-	(6.886.330.918)	4.906.733.119	(1.979.597.799)
Khác	-	(2.046.446.530)	2.046.446.530	-
TỔNG CỘNG	**(38.384.472.257)**	**(172.571.125.812)**	**106.595.635.811**	**(104.359.962.258)**

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**5.901.707.099**	**209.429.250**
Chi phí xây dựng	5.901.707.099	209.429.250
Dài hạn	**1.837.836.702.225**	**1.029.885.140.446**
Chi phí hoàn thành ước tính của đất và phát triển cơ sở hạ tầng đã cho thuê	1.837.836.702.225	1.004.640.344.099
Khác	-	25.244.796.347
TỔNG CỘNG	**1.843.738.409.324**	**1.030.094.569.696**
Trong đó:		
Các bên khác	*1.843.505.784.939*	*1.029.955.316.060*
Bên liên quan (Thuyết minh số 30)	*232.624.385*	*139.253.636*

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện thể hiện phần tiền thuê đất nhận trước tại ngày lập báo cáo tài chính từ 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.

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Nhận ký quỹ, ký cược	74.403.386.704	83.577.836.556
Các khoản thu hộ	12.326.367.272	11.359.935.512
Khác	9.687.200.557	15.830.055.757
TỔNG CỘNG	**96.416.954.533**	**110.767.827.825**

22. VAY

VND

	Số đầu năm	*Vay trong năm*	*Giảm trong năm*	*Số cuối năm*
Vay ngắn hạn				
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 22.1)*	335.364.930.125	1.522.291.896.946	(1.396.189.363.866)	461.467.463.205

22.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Ngân hàng	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Lãi suất %/năm*	*Mục đích*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	296.818.086.249	Từ ngày 2 tháng 1 đến ngày 30 tháng 3 năm 2021	2,5 - 3,2	Tài trợ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	164.649.376.956	Từ ngày 26 tháng 1 đến ngày 1 tháng 3 năm 2021	2,5 - 3,2	Tài trợ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp
TỔNG CỘNG	**461.467.463.205**				

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	27.561.660.044	3.487.947.439
Trích lập quỹ từ lợi nhuận chưa phân phối	87.517.119.343	28.731.223.576
Sử dụng quỹ	(3.408.069.000)	(4.657.510.971)
Số cuối năm	111.670.710.387	27.561.660.044

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

VND

	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*	*Tổng cộng*
Năm trước						
Số đầu năm	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 năm	-	-	-	-	475.085.596.715	475.085.596.715
Trích lập quỹ đầu tư và 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)
Số cuối năm	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
Năm nay						
Số đầu năm	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
Tăng vốn trong năm *(ii)*	103.571.620.000	-	-	(103.571.620.000)	-	-
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(210.596.927.500)	(210.596.927.500)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	652.319.492.251	652.319.492.251
Trích lập quỹ đầu tư và 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)
Số cuối năm	794.053.570.000	31.290.497.800	19.504.000.889	259.751.567.333	743.333.265.066	1.847.932.901.088

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu* (tiếp theo)

(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.

(ii) Công ty đã phát hành 10.357.162 cổ phiếu thưởng từ nguồn vốn đầu tư và phát triển theo phê duyệt của Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 2107/NQ-HĐQT ngày 2 tháng 10 năm 2020 với mục đích là thưởng cho các cổ đông hiện hữu, phù hợp với Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên ngày 26 tháng 6 năm 2020.

24.2 *Chi tiết vốn cổ phần*

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
	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	15.482.140	154.821.400	19,50	7.364.635	73.646.350	10,67
Ông Trần Mạnh Hùng	7.638.427	76.384.270	9,62	6.642.112	66.421.120	9,62
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	7.160.629	71.606.290	9,02	6.226.634	62.266.340	9,02
Ông Lư Thanh Nhã	5.696.840	56.968.400	7,17	4.953.774	49.537.740	7,17
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	1.401.044	14.010.440	1,76	9.339.952	93.399.520	13,53
Cổ đông khác (sở hữu dưới 5% vốn cổ phần)	42.026.277	420.262.770	52,93	34.521.088	345.210.880	50
TỔNG CỘNG	**79.405.357**	**794.053.570**	**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.

24.3 *Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức*

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Vốn cổ phần đã phát hành		
Số đầu năm	690.481.950.000	690.481.950.000
Vốn tăng trong năm	103.571.620.000	-
Số cuối năm	794.053.570.000	690.481.950.000
Cổ tức		
Cổ tức công bố	210.596.927.500	69.048.195.000
Cổ tức đã trả bằng tiền	210.596.927.500	66.617.180.200

Công ty đã chi trả cổ tức đợt 1 và đợt 2 năm 2019 bằng tiền tại mức 10% và 9% trên mệnh giá cổ phiếu với tổng giá trị 129.296.716.350 VND theo phê duyệt của Nghị quyết Hội đồng Quản trị ("NQHĐQT") số 2750/SVI/TCKT ngày 31 tháng 12 năm 2019 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị ("NQHĐQT") số 1348/SVI/TCKT ngày 6 tháng 7 năm 2020 và Công ty đã chi trả tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2020 bằng tiền tại mức 10% trên mệnh giá cổ phiếu, với tổng giá trị 79.405.537.000 VND theo phê duyệt của NQHĐQT số 2491/NQ-HĐQT ngày 17 tháng 11 năm 2020, phù hợp với Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên ngày 26 tháng 6 năm 2020.

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.4 *Cổ phiếu*

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Cổ phiếu được phép phát hành	79.405.357	69.048.195
Cổ phiếu đã phát hành		
Cổ phiếu phổ thông	*79.405.357*	*69.048.195*
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	*79.405.357*	*69.048.195*

25. DOANH THU

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích điện, nước	3.720.684.860.626	3.043.124.458.597
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN khác	268.201.380.727	139.213.414.889
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng *(Thuyết minh số 13)*	189.736.360.506	106.625.172.320
TỔNG CỘNG	**4.178.622.601.859**	**3.288.963.045.806**
Trong đó:		
Các bên khác	*4.116.569.219.379*	*3.282.637.318.057*
Bên liên quan	*62.053.382.480*	*6.325.727.749*

25.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập tiền lãi	302.460.481.492	154.551.451.178
Thu nhập từ cổ tức	54.430.621.827	29.521.536.000
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	402.491.888	4.370.168.162
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	9.119.901.290	42.040.171
TỔNG CỘNG	**366.413.496.497**	**188.485.195.511**
Trong đó:		
Các bên khác	*308.696.355.520*	*142.394.102.305*
Bên liên quan	*57.717.140.977*	*46.091.093.206*

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn dịch vụ tiện ích điện, nước	3.392.650.777.143	2.821.670.003.085
Giá vốn dịch vụ tiện ích KCN khác	246.519.077.081	67.422.482.077
Giá vốn thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	53.581.109.235	55.076.685.420
Điều chỉnh giá vốn của các lô đất thuê đã phát triển cơ sở hạ tầng do thay đổi quy hoạch	71.564.466.478	(128.065.432.711)
TỔNG CỘNG	**3.764.315.429.937**	**2.816.103.737.871**

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Năm nay	*Năm trước*
(Hoàn nhập dự phòng) chi phí dự phòng các khoản đầu tư tài chính	(17.724.010.577)	18.474.811.563
Chi phí lãi vay	13.621.093.518	2.862.791.836
Lỗ chênh lệch tỷ giá	691.604.356	1.791.602.456
Khác	1.398.093.778	602.259.723
TỔNG CỘNG	**(2.013.218.925)**	**23.731.465.578**

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí bán hàng	**6.425.978.097**	**4.664.079.487**
Chi phí quảng cáo	4.446.534.134	2.887.042.640
Chi phí nhân viên	1.725.480.301	1.532.730.324
Khác	253.963.662	244.306.523
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**(29.904.421.574)**	**47.788.063.045**
Chi phí nhân viên	21.316.612.076	16.970.981.872
(Hoàn nhập dự phòng) chi phí dự phòng	(65.643.553.590)	14.273.349.803
Dịch vụ thuê ngoài	2.744.676.103	3.677.133.533
Chi phí khấu hao	691.281.990	801.032.944
Công cụ, dụng cụ và thiết bị	534.299.354	438.793.619
Khác	10.452.262.493	11.626.771.274
TỔNG CỘNG	**(23.478.443.477)**	**52.452.142.532**

29. 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.

29.1 *Chi phí thuế TNDN*

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thuế TNDN năm nay	160.826.396.585	93.934.641.112
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	2.811.951.779	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	163.638.348.364	93.934.641.112
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(10.228.623.263)	18.413.051.296
TỔNG CỘNG	**153.409.725.101**	**112.347.692.408**

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**802.481.417.352**	**587.433.289.123**
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng 20%	160.496.283.470	117.486.657.825
Các điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	338.054.217	765.341.783
Thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	2.811.951.779	-
Cổ tức nhận được	(10.236.564.365)	(5.904.307.200)
Chi phí thuế TNDN	**153.409.725.101**	**112.347.692.408**

29.2 *Thuế TNDN hiện hành*

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 năm.

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.3 *Thuế TNDN hoãn lại*

Công ty đã ghi nhận khoản thuế TNDN hoãn lại phải trả (tài sản thuế TNDN hoãn lại) với biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

VND

	Bảng cân đối kế toán riêng		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Lợi nhuận chưa chịu thuế	126.699.305.063	137.742.807.140	(11.043.502.077)	21.796.235.908
Lợi nhuận từ đánh giá lại tài sản góp vốn	1.740.591.309	2.320.788.412	(580.197.103)	(580.197.103)
Chênh lệch tỷ giá	(27.517.466)	(2.982.782)	(24.534.684)	37.210.831
Dự phòng	-	(3.273.615.000)	3.273.615.000	399.239.842
Chênh lệch giá vốn theo cơ sở kế toán	(5.093.442.581)	(3.239.438.182)	(1.854.004.399)	(3.239.438.182)
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	***123.318.936.325***	***133.547.559.588***		
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại			***(10.228.623.263)***	***18.413.051.296***

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	Bên liên quan	Góp vốn	575.262.923.151	-
Công ty cổ phần xây dựng và phát triển Thế Hệ Mới	Công ty con	Cho vay	391.850.000.000	75.000.000.000
		Góp vốn	94.950.000.000	220.050.000.000
		Lãi cho vay	22.557.493.151	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Mua dịch vụ xây dựng	228.889.309.434	284.645.911.289
		Cho vay	952.000.000.000	-
		Thu hồi tiền cho vay	702.000.000.000	120.850.000.000
		Lãi cho vay	1.919.917.808	11.167.032.877
		Góp vốn	-	94.810.000.000

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

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
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
		Doanh thu	762.318.812	-
		Trả tiền vay	-	28.000.000.000
		Thanh toán lãi vay	-	8.308.222.222
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	Doanh thu	57.135.294.143	-
		Góp vốn	25.449.000.000	20.876.437.182
		Thanh lý TSCĐ	9.360.246.986	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Mua dịch vụ xây dựng	11.866.403.389	10.463.124.370
		Cổ tức được chia	5.727.316.000	3.490.224.000
		Doanh thu	2.242.871.855	-
		Thu hồi tiền cho vay	2.000.000.000	11.951.607.900
Công ty Cổ phần Bao bì Sài Gòn	Công ty con	Cổ tức được chia	9.545.040.000	4.772.520.000
		Cho vay	-	20.000.000.000
		Thu hồi tiền cho vay	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Công ty con	Doanh thu	451.818.182	-
		Mua dịch vụ	-	3.932.604.319
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	516.701.227	3.486.562.500
		Cung cấp dịch vụ	-	1.897.277.950
Các cá nhân	Thành viên HĐQT	Tạm ứng	189.127.131.300	-
		Cổ tức	2.436.797.500	34.794.377.000
		Hoàn tạm ứng	-	79.529.533.244

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

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	44.535.813.388	-
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Công ty con	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	68.850.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	36.108.347	-
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
			44.660.386.196	**1.160.870.537**
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	Công ty con	Cho vay	466.850.000.000	75.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Cho vay	250.000.000.000	-
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
			916.850.000.000	**177.000.000.000**
Phải thu ngắn hạn khác				
Cá nhân	Thành viên HĐQT	Tạm ứng	188.927.131.300	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	Công ty con	Phải thu tiền lãi	25.945.438.356	3.387.945.205
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đông lớn	Phải thu tiền lãi	18.043.952.699	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	5.419.408.322	6.140.199.228
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Phải thu tiền lãi	78.904.110	1.783.561.644
			238.414.834.787	**15.769.788.269**

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. 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*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	11.152.103.870	21.615.334.240
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	10.605.159.259	5.999.923.853
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistic Thanh Phước	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	479.236.354	-
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	Mua dịch vụ xây dựng	102.927.940	118.824.622
			33.839.427.423	**27.734.082.715**
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	357.089	357.089
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	Cung cấp dịch vụ xây dựng	-	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
			357.089	**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	232.624.385	139.253.636

30. 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:

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Hội đồng Quản trị		
1. Trần Mạnh Hùng	907.904.000	944.080.000
2. Trần Ngọc Vân	612.384.000	611.313.000
3. Phạm Văn Đông	439.450.500	441.284.600
4. Bạch Vân Nhạn	420.096.000	400.663.000
5. Nguyễn Thanh Tùng	156.000.000	209.000.000
6. Phạm Hồng Hải	-	10.000.000
Ban Kiểm soát		
1. Huỳnh Như Ngọc	98.600.000	90.000.000
2. Huỳnh Hữu Tín	10.000.000	10.000.000
3. Lê Tiến Luận	10.000.000	10.000.000
Ban Tổng Giám đốc		
1. Lư Thanh Nhã	701.304.000	717.450.600
2. Phan Quốc Thắng	612.384.000	289.771.000
3. Đặng Ánh Hào	528.384.000	253.621.000
4. Trần Như Hùng	401.804.769	742.905.900
5. Nguyễn Trường Khôi	57.792.000	527.904.353
6. Trần Ngọc Nhân	-	356.270.600
TỔNG CỘNG	**4.956.103.269**	**5.614.264.053**

31. CÁC CAM KẾT

Bên đi thuê

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

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dưới 1 năm	418.320.000	980.640.000
Từ 1 đến 5 năm	-	418.320.000
TỔNG CỘNG	**418.320.000**	**1.398.960.000**

31. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Bên cho thuê

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

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dưới 1 năm	177.959.227.294	90.637.780.864
Từ 1 năm đến 5 năm	711.836.909.176	362.551.123.456
Trên 5 năm	6.085.977.124.716	2.778.347.016.358
TỔNG CỘNG	**6.975.773.261.186**	**3.231.535.920.678**

Cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, công ty có khoản cam kết liên quan đến chi phí xây dựng và phát triển các dự án Khu Công nghiệp Đông Nam và Khu Công nghiệp - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời với tổng giá trị là 89.814.401.213 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 52.864.326.080 VND).

32. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Trần Thị Hằng	Nguyễn Thành Đạt	Lư Thanh Nhã
Người lập	Phụ trách kế toán	Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2021